

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Lembar Pengesahan	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis	iii
Kata Pengantar	iv
Abstrak	v
Daftar Isi	vi
Daftar Gambar	ix
Daftar Tabel	x
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	2
1.3. Tujuan	2
1.4. Batasan	2
1.5. Sistematika Penulisan	2
BAB 2 LANDASAN TEORI	3
2.1. Pengertian	3
2.2. Studi Kelayakan	4
2.2.1. Aspek Manajemen dan Organisasi	4
2.2.2. Aspek Pemasaran	5
2.2.2.1. Potensi Pasar	5
2.2.2.1.1. Identifikasi Pasar	5
2.2.2.1.2. Perkembangan Wilayah	5
2.2.2.1.3. Makro Sosial Ekonomi	6
2.2.2.1.4. Pertumbuhan dan Proyeksi Penduduk	6
2.2.2.1.5. Produk Domestik Regional Brutto (PDRB)	6

2.2.2.2.	Target Pasar	7
2.2.2.3.	Sasaran Pemasaran	7
2.2.2.3.1.	Fasilitas Kawasan Istirahat	7
2.2.2.3.2.	Fasilitas Jasa Pelayanan	8
2.2.2.4.	Strategi Pemasaran	9
2.2.2.5.	Persaingan	11
2.2.3.	Aspek Keuangan/Finansial	11
2.2.3.1.	Biaya Investasi	11
2.2.3.2.	Struktur Pendanaan	12
2.2.3.3.	Proyeksi Pendapatan	12
2.2.3.4.	Prakiraan Pengeluaran dan Biaya Operasional Pengelolaan	12
2.2.3.5.	Prakiraan Pembagian Hasil Usaha	13
2.2.3.6.	Finansial dan Ekonomi	13
2.2.4.	Aspek Teknis	13
2.2.4.1.	Letak Lokasi	13
2.2.4.2.	Aksesibilitas Lokasi	14
2.2.4.3.	Perencanaan Layout Kawasan dan Tata Guna Lahan	15
2.2.4.4.	Pola Sirkulasi/Transparansi	17
2.2.4.5.	Pola Jalan dan Pengaturan Lalu Lintas	17
2.2.4.6.	Pola Perataan Tanah dan Drainase	18
2.2.4.7.	Rencana Pengelolaan Persampahan	18
2.2.4.8.	Lingkup Pekerjaan, Hak & Kewajiban	19
2.2.4.9.	Dampak Proyek Terhadap Lingkungan	21
2.2.5.	Aspek Legalitas	24
2.2.5.1.	Persetujuan Penanaman Modal	24
2.2.5.2.	Pola Kerjasama	24
2.2.5.3.	Manajemen	26
2.3.	Evaluasi Ekonomi Rencana Investasi	27
2.3.1.	Payback Period	27
2.3.2.	Net Present Value (NPV)	27
2.3.3.	Internal Rate of Return (IRR)	28

BAB 3 METODE PENELITIAN	29
3.1. Jenis Penelitian	29
3.2. Lokasi Penelitian	29
3.3. Jenis dan Sumber Data	29
3.4. Parameter Penelitian	30
3.5. Prosedur Pengumpulan Data	30
3.6. Prosedur Pengolahan Data	31
 BAB 4 PEMBAHASAN & HASIL ANALISIS	 33
4.1. Analisis Biaya Investasi	34
4.2. Biaya Proyek	35
4.3. Prediksi Volume Lalu Lintas	37
4.4. Proyeksi Keuangan	38
4.5. Hasil Perhitungan Parameter Keuangan	59
4.6. Analisis Kepekaan (Sensitivitas)	59
4.6.1. Pengaruh Keterlambatan Pembangunan	59
4.6.2. Pengaruh Proyeksi Pendapatan Lain - Lain	60
4.6.3. Pengaruh Perubahan Suku Bunga Pinjaman	60
 BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN	 103
5.1. Kesimpulan	103
5.2. Saran	104
 Daftar Pustaka	 105

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1. Lokasi Proyek TIP Jakarta - Cikampek	33
--	----

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1. Fasilitas Komersial TIP	4
Tabel 4.1. Struktur Biaya Investasi	34

Tabel 4.2. Pertumbuhan Volume Lalu Lintas Rata - Rata Per Hari/Kendaraan	38
Tabel 4.3. Perkiraan Biaya Investasi Kebutuhan Dan Sumber Dana Tempat Istirahat Dan Pelayanan	39
Tabel 4.4. Perkiraan Biaya Investasi Kebutuhan Dan Sumber Dana Tempat Istirahat Dan Pelayanan	39
Tabel 4.5. Proyeksi Biaya Operasional	40
Tabel 4.6. Proyeksi Pendapatan Lain – Lain	41
Tabel 4.7. Rencana Penggantian Peralatan & Overlay Kenaikan Harga 5% / Tahun	42
Tabel 4.8. Nilai Depresiasi	42
Tabel 4.9. Nilai Amortisasi	43
Tabel 4.10. Proyeksi Volume Penjualan BBM	44
Tabel 4.11. Proyeksi Penjualan BBM	45
Tabel 4.12. Proyeksi Biaya Keuangan	46
Tabel 4.13. Proyeksi Laba Rugi	47
Tabel 4.14. Proyeksi Arus Kas	50
Tabel 4.15. Perhitungan Npv, Irr & Payback Period	53
Tabel 4.16 Hasil Perhitungan Parameter Keuangan Investasi	59
Tabel 4.17 Pengaruh Keterlambatan Pembangunan	59
Tabel 4.18 Pengaruh Perubahan Okupansi Sewa Lahan	60
Tabel 4.19 Pengaruh Suku Bunga Pinjaman	60