

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK.....	vi
<i>ABSTRACT</i>	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR TABEL.....	xi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Manfaat Penelitian	3
1.5 Batasan Penelitian	3
1.6 Sistematika Penulisan.....	4
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Risiko	5
2.1.1 Definisi Risiko	5
2.1.2 Manajemen Risiko	5
2.1.2.1 Identifikasi Risiko	6
2.1.2.2 Analisis Risiko	7
2.1.2.3 Respons Risiko.....	9
2.2 Studi Kelayakan.....	9
2.2.1 Indikator Kelayakan Finansial	10
2.2.1.1 <i>Net Present Value (NPV)</i>	10
2.2.1.2 <i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	11
2.3 Properti Komersial.....	11
BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN	13
3.1 Pengumpulan Data	13

3.1.1	Jenis Data.....	13
3.1.2	Sumber Data	13
3.2	Urutan Pelaksanaan Penelitian.....	14
3.3	Metode Analisis	15
3.4	Gambaran Umum Proyek	16
3.4.1	Lokasi dan Aksesibilitas	16
3.4.2	Rencana Pengembangan	17
3.4.3	Metode Konstruksi.....	18
3.4.4	Jadwal dan Estimasi Biaya Konstruksi	20
BAB 4 STUDI KASUS DAN ANALISIS		22
4.1	Analisis Kelayakan Finansial.....	22
4.1.1	Asumsi Finansial.....	22
4.1.2	Proyeksi Arus Kas	25
4.1.3	Kesimpulan Kelayakan	27
4.1.4	Analisis Sensitivitas	27
4.2	Identifikasi Risiko.....	30
4.3	Analisis Risiko.....	32
4.3.1	Simulasi Monte Carlo	32
4.3.1.1	<i>Input</i>	33
4.3.1.2	<i>Output</i>	35
BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN		38
5.1	Kesimpulan	38
5.2	Saran.....	38
DAFTAR PUSTAKA		40
LAMPIRAN		

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Pasokan Perkantoran di CBD Jakarta	1
Gambar 1.2	Siklus Properti Perkantoran di Asia-Pasifik	2
Gambar 2.1	Proses Manajemen Risiko.....	6
Gambar 2.2	Persepsi Manajer Proyek terhadap Estimasi Biaya Konstruksi	8
Gambar 2.3	Proses Simulasi Monte Carlo.....	9
Gambar 2.4	Siklus Properti.....	12
Gambar 3.1	Lokasi Obyek Studi.....	16
Gambar 3.2	<i>Site Plan</i> Obyek Studi.....	17
Gambar 3.3	Kondisi Pengerjaan Pondasi dan Basemen Proyek XYZ	18
Gambar 3.4	Rencana Potongan Area Kerja Struktur Bawah Proyek XYZ	19
Gambar 3.5	Potongan Area Kerja Struktur Bawah Proyek XYZ.....	19
Gambar 4.1	Proyeksi Arus Kas Kumulatif	25
Gambar 4.2	Proyeksi Arus Kas Bersih Kumulatif.....	26
Gambar 4.3	Tren Perubahan NPV	28
Gambar 4.4	Tren Perubahan IRR	29
Gambar 4.5	Perubahan NPV.....	29
Gambar 4.6	Perubahan IRR	30
Gambar 4.7	Distribusi Probabilitas Triangular Biaya Konstruksi.....	33
Gambar 4.8	Distribusi Probabilitas Harga Jual	34
Gambar 4.9	Histogram NPV	36
Gambar 4.10	<i>Cumulative Probability</i> NPV	36
Gambar 4.11	Histogram IRR	37
Gambar 4.12	<i>Cumulative Probability</i> IRR	37

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Sumber Risiko pada Proyek Konstruksi	6
Tabel 3.1	Urutan Pelaksanaan Penelitian	14
Tabel 3.2	Kerangka Analisis.....	15
Tabel 3.3	Paremeter Pengembangan.....	17
Tabel 3.4	Rincian Estimasi Biaya Konstruksi	20
Tabel 3.5	Kurva S Biaya Konstruksi	21
Tabel 4.1	Biaya Operasional.....	23
Tabel 4.2	Harga Gedung Perkantoran di CBD	23
Tabel 4.3	Rata-rata Harga Gedung Perkantoran di CBD.....	24
Tabel 4.4	Perbandingan Arus Kas Bersih Proyek dengan Nilai Tanah	26
Tabel 4.5	Kesimpulan Kelayakan	27
Tabel 4.6	Sensitivitas Perubahan NPV (Juta Rupiah)	27
Tabel 4.7	Sensitivitas Perubahan IRR	28
Tabel 4.8	Identifikasi Risiko.....	30
Tabel 4.9	Asumsi Simpangan Baku Harga Perkantoran.....	34
Tabel 4.10	Hasil Analisis Monte Carlo Terhadap NPV	35
Tabel 4.11	Hasil Analisis Monte Carlo Terhadap IRR.....	37