

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR TABEL	v
DAFTAR GAMBAR	vi
DAFTAR LAMPIRAN	vii
INTISARI	viii
ABSTRACT	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Pertanyaan Penelitian	6
1.4 Tujuan Penelitian.....	6
1.5 Kontribusi Penelitian.....	7
1.6 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian.....	7
1.7 Sistematika Penulisan.....	7
BAB II LANDASAN TEORI	9
2.1 Pengertian Investasi.....	9
2.2 Keputusan Investasi.....	9
2.3 Konsep <i>Cost of Capital</i>	10
2.4 <i>Cash Flow</i>	10
2.5 <i>Capital Budgeting</i>	13
2.5.1 <i>Net Present Value (NPV)</i>	13
2.5.2 <i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	14
2.5.3 <i>Payback Period (PP)</i>	15
2.5.4 <i>Profitability Index (PI)</i>	15
2.6 Analisis Sensitivitas	16
2.7 Penelitian Terdahulu	19
BAB III METODE PENELITIAN	21
3.1 Lokasi Penelitian	21
3.3 Metode Pengumpulan Data	22

3.4 Metode Analisis Data	23
3.5 Kerangka Penelitian	27
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	28
4.1 Profil Perusahaan.....	28
4.2 Rencana Pembangunan Hotel Bintang 4 di KEK Sanur	29
4.3 Analisis Kelayakan Finansial	32
4.3.1 Penentuan Asumsi Finansial	33
4.3.2 Investasi Awal.....	33
4.3.3 Perhitungan WACC Proyek	35
4.3.4 Proyeksi Pendapatan.....	37
4.3.5 Asumsi Harga Pokok Penjualan	38
4.3.6 Asumsi Biaya Operasional	39
4.3.7 Asumsi Biaya Non Operasional.....	40
4.3.8 Perhitungan Depresiasi	40
4.3.9 Proyeksi Arus Kas (<i>Cash Flow</i>)	41
4.3.10 Analisis Penentuan Arus Kas (<i>Cash Flow</i>) Proyek.....	45
4.3.11 Perhitungan Kelayakan Finansial Proyek.....	47
4.4 Analisis Sensitivitas	48
4.4.1 Analisis Sensitivitas terhadap IRR	49
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	54
5.1 Kesimpulan.....	54
5.2 Keterbatasan Penelitian	55
5.3 Saran	55
DAFTAR PUSTAKA	56
DAFTAR LAMPIRAN	60

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Daftar Penelitian Terdahulu	19
Tabel 4.1 Pengembangan Area Masing-Masing Lot di KEK Sanur.....	30
Tabel 4.2 Tipe Kamar Hotel Bintang 4.....	32
Tabel 4.3 Fasilitas Hotel Bintang 4.....	32
Tabel 4.4 Asumsi Finansial.....	33
Tabel 4.5 Total Biaya Investasi Awal Pembangunan Hotel Bintang 4 di Lot A4 KEK Sanur	34
Tabel 4.6 Komposisi Pendanaan Proyek.....	35
Tabel 4.7 Struktur Modal	36
Tabel 4.8 Asumsi Proyek Pendapatan.....	38
Tabel 4.9 Asumsi Harga Pokok Penjualan (HPP).....	39
Tabel 4.10 Asumsi Biaya Operasional.....	39
Tabel 4.11 Laporan Arus Kas	42
Tabel 4.12 Free Cash Flow	46
Tabel 4.13 Discounted Free Cash Flow	47
Tabel 4.14 Hasil Uji Sensitivitas Persen Okupansi Kamar Hotel Bintang 4 di Lot A4 KEK Sanur terhadap IRR.....	50
Tabel 4.15 Hasil Uji Sensitivitas Rata-Rata Harga Kamar Hotel Bintang 4 di Lot A4 KEK Sanur terhadap IRR.....	51
Tabel 4.16 Hasil Uji Sensitivitas Terhadap IRR.....	52
Tabel 4.17 Nilai IRR untuk Skenario Perubahan Persen Okupansi dan ARR.....	53

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Contoh spider chart	18
Gambar 3.1 Lokasi penelitian di Jl. Segara Ayu Sanur, Depansar Selatan, Bali..	22
Gambar 3.2 Kerangka Penelitian	27
Gambar 4.1 Lokasi subyek tapak Lot A4 rencana Hotel Bintang 4.....	31
Gambar 4.2 Rencana desain dan interior Hotel Bintang 4.....	32

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Asumsi Dasar.....	60
Lampiran 2 Proyeksi Laba Rugi	62