

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN TESIS	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRAK (Bahasa Inggris)	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR GRAFIK	xi
DAFTAR TABEL	xii
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1. LATAR BELAKANG	1
1.2. RUMUSAN MASALAH	2
1.3. RUANG LINGKUP MASALAH	3
1.4. TUJUAN PENELITIAN	3
1.5. METODE PENELITIAN	3
1.6. SISTEMATIKA PEMBAHASAN	4
BAB II. STUDI LITERATUR	5
2.1. INVESTASI	5
2.2. ANALISIS FINANSIAL ( <i>Cashflow for Financial Study</i> )	6
2.3. INTERNAL RATE OF RETURN ANALYSIS	7
2.4. PRESENT WORTH ANALYSIS	7
2.5. INCREMENTAL ANALYSIS	8
2.6. BENEFIT – COST RATIO ANALYSIS	8
2.7. ANALISIS SENSITIVITAS	8
2.8. ANALISIS IMPAS	9

BAB III. DATA-DATA DAN MODEL PERHITUNGAN	10
3.1. DATA UMUM PROYEK	10
3.1.1. Investasi	12
3.1.2. Jadwal	13
3.1.3. Harga pokok penjualan ( <i>Cost of Goods Sold</i> )	13
3.1.4. Pendapatan	13
3.1.5. Skema pembiayaan proyek	15
3.1.6. Pajak	16
3.1.7. Depresiasi	16
3.2. MODEL PERHITUNGAN	17
3.2.1. <i>Cashflow for financial study</i>	18
3.3. STUDI HARGA DASAR	19
 BAB IV. ANALISIS DATA INVESTASI	 20
4.1. ANALISIS HARGA SEWA	20
4.2. ANALISIS ALTERNATIF HARGA	20
4.2.1. Analisis harga sewa naik 10% setiap 2 tahun	21
4.2.2. Analisis harga sewa naik berdasarkan letak hunian	21
4.3. ANALISIS SENSITIVITAS	22
4.3.1. Analisis Pinjaman pada Investasi	22
4.3.2. Analisis kenaikan suku bunga pinjaman	23
4.3.3. Analisis kenaikan harga konstruksi	25
4.4. ANALISIS TINGKAT HUNIAN	29
 BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	 32
5.1. KESIMPULAN	32
5.2. SARAN	32
 DAFTAR PUSTAKA	 33
LAMPIRAN	

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Skema <i>Cashflow for Financial Study</i>	7
Gambar 3.1. Layout Rusunawa	11
Gambar 3.2. Tampak Depan Rusunawa	11
Gambar 3.3. Desain Unit Hunian Alternatif I	14
Gambar 3.4. Desain Unit Hunian Alternatif II	15

## DAFTAR GRAFIK

Grafik 4.1. Kenaikan suku bunga terhadap NPV	24
Grafik 4.2. Kenaikan suku bunga terhadap ROI	24
Grafik 4.3. Kenaikan suku bunga terhadap ROE	25
Grafik 4.4. Kenaikan harga terhadap NPV	26
Grafik 4.5. Kenaikan harga terhadap IRR	27
Grafik 4.6. Perbandingan kenaikan harga konstruksi dan kenaikan suku bunga pinjaman terhadap penurunan NPV pada alternatif I	28
Grafik 4.7. Perbandingan kenaikan harga konstruksi dan kenaikan suku bunga pinjaman terhadap penurunan IRR pada alternatif I	28
Grafik 4.8. Perbandingan kenaikan harga konstruksi dan kenaikan suku bunga pinjaman terhadap penurunan NPV pada alternatif II	29
Grafik 4.9. Perbandingan kenaikan harga konstruksi dan kenaikan suku bunga pinjaman terhadap penurunan IRR pada alternatif II	29
Grafik 4.10. Persentase unit tersewa terhadap NPV	30

## DAFTAR TABEL

Tabel 3.1. Rincian biaya pembangunan	12
Tabel 3.2. Direct Cost	13
Tabel 3.3. Skema pendapatan	15
Tabel 3.4. Jadwal pembiayaan	16
Tabel 3.5. Dasar perhitungan pajak progresif	16
Tabel 3.6. <i>Cashflow for Financial Study</i>	18
Tabel 4.1. Hasil analisis harga sewa	20
Tabel 4.2. Hasil analisis harga sewa naik 10% setiap 2 tahun	21
Tabel 4.3. Kenaikan harga berdasarkan letak hunian	21
Tabel 4.4. Hasil analisis Kenaikan harga berdasarkan letak hunian	22
Tabel 4.5. Hasil analisis pinjaman	23
Tabel 4.6. Hasil analisis kenaikan suku bunga pinjaman pada alternatif I	23
Tabel 4.7. Hasil analisis kenaikan suku bunga pinjaman pada alternatif II	23
Tabel 4.8. Hasil analisis kenaikan harga terhadap investasi	26
Tabel 4.9. Hasil analisis pengaruh jumlah unit tersewa alternatif I	30
Tabel 4.10. Hasil analisis pengaruh jumlah unit tersewa alternatif II	30