

DAFTAR ISI

Lembar Judul.....	i
Lembar Pengesahan	ii
Lembar Pernyataan.....	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi.....	vi
Daftar Tabel	ix
Daftar Gambar.....	xi
Daftar Lampiran	xii
Intisari	xiv
<i>Abstract</i>	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	8
1.3. Tujuan Penelitian	8
1.4. Manfaat Penelitian	8
1.5. Batasan Masalah	9
1.6. Sistematika Penulisan	9
BAB II LANDASAN TEORI	11
2.1. Studi Kelayakan Investasi Bisnis.....	11
2.1.1. Investasi	11
2.1.2. Studi Kelayakan.....	11

2.1.3. Aspek Keuangan.....	14
2.1.4. Sumber Dana Investasi	15
2.1.5. Kebutuhan Dana Investasi	16
2.1.6. Analisis Penilaian Investasi	17
BAB III METODE PENELITIAN	21
3.1. Lokasi Penelitian	21
3.2. Tahapan Penelitian.....	21
3.3. Jenis Data dan Teknik Pengumpulan Data	22
3.4. Metode Analisis Data	23
BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS	29
4.1. Asumsi Keuangan.....	29
4.2. Asumsi Data Penjualan.....	30
4.2.1. Pasokan Gedung Perkantoran.....	30
4.2.2. Tingkat Okupansi Gedung Perkantoran	31
4.2.3. Pasokan Apartemen Baru	32
4.2.4. <i>Take-Up Rate</i> Apartemen Baru	33
4.2.5. Harga Jual Gedung Kantor	34
4.2.6. Harga Jual Apartemen	35
4.2.7. <i>Positioning</i> Harga Jual – Kantor	35
4.2.8. <i>Positioning</i> Harga Jual – Apartemen.....	36
4.2.9. Harga Jual yang Ditetapkan.....	37
4.3. Sumber Pendanaan.....	38
4.4. Proyeksi Pendapatan.....	39

4.4.1. Rincian Proyek Mangkuluhur City Tahap I	39
4.5. Penetapan Asumsi <i>Cost of Capital</i>	42
4.6. Proyeksi Arus Kas	44
4.7. Analisis Keuangan	45
4.7.1. <i>Net Present Value</i> (NPV)	45
4.7.2 <i>Internal Rate of Return</i> (IRR).....	46
4.7.3. <i>Payback Period</i> (PP)	48
4.7.4. <i>Profitability Index</i> (PI)	49
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	50
5.1. Simpulan.....	51
5.2. Saran	51
DAFTAR PUSTAKA	53
LAMPIRAN.....	57

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Asumsi Harga Jual	38
Tabel 4.2 Biaya Pembangunan.....	39
Tabel 4.3 Data Pengembangan Dalam Radius 1 Kilometer.....	40
Tabel 4.4 Luas Area Gedung Perkantoran	41
Tabel 4.5 Luas Area Gedung Perkantoran untuk Dijual	41
Tabel 4.6 Luas Area Kondominium dan Hotel	42
Tabel 4.7 Luas Area Kondominium dan Hotel untuk Dijual	42
Tabel 4.8 Asumsi Komponen <i>Cost of Equity</i>	43
Tabel 4.9 Asumsi Komponen <i>Cost of Debt</i>	43
Tabel 4.10 Asumsi Komponen WACC.....	44
Tabel 4.11 Proyeksi Arus Kas Skenario Pesimis	44
Tabel 4.12 Proyeksi Arus Kas Skenario Netral	44
Tabel 4.13 Proyeksi Arus Kas Skenario Optimis.....	45
Tabel 4.14 <i>Net Present Value</i> Skenario Pesimis	46
Tabel 4.15 <i>Net Present Value</i> Skenario Netral	46
Tabel 4.16 <i>Net Present Value</i> Skenario Optimis	46
Tabel 4.17 <i>Internal Rate of Return</i> Skenario Pesimis.....	47
Tabel 4.18 <i>Internal Rate of Return</i> Skenario Netral	47
Tabel 4.19 <i>Internal Rate of Return</i> Skenario Optimis	48
Tabel 4.20 <i>Payback Period</i> Skenario Pesimis	48
Tabel 4.21 <i>Payback Period</i> Skenario Netral.....	48
Tabel 4.22 <i>Payback Period</i> Skenario Optimis.....	49

Tabel 4.23 <i>Profitability Index</i> Skenario Pesimis.....	49
Tabel 4.24 <i>Profitability Index</i> Skenario Netral	50
Tabel 4.25 <i>Profitability Index</i> Skenario Optimis	50

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Triwulanan (2014-2017).....	2
Gambar 1.2 Struktur Perusahaan PT Kencana Graha Optim	5
Gambar 3.1 Tahapan Penelitian Proyek Mangkuluhur City	21
Gambar 4.1 Pasokan Gedung Perkantoran di CBD (2010-2017F).....	30
Gambar 4.2 Rata-rata Tingkat Hunian Perkantoran di CBD (2010-2017)	31
Gambar 4.3 Pasokan Gedung Apartemen di CBD (2015-2017).....	32
Gambar 4.4 Data <i>Take-Up Rate</i> Apartemen Baru di CBD (2016-2017)	33
Gambar 4.5 Rata-rata Harga Jual Gedung Kantor DKI Jakarta (2010-17).....	34
Gambar 4.6 Rata-rata Harga Jual Apartemen DKI Jakarta (2010-17).....	35
Gambar 4.7 <i>Market Price Positioning</i> Gedung Perkantoran	36
Gambar 4.8 <i>Market Price Positioning</i> Apartemen	37

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I Proyeksi Arus Kas Skenario Pesimis	55
Lampiran II Proyeksi Arus Kas Skenario Netral	56
Lampiran III Proyeksi Arus Kas Skenario Optimis	57
Lampiran IV PP, PI, NPV, dan IRR Skenario Pesimis.....	58
Lampiran V PP, PI, NPV, dan IRR Skenario Netral.....	59
Lampiran VI PP, PI, NPV, dan IRR Skenario Optimis	60