

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.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xii

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan Penelitian.....	2
1.4 Batasan Penelitian	3
1.5 Manfaat Penelitian.....	3
1.6 Sistematika Penulisan.....	3

BAB 2 LANDASAN TEORI

2.1 Apartemen	5
2.1.1 Definisi Apartemen	5
2.1.2 Jenis Apartemen Berdasarkan Tinggi dan Besar Bangunan.....	6
2.1.3 Jenis Apartemen Berdasarkan Tipe Unit.....	6
2.1.4 Jenis Apartemen Berdasarkan Harga Jual /m ²	7
2.2 Analisis Studi Kelayakan	8
2.2.1 Payback Period	8
2.2.2 Net Present Value.....	9
2.2.3 Internal Rate of Returns.....	9
2.3 Analisis Finansial (Cash Flow)	10
2.4 Risiko	11

2.4.1	Definisi Risiko.....	11
2.4.2	Manajemen Risiko.....	11
2.4.3	Identifikasi Risiko	12
2.4.4	Analisis Risiko.....	13
2.4.5	Penanganan Risiko	14
2.5	Simulasi Monte Carlo	15
BAB 3	METODOLOGI PENELITIAN	
3.1	Tahapan Penelitian	16
3.1.1	Tahap Studi Pustaka	16
3.1.2	Tahap Pengumpulan Data.....	16
3.1.3	Kerangka Pemikiran	17
3.1.4	Urutan Pelaksanaan Penelitian	18
3.1.5	Tahap Analisis Perhitungan	19
3.2	Gambaran Umum Proyek.....	20
3.2.1	Data Umum Proyek	20
3.2.2	Metode Konstruksi	21
3.2.3	Jadwal dan Estimasi Biaya Konstruksi	22
BAB 4	ANALISIS DAN PEMBAHASAN	
4.1	Analisis Kelayakan Finansial.....	24
4.1.1	Data Tambahan Analisis Kelayakan Finansial.....	24
4.1.2	Proyeksi Arus Kas	26
4.1.3	Rangkuman Kelayakan Analisis Finansial (Cash Flow).....	28
4.1.4	Analisis Sensitivitas Apartemen XYZ.....	28
4.1.4.1	Analisis Sensitivitas Harga Jual	29
4.1.4.2	Analisis Sensitivitas Harga Konstruksi	31
4.1.4.3	Analisis Sensitivitas Suku Bunga Pinjaman.....	33
4.1.4.4	Analisis Sensitivitas Rasio Modal dan Utang	34
4.1.4.5	Analisis Sensitivitas Waktu Penjualan	35
4.1.4.6	Rangkuman Analisis Sensitivitas	36
4.2	Identifikasi Risiko Apartemen XYZ	40
4.3	Analisis Risiko Apartemen XYZ	42

4.3.1 Simulasi Monte Carlo Apartemen XYZ.....	42
4.3.1.1 Input.....	43
4.3.1.2 Output.....	45
BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Kesimpulan.....	49
5.2 Saran.....	50
DAFTAR PUSTAKA	51
LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Jenis Apartemen Berdasarkan Harga Jual /m ²	8
Gambar 3.1 <i>Kerangka Pemikiran Penelitian</i>	17
Gambar 3.2 Diagram Alir Penelitian	18
Gambar 3.3 Kerangka Analisis	19
Gambar 3.4 Denah Proyek.....	20
Gambar 3.5 Pengerjaan Pondasi dan Basemen Proyek XYZ	21
Gambar 3.6 titik-titik pancang untuk pondasi	22
Gambar 4.1 Proyeksi Arus Kas Kumulatif	27
Gambar 4.2 Proyeksi Arus Kas Bersih Kumulatif.....	27
Gambar 4.3 Batas Penurunan Harga Jual	31
Gambar 4.4 Analisis Sensitivitas Penurunan Harga jual	31
Gambar 4.5 Batas Kenaikan Harga Konstruksi	32
Gambar 4.6 Analisis Sensitivitas Harga Konstruksi.....	33
Gambar 4.7 Analisis Sensitivitas Suku Bunga Pinjaman	34
Gambar 4.8 Analisis Sensitivitas Rasio Modal dan Utang.....	35
Gambar 4.9 Analisis Sensitivitas Waktu Awal Penjualan.....	36
Gambar 4.10 Pengaruh Variabel terhadap Nilai NPV	37
Gambar 4.11 Pengaruh Variabel terhadap Nilai IRR.....	37
Gambar 4.12 Pengaruh Variabel terhadap Nilai ROE	38
Gambar 4.13 Pengaruh Variabel terhadap Nilai <i>Payback Period</i>	38
Gambar 4.14 Distribusi Probabilitas Triangular Biaya Kontruksi	43
Gambar 4.15 Distribusi Probabilitas Normal Harga Jual	45
Gambar 4.16 Histogram IRR MARR 12%.....	46
Gambar 4.17 Diagram <i>Cumulative Probability</i> IRR MARR 12%	46
Gambar 4.18 Histogram IRR Mean 17,34%.....	47
Gambar 4.19 Histogram NPV.....	48
Gambar 4.20 Diagram <i>Cumulative Probability</i> NPV	48

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Sumber Risiko pada Proyek Konstruksi	12
Tabel 3.1 Rincian Estimasi Biaya Konstruksi	23
Tabel 4.1 Biaya Operasional.....	24
Tabel 4.2 Total Penjualan	25
Tabel 4.3 Sistem Pembayaran Bank ke Developer.....	26
Tabel 4.4 Rangkuman Kelayakan Analisis Finansial	28
Tabel 4.5 Analisis Sensitivitas Harga Jual.....	30
Tabel 4.6 Analisis Sensitivitas Harga Konstruksi	32
Tabel 4.7 Analisis Sensitivitas Suku Bunga Pinjaman	33
Tabel 4.8 Analisis Sensitivitas Rasio Modal dan Utang.....	34
Tabel 4.9 Analisis Sensitivitas Waktu Penjualan	35
Tabel 4.10 Identifikasi Risiko pada Proyek XYZ.....	40
Tabel 4.11 Standar Deviasi Harga Jual Apartemen	44