

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	xi
DAFTAR TABEL	xii

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan Penelitian	2
1.4 Batasan Penelitian	3
1.5 Manfaat Penelitian	3
1.6 Sistematika Penulisan	3

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Bangunan Multifungsi	5
2.1.1 Hotel	6
2.1.2 Mal	9
2.2 Investasi	11
2.2.1 Jenis Investasi	12
2.2.1 Rasio Hutang Modal	13
2.3 Analisis Penilaian Investasi	14
2.3.1 <i>Net Present Value</i>	14
2.3.2 <i>Payback Period</i>	14
2.3.3 <i>Internal Rate of Return</i>	14
2.3.4 <i>Return On Equity</i>	15
2.3.5 <i>Return On Investment</i>	15

2.4	Analisis Finansial	15
2.5	Analisis Sensitivitas	17

BAB 3 METODE PENELITIAN

3.1	Tahapan Penelitian	18
3.1.1	Tahap Studi Pustaka	18
3.1.2	Tahap Pengumpulan Data	18
3.1.3	Tahap Analisis Perhitungan	19
3.2	Sistematika Penelitian	20
3.3	Data Proyek	21
3.3.1	Data Umum Proyek	21
3.3.2	Nilai Investasi	23
3.3.3	Penjadwalan Proyek	27
3.3.4	Pembiayaan Proyek	28
3.4	Asumsi Dasar	28
3.4.1	Biaya Operasional	28
3.4.2	Proyeksi Pendapatan	32
3.4.3	Tarif Pajak	37

BAB 4 ANALISIS DAN PEMBAHASAN

4.1	Analisis Finansial	38
4.1.1	Analisis <i>Cashflow</i> Jadwal Rencana	40
4.1.2	Analisis <i>Cashflow</i> Jadwal Realisasi	43
4.1.3	Perbandingan Analisis <i>Cashflow</i>	45
4.2	Solusi Finansial	48
4.2.1	Menurunkan Harga Kamar Hotel	48
4.2.2	Memberikan Harga Promo Untuk Tamu yang Menginap 3 Malam	49
4.2.3	Menaikkan Harga Sewa Tenant Mal	51
4.2.4	Gabungan dari Menurunkan Harga Kamar Hotel dan Menaikkan Harga Sewa Tenant Mal	52
4.2.5	Gabungan dari Memberikan Harga Promo Kamar Hotel dan Menaikkan Harga Sewa Tenant Mal	53

BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan	55
5.2 Saran	56

DAFTAR PUSTAKA	57
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Contoh <i>Strip</i> Mal	10
Gambar 2.2 Contoh <i>Shopping</i> Mal	11
Gambar 3.1 <i>Flowchart</i> Penelitian	20
Gambar 3.2 Denah Proyek Mal – Hotel XYZ	21
Gambar 3.3 Denah Area Mal	22
Gambar 3.4 Denah Area Hotel	22
Gambar 3.5 Tingkat Penghunian Kamar Tahunan Hotel Bintang 5 di Yogyakarta	33
Gambar 4.1 <i>Cash Outflow</i> Jadwal Rencana	40
Gambar 4.2 <i>Cash Inflow</i> Jadwal Rencana	40
Gambar 4.3 <i>Cashflow</i> Jadwal Rencana	41
Gambar 4.4 <i>Payback Period Cashflow</i> Jadwal Rencana	42
Gambar 4.5 <i>Cash Outflow</i> Jadwal Realisasi	43
Gambar 4.6 <i>Cash Inflow</i> Jadwal Realisasi	43
Gambar 4.7 <i>Cashflow</i> Jadwal Realisasi	44
Gambar 4.8 <i>Payback Period Cashflow</i> Jadwal Realisasi	44
Gambar 4.9 Perbandingan <i>Cashflow</i> Mal	46
Gambar 4.10 Perbandingan <i>Cashflow</i> Hotel	47
Gambar 4.11 Perbandingan <i>Cashflow</i> Gabungan	47
Gambar 4.12 Perbandingan <i>Cashflow</i> Gabungan Dengan 70% Pinjaman	48

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Klasifikasi Hotel Bintang	7
Tabel 3.1 Biaya Konsultan	23
Tabel 3.2 Rencana Anggaran Biaya Pembangunan Area Mal	24
Tabel 3.3 Rencana Anggaran Biaya Pembangunan Area Hotel	25
Tabel 3.4 Biaya Interior	26
Tabel 3.5 Upah Karyawan Hotel	29
Tabel 3.6 Upah Karyawan Mal	30
Tabel 3.7 Harga Pokok Penjualan	32
Tabel 3.8 Tingkat Hunian Tahunan Hotel	33
Tabel 3.9 Harga Sewa Harian Kamar Hotel	34
Tabel 3.10 Asumsi Rasio Pembeli Makanan dan Minuman Hotel	35
Tabel 3.11 Asumsi Nilai Penjualan Rata-rata Makanan dan Minuman Hotel	35
Tabel 3.12 Pendapatan Lain-lain Hotel	35
Tabel 3.13 Tingkat Okupansi Mal	37
Tabel 4.1 Hasil Perhitungan <i>Cashflow</i> Jadwal Rencana dengan 100% Modal Sendiri	41
Tabel 4.2 Hasil Perhitungan <i>Cashflow</i> Jadwal Rencana dengan 70% Pinjaman.....	42
Tabel 4.3 Hasil Perhitungan <i>Cashflow</i> Jadwal Realisasi dengan 100% Modal Sendiri	44
Tabel 4.4 Hasil Perhitungan <i>Cashflow</i> Jadwal Realisasi dengan 70% Pinjaman	45
Tabel 4.5 Selisih Perhitungan <i>Cashflow</i> Alternatif 1	46
Tabel 4.6 Selisih Perhitungan <i>Cashflow</i> Alternatif 2	47
Tabel 4.7 Harga Kamar Hotel Bintang 5 Tipe Deluxe di Daerah Sleman, Yogyakarta	49
Tabel 4.8 Hasil Perhitungan Setelah Penurunan Harga Kamar Hotel	49
Tabel 4.9 Asumsi Kenaikan Tingkat Hunian Kamar Hotel Tipe Deluxe Sebesar 10%	50
Tabel 4.10 Asumsi Kenaikan Tingkat Hunian Kamar Hotel Tipe Deluxe Sebesar 50%	50

Tabel 4.11 Hasil Perhitungan Kenaikan Tingkat Hunian Kamar Dengan Adanya Promo	51
Tabel 4.12 Hasil Perhitungan Kenaikan Harga Sewa <i>Tenant</i> Mal	52
Tabel 4.13 Hasil Perhitungan Solusi Alternatif 4	52
Tabel 4.14 Hasil Perhitungan Solusi Alternatif 5	53
Tabel 4.15 Rangkuman Alternatif Solusi Finansial	54