

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERNYATAAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
ABSTRAK.....	iv
ABSTRACT.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
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.....	3
1.6 Metode Penelitian	3
1.7 Kerangka Pemikiran	4
BAB 2 DASAR TEORI	5
2.1 Perumahan	5
2.1.1 Pengertian Perumahan	5
2.1.2 Jenis Perumahan	5
2.2 <i>Developer</i>	6
2.2.1 Pengertian <i>Developer</i>	6
2.2.2 Pajak Penghasilan <i>Developer</i>	7
2.2.3 Pendapatan <i>Developer</i>	7
2.3 Investasi	9
2.3.1 Pengertian Investasi	9
2.3.2 Modal Investasi.....	10
2.3.3 Metode Analisis Kelayakan Investasi	11
2.4 Arus Kas (<i>cashflow</i>)	14

2.4.1	Pengertian Arus Kas	14
2.4.2	Manfaat Laporan Arus Kas.....	14
2.4.3	Aliran Arus Kas	15
BAB 3	DATA-DATA DAN PEMODELAN AWAL.....	17
3.1	Data Umum Proyek	17
3.2	Biaya Pembangunan Bertahap.....	21
3.3	Penjadwalan Proyek Pembangunan Bertahap	24
3.4	Biaya Operasional.....	24
3.5	Data Penjualan.....	25
3.6	Model Perhitungan	29
3.7	Dasar Asumsi.....	30
3.7.1	Asumsi umum	30
3.7.2	Asumsi Penjualan Tahap 2	30
3.8	Analisis <i>Cashflow</i> Pembangunan Bertahap Dengan Modal Sendiri	31
BAB 4	STUDI KASUS DAN ANALISIS.....	32
4.1	Ringkasan Studi Kasus	32
4.2	Pembangunan Bertahap Dengan Modal Sendiri dan Pinjaman Bank (Kondisi 2)	32
4.2.1	Dasar Asumsi Kondisi 2	32
4.2.2	Analisis <i>Cashflow</i> Kondisi 2.....	33
4.3	Pembangunan Menyeluruh Dengan Modal Sendiri (Kondisi 3)	34
4.3.1	Biaya Pembangunan Menyeluruh (Kondisi 3).....	35
4.3.2	Penjadwalan Pembangunan Menyeluruh (Kondisi 3)	36
4.3.3	Dasar Asumsi.....	37
4.3.4	Asumsi Penjualan	37
4.3.5	Analisis <i>Cashflow</i> Kondisi 3.....	38
4.4	Pembangunan Menyeluruh Dengan Modal Sendiri dan Pinjaman Bank (Kondisi 4).....	39
4.4.1	Dasar Asumsi	39
4.4.2	Analisis <i>Cashflow</i> Kondisi 4.....	39
4.5	Analisis Keterlambatan Penjualan Pada Pembangunan Menyeluruh	44
4.5.1	Analisis Keterlambatan Kondisi 3	44

4.5.2	Analisis Keterlambatan Kondisi 4	46
4.6	Konsep Analisis Sensitivitas dan Faktornya	47
4.7	Analisis Sensitivitas Kondisi 2	48
4.7.1	Analisis Sensitivitas Kenaikan Suku Bunga Pinjaman.....	48
4.7.2	Analisis Sensitivitas Komposisi Modal Pinjaman	49
4.7.3	Analisis Sensitivitas Kenaikan Biaya Konstruksi.....	50
4.7.4	Ringkasan Analisis Sensitivitas Kondisi 2	50
4.8	Analisis Sensitivitas Kondisi 4	52
4.8.1	Analisis Sensitivitas Kenaikan Suku Bunga Pinjaman.....	52
4.8.2	Analisis Sensitivitas Komposisi Modal Pinjaman	53
4.8.3	Analisis Sensitivitas Kenaikan Biaya Konstruksi.....	54
4.8.4	Ringkasan Analisis Sensitivitas Kondisi 4	54
BAB 5	KESIMPULAN DAN SARAN.....	56
5.1	Kesimpulan	56
5.2	Saran	57
	DAFTAR PUSTAKA.....	58
	LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kerangka Pemikiran.....	4
Gambar 3.1 <i>Siteplan</i> Perumahan.....	18
Gambar 3.2 Tampak Rumah Tipe 7,5 x 12,5	19
Gambar 3.3 Tampak Rumah Tipe 9 x 12,5.....	19
Gambar 3.4 Tampak Ruko	20
Gambar 3.5 Tampak <i>Club House</i>	20
Gambar 3.6 Denah Pembagian 2 Tahap Pembangunan	21
Gambar 3.7 Skema Durasi Pembangunan Bertahap	24
Gambar 3.8 Proporsi Penjualan Ruko Tahap 1	26
Gambar 3.9 Proporsi Penjualan Rumah Tahap 1	26
Gambar 3.10 Skema Durasi Penjualan Bertahap	30
Gambar 4.1 Denah Pembagian Pembangunan Menyeluruh	34
Gambar 4.2 Perbandingan Durasi Pembangunan Menyeluruh dan Bertahap.....	36
Gambar 4.3 Perbandingan Durasi Penjualan Pembangunan Menyeluruh dan Bertahap	38
Gambar 4.4 Grafik Perubahan Nilai NPV @MARR 18% Terhadap Masing- Masing Kondisi.....	41
Gambar 4.5 Grafik Perubahan Nilai IRR Terhadap Masing-Masing Kondisi	42
Gambar 4.6 Grafik Perubahan Nilai ROE Terhadap Masing-Masing Kondisi	42
Gambar 4.7 Grafik Perubahan <i>Payback Period</i> Terhadap Masing-Masing Kondisi	43
Gambar 4.8 Grafik Perubahan Kebutuhan Modal Terhadap Masing-Masing Kondisi	43
Gambar 4.9 Grafik Perubahan NPV Akibat Keterlambatan Penjualan Kondisi 3	45
Gambar 4.10 Grafik Perubahan IRR Akibat Keterlambatan Penjualan Kondisi 3	45
Gambar 4.11 Grafik Perubahan NPV Akibat Keterlambatan Penjualan Kondisi 4	47

Gambar 4.12 Grafik Perubahan IRR Akibat Keterlambatan Penjualan Kondisi 4	47
Gambar 4.13 Grafik Perubahan NPV Terhadap Kenaikan Suku Bunga Pinjaman Kondisi 2.....	49
Gambar 4.14 Tingkat Pengaruh Parameter Terhadap NPV Kondisi 2	51
Gambar 4.15 Tingkat Pengaruh Parameter Terhadap IRR Kondisi 2.....	51
Gambar 4.16 Grafik Perubahan NPV Terhadap Kenaikan Suku Bunga Pinjaman Kondisi 4.....	53
Gambar 4.17 Tingkat Pengaruh Parameter Terhadap NPV Kondisi 4	55
Gambar 4.18 Tingkat Pengaruh Parameter Terhadap IRR Kondisi 4.....	55

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Pencairan Dana KPR Pembelian Rumah.....	8
Tabel 2.2 Pencairan Dana KPR Pembelian Ruko.....	8
Tabel 2.3 Nilai NPV dan Pengaruhnya Terhadap Perencanaan Investasi.....	11
Tabel 2.4 Nilai IRR dan Pengaruhnya Terhadap Perencanaan Investasi.....	12
Tabel 3.1 Rincian Biaya Investasi Pembangunan Proyek Secara Bertahap.....	22
Tabel 3.2 Rincian <i>Cashout</i> Biaya Investasi.....	22
Tabel 3.3 Biaya Gaji Bulanan.....	24
Tabel 3.4 Rincian Pendapatan Hasil Penjualan Unit Tahap 1.....	25
Tabel 3.5 Rincian <i>Cashin</i> Hasil Penjualan Unit Ruko Tahap 1.....	27
Tabel 3.6 Rincian <i>Cashin</i> Hasil Penjualan Unit Rumah Tahap 1.....	28
Tabel 3.7 Rincian Pendapatan Hasil Penjualan Unit Tahap 2.....	31
Tabel 3.8 Rincian Pendapatan Hasil Penjualan Keseluruhan Unit Tahap 1 & 2.....	31
Tabel 4.1 Rincian Biaya Investasi Pembangunan Proyek Secara Menyeluruh.....	35
Tabel 4.2 Rincian <i>Cashout</i> Biaya Investasi Pembangunan Proyek Secara Menyeluruh.....	35
Tabel 4.3 Rincian Pendapatan Hasil Penjualan Unit.....	38
Tabel 4.4 Ringkasan Hasil Studi Kasus.....	40
Tabel 4.5 Analisis Sensitivitas Keterlambatan Penjualan Kondisi 3.....	44
Tabel 4.6 Analisis Sensitivitas Keterlambatan Penjualan Kondisi 4.....	46
Tabel 4.7 Analisis Sensitivitas Kenaikan Suku Bunga Pinjaman Kondisi 2.....	48
Tabel 4.8 Analisis Sensitivitas Komposisi Modal Pinjaman Kondisi 2.....	49
Tabel 4.9 Analisis Sensitivitas Kenaikan Biaya Konstruksi Kondisi 2.....	50
Tabel 4.10 Analisis Sensitivitas Kenaikan Suku Bunga Pinjaman Kondisi 2.....	52
Tabel 4.11 Analisis Sensitivitas Komposisi Modal Pinjaman Kondisi 4.....	53
Tabel 4.12 Analisis Sensitivitas Kenaikan Biaya Konstruksi Kondisi 4.....	54