

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN TESIS	i
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	ii
ABSTRAK	iii
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xi
 BAB 1. PENDAHULUAN	.
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 . Metode Penelitian.....	2
1.7 . Kerangka Pemikiran.....	3
 BAB 2. DASAR TEORI	
2.1 Kontrak Kerja.....	4
2.2 <i>Feasibility study</i> / Studi Kelayakan.....	5
2.3 Investasi.....	7
2.3.1 <i>Net Present Value Analysis</i>	8
2.3.2 Profitabilitas	10
2.3.3 <i>Internal Rate of Return</i>	11
2.3.4 Arus kas.....	11
2.3.4.1 Definisi Arus Kas	11
2.3.4.2 Tujuan Arus Kas	11
2.3.4.3 Aliran Arus Kas	12
2.3.4.4 Kategori Arus Kas	13

BAB 3. DATA-DATA DAN PEMODELAN AWAL

3.1 Identitas dan Kronologis Proyek	14
3.2 Dampak Akibat Berhentinya Proyek	15
3.3 Data Proyek.....	15
3.3.1 Data Bangunan	15
3.3.2 Biaya Investasi	19
3.3.3 Penjadwalan	21
3.3.4 <i>Overhead</i>	21
3.3.5 Pendapatan	21
3.4 Skema Pembiayaan Proyek	28
3.5 Model Perhitungan <i>Feasibility Study (FS)</i> Awal	29
3.5.1 Perencanaan Pendapatan dan Modal <i>Feasibility Study (FS)</i> Awal	29
3.5.2 <i>Cashflow for Financial Study, IRR, dan Payback untuk Feasibility Study (FS) Awal</i>	31

BAB 4. STUDI KASUS DAN ANALISIS

4.1 Studi Kasus.....	33
4.1.1 Alternatif <i>Feasibility Study</i> : Pembagian Bangunan Menjadi 2 Tahap	34
4.1.1.1 Biaya Investasi.....	34
4.1.1.2 Penjualan.....	38
4.1.1.3 Analisis Pembangunan 2 Tahap.....	45
4.1.2 Solusi Terhadap Permasalahan yang Sudah Terjadi	47
4.1.2.1 Akar Permasalahan <i>X Heritage</i>	47
4.1.2.2 Rekayasa Kondisi Aktual	48
4.1.2.3 Alternatif Penyelesaian Masalah	51
4.2 Analisis Terhadap Alternatif Penyelesaian Masalah.....	52
4.2.1 Metode A.....	52
4.2.2 Metode B.....	57
4.2.3 Metode C	61
4.2.4 Metode D.....	63
4.3 Pengambilan Keputusan.....	64

BAB 5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan 68

5.2 Saran..... 69

DAFTAR PUSTAKA 70

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kerangka Pemikiran	3
Gambar 3.1 Skema Perjalanan Proyek <i>X Heritage</i>	14
Gambar 3.2 Aksonometri <i>Sky View X Heritage</i> (Depan).....	17
Gambar 3.3 Aksonometri Tampak Depan <i>X Heritage</i>	17
Gambar 3.4 Aksonometri <i>Land View X Heritage</i>	18
Gambar 3.5 Aksonometri Tampak Belakang <i>X Heritage</i>	18
Gambar 4.1 Penurunan <i>IRR</i> terhadap Keterlambatan Waktu (FS Awal).....	33
Gambar 4.2 <i>Progress</i> Pekerjaan yang Sudah Dicapai.....	48
Gambar 4.3 Grafik <i>IRR</i> Terhadap Masing-Masing Asumsi Target Pendapatan Berdasarkan Cara Pembayaran (Metode A).....	56
Gambar 4.4 Grafik <i>IRR</i> Terhadap Masing-Masing Asumsi Target Pendapatan Berdasarkan Cara Pembayaran (Metode B)	60
Gambar 4.5 Resume <i>IRR</i> Berdasarkan Strategi yang Diusulkan	64
Gambar 4.6 Skema Keterlambatan <i>Start Point</i> Terhadap Penurunan <i>IRR</i> (Metode C) .	66
Gambar 4.7 Skema Keterlambatan Penjualan Terhadap Penurunan <i>IRR</i> (Metode C)...	67

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Tabel Nilai NPV dan Pengaruhnya Terhadap Perencanaan Investasi	9
Tabel 3.1 Rincian Biaya Investasi untuk <i>X Heritage</i> (FS Awal)	19
Tabel 3.2 Rincian <i>Cashflow</i> Biaya Investasi (FS Awal)	20
Tabel 3.3 Tabel Fungsi Peruntukan per Lantai	22
Tabel 3.4 Tabel Luasan “ <i>Saleable Area</i> ” (FS Awal)	22
Tabel 3.5 Daftar Harga Jual <i>Cash</i> Unit Kantor (FS Awal)	23
Tabel 3.6 Daftar Harga Penjualan Unit Kantor Berdasarkan Cara Pembayaran (FS Awal)	26
Tabel 3.7 Target Penjualan Berdasarkan Cara Pembayaran(FS Awal)	29
Tabel 3.8 Skema Pendapatan Dari Penjualan Unit Kantor (FS Awal).....	30
Tabel 3.9 Resume Dari Analisis Pendapatan Untuk Keperluan Konstruksi (FS Awal)	31
Tabel 3.10 Resume <i>Cashflow</i> Dengan Skema Pinjaman Bank (FS Awal)	32
Tabel 4.1 Biaya Konstruksi Untuk Tahap I (FS 2 Tahap)	34
Tabel 4.2 Biaya konstruksi untuk Tahap II (FS 2 Tahap)	35
Tabel 4.3 Total Biaya Investasi Untuk Pembangunan Tahap 1 dan 2 (FS 2 Tahap)	35
Tabel 4.4 <i>Cashflow</i> 2 Tahapan Pembangunan (FS 2 Tahap)	36
Tabel 4.5 Rincian Biaya <i>Overhead</i> Untuk 2 Tahapan Konstruksi (FS 2 Tahap).....	37
Tabel 4.6 Daftar Harga Jual <i>Cash</i> Unit Kantor Gedung I (FS 2 Tahap).....	38
Tabel 4.7 Daftar Harga Jual <i>Cash</i> Unit Kantor Gedung II (FS 2 Tahap)	39
Tabel 4.8 Daftar Harga Penjualan Unit Kantor Berdasarkan Cara Pembayaran (FS 2 Tahap).....	40
Tabel 4.9a Target Penjualan Bangunan Tahap 1 Berdasarkan Cara Pembayaran (FS 2 Tahap).....	42
Tabel 4.9b Target Penjualan Bangunan Tahap 2 Berdasarkan Cara Pembayaran (FS 2 Tahap).....	42
Tabel 4.10a Skema Pendapatan Dari Penjualan Unit Kantor Tahap 1 (FS 2 Tahap)	43
Tabel 4.10b Skema Pendapatan Dari Penjualan Unit Kantor Tahap 2 (FS 2 Tahap)	44
Tabel 4.11a Resume Dari Analisis Pendapatan Untuk Keperluan Konstruksi Tahap 1 (FS 2 Tahap).....	45

Tabel 4.11b Resume Dari Analisis Pendapatan Untuk Keperluan Konstruksi Tahap 2 (FS 2 Tahap).....	45
Tabel 4.12 Daftar Pembanding Antara FS Awal dan FS 2 Tahap	46
Tabel 4.13 Perbandingan Biaya Investasi dan Penjualan Untuk Setiap Tahap Pembangunan (FS 2 Tahap)	47
Tabel 4.14 Daftar Harga Pasar Penjualan Unit Kantor	47
Tabel 4.15 <i>Cashflow</i> Aktual dan Rencana Penyelesaian	49
Tabel 4.16 Daftar Harga Jual <i>Cash</i> Unit Kantor (Metode A)	52
Tabel 4.17 Daftar Harga Penjualan Unit Kantor Berdasarkan Cara Pembayaran (Metode A)	54
Tabel 4.18 Daftar Harga Penjualan Unit Kantor Berdasarkan Cara Pembayaran (Metode B)	58
Tabel 4.19 Target Penjualan yang Diperoleh Dari Anak Perusahaan (Metode C)	61
Tabel 4.20 Target Penjualan yang Diperoleh Umum (Metode C)	62
Tabel 4.21 Target Penjualan Bangunan Total (Metode C)	62
Tabel 4.22 Resume Metode D	63
Tabel 4.23 Tabel Perbandingan <i>IRR</i> Terhadap Beban Bunga, Pendapatan, dan Sisa Hutang	65