

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	i
LEMBAR KETERANGAN	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
LEMBAR PENGESAHAN SIDANG SKRIPSI	iv
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN (ORISINALITAS)	v
KATA PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR NOTASI	xiii
DAFTAR LAMPIRAN PERHITUNGAN	xiv
DAFTAR LAMPIRAN GAMBAR	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	4
2.1 PENGERTIAN PROYEK DAN INVESTASI	5
2.2 PENGERTIAN STUDI KELAYAKAN	6
2.2.1 Aspek-Aspek Dalam Studi Kelayakan	7
2.3 INPUT KELAYAKAN INVESTASI	8
2.4 PERUMAHAN.....	10
2.5 ANALISA PEMBIAYAAN.....	11
2.6 METODE NPV (<i>NET PRESENT VALUE</i>)	12
2.7 METODE IRR (<i>INTERNAL RATE OF RETURN</i>)	14
2.8 STUDI TERDAHULU.....	15
BAB III METODOLOGI	16
3.1 LOKASI PENELITIAN	16
3.2 SUMBER DATA	16
3.3 ANALISA DATA	16
3.4 PENGOLAHAN DATA	17

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	18
4.1 HASIL PENELITIAN	18
4.2 ANALISA PEMBIAYAAN	18
4.2.1 Biaya Investasi Perumahan	19
4.2.2 Biaya Pengadaan Tanah / Lahan	19
4.2.3 Biaya Legalitas dan Perizinan	20
4.2.4 Biaya Infrastruktur dan Ultinitas.....	20
4.2.5 Biaya Konstruksi Bangunan.....	21
4.2.6 Biaya Investasi Total.....	21
4.2.7 Proyeksi Pendapatan Perumahan	21
4.2.8 Pengeluaran Tahap Operasional.....	23
4.3 ANALISA <i>COST OF CAPITAL</i>	23
4.3.1 50% Modal Sendiri dan 50% Pinjaman	24
4.3.2 40% Modal Sendiri dan 60% Pinjaman	24
4.3.3 30% Modal Sendiri dan 70% Pinjaman	24
4.3.4 20% Modal Sendiri dan 80% Pinjaman	25
4.4 ANALISA <i>NET PRESENT VALUE</i> (NPV)	26
4.5 ANALISA <i>INTERNAL RATE OF RETURN</i> (IRR)	28
4.6 RATIO MANFAAT DAN BIAYA (BCR)	29
4.7 PEMBAHASAN	30
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	31
DAFTAR PUSTAKA	33

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Luas dan harga tanah per meter persegi (m ²) untuk rumah tipe 36	19
Tabel 4.2 Luas tanah per meter persegi (m ²) keseluruhan	20
Tabel 4.3 Biaya Fasilitas dan Utilitas Keseluruhan.....	21
Tabel 4.4 Biaya konstruksi per unit dan keseluruhan	21
Tabel 4.5 Biaya Pengeluaran Investasi Masing-Masing Pekerjaan	22
Tabel 4.6 Harga jual per unit rumah tipe 36	22
Tabel 4.7 Nilai pendapatan dari penjualan unit rumah tipe 36	23
Tabel 4.8 Nilai pengeluaran operasional	23
Tabel 4.9 Nilai angsuran tiap tahun berdasarkan alternatif	25
Tabel 4.10 Hasil perhitungan <i>cost of capital</i>	26
Tabel 4.11 Rekapitulasi analisis kelayakan investasi	30

DAFTAR NOTASI

b_1, b_2, \dots, b_n	= Penerimaan pada tahun ke-1 sampai dengan tahun ke-n
c_1, c_2, \dots, c_n	= Pengeluaran pada tahun ke-1 sampai dengan tahun ke-n
$(C)_t$	= Aliran kas masuk tahun ke-t
$(C_0)_t$	= Aliran kas keluar tahun ke-t
i	= Discount Rate
I	= adalah suku bunga diskon yang digunakan
IRR (<i>Internal Rate of Return</i>)	= Arus pengembalian internal
kt	= Kapital yang digunakan pada periode investasi
Ke	= Biaya modal ekuitas setelah pajak
Kh	= Biaya utang setelah pajak.
n	= Umur investasi
NPV (<i>Net Present Value</i>)	= Nilai sekarang bersih
PV (<i>Present Value</i>)	= Present value
PWB (<i>Present Worth of Benefit</i>)	= nilai pendapatan sekarang
PWC (<i>Present Worth of Cost</i>)	= nilai pengeluaran sekarang
t	= Waktu arus kas
WACC (<i>Weighted Average Cost of Capital</i>)	= Biaya modal rata – rata tertimbang
We	= Persentase bobot ekuitas dalam OCS (<i>Optimal Capital Structure</i>)
Wh	= Persentase bobot utang dalam OCS (<i>Optimal Capital Structure</i>).
Rp	= Rupiah
R_t	= Arus kas bersih dalam waktu

LAMPIRAN PERHITUNGAN

Lampiran A.1 Bagan Alir Penelitian (<i>Flowchart</i>)	34
Lampiran A.2. Grafik Pengeluaran Investasi Masing - Masing Pekerjaan.....	35
Lampiran A.3. Perhitungan Alternatif.....	36
Lampiran A.4 Tabel Komposisi Alternatif Sumber Pembiayaan.....	37
RAB satuan harga Perumahan.....	38
RAB Rabat Beton.....	39
RAB Drainase.....	40
RAB Harga Tanah dan Bangunan	41

LAMPIRAN GAMBAR

Lampiran G.1 Foto Batas Wilayah dan Lokasi Perumahan	48
Lampiran G.2 Foto Denah dan Sket Perumahan	49
Lampiran G.2 Foto Denah dan Sket Perumahan	50