

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GRAFIK	xiii
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1 LATAR BELAKANG	1
1.2 RUMUSAN DAN BATASAN MASALAH	2
1.3 TUJUAN PENELITIAN	2
1.4 KERANGKA TEORI	3
1.5 METODE PENELITIAN	3
1.6 SISTEMATIKA PEMBAHASAN	5
BAB II. STUDI LITERATUR DAN LANDASAN TEORI	6
2.1 STUDI KELAYAKAN	6
2.1.1 Aspek Penting Dalam Studi Kelayakan	6
2.1.2 Kriteria Penilaian Studi Kelayakan	8
2.1.3 Faktor-faktor Pada Evaluasi Struktur Modal dan Hutang ..	9
2.2 ANALISIS INVESTASI PROYEK	11
2.2.1 Analisa <i>Net Present Value</i> (NPV)	11
2.2.2 <i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	12
2.2.3 <i>Payback Period</i>	12
2.3 ANALISIS AKUNTANSI	13

2.4 ANALISIS SENSITIVITAS	13
 BAB III. DASAR ASUMSI DAN MODEL PERENCANAN	15
3.1. DASAR ASUMSI	15
3.1.1. Asumsi umum	15
3.1.2. Data Umum Proyek.....	16
3.1.3. Data Penjualan.	17
3.1.4. Biaya Pembangunan Proyek.	19
3.1.5. Biaya Operasional..	20
3.1.6. Skema Pembiayaan Proyek.....	21
3.1.7. Pajak Penghasilan atas penjualan.	22
3.2. MODEL PERHITUNGAN	22
3.3. CASH FLOW KONDISI 1	23
3.4. CASH FLOW KONDISI 2	24
3.5. CASH FLOW KONDISI 3	25
3.6. RINGKASAN STUDI KASUS DASAR	26
 BAB IV. STUDI KASUS DAN ANALISIS	29
4.1. KONSEP ANALISIS SENSITIVITAS DAN FAKTORNYA ...	29
4.2. ANALISIS SENSITIVITAS KONDISI 2	31
4.2.1 Analisis Sensitivitas Harga Jual	31
4.2.2 Analisis Sensitivitas Waktu Cicilan	32
4.2.3 Analisis Sensitivitas Harga Konstruksi.	33
4.2.4 Analisis Sensitivitas Suku Bunga Pinjaman.	34
4.2.5 Analisis Sensitivitas Rasio Modal....	35
4.2.6 Analisis Sensitivitas Revenue Penjualan	36
4.2.7 Analisis Sensitivitas Waktu Penjualan	37
4.2.8 Rangkuman & Diskusi kondisi 2	38
4.3. ANALISIS SENSITIVITAS KONDISI 3.	41
4.3.1 Analisis Sensitivitas Harga Konstruksi.	42
4.3.2 Analisis Sensitivitas Suku Bunga Pinjaman.	43

4.3.3 Analisis Sensitivitas Rasio Modal....	44
4.3.4 Analisis Sensitivitas Revenue Penjualan	45
4.3.5 Analisis Sensitivitas Waktu Penjualan	45
4.3.6 Analisis Sensitivitas Harga Jual	46
4.3.7 Analisis Sensitivitas Waktu Cicilan	47
4.3.8 Rangkuman & Diskusi kondisi 3	48
 BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN.....	 51
5.1 Kesimpulan	51
5.2 Saran	54
 DAFTAR PUSTAKA	 55
 LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

Judul Gambar	Hal.
Gambar 1.1 Metode Penelitian	4
Gambar 2.1. Perbedaan sudut pandang investasi dan sudut pandang investor	11
Gambar 2.2 Skema <i>cash flow financial study</i>	13
Gambar 3.1 Proporsi unit terjual vs stok	17

DAFTAR TABEL

Judul Tabel	Hal.
Tabel 3.1. Luas Bangunan	16
Tabel 3.2. Data Penjualan	17
Tabel 3.3. Sisa Stok	17
Tabel 3.4. Stok Garden House	18
Tabel 3.5. Stok kios	18
Tabel 3.6. Stok Sekolah	19
Tabel 3.7 Biaya Pembangunan Proyek	19
Tabel 3.8 Biaya Perijinan	20
Tabel 3.9 Biaya Promosi & Iklan	21
Tabel 3.10 Biaya Gaji Pegawai	21
Tabel 4.1 Analisis sensitivitas harga jual kondisi 2	31
Tabel 4.2 Analisis sensitivitas waktu cicilan kondisi 2	32
Tabel 4.3 Analisis sensitivitas harga konstruksi kondisi 2	33
Tabel 4.4. Analisis sensitivitas suku bunga kondisi 2	34
Tabel 4.5 Analisis sensitivitas rasio modal kondisi 2	35
Tabel 4.6 Analisis sensitivitas revenue penjualan kondisi 2	36
Tabel 4.7 Analisis sensitivitas waktu penjualan kondisi 2	37
Tabel 4.8 Analisis sensitivitas harga konstruksi kondisi 3	42
Tabel 4.9 Analisis sensitivitas suku bunga kondisi 3	43
Tabel 4.10 Analisis sensitivitas rasio modal kondisi 3	44
Tabel 4.11 Analisis sensitivitas revenue penjualan kondisi 3	45
Tabel 4.12 Analisis sensitivitas waktu penjualan kondisi 3	45
Tabel 4.13 Analisis sensitivitas harga jual kondisi 3	46
Tabel 4.14 Analisis sensitivitas waktu cicilan kondisi 3	47

DAFTAR GRAFIK

Judul Grafik	Hal.
Grafik 3.1 Return on Investment	26
Grafik 3.2 Return on Equity	27
Grafik 3.3. Net Present Value	27
Grafik 3.4. PayBack	27
Grafik 4.1 Pengaruh Perubahan Harga Jual kondisi 2	32
Grafik 4.2 Pengaruh Perubahan Waktu Cicilan kondisi 2	32
Grafik 4.3 Pengaruh Perubahan Harga Konstruksi kondisi 2	33
Grafik 4.4 Pengaruh Perubahan Suku Bunga Pinjaman kondisi 2	34
Grafik 4.5 Pengaruh Perubahan Rasio Modal kondisi 2	35
Grafik 4.6 Pengaruh Perubahan Revenue Penjualan kondisi 2	36
Grafik 4.7 Pengaruh Perubahan Waktu Penjualan kondisi 2	37
Grafik 4.8 Tingkat Pengaruh Parameter Terhadap ROI kondisi 2	38
Grafik 4.9 Tingkat Pengaruh Parameter Terhadap ROE kondisi 2	38
Grafik 4.10 Tingkat Pengaruh Parameter Terhadap NPV kondisi 2	39
Grafik 4.11 Tingkat Pengaruh Parameter Terhadap Payback period kondisi 2	39
Grafik 4.12 Pengaruh Perubahan Harga Konstruksi kondisi 3	42
Grafik 4.13 Pengaruh Perubahan Suku Bunga Pinjaman kondisi 3	43
Grafik 4.14 Pengaruh Perubahan Rasio Modal kondisi 3	44
Grafik 4.15 Pengaruh Perubahan Revenue Penjualan kondisi 3	45
Grafik 4.16 Pengaruh Perubahan Waktu Penjualan kondisi 3	46
Grafik 4.17 Pengaruh Perubahan Harga Jual kondisi 3	46
Grafik 4.18 Pengaruh Perubahan Waktu Cicilan kondisi 3	47
Grafik 4.19 Tingkat Pengaruh Parameter Terhadap ROI kondisi 3	48
Grafik 4.20 Tingkat Pengaruh Parameter Terhadap ROE kondisi 3	48
Grafik 4.21 Tingkat Pengaruh Parameter Terhadap NPV kondisi 3	49
Grafik 4.22 Tingkat Pengaruh Parameter Terhadap Payback period kondisi 3	49