

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
ABSTRAK.....	xiv
ABSTRACT.....	xv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Batasan Penelitian.....	3
1.5 Manfaat Penelitian.....	4
BAB II STUDI PUSTAKA	
2.1 Penelitian Sebelumnya.....	5
2.1.1 Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Ruko Aurelia dari Aspek Keuangan pada PT. Bahtera Mitra Sejahtera di Samarinda (Putri, 2013).....	5
2.1.2 Analisis Studi Kelayakan Berdasarkan Investasi Perumahan Kelas Menengah Berdasarkan Aspek Finansial (Fairuzabady, 2011).....	6
2.1.3 Penelitian Kelayakan Investasi pada Perumahan Real Estate di Kabupaten Sleman (Gunawan, 2010).....	7
2.1.4 Studi Kelayakan Investasi Bisnis Properti Studi Kasus : Ciater Riung Ranga (Warsika, 2009).....	8

2.2 Keaslian Penelitian.....	8
BAB III LANDASAN TEORI	
3.1 Investasi.....	14
3.2 Aliran Keuangan (<i>Cash Flow</i>).....	14
3.3 Rencana Anggaran Biaya.....	15
3.4 Analisis Kelayakan Investasi Proyek.....	18
3.5 Analisis Finansial.....	19
3.5.1 Metode <i>Net Present Value</i> (NPV).....	20
3.5.2 Metode <i>Break Event Point</i> (BEP).....	21
3.5.3 Metode <i>Payback Period</i> (PP).....	22
3.5.4 Metode <i>Internal Rate of Return</i> (IRR).....	22
3.6 Pelat Lantai.....	23
3.6.1 Pelat Beton Konvensional.....	24
3.6.1.1 Sistem Penulangan Pelat.....	24
3.6.1.2 Perencanaan Tulangan Pelat.....	25
3.6.1.3 Hitungan Pelat.....	28
3.7 Perencanaan Balok.....	31
BAB IV METODE PENELITIAN	
4.1 Umum.....	38
4.2 Subjek dan Objek Penelitian.....	38
4.3 Data dan Cara Mendapatkan Data.....	38
4.4 Metode Analisis Data.....	40
4.4.1 Tahapan Penelitian.....	40
4.5 Bagan Alir Penelitian.....	42
BAB V ANALISIS DAN PEMBAHASAN	
5.1 Data Bangunan Ruko.....	44
5.1.1 Gambar Denah Ruko.....	44
5.2 Analisis Struktur Pelat dan Balok.....	46
5.2.1 Beban dan Mutu Bahan.....	46
5.2.2 Desain Pelat Lantai.....	48
5.2.3 Desain Pelat Atap.....	52

5.2.4	Desain Pelat Luifel.....	57
5.2.5	Desain Pelat Tangga	57
5.2.6	Desain Balok.....	57
5.2.6.1	Distribusi Beban Pelat ke Balok.....	57
5.2.6.2	Rencana Tulangan Longitudinal Balok.....	59
5.2.6.3	Rencana Tulangan Geser Pada Balok.....	61
5.3	Rencana Anggaran Biaya.....	62
5.4	Analisis Investasi.....	74
5.4.1	Investasi.....	74
5.4.1.1	Biaya Konstruksi Bangunan.....	74
5.4.1.2	Biaya Lahan.....	75
5.4.1.3	Biaya Lain-lain.....	75
5.4.1.4	Total Investasi.....	75
5.4.2	Pendapatan.....	76
5.4.2.1	Pendapatan Skenario Pertama.....	76
5.4.2.2	Pendapatan Skenario Kedua.....	76
5.4.2.3	Pendapatan Skenario Ketiga.....	77
5.4.3	Pengeluaran.....	78
5.4.3.1	Pengeluaran Skenario Pertama.....	78
5.4.3.2	Pengeluaran Skenario Kedua.....	80
5.4.3.3	Pengeluaran Skenario Ketiga.....	83
5.4.4	Aliran Kas (<i>Cash Flow</i>).....	86
5.4.5	Analisis Kelayakan Finansial.....	88
5.4.5.1	<i>Net Present Value</i> (NPV).....	88
5.4.5.1.1	<i>Net Present Value</i> Skenario Pertama.....	88
5.4.5.1.2	<i>Net Present Value</i> Skenario Kedua.....	89
5.4.5.1.3	<i>Net Present Value</i> Skenario Ketiga.....	90
5.4.5.2	<i>Break Even Point</i> (BEP).....	91
5.4.5.2.1	<i>Break Even Point</i> Skenario Pertama.....	91
5.4.5.2.2	<i>Break Even Point</i> Skenario Kedua.....	93
5.4.5.2.3	<i>Break Even Point</i> Skenario Ketiga.....	95

5.4.5.3	<i>Payback Period (PP)</i>	97
5.4.5.3.1	<i>Payback Period Skenario Pertama</i>	97
5.4.5.3.2	<i>Payback Period Skenario Kedua</i>	98
5.4.5.3.3	<i>Payback Period Skenario Ketiga</i>	100
5.4.5.4	<i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	101
5.4.5.4.1	<i>Internal Rate of Return Skenario Pertama</i>	101
5.4.5.4.2	<i>Internal Rate of Return Skenario Kedua</i>	102
5.4.5.4.3	<i>Internal Rate of Return Skenario Ketiga</i>	103
5.5	Pembahasan.....	104
BAB VI SIMPULAN DAN SARAN		
6.1	Simpulan.....	107
6.2	Saran.....	107
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		

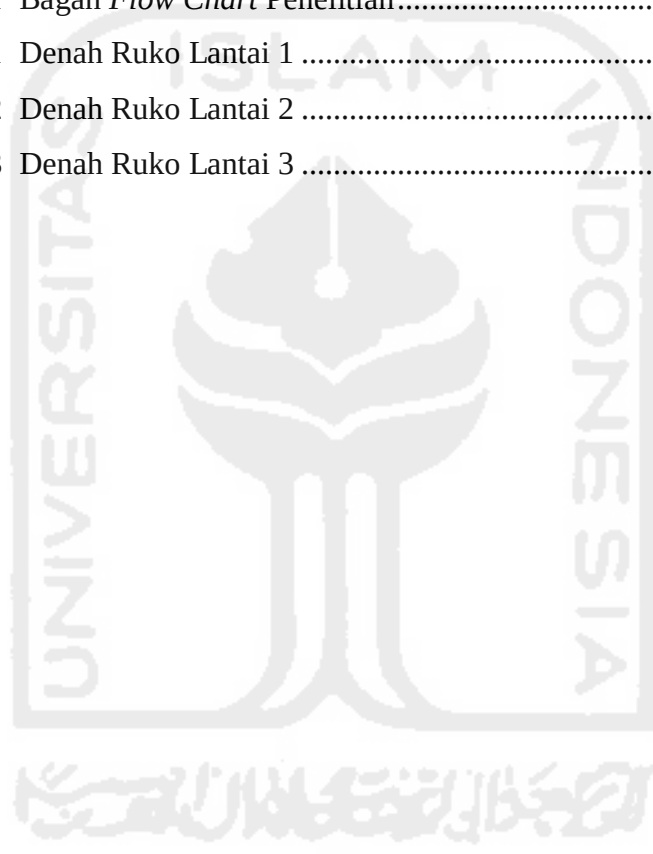
DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Perbedaan Penelitian	8
Tabel 3.1 Tabel Minimal Pelat Tanpa Balok Interior	27
Tabel 5.1 Beban Mati Pada Pelat Lantai Atas	46
Tabel 5.2 Beban Mati Pada Pelat Atap	46
Tabel 5.3 Beban Mati Pada Pelat Luifel	47
Tabel 5.4 Koefisien Momen (PBI-1971)	48
Tabel 5.5 Kebutuhan tulangan arah bentang Y pelat lantai dua arah tipe I	51
Tabel 5.6 Rekapitulasi Hasil Perhitungan Tulangan Pelat Lantai	52
Tabel 5.7 Koefisien Momen (PBI-1971)	52
Tabel 5.8 Kebutuhan tulangan arah bentang Y pelat atap dua arah tipe I	55
Tabel 5.9 Rekapitulasi Hasil Perhitungan Tulangan Pelat Atap	56
Tabel 5.10 Hasil Perhitungan Tulangan Pelat Luifel	57
Tabel 5.11 Hasil Perhitungan Tulangan Pelat Tangga	57
Tabel 5.12 Asumsi Ukuran Balok untuk Berat Sendiri	57
Tabel 5.13 Momen Pada Semua Balok	59
Tabel 5.14 Hasil Perhitungan Tulangan Longitudinal Pada Semua Balok	61
Tabel 5.15 Hasil Perhitungan Tulangan Geser Pada Semua Balok	62
Tabel 5.16 Rencana Anggaran Biaya Ruko 3 Lantai	63
Tabel 5.17 Rekap Rencana Anggaran Biaya	74
Tabel 5.18 Total Investasi	75
Tabel 5.19 Total Biaya Pengeluaran Skenario Pertama	80
Tabel 5.20 Total Biaya Pengeluaran Skenario Kedua	83
Tabel 5.21 Total Biaya Pengeluaran Skenario Ketiga	85
Tabel 5.22 <i>Cash Flow</i> Skenario Pertama Berdasarkan Modal Mandiri 100%	87
Tabel 5.23 <i>Cash Flow</i> Skenario Kedua Berdasarkan Modal Pinjaman Bank 50% dengan Bunga 12.5%	87

Tabel 5.24 <i>Cash Flow</i> Skenario Ketiga Berdasarkan Modal Pinjaman Bank 70% dengan Bunga 12.5%.....	87
Tabel 5.25 NPV Skenario Pertama.....	88
Tabel 5.26 NPV Skenario Kedua.....	89
Tabel 5.27 NPV Skenario Ketiga.....	90
Tabel 5.28 BEP Skenario Pertama.....	92
Tabel 5.29 BEP Skenario Kedua.....	93
Tabel 5.30 BEP Skenario Ketiga.....	95
Tabel 5.31 <i>Payback Period</i> Skenario Pertama.....	97
Tabel 5.32 <i>Payback Period</i> Skenario Kedua.....	99
Tabel 5.33 <i>Payback Period</i> Skenario Ketiga.....	100
Tabel 5.34 IRR Skenario Pertama.....	101
Tabel 5.35 IRR Skenario Kedua.....	102
Tabel 5.36 IRR Skenario Ketiga.....	103
Tabel 5.37 Rekap Hasil Analisis Finansial.....	104

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 3.1 Distribusi Tegangan-Regangan Balok Tulangan Sebelah.....	33
Gambar 3.2 Distribusi Tegangan-Regangan Balok Tulangan Rangkap	34
Gambar 4.1 Bagan <i>Flow Chart</i> Penelitian.....	43
Gambar 5.1 Denah Ruko Lantai 1	44
Gambar 5.2 Denah Ruko Lantai 2	45
Gambar 5.3 Denah Ruko Lantai 3	45



DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 : Perhitungan Pelat Lantai.....	110
Lampiran 2 : Perhitungan Pelat Atap	127
Lampiran 3 : Perhitungan Pelat Luifel	144
Lampiran 4 : Perhitungan Pelat Tangga.....	146
Lampiran 5 : Perhitungan Momen Pada Balok.....	151
Lampiran 6 : Perhitungan Tulangan Longitudinal Balok	156
Lampiran 7 : Perhitungan Tulangan Geser Balok.....	164

