

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK	vi
<i>ABSTRACT</i>	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GRAFIK	xviii
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1. LATAR BELAKANG	1
1.2. RUMUSAN MASALAH	3
1.3. RUANG LINGKUP MASALAH	4
1.4. TUJUAN PENELITIAN	4
1.5. METODE PENELITIAN.....	4
1.6. PROGRAM	5
1.7. SISTEMATIKA PENULISAN	5

BAB 2	STUDI LITERATUR.....	7
2.1.	INVESTASI.....	7
2.2.	STRATA TITLE.....	8
2.3.	RENT	8
2.4.	ANALISIS FINANSIAL (<i>Cashflow for Finansial Study</i>)	9
2.5.	TIME VALUE OF MONEY.....	10
2.6.	INTERNAL RATE OF RETURN ANALYSIS	12
2.7.	RETURN ON INVESTMENT (ROI)	12
2.8.	RETURN ON (ROE)	13
2.9.	MARR (<i>Minimum Attractive Rate of Return</i>).....	13
2.10.	PRESENT WORTH ANALYSIS	14
2.11.	INCREMENTAL ANALYSIS	14
2.12.	BENEFIT COST-RATIO ANALYSIS	15
2.13.	ANALISIS SENSITIVITAS.....	15
2.14.	ANALISIS IMPAS	16
2.15.	ALTERNATIF TIDAK MELAKUKAN APAPUN	17
 BAB 3	 DASAR ASUMSI, DAN MODEL PERHITUNGAN.....	 19
3.1.	DATA UMUM PROYEK	19
3.1.1.	Investasi	23
3.1.2.	jadwal.....	27
3.1.3.	Expenses.....	28
3.1.4.	Pendapatan.....	33

3.1.5. Skema Pembiayaan Proyek	39
3.1.6. Pajak	40
3.2. MODEL PERHITUNGAN.....	40
3.2.1 <i>Cashflow for Financial Study</i>	41
3.2.2 Studi Kasus Dasar	43
BAB 4 ANALISIS DATA INVESTASI.....	44
4.1. DATA PARAMETER.....	44
4.2. ANALISIS SENSITIVITAS TERHADAP ROI	
(<i>Return On Investmenet</i>)	45
4.2.1. Perubahan Parameter <i>Interest</i> (tiap kenaikan 2.5%) ...	45
4.2.2. Perubahan Parameter <i>Construction Price</i>	
(tiap kenaikan 5%).....	45
4.2.3. Perubahan Parameter <i>Loan Composition</i>	
(tiap kenaikan 10%).....	45
4.2.4. Perubahan Parameter <i>Strata Title and Rent</i>	
<i>Composition</i>	46
4.2.5. Perubahan Parameter <i>Time Length of Sales</i>	46
4.2.6. Perubahan Parameter <i>Sales Price</i>	46
4.3. ANALISIS SENSITIVITAS TERHADAP ROE	
(<i>Return On Equity</i>)	48
4.3.1. Perubahan Parameter <i>Interest</i> (tiap kenaikan 2.5%) ...	48
4.3.2. Perubahan Parameter <i>Project Cost</i>	

(tiap kenaikan 5%).....	48
4.3.3. Perubahan Parameter <i>Loan Composition</i>	
(tiap kenaikan 10%).....	48
4.3.4. Perubahan Parameter <i>Strata Title and Rent</i>	
<i>Composition</i>	49
4.3.5. Perubahan Parameter <i>Time Length of Strata Title</i>	
<i>Sales 50%</i>	49
4.3.6. Perubahan Parameter <i>Strata Title Price</i>	49
4.4. ANALISIS SENSITIVITAS TERHADAP NPV	
(<i>Net Present Value</i>).....	51
4.4.1. Perubahan Parameter <i>Interest</i> (tiap kenaikan 2.5%) ...	51
4.4.2. Perubahan Parameter <i>Project Cost</i>	
(tiap kenaikan 5%).....	51
4.4.3. Perubahan Parameter <i>Loan Composition</i>	
(tiap kenaikan 10%).....	51
4.4.4. Perubahan Parameter <i>Strata Title and Rent</i>	
<i>Composition</i>	52
4.4.5. Perubahan Parameter <i>Time Length of Strata Title</i>	
<i>Sales 50%</i>	52
4.4.6. Perubahan Parameter <i>Strata Title Price</i>	52
4.5. ANALISIS SENSITIVITAS TERHADAP <i>Payback</i>	54
4.5.1. Perubahan Parameter <i>Interest</i> (tiap kenaikan 2.5%) ...	54
4.5.2. Perubahan Parameter <i>Project Cost</i>	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Skema <i>Cashflow for Financial Study</i>	10
Gambar 3.1. Tampak 3D 1 Gedung Kantor	21
Gambar 3.2. Lantai Dasar Bangunan	21
Gambar 3.3. Lantai Tipikal	22
Gambar 3.4. Tampak Depan Bangunan	22

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1. Luas Lantai Bangunan	20
Tabel 3.2. Rincian Biaya Pembangunan	23
Tabel 3.3. Rincian Biaya Persiapan	23
Tabel 3.3. Rincian Biaya Persiapan	24
Tabel 3.4. Rincian Biaya Struktur	24
Tabel 3.5. Rincian Biaya Arsitek	24
Tabel 3.6. Rincian Biaya <i>MEP</i>	25
Tabel 3.6. Rincian Biaya <i>MEP</i>	26
Tabel 3.7. Rincian Biaya <i>By Owner</i>	26
Tabel 3.7. Rincian Biaya <i>By Owner</i>	27
Tabel 3.8. <i>Operational Expense</i>	28
Tabel 3.8. <i>Operational Expense</i>	29
Tabel 3.8. <i>Operational Expense</i>	30
Tabel 3.8. <i>Operational Expense</i>	31
Tabel 3.9. <i>Capital Expense</i>	32

Tabel 3.10. <i>Salable Area Retail</i>	33
Tabel 3.11. Simulasi Penjualan Blok Kantor	34
Tabel 3.11. Simulasi Penjualan Blok Kantor	35
Tabel 3.11. Simulasi Penjualan Blok Kantor	36
Tabel 3.12. Skema Perbandingan <i>Strata Title</i> dengan <i>Retail</i>	37
Tabel 3.13. <i>Parking Income</i>	37
Tabel 3.14. <i>Service Charge Income</i>	37
Tabel 3.15. Skema Kenaikan <i>Service Charge</i> dan <i>Salable Area</i>	38
Tabel 3.16. Bobot Pembiayaan	39
Tabel 3.17. <i>Cashflow for Financial Study</i>	41
Tabel 3.17. <i>Cashflow for Financial Study</i>	42
Tabel 4.1. Parameter-parameter Dasar	44
Tabel 4.2. <i>ROI</i> terhadap Perubahan Parameter <i>Interest</i>	45
Tabel 4.3. <i>ROI</i> terhadap Perubahan Parameter <i>Project Cost</i>	45
Tabel 4.4. <i>ROI</i> terhadap Perubahan Parameter <i>Loan Composition</i>	45
Tabel 4.5. <i>ROI</i> terhadap Perubahan Parameter <i>Strata Title and Rent Composition`</i>	46

Tabel 4.6. ROI terhadap Perubahan Parameter *Time Length of Strata Title*

Sales 50% 46

Tabel 4.7. ROI terhadap Perubahan Parameter *Strata Title Price* 46

Tabel 4.8. ROE terhadap Perubahan Parameter *interest* 48

Tabel 4.9. ROE terhadap Perubahan Parameter *Project Cost* 48

Tabel 4.10. ROE terhadap Perubahan Parameter *Loan Composition* 48

Tabel 4.11. ROE terhadap Perubahan Parameter *Strata Title and Rent Composition* 49

Tabel 4.12. ROE terhadap Perubahan Parameter *Time Length of Strata Title*

Sales 50% 49

Tabel 4.13. ROE terhadap Perubahan Parameter *Strata Title Price* 49

Tabel 4.14. NPV terhadap Perubahan Parameter *Interest* 51

Tabel 4.15. NPV terhadap Perubahan Parameter *Project Cost* 51

Tabel 4.16. NPV terhadap Perubahan Parameter *Loan Composition* 51

Tabel 4.17. NPV terhadap Perubahan Parameter *Strata Title and Rent Composition* 52

Tabel 4.18. NPV terhadap Perubahan Parameter *Time Length of Strata Title*

Sales 50% 52

Tabel 4.19. NPV terhadap Perubahan Parameter *Strata Title Price* 52

Tabel 4.20. <i>Payback</i> terhadap Perubahan Parameter <i>Interest</i>	54
Tabel 4.21. <i>Payback</i> terhadap Perubahan Parameter <i>Construction Price</i>	54
Tabel 4.22. <i>Payback</i> terhadap Perubahan Parameter <i>Loan Composition</i>	54
Tabel 4.23. <i>Payback</i> terhadap Perubahan Parameter <i>Strata Title and Rent</i>	
<i>Composition</i>	55
Tabel 4.24. <i>Payback</i> terhadap Perubahan Parameter <i>Time Length of Strata</i>	
<i>Title Sales 50%</i>	55
Tabel 4.25. <i>Payback</i> terhadap Perubahan Parameter <i>Strata Title Price</i>	55

DAFTAR GRAFIK

Grafik 3.1. Luas Bangunan	20
Grafik 3.2. Luas Bangunan : <i>Salable Area</i>	21
Grafik 4.1. Grafik <i>ROI</i> terhadap Perubahan Parameter-parameter	47
Grafik 4.2. Grafik <i>ROE</i> terhadap Perubahan Parameter-parameter	50
Grafik 4.3. Grafik <i>NPV</i> terhadap Perubahan Parameter-parameter	53
Grafik 4.4. Grafik <i>Payback</i> terhadap Perubahan Parameter-parameter	56