

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	<b>ii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>viiiv</b>
<b>PEDOMAN PENGGUNAAN TESIS DAN PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PERUNTUKAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xvii</b>
<b>DAFTAR SINGKATAN</b> .....	<b>xix</b>
<b>BAB I Pendahuluan</b> .....	<b>1</b>
I.1 Latar Belakang .....	1
I.2 Rumusan Masalah.....	3
I.3 Tujuan Penelitian .....	3
I.4 Manfaat Penelitian .....	3
I.5 Batasan Penelitian.....	3
I.6 Kerangka Berfikir .....	3
<b>BAB II Tinjauan Pustaka</b> .....	<b>5</b>
II.1 Proses Pengambilan Keputusan yang Rasional .....	5
II.2 Ekonomi Teknik.....	5
II.3 Analisis Sensitivitas .....	8
II.4 Hilangnya <i>Opportunity Cost</i> karena alternatif tidak mengambil tindakan ...	9
<b>BAB III Metodologi Penelitian</b> .....	<b>10</b>
III.1 Objek Penelitian.....	10
III.2 Langkah-Langkah Penelitian .....	11
III.3 Bangunan Gedung (XYZ).....	12
III.3.1 Gambar Arsitektur Bangunan Gedung (XYZ) .....	12
III.3.2 Kapasitas Jumlah Kelas Bangunan Gedung XYZ.....	17
III.3.3 Penerimaan Siswa Baru dan Jumlah Kebutuhan Kelas .....	17
III.4 <i>Cashflow</i> Investasi Pembangunan Gedung Bangunan XYZ .....	23
III.4.1 <i>Cashflow</i> Keluar .....	23

III.4.2	Biaya Konstruksi Pembangunan Bertahap .....	24
III.4.3	Biaya Konstruksi Pembangunan Langsung .....	25
III.4.4	Investasi Perlengkapan Kegiatan Belajar Mengajar (KBM) .....	27
III.5	Pengeluaran Biaya Operasional .....	28
III.6	Undang – Undang Pajak Yayasan Lembaga Pendidikan.....	33
III.6.1	Definisi .....	33
III.6.2	Perlakuan PPh atas Sisa Lebih terbagi menjadi 2, yaitu:.....	33
III.6.3	Laba tidak di potong pajak .....	33
III.7	Cashflow Keluar Per Bulan .....	33
III.8	<i>Cashflow</i> Masuk (Pendapatan Kotor) .....	34
III.8.1	Uang Pangkal, Uang Sekolah, dan Uang Kegiatan .....	34
III.8.2	Sewa Tenant.....	34
III.8.3	Arus <i>Cashflow</i> Masuk Bulanan .....	35
III.9	Gabungan <i>Cashflow Expense</i> dan <i>Income</i> , <i>Net Cashflow</i> , NPV dan IRR...	35
III.9.1	Kumulatif Net <i>Cashflow</i> bulan ke (n).....	35
III.9.2	<i>Net Present Value</i> , MARR dan IRR .....	35
<b>BAB IV</b>	<b>Analisis dan Pembahasan .....</b>	<b>36</b>
IV.1	<i>Cashflow</i> Biaya Konstruksi Bangunan Gedung XYZ (Pembangunan Bertahap).....	36
IV.1.1	<i>Cashflow</i> Keluar .....	36
IV.1.2	<i>Cashflow</i> Masuk .....	46
IV.2	<i>Cashflow</i> Biaya Konstruksi Bangunan Gedung XYZ (Pembangunan Langsung) .....	49
IV.2.1	<i>Cashflow</i> Keluar .....	49
IV.2.2	<i>Cashflow</i> selain <i>Cashflow</i> Biaya Pembangunan Gedung .....	51
IV.3	Komparasi <i>Net Cashflow</i> antara Pembangunan Bertahap dan Bertahap .....	51
IV.3.1	<i>Cashflow</i> Pembangunan Bertahap .....	52
IV.3.2	<i>Cashflow</i> Pembangunan Langsung.....	53
IV.3.3	Rangkuman Hasil Perhitungan dan Analisa .....	54
IV.4	Analisis Sensitivitas .....	55
IV.4.1	Analisis Sensitivitas pengaruh Penurunan Total Jumlah Siswa Terhadap NPV dan IRR (Analisa Sensitifitas dengan penurunan per 5% untuk sepanjang masa investasi) .....	55

IV.4.2	Sensitifitas Resistensi Uang Sekolah Terhadap NPV dan IRR (Penurunan per 5% terhadap nilai seluruh investasi) .....	56
IV.4.3	Sensitifitas Variabel Inflasi (terhadap biaya beban gaji pegawai operasional, pegawai akademis maupun tenaga outsour, serta biaya perawatan gedung) pada nilai NPV dan IRR .....	57
IV.4.4	Rangkuman Grafik Pengaruh Berbagai Faktor Terhadap kelayakan Investasi .....	58
IV.4.5	Hasil Analisa Sensitivitas .....	60
<b>BAB V</b>	<b>Kesimpulan .....</b>	<b>61</b>
V.1	Kesimpulan .....	61
V.2	Saran .....	62
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	<b>.....</b>	<b>63</b>
<b>LAMPIRAN</b>	<b>.....</b>	<b>64</b>