

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
ABSTRAK	xii
BAB. IPENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	3
1.3. Tujuan Penelitian	3
1.4. Manfaat Penelitian	4
1.5. Batasan Penelitian	4
BAB. II TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1. Pendahuluan	6
2.2. Penelitian Terdahulu	6
BAB. III LANDASAN TEORI	9
3.1. Pendahuluan	9
3.1.1. Internal Rate of Return	13
3.1.2. Break Event Point	16

3.2.	Pertimbangan Ekonomi Teknik Pada Bangunan	
	Pusat Perbelanjaan	17
3.2.1.	Perubahan Nilai Uang terhadap waktu	17
3.2.2.	Perhitungan Bunga	17
3.2.3.	Nilai Sekarang	18
3.2.4.	Nilai Yang akan Datang	20
3.2.5.	Deret/ Cicilan Pembayaran Seragam	21
3.2.6.	Pajak	21
3.2.7.	Penyusutan Gedung	22
BAB. IV	METODE PENELITIAN	28
4.1.	Subyek dan Obyek Penelitian	28
4.2.	Penelitian yang dilaksanakan	28
4.3.	Data yang diperlukan	29
4.4.	Penilaian/ Analisis Data	30
BAB. V	DATA DAN ANALISIS BIAYA BERDASARKAN	
	ASPEK EKONOMI TEKNIK	32
5.1.	Data Pusat Perbelanjaan	32
5.2.	Pendapatan Pusat Perbelanjaan	34
5.3.	Pengeluaran Pusat Perbelanjaan	40
5.3.1.	Pengembalian Modal Pinjaman beserta Bunganya	40
5.3.2.	Biaya Operasi dan Pemeliharaan	43
5.3.3.	Penyusutan/ Depresiasi	44
5.3.4.	Pajak	45

5.4.	Analisis Ekonomi Teknik Proyek	50
5.4.1.	Perhitungan Analisis Ekonomi Teknik dengan Internal Rate of Return	50
5.4.2.	Break Event Point	56
5.5.	Pendapatan Pusat Perbelanjaan	62
5.6.	Pengeluaran Pusat Perbelanjaan	76
5.6.1.	Pengembalian Modal Pinjaman beserta Bunganya	76
5.6.2.	Biaya Operasi dan Pemeliharaan	79
5.6.3.	Penyusutan/ Depresiasi	80
5.6.4.	Pajak	81
5.7.	Analisis Ekonomi Teknik Proyek	86
5.7.1.	Perhitungan Analisis Ekonomi Teknik dengan Internal Rate of Return	86
5.7.2.	Break Event Point	92
5.8.	Analisis Sensitivitas	97
BAB. VI PEMBAHASAN		101
6.1.	Pendahuluan	101
6.2.	Pembahasan	101
BAB. VII KESIMPULAN DAN SARAN		109
7.1.	Kesimpulan	109
7.2.	Saran	110
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Presentase Depresiasi berdasarkan umur ekonomis	27
Tabel 5.1 Daftar harga sewa dan jumlah kios	34
Tabel 5.2 Cash Flow (tidak ada kenaikan)	47
Tabel 5.3 Analisis IRR (tidak ada kenaikan)	52
Tabel 5.4 Analisis BEP (tidak ada kenaikan)	57
Tabel 5.5 Cash Flow (ada kenaikan)	78
Tabel 5.6 Analisis IRR (ada kenaikan)	83
Tabel 5.7 Analisis BEP (ada kenaikan)	88
Tabel 5.8 Kenaikkan sewa kios dan mall	97
Tabel 5.9 Kenaikkan parkir	98
Tabel 5.10 Kenaikkan retribusi	99
Tabel 6.1 Perbandingan Investasi dengan Deposito	103
Tabel 6.2 Perbandingan Investasi dengan Deposito	106

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1	Skema Uniform series/ annuity	21
Gambar 4.1	Bagan Alur Penelitian	31
Gambar 5.1	Skema Pengembalian Pinjaman	41
Gambar 5.2	Skema Pengeluaran untuk Pajak	46
Gambar 5.3	Grafik IRR (tidak ada kenaikan)	55
Gambar 5.4	Grafik BEP (tidak ada kenaikan)	59
Gambar 5.5	Skema pengembalian Pinjaman	71
Gambar 5.6	Skema pengeluaran untuk Pajak	77
Gambar 5.7	Grafik IRR (ada kenaikan)	86
Gambar 5.8	Grafik BEP (ada kenaikan)	90
Gambar 5.9	Grafik Analisis Sensitivitas sewa	97
Gambar 5.10	Grafik Analisis Sensitivitas parkir	98
Gambar 5.11	Grafik Analisis Sensitivitas retribusi	99
Gambar 5.12	Grafik Analisis Sensitivitas total	100
Gambar 6.1	Grafik Hubungan Investasi dan Deposito	105
Grafik 6.1	Grafik Hubungan Investasi dan Deposito	108

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Lembar Konsultasi
- Lampiran 2 : Surat Bimbingan Tugas Akhir
- Lampiran 3 : Rencana Anggaran Biaya Tahun 2002
- Lampiran 4 : Rencana Anggaran Biaya Tahun 2003
- Lampiran 5 : Analisis Harga Satuan Tahun 2003 untuk daerah Pati.
- Lampiran 6 : Hasil Survey Lapangan

