

**LAPORAN TUGAS AKHIR**

**ANALISA KELAYAKAN TEKNIS DAN KELAYAKAN  
FINANSIAL PROYEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
CITRALAND PALEMBANG**



**MUHAMAD AZMI HUSAINI**  
**03011181419022**

**JURUSAN TEKNIK SIPIL**  
**FAKULTAS TEKNIK**  
**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**  
**2018**

## **HALAMAN PENGESAHAN**

# **ANALISA KELAYAKAN TEKNIS DAN KELAYAKAN FINANSIAL PROYEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN CITRALAND PALEMBANG**

## **SKRIPSI**

Dibuat Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mendapatkan Gelar  
Sarjana Teknik

Oleh :

**MUHAMAD AZMI HUSAINI  
03011181419022**

**Palembang, 19 November 2018**

Diperiksa dan disetujui oleh,  
Dosen Pembimbing,



**Dr. Betty Susanti, S.T., M.T.**  
**NIP. 198001042003122005**

Mengetahui/Menyetujui  
Ketua Jurusan Teknik Sipil,



**Ir. Helmi Hakki, M.T.**  
**NIP. 196107031991021001**

## HALAMAN PERSETUJUAN

Karya tulis ilmiah berupa Skripsi ini dengan judul "Analisa Kelayakan Teknis Dan Kelayakan Finansial Proyek Pembangunan Perumahan Citraland Palembang" telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Karya Ilmiah Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya pada tanggal 19 November 2018.

Palembang, 19 November 2018

Tim Penguji Karya Ilmiah berupa Skripsi

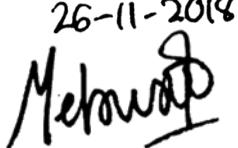
Ketua:

1. Dr. Betty Susanti, S.T., M.T.  
NIP. 198001042003122005

()

Anggota:

2. Ir. H. Yakni Idris, MSCE  
NIP. 195504271987031002
3. Dr. Ir. Hanafiah, M.S.  
NIP. 195603141985031002
4. Dr. Edi Kadarsa, S.T., M.T.  
NIP. 197311032008121003
5. Dr. Mona Foralisa Toyfur, S.T., M.T.  
NIP. 197404071999032001
6. Dr. Melawaty Agustien, S.Si., M.T.  
NIP. 197408151999032003

()  
, 27/11/2018  
()  
()  
()  
26-11-2018  
()

Mengetahui/Menyetujui  
Ketua Jurusan Teknik Sipil,



Ir. Helmi Hakki, M.T.  
NIP. 196107031991021001

## **HALAMAN PERNYATAAN INTEGRITAS**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Muhamad Azmi Husaini

NIM : 03011181419022

Judul : Analisa Kelayakan Teknis Dan Kelayakan Finansial Proyek  
Pembangunan Perumahan Citraland Palembang

Menyatakan bahwa Skripsi saya merupakan hasil karya sendiri didampingi tim pembimbing dan bukan hasil penjiplakan / plagiat. Apabila ditemukan unsur penjiplakan / plagiat dalam Skripsi ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik dari Universitas Sriwijaya sesuai aturan yang berlaku.

Demikian, pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar dan tanpa ada paksaan dari siapapun.

Palembang, 19 November 2018

Yang membuat pernyataan,



**Muhamad Azmi Husaini**

**NIM. 03011181419022**

## **HALAMAN PERNYATAAN PESETUJUAN PUBLIKASI**

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhamad Azmi Husaini

NIM : 03011181419022

Judul : Analisa Kelayakan Teknis Dan Kelayakan Finansial Proyek  
Pembangunan Perumahan Citraland Palembang

Memberikan izin kepada Pembimbing dan Universitas Sriwijaya untuk mempublikasikan hasil penelitian saya untuk kepentingan akademik apabila dalam waktu satu tahun tidak mempublikasikan karya penelitian saya. Dalam kasus ini saya setuju menempatkan Pembimbing sebagai penulis korespondensi (*corresponding*).

Demikian, pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar dan tanpa ada paksaan dari siapapun.

Palembang, 19 November 2018

Yang membuat pernyataan,



**Muhamad Azmi Husaini**  
**NIM. 03011181419022**

## RINGKASAN

### ANALISA KELAYAKAN TEKNIS DAN KELAYAKAN FINANSIAL PROYEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN CITRALAND PALEMBANG

Karya tulis ilmiah ini berupa skripsi, 19 November 2018

Muhamad Azmi Husaini; Dibimbing oleh Betty Susanti

xviii + 74 halaman, 4 gambar, 35 tabel

Perumahan Citraland merupakan perumahan yang dikembangkan oleh Ciputra grup yang merupakan proyek kedua setelah proyek Citra Grand City. Penelitian ini berfokus pada pengaruh pemenuhan kelayakan teknis terhadap analisa kelayakan finansial dengan menyiapkan tiga skenario. Skenario yang digunakan adalah dengan merubah komposisi KDB (koefisien dasar bangunan) dan KDH (koefisien daerah hijau) pada perencanaan proyek, lalu dilakukan uji kelayakan teknis dengan peraturan perundang undangan yang berlaku serta uji kelayakan finansial dengan parameter kelayakan finansial seperti *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, *Profitable Index* dan *Payback Period*. Penelitian ini menunjukan bahwa ada pengaruh pemenuhan kelayakan teknis terhadap kelayakan finansial yang terjadi pada penelitian ini. Perubahan nilai KDB dapat mempengaruhi jumlah unit rumah yang bisa dibangun, diketahui dari analisa teknis dari skenario 1 hingga skenario 3 bahwa semakin kecil KDB maka semakin sedikit jumlah unit rumah yang boleh dibangun. Pengaruh pemenuhan kelayakan teknis terhadap kelayakan finansial adalah pada perubahan jumlah unit rumah, diketahui dari analisa kelayakan finansial bahwa semakin sedikit jumlah unit rumah maka nilai pada parameter kelayakan finansial NPV , PI dan IRR semakin menurun, yang artinya semakin menurun tingkat kelayakannya. Kemudian untuk parameter PP dipengaruhi semakin meningkat yang artinya masa pengembalian akan semakin lama, namun pada proyek ini di skenario 2 nilai PP menurun disebabkan pengaruh dari skema rencana penjualan.

**Kata Kunci:** Kelayakan Teknis, RTRW, *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, *Profitability Index*.

## SUMMARY

### THE TECHNICAL FEASIBILITY AND THE FINANCIAL FEASIBILITY CONSTRUCTION REAL ESTATE PROJECT CITRALAND PALEMBANG

Karya tulis ilmiah ini berupa skripsi, 19 November 2018

Muhamad Azmi Husaini; Advised by Betty Susanti

xviii + 74 page, 4 figure, 35 table

Citraland is a real estate developed by Ciputra group, which is the second project after the Citra Grand City. This study focuses on acknowledge the effect of fulfilling technical feasibility towards financial feasibility by preparing three different scenarios. The scenario would have different composition of Koefisien Dasar Bangunan (building base coefficient) and Koefisien Daerah Hijau (green area coefficient) on this project, thus check out a technical feasibility with applicable local regulations and financial feasibility with parameters of financial viability which is Net Present Value, Internal Rate of Return, Profitable Index and Payback Period. This study shown an effect on fulfilling technical feasibility towards the financial feasibility. Modifications in the KDB value can affect the number of housing units that possibly be built, it is known from the analysis scenario 1 to scenario 3 that the smaller value of KDB affect the fewer number of housing units that allowed to built. The effect on fulfilling technical feasibility towards financial feasibility is on changes in the number of housing units, it is known from the analysis that the fewer the number of housing units, the value of the financial feasibility parameters NPV, PI and IRR decreases, which means the level of feasibility also decreases. Then the PP parameters are increase, which means that the payback period will be longer, but in this project in the scenario 2 the value of PP decreases due to the scheme of the marketing plan.

**Keyword:** Finance Feasibility, RTRW, Net Present Value, Internal Rate of Return, Profitability Index.