

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
HALAMAN PERNYATAAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
INTISARI	ix
ABSTRACT	x
BAB I PENDAHULUAN	11
1.1 Latar Belakang	11
1.2 Rumusan Masalah	18
1.3 Pertanyaan Penelitian	18
1.4 Tujuan	18
1.5 Manfaat	18
1.6 Ruang Lingkup.....	19
1.7 Sistematika Pembahasan	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	21
2.1 <i>Capital Budgeting</i>	21
2.1.1 <i>Net Present Value (NPV)</i>	24
2.1.2 <i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	25
2.1.3 <i>Weight Average Cost (WACC)</i>	26
2.1.4 <i>Cost of Debt</i>	27
2.1.5 <i>Cost of Equity</i>	27
2.2 Analisa Sensivitas	29
2.3 Dampak Sosial	30
2.4 Rumah Susun	31
2.5 Apartemen	32
2.6 Kajian Penelitian Terdahulu.....	35
2.7 Kerangka Penelitian	39
BAB III METODE PENELITIAN	40
3.1 Desain Penelitian.....	40
3.2 Data	40



3.3 Metode Analisis	42
3.4 Profil Kasus.....	43
BAB IV HASIL PEMBAHASAN	51
4.1 Analisis Asumsi Proyeksi Keuangan	51
4.1.1 Nilai Tanah.....	51
4.1.2 Jadwal Pembangunan	51
4.1.3 Jadwal Penjualan	52
4.1.4 Tarif Pajak	53
4.1.5 Gross Floor Area, Tipe dan Jumlah Unit	53
4.1.6 Penjualan	54
4.1.7 Pengembangan Proyek	57
4.1.8 Operasional.....	64
4.2 Analisis Arus Kas.....	64
4.3 Analisis Model Finansial	66
4.3.1 <i>Cost of Debt</i>	66
4.3.2 <i>Risk Free Rate</i>	66
4.3.3 <i>Risk Premium Market</i>	66
4.3.4 Beta.....	66
4.3.5 <i>Cost of Equity</i>	67
4.3.6 Weight Average Cost of Capital (WACC).....	67
4.4 Analisis Kelayakan Investasi Proyek Revitalisasi Rumah Susun Klender	68
4.4.1 <i>Net Present Value</i>	68
4.4.2 <i>Internal Rate of Return</i>	68
4.5 Analisis Sensivitas	69
4.6 Dampak Sosial	70
BAB V KESIMPULAN	72
5.1 Kesimpulan	72
5.2 Keterbatasan.....	73
5.3 Saran dan Masukan	73
DAFTAR PUSTAKA	74
LAMPIRAN.....	77

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Kajian Penelitian Terdahulu	35
Tabel 3.1 Data	41
Tabel 3.2 Hasil Pengambilan Suara Pehungi Rumah Susun	50
Tabel 4.1 Jadwal Pembangunan	51
Tabel 4.2 Jadwal Penjualan Anami dan Komersil.....	52
Tabel 4.3 Penjualan Apartemen Milik (Anami)	55
Tabel 4.4 Penjualan Komersil	56
Tabel 4.5 Penjualan	56
Tabel 4.6 Biaya Kontruksi.....	58
Tabel 4.7 Biaya Perizinan dan Legal.....	60
Tabel 4.8 Biaya Konsultan	61
Tabel 4.9 Biaya Infrastruktur	63
Tabel 4.10 Arus Kas	65
Tabel 4.11 Beta Industri Properti Tahun 2024	67
Tabel 4.12 NPV dan IRR	69
Tabel 4.13 Dampak sosial masyarakat penghuni rumah susun klender	70

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Pertumbuhan Migrasi Penduduk Ke DKI Jakarta Tahun 2020-2024....	11
Gambar 1.2 Pertumbuhan migrasi Penduduk berdasarkan Kota/Kabupaten ke DKI Jakarta	12
Gambar 1.3 Grafik Persebaran Penduduk di DKI Jakarta.....	13
Gambar 1.4 Backlog Kualitas DKI Jakarta	14
Gambar 1.5 Backlog Kepemilikan DKI Jakarta.....	14
Gambar 2.1 Tahap Proses <i>Capital Budgeting</i>	22
Gambar 2.2 Kerangka Penelitian.....	39
Gambar 3.1 Lokasi Rumah susun Klender	45
Gambar 3.2 Fasilitas Transportasi	46
Gambar 3.3 Fasilitas Perdagangan dan Jasa.....	46
Gambar 3.4 Jakarta Industrial Estate Pulogadung.....	47
Gambar 3.5 Kondisi Eksisting Rumah Susun Klender	47
Gambar 3.6 Rencana Revitalisasi Rumah Susun Klender.....	48
Gambar 3.7 Tahap Revitalisasi Rumah Susun Klender	49
Gambar 4.1 Wawancara Penghuni Rumah Susun Klender	70