

DAFTAR ISI

	Halaman
Judul	i
Pengesahan	ii
Persetujuan	iii
Persembahan	iv
Motto	v
ABSTRAK	vi
<i>ABSTRACT</i>	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 LATAR BELAKANG	2
1.2 RUMUSAN MASALAH	2
1.3 TUJUAN PENELITIAN	2
1.4 BATASAN MASALAH	3
1.5 MANFAAT PENELITIAN	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	4
2.1 PENELITIAN YANG PERNAH DILAKUKAN	5
2.2 PERBEDAAN	7
BAB III LANDASAN TEORI	11
3.1 UMUM	11
3.2 STUDI KELAYAKAN PROYEK	12
3.2.1 Studi Kelayakan Proyek	12
3.2.2 Devinisi Proyek	12
3.3 METODE PENILAIAN INVESTASI	13
3.3.1 Konsep Nilai dan Waktu	13
	ix

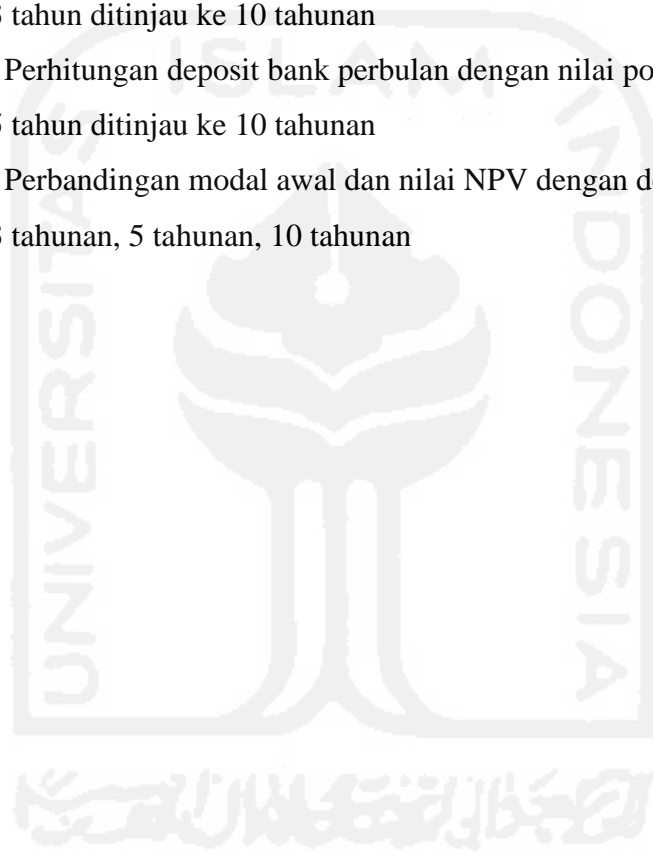
3.3.2 Bunga	13
3.3.3 Investasi	14
3.4 NILAI SEKARANG (<i>PRESENT VALUE</i>)	14
3.5 NILAI YANG AKAN DATANG (<i>FUTURE VALUE</i>)	15
3.6 BIAYA	16
3.7 ARUS KAS (<i>CASH FLOW</i>)	16
3.7.1 Aliran Kas Keluar (<i>Cash Out Flow</i>)	17
3.7.2 Aliran Kas Masuk (<i>Cash In Flow</i>)	17
3.7 ANALISIS FINANSIAL	17
BAB IV METODE PENELITIAN	21
4.1 SUBYEK DAN OBYEK PENELITIAN	21
4.2 DATA YANG DIPERLUKAN	21
4.3 CARA PENGUMPULAN DATA	21
4.4 METODE ANALISIS DATA	21
4.5 CARA PERHITUNGAN	22
4.6 TAHAPAN PENELITIAN	23
4.7 BAGAN ALIR PENELITIAN	23
BAB V ANALISIS PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	25
5.1 DATA HASIL PENELITIAN	25
5.1.1 Biaya Tanah	26
5.1.2 Biaya Alat-Alat Kantor dan Gedung	26
5.1.3 Biaya Pengeluaran Gaji	27
5.1.4 Biaya Pengeluaran Untuk Telfon, PAM, Listrik dan Kendaraan	27
5.1.5 Biaya Marketing	28
5.1.6 Biaya Sarana dan Prasarana	28
5.1.7 Biaya Bangunan dan Konstruksi	28
5.1.8 Biaya Perawatan Rumah	29
5.1.9 Harga Jual Rumah	29
5.2 BIAYA TOTAL PROYEK PERUMAHAN	33
5.2.1 Tinjauan Komposisi Dana Yang Digunakan	33
5.2.2 Estimasi Proyeksi Pendapatan	33
5.2.3 Perhitungan <i>Cash Flow</i>	33

5.2.4 Total Biaya Lain-Lain	33
5.2.5 Total Investasi	34
5.3 PENGELUARAN	34
5.3.1 Perhitungan Pembayaran Angsuran	35
5.4 ANALISIS FINANSIAL	45
5.4.1 Perhitungan <i>Net Present</i> (NPV)	45
5.4.2 Perhitungan <i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	47
5.4.3 Perhitungan <i>Payback Period</i> (PP)	52
5.4.4 Perhitungan <i>Profitability Index</i> (PI)	
5.5 PEMBAHASAN	56
5.5.1 Perbandingan Keuntungan Dari Tiap Tahun Tinjauan Dengan Diinvestasikan Atau Didepositokan di Bank	57
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	71
6.1 KESIMPULAN	67
6.2 SARAN	67
DAFTAR PUSTAKA	73
LAMPIRAN	75

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Perbedaan Penelitian Terdahulu Dengan Peneliti	7
Tabel 5.1 Penggunaan Lahan	25
Tabel 5.2 Luas kavling dan tipe rumah	25
Tabel 5.3 Jumlah pengeluaran biaya tanah	26
Tabel 5.4 Biaya alat-alat kantor dan gedung	27
Tabel 5.5 Total biaya gaji	27
Tabel 5.6 Pengeluaran untuk telfon, PAM, listrik dan kendaraan	27
Tabel 5.7 Biaya Marketing	28
Tabel 5.8 Biaya sarana dan prasarana	28
Tabel 5.9 Biaya bangunan dan konstruksi	29
Tabel 5.10 Biaya perawatan rumah	29
Tabel 5.11 Harga Jual Rumah Tipe 53	32
Tabel 5.12 Biaya awal total investasi proyek perumahan	34
Tabel 5.13 Tabel pembayaran angsuran tinjauan 3 tahun	42
Tabel 5.14 Tabel pembayaran angsuran tinjauan 5 tahun	42
Tabel 5.15 Tabel pembayaran angsuran tinjauan 10 tahun	43
Tabel 5.16 Cashflow pada pembayaran tinjauan 3 tahun	44
Tabel 5.17 Cashflow pada pembayaran tinjauan 5 tahun	44
Tabel 5.18 Cashflow pada pembayaran tinjauan 10 tahun	44
Tabel 5.19 Pehitungan Net Present Value (NPV) 3 tahun	45
Tabel 5.20 Pehitungan Net Present Value (NPV) 5 tahun	46
Tabel 5.21 Pehitungan Net Present Value (NPV) 10 tahun	46
Tabel 5.22 Pehitungan Net Present Value (NPV) 3 tahun	47
Tabel 5.23 Pehitungan Net Present Value (NPV) 5 tahun	49
Tabel 5.24 Pehitungan Net Present Value (NPV) 10 tahun	50
Tabel 5.25 Pehitungan Payback Period (PP) 3 tahun	52
Tabel 5.26 Pehitungan Payback Period (PP) 5 tahun	53

Tabel 5.27	Pehitungan Payback Period (PP) 10 tahun	54
Tabel 5.28	Pembahasan tinjauan 3, 5 dan 10 tahun	55
Tabel 5.29	Jumlah hari perbulan pertahun	57
Tabel 5.30	Perhitungan deposit bank perbulan selama 3 tahun dengan modal Awal	58
Tabel 5.3	Perhitungan deposit bank perbulan dengan nilai pokok NPV 3 tahun ditinjau ke 5 tahunan	60
Tabel 5.32	Perhitungan deposit bank perbulan dengan nilai pokok NPV 3 tahun ditinjau ke 10 tahunan	63
Tabel 5.33	Perhitungan deposit bank perbulan dengan nilai pokok NPV 5 tahun ditinjau ke 10 tahunan	67
Tabel 5.34	Perbandingan modal awal dan nilai NPV dengan deposito tinjauan 3 tahunan, 5 tahunan, 10 tahunan	70



DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Bagan Alir Penelitian

Halaman

23

