

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	i
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL.....	xi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	2
1.3 Tujuan Penelitian	2
1.4 Manfaat Penelitian	2
1.5 Batasan Penelitian.....	2
1.6 Kerangka Pemikiran	3
BAB 2 LANDASAN TEORI	5
2.1 Bangunan Multifungsi	5
2.1.2 Bangunan Multifungsi di Indonesia.....	5
2.1.3 Fungsi – Fungsi dalam Bangunan Multifungsi.....	7
2.2 Bentuk-Bentuk Kontrak Konstruksi	11
2.3 Optimasi Tata Letak Fasilitas Proyek.....	14
2.4 Investasi	15
2.4.2 Analisis Investasi	15
2.4.3 Depresiasi.....	20
2.5 Analisis Sensitivitas.....	23
BAB 3 DATA DAN METODE PENELITIAN.....	24
3.1 Data Proyek.....	24
3.1.1 Deskripsi Umum Proyek.....	24
3.1.2 Skenario Proyek.....	28
3.1.3 Pembayaran Proyek	42
3.1.4 Pembiayaan Proyek.....	43
3.2 Asumsi Dasar	43
3.2.1 Proyeksi Pendapatan	43
3.2.2 Biaya Operasional.....	48
3.2.3 Tarif Pajak.....	52
3.2.4 Depresiasi.....	52

3.3	Metode Perhitungan.....	53
3.3.1	Metode Perbandingan Skenario Proyek.....	53
3.3.2	Metode Analisis Sensitivitas.....	53
BAB 4	ANALISIS.....	54
4.1	Analisis Finansial Skenario Proyek	54
4.1.1	Skenario A	54
4.1.2	Skenario B.....	54
4.1.3	Perbandingan Skenario	55
4.2	Analisis Sensitivitas.....	60
4.2.1	Analisis Sensitivitas Waktu Pengoperasian.....	60
4.2.2	Analisis Sensitivitas Tingkat Hunian Sewa Mal.....	63
4.2.3	Analisis Sensitivitas Suku Bunga Pinjaman	63
4.2.4	Analisis Sensitivitas Biaya Konstruksi.....	64
BAB 5	KESIMPULAN DAN SARAN.....	65
5.1	Kesimpulan	65
5.2	Saran	66
	DAFTAR PUSTAKA.....	67

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1	Kerangka Pemikiran Penelitian	3
Gambar 2. 1	Ilustrasi NPV	16
Gambar 3. 1	Perspektif Eksterior	25
Gambar 3. 2	Lobby Hotel.....	25
Gambar 3. 3	Pusat Perbelanjaan.....	26
Gambar 3. 4	Kamar Hotel	26
Gambar 3. 5	Ruang Pertemuan	26
Gambar 3. 6	Rencana Tapak	27
Gambar 3. 7	Potongan A	27
Gambar 3. 8	Potongan C	28
Gambar 3. 9	Tata Letak Pelaksanaan Proyek Skenario A Fase Pertama	36
Gambar 3. 10	Tata Letak Pelaksanaan Konstruksi Skenario B Fase Kedua.....	37
Gambar 3. 11	<i>Item</i> Pekerjaan Mal Pada Jadwal Pelaksanaan Konstruksi Skenario A	38
Gambar 3. 12	Jadwal Pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi Skenario B (Rekayasa)	38
Gambar 3. 13	Tata Letak Pelaksanaan Konstruksi Skenario B Fase Pertama ...	40
Gambar 3. 14	Tata Letak Pelaksanaan Konstruksi Skenario B Fase Kedua.....	41
Gambar 3. 15	Tata Letak Pelaksanaan Konstruksi Skenario B Fase Ketiga.....	42
Gambar 3. 16	Jadwal Pelaksanaan Konstruksi Pembukaan Mal Juli 2014 (-6 bulan).....	60
Gambar 3. 17	Jadwal Pelaksanaan Konstruksi Pembukaan Mal Agustus 2014 (-5 bulan).....	61
Gambar 3. 18	Jadwal Pelaksanaan Konstruksi Pembukaan Mal September 2014 (-4 bulan)	61
Gambar 3. 19	Jadwal Pelaksanaan Konstruksi Pembukaan Mal Oktober 2014 (-3 bulan).....	62
Gambar 4. 1	Pengeluaran Biaya Konstruksi Bulanan	56
Gambar 4. 2	Perbandingan Progres Konstruksi	57
Gambar 4. 3	Perbandingan Progres Konstruksi Jan-Jul 2014.....	57
Gambar 4. 4	Perbandingan Pengeluaran Modal Sendiri	58
Gambar 4. 5	Perbandingan Akumulasi Pengeluaran Modal Sendiri.....	59
Gambar 4. 6	Perbandingan Akumulasi Pengeluaran Modal Sendiri Des 2013 – Des 2014.....	59

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1	Klasifikasi Hotel Bintang	8
Tabel 2. 2	Keunggulan-Kelemahan NPV	18
Tabel 3. 1	Jadwal dan Bobot Pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi Skenario A (As Planned)	29
Tabel 3. 2	RAB Struktur-Arsitektur	30
Tabel 3. 3	RAB ME	33
Tabel 3. 4	RAB Interior	34
Tabel 3. 5	Jadwal dan Bobot Pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi Skenario B (Rekayasa)	39
Tabel 3. 6	Tingkat Hunian Hotel Rata-Rata	44
Tabel 3. 7	Asumsi Rasio Pembeli Makanan-Minuman Hotel	45
Tabel 3. 8	Asumsi Nilai Rata-Rata Penjualan Makanan-Minuman Hotel ...	45
Tabel 3. 9	Pendapatan Lain-Lain Hotel	45
Tabel 3. 10	Tarif Sewa Unit Mal	46
Tabel 3. 11	Ilustrasi Cara Bayar Sewa Mal	47
Tabel 3. 12	Upah Karyawan Bag. <i>Executive Office, Front Office, dan House Keeping</i>	48
Tabel 3. 13	Upah Karyawan Bag. <i>Food & Beverages</i>	49
Tabel 3. 14	Upah Karyawan Bag. <i>Engineering, Sales & Marketing, Accounting, Finance, dan Personnel</i>	50
Tabel 3. 15	Upah Karyawan Bag. <i>Club House</i>	51
Tabel 3. 16	Harga Pokok Penjualan	52
Tabel 4. 1	Perbandingan Parameter Investasi	55
Tabel 4. 2	Perbandingan Pengeluaran Modal Sendiri	60
Tabel 4. 3	Analisis Sensitivitas Waktu Pengoperasian Mal	62
Tabel 4. 4	Analisis Sensitivitas Tingkat Hunian Sewa Mal	63
Tabel 4. 5	Analisis Sensitivitas Suku Bunga Pinjaman	63
Tabel 4. 6	Analisis Sensitivitas Biaya Konstruksi	64