

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vi
<i>ABSTRACT</i>	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan Penelitian	2
1.4 Batasan Penelitian	2
1.5 Manfaat Penelitian	3
1.6 Sistematika Penulisan	3
BAB 2 DASAR TEORI	
2.1 Perumahan	5
2.1.1 Pengertian Perumahan	5
2.1.2 Jenis Perumahan	6
2.1.3 Konsep Perencanaan Perumahan	8
2.2 Investasi	10
2.2.1 Pengertian Investasi	10
	viii

2.2.2 Jenis Investasi	11
2.2.3 Rasio Hutang Modal	12
2.2.4 Analisis Penilaian Investasi	13
2.2.4.1 <i>Payback Period</i>	13
2.2.4.2 <i>Net Present Value</i>	13
2.2.4.3 <i>Internal Rate of Return</i>	14
2.2.4.4 <i>Return On Equity</i>	15
2.2.4.5 <i>Minimum Attractive Rate of Return</i>	15
2.3 Analisis Finansial (<i>Cash Flow</i>)	15
2.4 Analisis Sensitivitas	17

BAB 3 METODE PENELITIAN DAN DATA PERHITUNGAN

3.1 Metode Penelitian	18
3.1.1 Tahap Persiapan	18
3.1.2 Tahap Pengumpulan Data	18
3.1.3 Tahap Analisis Perhitungan	19
3.2 Sistematika Penelitian	19
3.3 Minat Masyarakat	21
3.4 Ruang Terbuka Hijau (RTH)	25
3.5 Data Proyek	25
3.5.1 Asumsi Penelitian	25
3.5.2 Data Umum Proyek	27
3.5.3 Biaya Pembangunan Proyek	28
3.5.4 Pembiayaan Proyek	34

BAB 4 ANALISIS DATA

4.1 Analisis Finansial	35
------------------------------	----

4.1.1	<i>Cash Flow</i> Alternatif 1	36
4.1.2	<i>Cash Flow</i> Alternatif 2	45
4.1.3	Rangkuman Analisis Finansial	54
4.2	Analisis Sensitivitas	55
4.2.1	Analisis Sensitivitas Alternatif 1	57
4.2.1.1	Analisis Sensitivitas Harga Tanah	57
4.2.1.2	Analisis Sensitivitas Harga Konstruksi	59
4.2.1.3	Analisis Sensitivitas Rasio Modal terhadap Hutang.....	60
4.2.1.4	Analisis Sensitivitas Suku Bunga Pinjaman	61
4.2.1.5	Analisis Sensitivitas Waktu <i>Income</i>	62
4.2.1.6	Rangkuman Analisis Sensitivitas Alternatif 1	63
4.2.2	Analisis Sensitivitas Alternatif 2	67
4.2.2.1	Analisis Sensitivitas Harga Tanah	68
4.2.2.2	Analisis Sensitivitas Harga Konstruksi	69
4.2.2.3	Analisis Sensitivitas Rasio Modal terhadap Hutang.....	71
4.2.2.4	Analisis Sensitivitas Suku Bunga Pinjaman	72
4.2.2.5	Analisis Sensitivitas Waktu <i>Income</i>	73
4.2.2.6	Rangkuman Analisis Sensitivitas Alternatif 2	74
BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN		
5.1	Kesimpulan	78
5.2	Saran	79
DAFTAR PUSTAKA		80
LAMPIRAN		

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Rumah Sangat Sederhana (https://beterworld.wordpress.com)	6
Gambar 2.2	Rumah Sederhana (https://www.desainrumahidamanku.xyz)	7
Gambar 2.3	Rumah Menengah (http://bangunrumahbagus.com)	7
Gambar 2.4	Rumah Mewah (https://www.familyhomeplans.com)	8
Gambar 2.5	Konsep Konvensional (www.watershedcouncil.org)	9
Gambar 2.6	Konsep <i>Plan Unit Development</i> (http://www.urbanexus.com)	9
Gambar 2.7	Konsep <i>Cluster</i> (https://adikaryaproperti.wordpress.com)	10
Gambar 3.1	Diagram Alir Penelitian	20
Gambar 3.2	Lokasi Perumahan A terhadap Lokasi Proyek	21
Gambar 3.3	Lokasi Perumahan B terhadap Lokasi Proyek	22
Gambar 3.4	Lokasi Perumahan C terhadap Lokasi Proyek	22
Gambar 3.5	Lokasi Perumahan D terhadap Lokasi Proyek.....	23
Gambar 3.6	Lokasi Perumahan E terhadap Lokasi Proyek	23
Gambar 3.7	Lokasi Perumahan F terhadap Lokasi Proyek	24
Gambar 3.8	Lokasi Seluruh Perumahan terhadap Lokasi Proyek	24
Gambar 3.9	Tahap Pembangunan	26
Gambar 3.10	Tipe Rumah	27
Gambar 4.1	<i>Cash Out</i> dan <i>Cash In</i> Alternatif 1 Tahap 1	36
Gambar 4.2	<i>Cash Out</i> dan <i>Cash In</i> Alternatif 1 Tahap 2	37
Gambar 4.3	<i>Cash Out</i> dan <i>Cash In</i> Alternatif 1 Tahap 3	37
Gambar 4.4	<i>Cash Out</i> dan <i>Cash In</i> Alternatif 1 Tahap 4	38
Gambar 4.5	<i>Cash Out</i> dan <i>Cash In</i> Alternatif 1	38
Gambar 4.6	<i>Cash Out</i> dan <i>Cash In</i> Alternatif 2 Tahap 1	45
Gambar 4.7	<i>Cash Out</i> dan <i>Cash In</i> Alternatif 2 Tahap 2	46

Gambar 4.8	<i>Cash Out</i> dan <i>Cash In</i> Alternatif 2 Tahap 3	46
Gambar 4.9	<i>Cash Out</i> dan <i>Cash In</i> Alternatif 2 Tahap 4	47
Gambar 4.10	<i>Cash Out</i> dan <i>Cash In</i> Alternatif 2	47
Gambar 4.11	Batas Kenaikan Harga Tanah Alternatif 1	58
Gambar 4.12	Analisis Sensitivitas Harga Tanah Alternatif 1	58
Gambar 4.13	Batas Kenaikan Harga Konstruksi Alternatif 1	59
Gambar 4.14	Analisis Sensitivitas Harga Konstruksi Alternatif 1	60
Gambar 4.15	Analisis Sensitivitas Rasio Modal terhadap Hutang Alternatif 1	61
Gambar 4.16	Analisis Sensitivitas Suku Bunga Pinjaman Alternatif 1	62
Gambar 4.17	Analisis Sensitivitas Waktu <i>Income</i> Alternatif 1	63
Gambar 4.18	Pengaruh Variabel terhadap Nilai IRR	64
Gambar 4.19	Pengaruh Variabel terhadap Nilai ROE	64
Gambar 4.20	Pengaruh Variabel terhadap Nilai NPV	65
Gambar 4.21	Pengaruh Variabel terhadap Nilai <i>Payback Period</i>	65
Gambar 4.22	Batas Kenaikan Harga Tanah Alternatif 2	68
Gambar 4.23	Analisis Sensitivitas Harga Tanah Alternatif 2	69
Gambar 4.24	Batas Kenaikan Harga Konstruksi Alternatif 2	70
Gambar 4.25	Analisis Sensitivitas Harga Konstruksi Alternatif 2	70
Gambar 4.26	Analisis Sensitivitas Rasio Modal terhadap Hutang Alternatif 2	71
Gambar 4.27	Analisis Sensitivitas Suku Bunga Pinjaman Alternatif 2	72
Gambar 4.28	Analisis Sensitivitas Waktu <i>Income</i> Alternatif 2	73
Gambar 4.29	Pengaruh Variabel terhadap Nilai IRR	74
Gambar 4.30	Pengaruh Variabel terhadap Nilai ROE	75
Gambar 4.31	Pengaruh Variabel terhadap Nilai NPV	75
Gambar 4.32	Pengaruh Variabel terhadap Nilai <i>Payback Period</i>	76

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	Perbandingan Dua Jenis Perumahan	25
Tabel 3.2	Tipe Rumah	27
Tabel 3.2	(Lanjutan) Tipe Rumah	28
Tabel 3.3	Biaya Pembangunan Infrastruktur	28
Tabel 3.3	(Lanjutan) Biaya Pembangunan Infrastruktur	29
Tabel 3.4	Biaya Pembangunan Tahap 1	29
Tabel 3.5	Biaya Pembangunan Tahap 2	29
Tabel 3.5	(Lanjutan) Biaya Pembangunan Tahap 2	30
Tabel 3.6	Biaya Pembangunan Tahap 3	30
Tabel 3.7	Biaya Pembangunan Tahap 4	30
Tabel 3.7	(Lanjutan) Biaya Pembangunan Tahap 4	31
Tabel 3.8	Biaya <i>Fee</i> Konsultan	32
Tabel 3.9	Biaya <i>Marketing</i>	33
Tabel 3.10	Biaya <i>Overhead Developer</i>	33
Tabel 3.11	Biaya Gaji Pegawai	33
Tabel 3.12	Biaya Pph Penjual dan Pph Pembeli	34
Tabel 4.1	Waktu <i>Cash Out</i> dan <i>Cash In</i> Alternatif 1	39
Tabel 4.2	<i>Cash Flow</i> Alternatif 1	40
Tabel 4.2	(Lanjutan) <i>Cash Flow</i> Alternatif 1	41
Tabel 4.2	(Lanjutan) <i>Cash Flow</i> Alternatif 1	42
Tabel 4.2	(Lanjutan) <i>Cash Flow</i> Alternatif 1	43
Tabel 4.2	(Lanjutan) <i>Cash Flow</i> Alternatif 1	44
Tabel 4.3	Waktu <i>Cash Out</i> dan <i>Cash In</i> Alternatif 2	48
Tabel 4.4	<i>Cash Flow</i> Alternatif 2	49

Tabel 4.4	<i>Cash Flow</i> Alternatif 2 (Lanjutan)	50
Tabel 4.4	<i>Cash Flow</i> Alternatif 2 (Lanjutan)	51
Tabel 4.4	<i>Cash Flow</i> Alternatif 2 (Lanjutan)	52
Tabel 4.4	<i>Cash Flow</i> Alternatif 2 (Lanjutan)	53
Tabel 4.5	Analisis Sensitivitas Harga Tanah Alternatif 1	57
Tabel 4.6	Analisis Sensitivitas Harga Konstruksi Alternatif 1	59
Tabel 4.7	Analisis Sensitivitas Rasio Modal terhadap Hutang Alternatif 1	60
Tabel 4.8	Analisis Sensitivitas Suku Bunga Pinjaman Alternatif 1	61
Tabel 4.9	Analisis Sensitivitas Waktu <i>Income</i> Alternatif 1	62
Tabel 4.10	Analisis Sensitivitas Harga Tanah Alternatif 2	68
Tabel 4.11	Analisis Sensitivitas Harga Konstruksi Alternatif 2	69
Tabel 4.12	Analisis Sensitivitas Rasio Modal terhadap Hutang Alternatif 2	71
Tabel 4.13	Analisis Sensitivitas Suku Bunga Pinjaman Alternatif 2	72
Tabel 4.14	Analisis Sensitivitas Waktu <i>Income</i> Alternatif 2	73