

DAFTAR ISI

TANDA PENGESAHAN SKRIPSI.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
<i>Abstrak</i>	v
Lembar Pernyataan keaslian	vii
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR TABEL	xi
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	3
1.3 Batasan Masalah	3
1.4 Rumusan Masalah.....	3
1.5 Tujuan Penelitian	4
1.6 Manfaat Penelitian	4
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	6
2.1 Proyek Konstruksi	6
2.1.1 Definisi Proyek Konstruksi	6
2.1.2 Karakteristik Proyek Konstruksi	8
2.1.3 Jenis Proyek Konstruksi.....	10
2.2 Townhouse.....	11

2.2.1	Definisi Townhouse	11
2.2.2	Sejarah Townhouse	13
2.2.3	Townhouse di Indonesia	14
2.3	Pembangunan.....	15
2.3.1	Definisi Pembangunan	15
2.3.2	Pembangunan Fisik	16
2.3.3	Pembangunan Non-fisik.....	17
2.4	Real Estate & Real Property	18
2.4.1	Definisi Real Estate & Real Property.....	18
2.4.2	Harga Properti	19
2.4.3	Nilai Properti.....	21
2.5	Optimalisasi	22
2.5.1	Definisi Optimalisasi.....	22
2.5.2	Manfaat Optimalisasi	23
2.6	Investasi	24
2.6.1	Definisi Investasi.....	24
2.6.2	Jenis-jenis investasi	25
2.6.3	Dasar keputusan investasi	26
2.6.4	Faktor yang mempengaruhi investasi properti	27
2.6.5	Resiko Investasi	27
2.7	Metode <i>Linear Programming</i>	28
2.7.1	Pembentukan Model Matematis.....	30
2.7.2	Metode-Metode <i>Linear Programming</i>	32
2.8	Analisa Sensitivitas.....	33
2.9	Aspek Finansial	34
2.9.1	Definisi Aspek finansial	34
2.9.2	Sumber dana.....	36
2.9.3	Arus kas.....	36
2.9.4	Metode Penilaian Investasi	38

2.10 Kerangka Berpikir	43
2.11 Diagram Fishbone.....	44
BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN	45
3.1 Data Penelitian.....	45
3.2 Metode Pengumpulan Data.....	51
3.3 Model Penelitian	51
3.4 Metode Analisis Data	53
3.4.1 Diagram penggunaan Program POM-QM v.3	53
3.4.2 Menghitung NPV (<i>Net Present Value</i>)	54
3.4.3 Menghitung IRR (<i>Internal Rate of Return</i>).....	54
3.4.4 Menghitung BCR (<i>Benefit Cost Ratio</i>)	55
3.5 Analisa Sensitivitas.....	55
3.6 Diagram Alir	56
BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN	58
4.1 Hasil Survey Data	58
4.1.1 Biaya Investasi	58
4.1.2 Harga Jual Tiap-tiap Type Rumah	74
4.2 Model Linear Programming	74
4.2.1 Variabel Keputusan (<i>Decision Variable</i>)	74
4.2.2 Pembentukan Model Matematika	75
4.2.3 Fungsi Tujuan (<i>Objective Function</i>)	75
4.2.4 Fungsi Batasan (<i>Constraints Functions</i>).....	76
4.3 Perhitungan dengan Software QSB	78
4.3.1 Proyeksi Penjualan	79
4.4 Analisis Investasi	80
4.4.1 Identifikasi Arus Kas	80
4.4.2 Arus Kas Keluar	81

4.4.3	Arus Kas Masuk.....	82
4.4.4	<i>Net Present Value</i>	83
4.4.5	<i>Internal Rate of Return</i>	84
4.4.6	<i>Payback Period</i>	87
4.4.7	<i>Benefit Cost Ratio</i>	87
4.5	Analisa Sensitivitas.....	88
4.5.1	Perubahan Tingkat Unit Terjual (<i>Occupancy Rate</i>).....	89
4.5.2	Perubahan Biaya Investasi	90
4.5.3	Perubahan Harga Jual.....	91
BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN		92
5.1	Kesimpulan	92
5.2	Saran	94
DAFTAR PUSTAKA.....		94

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Kerangka Berpikir.....	43
Gambar 2. 2 Fishbone.....	44
Gambar 3. 1 Lokasi Penelitian.....	45
Gambar 3. 2 Proyek Konstruksi Grand Griya	46
Gambar 3. 3 Sketsa Tampak Depan	46
Gambar 3. 4 Sketsa Entrance Gate	47
Gambar 3. 5 Sketsa Tampak Atas.....	47
Gambar 3. 6 Sketsa Rumah Type.45	48
Gambar 3. 7 Sketsa Denah Rumah Type.45.....	48
Gambar 3. 8 Sketsa Rumah Type 45+	49
Gambar 3. 9 Sketsa Denah Rumah Type 45+	49
Gambar 3. 10 Sketsa Rumah Type.60	50
Gambar 3. 11 Sketsa Denah Rumah Type.60.....	50
Gambar 3. 12 Diagram Metode QSB	54
Gambar 3. 14 Diagram Alir	57
Gambar 4. 1 Daftar Harga Rumah 1 Lantai.....	73
Gambar 4. 2 Daftar Harga Rumah Type 60.....	73
Gambar 4. 3 Hasil Perhitungan Program POM-QM	77
Gambar 4. 4 Grafik Hubungan Penjualan Unit Terhadap NPV	89
Gambar 4. 5 Grafik Hubungan Perubahan Biaya Pengeluaran	90
Gambar 4. 6 Grafik Hubungan Penurunan Harga Dengan NPV	91

DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1 Rencana Anggaran Biaya Type 45	61
Tabel 4. 2 Rencana Anggaran Biaya Type 45+	69
Tabel 4. 3 Rencana Anggaran Biaya Type 60	72
Tabel 4. 4 Data Keuntungan Masing-Masing Type Rumah	74
Tabel 4. 5 Luas Lahan Tiap Type	75
Tabel 4. 6 Biaya Produksi Tiap Type	75
Tabel 4. 7 Hasil perhitungan Laba dengan Alternatif Optimal	78
Tabel 4. 8 Laporan Penjualan	79
Tabel 4. 9 Hasil <i>Forecast</i> Proyeksi Penjualan.....	79
Tabel 4. 10 Anggaran Pengeluaran Fasilitas Umum&Operasional.....	80
Tabel 4. 11 Rekapitulasi <i>Cash Out</i>	81
Tabel 4. 12 Rekapitulasi <i>Cash In</i>	82
Tabel 4. 13 Rekapitulasi <i>Cashflow</i>	84
Tabel 4. 14 Suku Bunga Deposito	85
Tabel 4. 15 Hasil Perhitungan IRR.....	86
Tabel 4. 16 Hasil Perhitungan <i>Payback Period</i>	87
Tabel 4. 17 Hasil Perhitungan <i>Benefit Cost Ratio</i>	88
Tabel 4. 18 Hubungan Penjualan Unit dengan NPV	89
Tabel 4. 19 Pertumbuhan Pengeluaran dengan NPV.....	90
Tabel 4. 20 Penurunan Harga Jual dengan NPV	91