

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR JUDUL</b> .....	i
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	x
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xiv
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xvi
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xvii
<b>INTISARI</b> .....	xviii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Pokok Permasalahan.....	3
1.3 Tujuan.....	3
1.4 Manfaat.....	3
1.5 Batasan Penelitian.....	3
<b>BAB II METODE PENELITIAN</b> .....	5
<b>BAB III TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	7
<b>BAB IV LANDASAN TEORI</b> .....	11
4.1 Pengertian.....	11
4.2 Aspek-aspek Dalam Studi Kelayakan Proyek.....	12

4.3 Hubungan Studi Kelayakan Proyek Dengan Investasi.....	13
4.4 Manfaat Yang Ingin Dicapai Investor.....	15
4.5 Hambatan Terhadap Keberhasilan Proyek.....	16
4.6 Analisis Aspek-aspek Studi Kelayakan.....	18
4.6.1 Analisis Pasar.....	18
A. Potensi pasar.....	19
B. Pangsa pasar ( <i>Market share</i> ).....	20
C. Faktor-faktor persaingan.....	21
D. Strategi pemasaran.....	21
4.6.2 Analisis Teknik.....	22
A. Menentukan lokasi proyek.....	22
B. Penentuan model bangunan.....	23
C. Pembuatan gambar bangunan.....	23
4.6.3 Analisis Keuangan (finansial).....	24
A. Bunga.....	24
B. Nilai sekarang ( <i>present worth method</i> ).....	25
C. Nilai yang akan datang ( <i>future worth method</i> ).....	28
D. Depresiasi.....	29
E. Masa konstruksi.....	31
F. Masa pelunasan kredit.....	31
G. Tingkat hunian.....	31
H. Pengeluaran.....	32
I. Pendapatan.....	32

4.6.3.1 Penilaian investasi.....	33
A. Tingkat pengembalian investasi (TPI).....	33
B. Tingkat pengembalian modal sendiri (TPMS).....	34
C. Analisis titik impas ( <i>Break-even point</i> ).....	34
D. <i>Net Present Value (NPV)</i> .....	35
E. <i>Internal Rate of Return (IRR)</i> .....	35
<b>BAB V STUDI KASUS</b> .....	36
5.1 Analisis Pasar.....	36
5.1.1 Potensi Pasar ( <i>market potential</i> ).....	36
5.1.2 Pangsa Pasar ( <i>market share</i> ).....	38
5.1.3 Faktor-faktor Persaingan.....	39
5.2 Analisis Teknik.....	40
5.2.1 Menentukan Lokasi Proyek.....	40
5.2.2 Penentuan Model Bangunan.....	41
5.3 Analisis Keuangan (finansial).....	49
5.3.1 Data Proyek.....	49
5.3.2 Pendapatan Proyek.....	50
5.3.3 Pengeluaran Proyek.....	53
5.3.4 Tingkat Pengembalian Investasi.....	58
5.3.5 Tingkat Pengembalian Modal Sendiri.....	61
5.3.6 Analisis Titik Impas ( <i>break-even point</i> ).....	63
<b>BAB VI PEMBAHASAN</b> .....	96
6.1 Analisis Pasar.....	96

6.2 Analisis Teknik.....	97
6.3 Analisis Finansial.....	98
6.3.1 Tingkat Pengembalian Investasi (TPI).....	98
6.3.2 Tingkat Pengembalian Modal Sendiri (TPMS).....	103
6.3.3 <i>Break-even Point</i> (BEP).....	105
6.3.4 <i>Net Present Value</i> (NPV).....	108
6.3.5 <i>Internal Rate of Return</i> (IRR).....	109
<b>BAB VII KESIMPULAN DAN SARAN</b> .....	113
8.1 Kesimpulan.....	113
8.2 Saran.....	114
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	



## DAFTAR TABEL

Tabel 5.1	Jumlah penduduk.....	36
Tabel 5.2	Jumlah penduduk berdasarkan mobilitas/mutasi.....	37
Tabel 5.3	Perkiraan jumlah penduduk sampai tahun 2005.....	38
Tabel 5.4	Jumlah mahasiswa/murid berdasarkan tingkat pendidikan.....	39
Tabel 5.5	Sewa rata-rata kamar per bulan.....	39
Tabel 5.6	Pertumbuhan rumah /tempat tinggal.....	40
Tabel 5.7	Jarak desa atau kecamatan dengan pusat kota.....	41
Tabel 5.8	Data geografis.....	41
Tabel 5.9	Data peruntukan.....	41
Tabel 5.10	Perumahan dan luas tanah.....	42
Tabel 5.11	Nilai sekarang dari pendapatan dengan tingkat kenaikan 5%.....	52
Tabel 5.12	Nilai sekarang biaya O & P dengan tingkat kenaikan 5%.....	55
Tabel 5.13	Nilai sekarang dari pembayaran angsuran.....	56
Tabel 5.14	Nilai sekarang depresiasi.....	58
Tabel 5.15	Tingkat pengembalian investasi (TPI).....	60
Tabel 5.16	Tingkat pengembalian modal sendiri (TPMS).....	62
Tabel 5.17	Nilai sekarang pendapatan dengan tingkat kenaikan 8%.....	69
Tabel 5.18	Nilai sekarang biaya O & P dengan tingkat kenaikan 8%.....	72
Tabel 5.19	Tingkat pengembalian investasi (TPI).....	74
Tabel 5.20	Tingkat pengembalian modal sendiri (TPMS).....	75
Tabel 5.21	Nilai sekarang pendapatan dengan tingkat kenaikan 10%.....	83

Tabel 5.22 Nilai sekarang biaya O & P dengan tingkat kenaikan 10%.....	86
Tabel 5.23 Tingkat pengembalian investasi (TPI).....	88
Tabel 5.24 Tingkat pengembalian modal sendiri (TPMS).....	90



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Hubungan antara volume penyewaan, total biaya dan titik impas.....	35
Gambar 4.2 Denah asal bangunan rumah tipe 70.....	43
Gambar 5.1 Grafik <i>break-even point</i> untuk tingkat kenaikan tarif sewa serta biaya O & P 5% per tahun.....	67
Gambar 5.2 Grafik <i>break-even point</i> untuk tingkat kenaikan tarif sewa serta biaya O & P 8% per tahun.....	80
Gambar 5.2 Grafik <i>break-even point</i> untuk tingkat kenaikan tarif sewa serta biaya O & P 8% per tahun.....	95



## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran I Rencana Anggaran Biaya Bangunan
- Lampiran II Asumsi laju inflasi 2001/2002 (KOMPAS)
- Lampiran III Tipe rumah, luas tanah, luas bangunan
- Lampiran IV Analisis tingkat pengembalian investasi (TPI) dan tingkat pengembalian modal sendiri (TPMS) dengan tingkat kenaikan tarif serta biaya O & P 5%, 8%, 10% tanpa beban depresiasi  
Analisis *break-even point* dengan tingkat kenaikan tarif serta biaya O & P 5%, 8%, 10% tanpa beban depresiasi  
Analisis *Net Present Value (NPV)* dengan tingkat kenaikan tarif serta biaya O & P 5%, 8%, 10%  
Analisis *Internal Rate of Return (IRR)* dengan tingkat kenaikan tarif serta biaya O & P 5%, 8%, 10%
- Lampiran V Laporan inflasi (berdasarkan perhitungan inflasi tahunan)
- Lampiran VI Gambar detail (pondasi, pintu, sanitasi, instalasi listrik)
- Lampiran VII Jumlah penduduk  
Jumlah penduduk berdasarkan mobilitas/mutasi  
Jumlah mahasiswa/pelajar berdasarkan tingkat pendidikan  
Pertumbuhan rumah/tempat tinggal  
Data geografis, Data peruntukan
- Lampiran VIII Jasa-jasa yang tidak dikenakan pajak  
Perda tentang pajak pondokan