

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
LEMBAR PENGESAHAN TESIS	
ABSTRACT	i
ABSTRAK	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR GRAFIK	x
DAFTAR TABEL	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 LATAR BELAKANG	1
1.2 PERUMUSAN MASALAH	3
1.3 MAKSUD DAN TUJUAN	3
1.4 RUANG LINGKUP PERMASALAHAN	3
1.5 METODA PENELITIAN	4
1.6 SITEMATIKA PENULISAN	4
BAB II LANDASAN TEORI	6
2.1 INVESTASI	6
2.2 NILAI WAKTU DARI UANG (<i>TIME VALUE OF MONEY</i>)	7

2.2.1 ANALISIS JUMLAH NILAI SEKARANG (<i>NET PRESENT VALUE ANALYSIS</i>)	8
2.2.2 ANALISIS TINGKAT PENGEMBALIAN (<i>RATE OF RETURN ANALYSIS</i>)	9
2.2.3 ANALISIS SENSITIVITAS	10
2.2.4 ANALISIS IMPAS / (<i>BREAKEVEN ANALYSIS</i>)	10
2.3 ANALISIS AKUNTANSI DAN FINANSIAL	11
2.4 ARUS KAS / <i>CASH FLOW</i>	15
2.5 <i>CASH FLOW FOR FINANCIAL STUDY</i>	16
 BAB III DATA PROYEK DAN MODEK PERHITUNGAN	 19
3.1 DATA UMUM PROYEK	19
3.1.1 INVESTASI	22
3.1.2 PENJADWALAN	23
3.1.3 BIAYA RUTIN BULANAN / <i>OVERHEAD</i>	25
3.1.4 PENDAPATAN	26
3.1.5 SKEMA PEMBIAYAAN PROYEK	28
3.1.6 PAJAK	28
3.1.7 DEPRESIASI	29
3.1.8 MODEL PERHITUNGAN	29
3.2 <i>PROFIT AND LOSS STATEMENT</i>	30
3.3 <i>CASH FLOW FOR FINANCIAL STUDY</i>	32
3.4 STUDI KASUS DASAR	34

BAB IV ANALISIS DATA INVESTASI	36
4.1 ANALISI PERHITUNGAN	36
4.1.1 ANALISIS PERHITUNGAN IRR	41
4.1.2 ANALISIS PERHITUNGAN <i>NPV</i>	43
4.1.3 ANALISIS PERHITUNGAN <i>PAYBACK PERIOD</i>	43
4.2 ANALISIS PERHITUNGAN UJI SENSITIVITAS AWAL	44
4.2.1 ANALISIS PERHITUNGAN UJI SENSITIVITAS AWAL TERHADAP <i>IRR</i>	44
4.2.2 ANALISIS PERHITUNGAN UJI SENSITIVITAS AWAL TERHADAP <i>NPV</i>	47
4.2.3 ANALISIS PERHITUNGAN UJI SENSITIVITAS AWAL TERHADAP <i>PAYBACK PERIOD</i>	49
4.3 ANALISIS PERHITUNGAN UJI SENSITIVITAS AKHIR	50
4.3.1 ANALISIS PERHITUNGAN UJI SENSITIVITAS AKHIR TERHADAP <i>IRR</i>	52
4.3.2 ANALISIS PERHITUNGAN UJI SENSITIVITAS AKHIR TERHADAP <i>NPV</i>	53
4.3.3 ANALISIS PERHITUNGAN UJI SENSITIVITAS AKHIR TERHADAP <i>PAYBACK PERIOD</i>	55
 BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	 58
5.1 KESIMPULAN	58
5.2 SARAN	60

DAFTAR PUSTAKA

61

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Sudut pandang investasi dan sudut pandang investor	6
Gambar 2.2 <i>Balance sheet</i> per 31 Desember	12
Gambar 2.3 <i>Profit / Loss Statement</i>	13
Gambar 2.4 <i>Statement of Financial Changes</i>	14
Gambar 2.5 Skema <i>Casflow for Financial Study</i>	18
Gambar 3.1 <i>Schedule</i> pekerjaan pembangunan	24

DAFTAR GRAFIK

Grafik 3.1 Luasan Gedung.	21
Grafik 3.2 Luasan bangunan tiap lantai.	21
Grafik 4.1 Perubahan <i>IRR</i> pada analisis uji sensitivitas awal.	41
Grafik 4.2 Perubahan <i>NPV</i> pada analisis uji sensitivitas awal.	42
Grafik 4.3 Perubahan <i>Payback period</i> pada analisis uji sensitivitas awal	44
Grafik 4.4 Prosentase perubahan dari variabel yang mempengaruhi perubahan <i>IRR</i>	45
Grafik 4.5 Prosentase perubahan dari variabel yang mempengaruhi perubahan <i>NPV</i>	48
Grafik 4.6 Prosentase perubahan dari variabel yang mempengaruhi perubahan <i>Payback Period</i>	49
Grafik 4.7 Prosentase perubahan dari variabel lama dan variabel baru yang mempengaruhi perubahan <i>IRR</i>	53
Grafik 4.8 Prosentase perubahan dari variabel lama dan variabel baru yang mempengaruhi <i>NPV</i> .	54
Grafik 4.9 Prosentase perubahan dari variabel lama dan variabel baru yang mempengaruhi <i>Payback Period</i> .	56

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Luas Gedung	20
Tabel 3.2 Biaya Pembangunan	22
Tabel 3.3 Perincian biaya rutin bulanan / <i>Overhead</i>	25
Tabel 3.4 Perincian Pendapatan	26
Tabel 3.5 Kenaikan harga sewa	27
Tabel 3.6 Dasar perhitungan pajak progresif	28
Tabel 3.7 Laporan Laba / Rugi	30
Tabel 3.8 <i>Cashflow for financial study.</i>	32
Tabel 4.1 Perhitungan uji sensitivitas awal.	37
Tabel 4.2 Perhitungan uji sensitivitas lanjutan.	39
Tabel 4.3 Perhitungan uji sensitivitas akhir.	40
Tabel 4.4 Prosentase perubahan dari variabel yang mempengaruhi perubahan <i>IRR</i>	45
Tabel 4.5 Prosentase perubahan dari variabel yang mempengaruhi perubahan <i>NPV</i>	47
Tabel 4.6 Prosentase perubahan dari variabel yang mempengaruhi perubahan <i>Payback Period</i>	49
Tabel 4.7 Prosentase perubahan dari variabel lama dan variabel baru yang mempengaruhi perubahan <i>IRR</i>	52
Tabel 4.8 Prosentase perubahan dari variabel lama dan variabel baru yang mempengaruhi perubahan <i>NPV</i>	53

Tabel 4.9 Prosentase perubahan dari variabel lama dan variabel baru
yang mempengaruhi perubahan *Payback Period*

54