

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
ABSTRAK .....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GRAFIK.....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii

### **BAB I PENDAHULUAN**

1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	2
1.3 Tujuan Penelitian .....	2
1.4 Ruang Lingkup Masalah .....	2
1.5 Metode Penelitian.....	3
1.6 Sistematika Pembahasan .....	3

### **BAB II LANDASAN TEORI**

2.1 Studi Kelayakan.....	5
2.1.1 Aspek Penting dalam Studi Kelayakan.....	6

2.1.2	Kriteria Penilaian Studi Kelayakan.....	8
2.1.3	Faktor-faktor pada evaluasi struktur modal dan hutang .....	9
2.2	Analisis Investasi Proyek .....	11
2.2.1	Analisis <i>Net Present Value</i> (NPV).....	11
2.2.2	<i>Internal Rate of Return</i> (IRR) .....	11
2.2.3	<i>Payback Period</i> .....	13
2.3	Analisis Akuntansi .....	13
2.4	Analisis Sensitivitas .....	14
2.5	Investasi.....	15
2.6	<i>Time Value of Money</i> .....	16
2.7	<i>Return of Investment</i> (ROI).....	17
2.8	<i>Return of Equity</i> (ROE).....	17
2.9	MARR ( <i>Minimum Attractive Rate of Return</i> ) .....	17
2.10	<i>Present Worth Analysis</i> .....	18
2.11	<i>Incremental Analysis</i> .....	18
2.12	<i>Benefit – Cost Ratio Analysis</i> .....	18
2.13	Analisis Impas.....	18
2.14	Arus Kas Usaha.....	19
2.14.1	Arus Kas Masuk.....	19
2.14.2	Arus Kas Keluar.....	20
2.15	Biaya Modal ( <i>Cost of Capital</i> ).....	20
2.16	<i>Hedging</i> .....	20

### **BAB III DASAR ASUMSI DAN MODEL PERHITUNGAN**

3.1. Dasar Asumsi .....	22
3.1.1 Asumsi Umum .....	22
3.1.2 Data umum proyek .....	23
3.1.3 Data Penjualan .....	24
3.1.4 Biaya Pembangunan Proyek .....	25
3.1.5 Biaya Operasional .....	26
3.1.6 Skema Pembiayaan Proyek .....	27
3.1.7 Pajak Penghasilan Atas Penjualan .....	28
3.2 Model Perhitungan .....	28
3.3 Ringkasan Studi Kasus Dasar .....	29

### **BAB IV STUDI KASUS DAN ANALISIS**

4.1 Konsep Analisis Sensitivitas dan Faktornya .....	35
4.2 Analisis Sensitivitas Kondisi 2.....	36
4.2.1 Analisis Sensistivitas Harga Jual.....	36
4.2.2 Analisis Sensistivitas Waktu Cicilan.....	37
4.2.3 Analisis Sensistivitas Suku Bunga Pinjaman .....	39
4.2.4 Analisis Sensistivitas Rasio Modal dan Hutang.....	40
4.2.5 Analisis Sensistivitas Biaya Konstruksi .....	42
4.2.6 Analisis Sensistivitas Nilai Tukar Mata Uang.....	43
4.2.7 Analisis Sensistivitas Waktu Penjualan.....	44
4.2.8 Analisis Sensistivitas Tingkat Penjualan .....	46

4.2.9	Rangkuman Kondisi 2 (Cash Bertahap 15x)	47
4.3	Analisis Sensitivitas Kondisi 3	50
4.3.1	Analisis Sensistivitas Harga Jual	50
4.3.2	Analisis Sensistivitas Waktu Cicilan	52
4.3.3	Analisis Sensistivitas Suku Bunga Pinjaman	53
4.3.4	Analisis Sensistivitas Rasio Modal dan Hutang	55
4.3.5	Analisis Sensistivitas Biaya Konstruksi	56
4.3.6	Analisis Sensistivitas Nilai Tukar Mata Uang	58
4.3.7	Analisis Sensistivitas Waktu Penjualan	59
4.3.8	Analisis Sensistivitas Tingkat Penjualan	60
4.3.9	Rangkuman Kondisi 3 (KPA 5 tahun)	62
4.4	Analisis Sensitivitas Kondisi 5	65
4.4.1	Analisis Sensistivitas Harga Jual	65
4.4.2	Analisis Sensistivitas Waktu Cicilan	66
4.4.3	Analisis Sensistivitas Suku Bunga Pinjaman	68
4.4.4	Analisis Sensistivitas Rasio Modal dan Hutang	69
4.4.5	Analisis Sensistivitas Biaya Konstruksi	71
4.4.6	Analisis Sensistivitas Nilai Tukar Mata Uang	72
4.4.7	Analisis Sensistivitas Waktu Penjualan	75
4.4.8	Analisis Sensistivitas Tingkat Penjualan	75
4.4.9	Rangkuman Kondisi 5 (KPA 5 tahun, DP 30% dan 70% dibayarkan setelah Proyek selesai)	76
4.5	Rangkuman Keseluruhan Kondisi	79

**BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

5.1 Kesimpulan.....81

5.2 Saran .....83

**DAFTAR PUSTAKA .....84**

**LAMPIRAN**

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Metode Penelitian.....	3
Gambar 2.1	Perbedaan sudut pandang investasi dan sudut pandang investor ...	10
Gambar 2.2	Interpolasi NPV untuk mencari IRR .....	12
Gambar 2.3	Extrapolasi NPV untuk mencari IRR.....	13
Gambar 2.4	Skema Cashflow for Financial Study.....	14
Gambar 3.1	Proporsi unit terjual v.s stock.....	24

## DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	Luas Bangunan.....	23
Tabel 3.2	Data Penjualan .....	24
Tabel 3.3	Sisa Stock.....	24
Tabel 3.4	Biaya Pembangunan Proyek .....	25
Tabel 3.5	Biaya Perijinan.....	26
Tabel 3.6	Biaya Promosi dan Iklan .....	26
Tabel 3.7	Biaya Gaji Pegawai .....	27
Tabel 3.8	Ringkasan Studi Kasus Dasar .....	31
Tabel 4.1	Analisis Sensitivitas Harga Jual Kondisi 2 .....	36
Tabel 4.2	Analisis Sensitivitas Waktu Cicilan Kondisi 2 .....	38
Tabel 4.3	Analisis Sensitivitas Suku Bunga Pinjaman Kondisi 2.....	39
Tabel 4.4	Analisis Sensitivitas Rasio Modal dan Hutang Kondisi 2 .....	41
Tabel 4.5	Analisis Sensitivitas Biaya Konstruksi Kondisi 2.....	42
Tabel 4.6	Analisis Sensitivitas Perubahan Nilai Tukar Mata Uang Kondisi 2 .....	44
Tabel 4.7	Analisis Sensitivitas Waktu Penjualan Kondisi 2.....	45
Tabel 4.8	Analisis Sensitivitas Tingkat Penjualan Kondisi 2 .....	46
Tabel 4.9	Analisis Sensitivitas Harga Jual Kondisi 3 .....	51
Tabel 4.10	Analisis Sensitivitas Waktu Cicilan Kondisi 3 .....	52
Tabel 4.11	Analisis Sensitivitas Suku Bunga Pinjaman Kondisi 3.....	54
Tabel 4.12	Analisis Sensitivitas Rasio Modal dan Hutang Kondisi 3 .....	55
Tabel 4.13	Analisis Sensitivitas Biaya Konstruksi Kondisi 3.....	57

Tabel 4.14	Analisis Sensitivitas Perubahan Nilai Tukar Mata Uang Kondisi 3.....	58
Tabel 4.15	Analisis Sensitivitas Waktu Penjualan Kondisi 3.....	59
Tabel 4.16	Analisis Sensitivitas Tingkat Penjualan Kondisi 3.....	61
Tabel 4.17	Analisis Sensitivitas Harga Jual Kondisi 5.....	65
Tabel 4.18	Analisis Sensitivitas Waktu Cicilan Kondisi 5.....	67
Tabel 4.19	Analisis Sensitivitas Suku Bunga Pinjaman Kondisi 5.....	68
Tabel 4.20	Analisis Sensitivitas Rasio Modal dan Hutang Kondisi 5.....	70
Tabel 4.21	Analisis Sensitivitas Biaya Konstruksi Kondisi 5.....	71
Tabel 4.22	Analisis Sensitivitas Perubahan Nilai Tukar Mata Uang Kondisi 5.....	73
Tabel 4.23	Analisis Sensitivitas Waktu Penjualan Kondisi 5.....	74
Tabel 4.24	Analisis Sensitivitas Tingkat Penjualan Kondisi 5.....	75



## DAFTAR GRAFIK

Grafik 3.1	<i>Net Present Value</i> .....	32
Grafik 3.2	<i>Internal Rate of Return</i> .....	32
Grafik 4.1	NPV terhadap Harga Jual Kondisi 2 .....	37
Grafik 4.2	IRR terhadap Harga Jual Kondisi 2.....	37
Grafik 4.3	NPV terhadap Waktu Cicilan Kondisi 2 .....	38
Grafik 4.4	IRR terhadap Waktu Cicilan Kondisi 2.....	39
Grafik 4.5	NPV terhadap Suku Bunga Pinjaman Kondisi 2.....	40
Grafik 4.6	IRR terhadap Suku Bunga Pinjaman Kondisi 2 .....	40
Grafik 4.7	NPV terhadap Rasio Modal Kondisi 2.....	41
Grafik 4.8	IRR terhadap Rasio Modal Kondisi 2 .....	42
Grafik 4.9	NPV terhadap Biaya Konstruksi Kondisi 2.....	43
Grafik 4.10	IRR terhadap Biaya Konstruksi Kondisi 2.....	43
Grafik 4.11	NPV terhadap Waktu Penjualan Kondisi 2 .....	45
Grafik 4.12	IRR terhadap Waktu Penjualan Kondisi 2 .....	46
Grafik 4.13	NPV terhadap Tingkat Penjualan Kondisi 2 .....	47
Grafik 4.14	IRR terhadap Tingkat Penjualan Kondisi 2.....	47
Grafik 4.15	Tingkat Pengaruh Parameter Terhadap NPV Kondisi 2 .....	48
Grafik 4.16	Tingkat Pengaruh Parameter Terhadap IRR Kondisi 2 .....	48
Grafik 4.17	Grafik NPV terhadap Harga Jual Kondisi 3.....	51
Grafik4.18	IRR terhadap Harga Jual Kondisi 3.....	52
Grafik 4.19	Grafik NPV terhadap Waktu Cicilan Kondisi 3.....	53
Grafik 4.20	Grafik IRR terhadap Waktu Cicilan Kondisi 3 .....	53

Grafik 4.21	Grafik NPV terhadap Suku Bunga Pinjaman Kondisi 3. ....	54
Grafik 4.22	Grafik NPV terhadap Suku Bunga Pinjaman Kondisi 3. ....	55
Grafik 4.23	Grafik NPV terhadap Rasio Modal Kondisi 3. ....	56
Grafik 4.24	Grafik IRR terhadap Rasio Modal Kondisi 3. ....	56
Grafik 4.25	Grafik NPV terhadap Biaya Konstruksi Kondisi 3. ....	57
Grafik 4.26	Grafik IRR terhadap Biaya Konstruksi Kondisi 3. ....	58
Grafik 4.27	Grafik NPV terhadap Waktu Penjualan Kondisi 3. ....	60
Grafik 4.28	Grafik IRR terhadap Waktu Penjualan Kondisi 3. ....	60
Grafik 4.29	Grafik NPV terhadap Tingkat Penjualan Kondisi 3. ....	61
Grafik 4.30	Grafik IRR terhadap Tingkat Penjualan Kondisi 3. ....	62
Grafik 4.31	Tingkat Pengaruh Parameter Terhadap NPV Kondisi 3. ....	62
Grafik 4.32	Tingkat Pengaruh Parameter Terhadap IRR Kondisi 3. ....	63
Grafik 4.33	Grafik NPV terhadap Harga Jual Kondisi 5. ....	66
Grafik 4.34	Grafik IRR terhadap Harga Jual Kondisi 5. ....	66
Grafik 4.35	Grafik NPV terhadap Waktu Cicilan Kondisi 5. ....	67
Grafik 4.36	Grafik IRR terhadap Waktu Cicilan Kondisi 5. ....	68
Grafik 4.37	Grafik NPV terhadap Suku Bunga Pinjaman Kondisi 5. ....	69
Grafik 4.38	Grafik IRR terhadap Suku Bunga Pinjaman Kondisi 5. ....	69
Grafik 4.39	Grafik NPV terhadap Rasio Modal Kondisi 5. ....	70
Grafik 4.40	Grafik IRR terhadap Rasio Modal Kondisi 5. ....	71
Grafik 4.41	Grafik NPV terhadap Biaya Konstruksi Kondisi 5. ....	72
Grafik 4.42	Grafik IRR terhadap Biaya Konstruksi Kondisi 5. ....	72
Grafik 4.43	Grafik NPV terhadap Waktu Penjualan Kondisi 5. ....	74

Grafik 4.44	Grafik IRR terhadap Waktu Penjualan Kondisi 5.....	75
Grafik 4.45	Grafik NPV terhadap Tingkat Penjualan Kondisi 5.....	76
Grafik 4.46	Grafik IRR terhadap Tingkat Penjualan Kondisi 5 .....	76
Grafik 4.47	Tingkat Pengaruh Parameter Terhadap NPV Kondisi 5. ....	77
Grafik 4.48	Tingkat Pengaruh Parameter Terhadap IRR Kondisi 5.....	77

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran I	Denah Lantai Apartemen XYZ
Lampiran II	Surat Edaran Bank Indonesia
Lampiran III	Rencana Anggaran Biaya Apartemen XYZ
Lampiran IV	Analisis Perhitungan Kondisi I
Lampiran V	Analisis Perhitungan Kondisi II
Lampiran VI	Analisis Perhitungan Kondisi III
Lampiran VII	Analisis Perhitungan Kondisi IV
Lampiran VIII	Analisis Perhitungan Kondisi V