

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR.....	xii
ABSTRAK	13
BAB I PENDAHULUAN.....	14
1.1 Latar Belakang	14
1.2 Rumusan Masalah	16
1.3 Tujuan	17
1.4 Batasan Penelitian	17
1.5 Manfaat Penelitian	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	19
2.1 Penelitian Yang Pernah Dilakukan	19
2.2 Keaslian Penelitian Perbedaan Dengan Penelitian Terdahulu	22
BAB III LANDASAN TEORI.....	27
3.1 Pengertian Rumah Susun	27
3.2 Pengertian Studi Kelayakan Proyek.....	30

3.3	Pengertian Analisis Penilaian Investasi	31
3.3.1	Net Present Value (NPV)	31
3.3.2	Payback Period (PP)	33
3.4	Pengertian Tarif Sewa	34
3.5	Biaya Investasi	35
3.6	Pertimbangan Ekonomi pada Rusun	37
3.6.1	Perubahan Nilai Uang Terhadap Waktu	37
3.6.2	Perhitungan Bunga	38
3.7	Pengeluaran	38
3.8	Perkiraan atau Proyeksi Pendapatan	41
3.9	Aliran Kas (<i>Cash Flow</i>)	42
3.10	Penilaian Investasi	43
3.10.1	Net Present Value (NPV)	43
3.10.2	Payback Period	45
BAB IV METODE PENELITIAN		46
4.1	Subyek dan Obyek Penelitian	46
4.2	Data Penelitian	46
4.3	Cara Pengumpulan Data	47
4.4.	Metode Analisis	47
4.5	Proses Penelitian	47
4.6.	Kerangka Penelitian	49
4.6.1	Flow Chart Penelitian	49
4.6.2	Penjelasan Flow Chart	49
BAB V DATA, ANALISIS BIAYA DAN PEMBAHASAN		51
5.1	Gambaran Umum Wilayah Penelitian	51
5.1.1	Pengelolaan Rusunawa	56
5.1.2	Penghuni Rusunawa	60
5.1.3	Anggaran Pembangunan Rusunawa Tamanan	64
5.2	Analisis Biaya	65

5.2.1	Analisis Tarif sewa Rusunawa	65
5.2.2	Biaya Pengeluaran.....	69
5.3.3	Pendapatan	77
5.3.4	Analisis <i>Cash Flow</i>	90
5.3.5	Analisis Net Present Value (NPV).....	93
5.3.7	Pendapatan Dengan Tarif Dinaikan 10 %	96
5.3.8	Pendapatan Dengan Tarif Dinaikan 20%	113
5.3	Pembahasan Analisis Kelayakan Finansial	132
5.3.1.	Pembahasan dengan Tarif sewa dasar.....	137
5.3.2.	Pembahasan dengan menaikkan Tarif sewa 10%	138
5.3.3.	Pembahasan dengan menaikkan Tarif sewa 20%	139
BAB VI KESIMPULAN		141
6.1	Kesimpulan	141
6.2	Saran.....	142
BAB VII DAFTAR PUSTAKA.....		143

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Tabel Penelitian Sebelumnya.....	23
Tabel 3. 1 Struktur Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana.....	34
Tabel 5. 1 Fasilitas Rusunawa <i>Twin Block</i> Type 24	54
Tabel 5. 2 Fasilitas Rusunawa <i>Twin Block</i> Type 36	55
Tabel 5. 3 Komponen Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana.....	66
Tabel 5. 4 Tarif Rusunawa Tamanan	68
Tabel 5. 5 Rekapitulasi Biaya Pembangunan Rusunawa.....	69
Tabel 5. 6 Biaya Alat dan Perabotan.....	69
Tabel 5. 7 Biaya Operasional Rusunawa Pertahun	70
Tabel 5. 8 Biaya Periodik Per 5 Tahun	71
Tabel 5. 9 Biaya Operasional, Kantor dan Periodik.....	72
Tabel 5. 10 Depresiasi.....	73
Tabel 5. 11 Pengeluaran Total	75
Tabel 5. 12 Pendapatan Total Sewa Kamar Tahun 2017.....	77
Tabel 5. 13 Pendapatan Sewa Kamar per Tahun Lantai 1	78
Tabel 5. 14 Pendapatan Sewa Kamar per Tahun Lantai 2	79
Tabel 5. 15 Harga Sewa per Tahun Lantai 3.....	80
Tabel 5. 16 Harga Sewa per Tahun Lantai 4.....	82
Tabel 5. 17 Harga Sewa per Tahun Lantai 5.....	83
Tabel 5. 18 Pendapatan Sewa Kamar per Tahun	85
Tabel 5. 19 Pendapatan Lain-Lain per Kamar dalam Satu Tahun	87
Tabel 5. 20 Pendapatan Lain-Lain per Tahun.....	87
Tabel 5. 21 Pendapatan Total per Tahun	89
Tabel 5. 22 <i>Cash Flow</i> Tarif Dasar.....	91
Tabel 5. 23 NPV Dasar	93
Tabel 5. 24 Pendapatan Total Sewa Kamar	96

Tabel 5. 25 Pendapatan Sewa Kamar per Tahun Lantai 1	97
Tabel 5. 26 Pendapatan Sewa Kamar per Tahun Lantai 2	98
Tabel 5. 27 Harga Sewa per Tahun Lantai 3.....	99
Tabel 5. 28 Harga Sewa per Tahun Lantai 4.....	101
Tabel 5. 29 Harga Sewa per Tahun Lantai 5.....	102
Tabel 5. 30 Pendapatan Total Sewa Kamar per Tahun Dinaikan 10%	104
Tabel 5. 31 Pendapatan Total per Tahun	106
Tabel 5. 32 <i>Cash Flow</i> Pendapatan Sewa Dinaikan 10%	108
Tabel 5. 33 NPV Pendapatan Sewa Dinaikan 10%.....	110
Tabel 5. 34 Pendapatan Total Sewa Kamar Dinaikan 20%	113
Tabel 5. 35 Pendapatan Sewa Kamar per Tahun Lantai 1	114
Tabel 5. 36 Pendapatan Sewa Kamar per Tahun Lantai 2	115
Tabel 5. 37 Harga Sewa per Tahun Lantai 3.....	116
Tabel 5. 38 Harga Sewa per Tahun Lantai 4.....	118
Tabel 5. 39 Harga Sewa per Tahun Lantai 5.....	119
Tabel 5. 40 Pendapatan Total Sewa Kamar per Tahun Dinaikan 20%	121
Tabel 5. 41 Pendapatan Total per Tahun Dinaikan 20%	123
Tabel 5. 42 <i>Cash Flow</i> Pendapatan Sewa Dinaikan 20%	125
Tabel 5. 43 NPV Pendapatan Sewa Dinaikan 20%.....	127
Tabel 5. 44 <i>Payback Period</i> (PP).....	129
Tabel 5. 45 Struktur Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana	134
Tabel 5. 46 Tarif Sewa Rusunawa Tamanan	134
Tabel 5. 47 Besaran Upah Minimum Kabupaten / Kota	135
Tabel 5. 48 Tarif Sewa Rusunawa di Kabupaten Bantul	136
Tabel 5. 49 Tarif Sewa Rusunawa Ungaran Kab. Semarang	137
Tabel 5. 50 Tarif Sewa Dasar Rusunawa Tamanan	138
Tabel 5. 51 Tarif Sewa Dengan Kenaikan 10% dari Tarif Sewa Dasar Rusunawa Tamanan.....	138
Tabel 5. 52 Tarif Sewa Dengan Kenaikan 20% Dari Tarif Sewa Dasar Rusunawa Tamanan.....	139
Tabel 5. 53 Tarif Sewa Rusunawa Tamanan Banguntapan Bantul.....	139

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4. 1 Diagram Alir (<i>Flow Chart</i>) Penelitian	49
Gambar 5. 1 Gambar Peta Kabupaten Bantul	51
Gambar 5. 2 Gambar Lokasi Rusunawa	53
Gambar 5. 3 Rusunawa Tamanan	54

