

## DAFTAR ISI

|  |      |
|--|------|
| HALAMAN JUDUL .....                              | i    |
| HALAMAN PENGESAHAN.....                          | ii   |
| HALAMAN MOTTO.....                               | iii  |
| HALAMAN PERSEMBAHAN.....                         | iv   |
| KATA PENGANTAR.....                              | v    |
| DAFTAR ISI .....                                 | vi   |
| DAFTAR TABEL.....                                | xi   |
| DAFTAR GAMBAR.....                               | xiii |
| DAFTAR LAMPIRAN.....                             | xiv  |
| ABSTRAK.....                                     | xv   |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b>                         |      |
| 1.1 Latar Belakang .....                         | 1    |
| 1.2 Pokok Masalah .....                          | 2    |
| 1.3 Tujuan Penelitian .....                      | 3    |
| 1.4 Manfaat Penelitian .....                     | 3    |
| 1.5 Batasan Masalah .....                        | 3    |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>                   |      |
| 2.1 Alex Abdullah dan Sri Wihartini (1998) ..... | 6    |
| 2.2 Agus Muhyidin (1999) .....                   | 8    |
| 2.3 Firman Prakasa Alam dan Nugroho (2000) ..... | 9    |

### **BAB III LANDASAN TEORI**

|   |    |
|---|----|
| 3.1 Konsep Nilai Mata Uang                  | 11 |
| 3.2 Harga                                   | 11 |
| 3.3 Bunga                                   | 11 |
| 3.4 Nilai Sekarang                          | 11 |
| 3.5 Nilai Yang Akan Datang                  | 14 |
| 3.6 Sistematika Aspek Finansial             | 15 |
| 3.7 Analisis Pendapatan                     | 15 |
| 3.8 Analisis Biaya                          | 16 |
| 3.8.1 Modal Tetap                           | 17 |
| 3.8.2 Modal Kerja                           | 17 |
| 3.9 Aliran Kas                              | 17 |
| 3.9.1 Aliran Kas Awal                       | 18 |
| 3.9.2 Aliran Kas Periode Operasi            | 18 |
| 3.9.3 Aliran Kas Terminal                   | 18 |
| 3.10 Pembebanan Biaya                       | 19 |
| 3.10.1 Biaya Penguasaan Tanah dan Perijinan | 19 |
| 3.10.2 Biaya Pekerjaan Prasarana Lingkungan | 19 |
| 3.10.3 Biaya Pembangunan Rumah              | 20 |
| 3.10.4 Overhead                             | 20 |
| 3.10.5 Biaya Pemasaran                      | 21 |
| 3.11 Struktur Pendapatan                    | 21 |
| 3.11.1 Uang Muka                            | 21 |
| 3.11.2 Biaya Administrasi                   | 22 |

|  |    |
|--|----|
| 3.11.3 Pencairan KPR .....                 | 22 |
| 3.11.4 Nilai Jual Kelebihan Tanah .....    | 22 |
| 3.12 Harga Jual .....                      | 22 |
| 3.12.1 Harga Pokok Awal .....              | 22 |
| 3.12.2 Harga Pokok Penjualan .....         | 22 |
| 3.13 Analisis Finansial .....              | 23 |
| 3.13.1 Return On Investment (ROI) .....    | 24 |
| 3.13.2 Return On Equity (ROE) .....        | 25 |
| 3.13.3 Break Event Point (BEP) .....       | 25 |
| 3.13.4 Internal Rate Of Return (IRR) ..... | 27 |
| <b>BAB IV METODE PENELITIAN</b>            |    |
| 4.1 Objek Penelitian .....                 | 29 |
| 4.2 Subjek Penelitian .....                | 29 |
| 4.3 Pengumpulan Data .....                 | 29 |
| 4.3.1 Data Penelitian .....                | 30 |
| 4.4 Analisis Hasil .....                   | 30 |
| <b>BAB V ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN</b>  |    |
| 5.1 Analisis Pasar .....                   | 32 |
| 5.1.1 Keadaan Sosial .....                 | 32 |
| 5.1.2 Perkembangan Penduduk .....          | 32 |
| 5.1.3 Keadaan Ekonomi .....                | 33 |
| 5.1.4 Daya Beli Masyarakat .....           | 33 |
| 5.2 Penggunaan Lahan .....                 | 34 |
| 5.3 Perhitungan Biaya Proyek .....         | 36 |

|  |    |
|--|----|
| 5.3.1 Biaya Sewa/Beli Alat-alat Kantor dan Gedung.....       | 36 |
| 5.3.2 Biaya Pengeluaran/Gaji dan Operasional.....            | 37 |
| 5.3.3 Biaya Tanah .....                                      | 38 |
| 5.3.4 Biaya Fasilitas Umum .....                             | 38 |
| 5.3.5 Biaya Bangunan dan Konstruksi .....                    | 39 |
| 5.4 Biaya Total Proyek Perumahan .....                       | 39 |
| 5.4.1 Tinjauan Komposisi Dana .....                          | 39 |
| 5.4.2 Perhitungan Harga Jual Rumah dan Biaya proses .....    | 40 |
| 5.4.3 Estimasi Proyeksi Pendapatan.....                      | 43 |
| 5.5 Perhitungan Cash Flow .....                              | 43 |
| 5.6 Analisis Finansial .....                                 | 55 |
| 5.6.1 Perhitungan <i>Return On Investment</i> (ROI).....     | 55 |
| 5.6.2 Perhitungan <i>Return On Equity</i> (ROE) .....        | 55 |
| 5.6.3 Perhitungan <i>Break Event Point</i> (BEP) .....       | 56 |
| 5.6.4 Perhitungan <i>Internal Rate Of Return</i> (IRR) ..... | 58 |
| 5.7 Pembahasan .....   | 64 |
| 5.7.1 Analisis pasar .....                                   | 64 |
| 5.7.2 Analisis Finansial.....                                | 65 |
| 5.7.2.1 <i>Return On Investment</i> (ROI) .....              | 65 |
| 5.7.2.2 <i>Return On Equity</i> (ROE) .....                  | 66 |
| 5.7.2.3 <i>Break Event Point</i> (BEP).....                  | 67 |
| 5.7.2.4 <i>Internal Rate Of Return</i> (IRR).....            | 67 |

**BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN**

|                |       |    |
|----------------|-------|----|
| 6.1 Kesimpulan | ..... | 69 |
| 6.2 Saran      | ..... | 70 |

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**



## DAFTAR TABEL

|   |    |
|---|----|
| Tabel 5.1 Ketentuan Kredit Pemilikan Rumah .....          | 33 |
| Tabel 5.2 Cicilan Perbulan Tipe Rumah .....               | 34 |
| Tabel 5.3 Penggunaan Lahan .....                          | 35 |
| Tabel 5.4 Tipe Rumah.....                                 | 35 |
| Tabel 5.5 Waktu Pelaksanaan Proyek.....                   | 36 |
| Tabel 5.6 Biaya Sewa Alat-alat dan Gedung .....           | 36 |
| Tabel 5.7 Pembiayaan Tanah .....                          | 37 |
| Tabel 5.8 Pembiayaan Fasilitas Umum .....                 | 37 |
| Tabel 5.9 Biaya Bangunan dan Konstruksi .....             | 38 |
| Tabel 5.10 Total Biaya Proyek Perumahan.....              | 38 |
| Tabel 5.11 Harga Jual Tipe 75/105 .....                   | 39 |
| Tabel 5.12 Harga Jual Tipe 60/90.....                     | 39 |
| Tabel 5.13 Harga Jual Tipe 54/80.....                     | 39 |
| Tabel 5.14 Harga Jual Tipe 45/80.....                     | 40 |
| Tabel 5.15 Perincian Uang Muka dan Biaya Proses .....     | 40 |
| Tabel 5.16 Sisa Harga Jual Rumah.....                     | 41 |
| Tabel 5.17 Skenario uang muka bulan ke-4 sebesar 30%..... | 43 |
| Tabel 5.18 Pengeluaran Uang muka bulan ke-4.....          | 44 |
| Tabel 5.19 Penerimaan uang muka dan pelunasan.....        | 44 |
| Tabel 5.20 Skenario uang muka bulan ke-4 sebesar 50%..... | 45 |
| Tabel 5.21 Pengeluaran Uang muka bulan ke-4.....          | 46 |
| Tabel 5.22 Penerimaan uang muka dan pelunasan.....        | 46 |

|  |    |
|--|----|
| Tabel 5.23 Skenario uang muka bulan ke-7 sebesar 30%.....              | 47 |
| Tabel 5.24 Pengeluaran Uang muka bulan ke-7.....                       | 48 |
| Tabel 5.25 Penerimaan uang muka dan pelunasan.....                     | 48 |
| Tabel 5.26 Skenario uang muka bulan ke-7 sebesar 50%.....              | 49 |
| Tabel 5.27 Pengeluaran Uang muka bulan ke-7.....                       | 50 |
| Tabel 5.28 Penerimaan uang muka dan pelunasan.....                     | 50 |
| Tabel 5.29 Cash Flow Pada Pembayaran Bulan ke-4.....                   | 51 |
| Tabel 5.30 Cash Flow Pada Pembayaran Bulan ke-4.....                   | 52 |
| Tabel 5.31 Cash Flow Pada Pembayaran Bulan ke-7.....                   | 53 |
| Tabel 5.32 Cash Flow Pada Pembayaran Bulan ke-7.....                   | 54 |
| Tabel 5.33 ROI Pada Bulan ke-4.....                                    | 55 |
| Tabel 5.34 ROI Pada Bulan ke-7.....                                    | 55 |
| Tabel 5.35 ROE Pada Bulan ke-4.....                                    | 56 |
| Tabel 5.36 ROE Pada Bulan ke-7.....                                    | 56 |
| Tabel 5.37 Analisis IRR pada penerimaan uang muka bulan ke-4.....      | 62 |
| Tabel 5.38 Analisis IRR pada penerimaan uang muka bulan ke-4.....      | 63 |
| Tabel 5.39 Analisis IRR pada penerimaan uang muka bulan ke-7.....      | 63 |
| Tabel 5.40 Analisis IRR pada penerimaan uang muka bulan ke-7.....      | 64 |
| Tabel 5.41 ROI pada uang muka dan biaya proses bulan ke-4 dan ke-7.... | 65 |
| Tabel 5.42 ROE pada uang muka dan biaya proses bulan ke-4 dan ke-7.... | 66 |
| Tabel 5.43 IRR pada uang muka dan biaya proses bulan ke-4 dan ke-7.... | 67 |

## DAFTAR GAMBAR

| Gambar  | Hal |
|---|-----|
| 3.1 Grafik BEP .....                                  | 27  |
| 4.1 Bagan Alir Penelitian .....                       | 31  |
| 5.1 Aliran penerimaan dan pengeluaran bulan ke-4..... | 43  |
| 5.2 Aliran penerimaan dan pengeluaran bulan ke-4..... | 45  |
| 5.3 Aliran penerimaan dan pengeluaran bulan ke-7..... | 47  |
| 5.4 Aliran penerimaan dan pengeluaran bulan ke-7..... | 49  |

