

DAFTAR ISI

| | |
|--|-----------|
| Halaman Judul..... | i |
| Halaman Pengesahan..... | ii |
| Halaman Pernyataan..... | iii |
| Halaman Motto..... | iv |
| Halaman Persembahan..... | v |
| Kata Pengantar..... | vi |
| Daftar Isi..... | viii |
| Daftar Tabel | xi |
| Daftar Gambar | xii |
| Daftar Lampiran..... | xiii |
| Intisari..... | xvi |
| <i>Abstract</i> | xvii |
| BAB I. PENDAHULUAN..... | 1 |
| 1.1. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| 1.2. Rumusan Masalah | 9 |
| 1.3. Batasan Masalah..... | 9 |
| 1.4 Tujuan Penelitian..... | 10 |
| 1.5. Manfaat Penelitian | 10 |
| BAB II KAJIAN PUSTAKA | 11 |
| 2.1. Pengertian Investasi | 11 |
| 2.2. Proyeksi Aliran Kas | 12 |
| 2.3. Studi Kelayakan proyek | 14 |
| 2.4. Faktor-Faktor Aspek Keuangan..... | 17 |
| 2.5. Analisis Sensitivitas..... | 22 |
| 2.6. Analisis Skenario..... | 23 |
| BAB III METODOLOGI PENELITIAN dan PROFIL PERUSAHAAN | 25 |
| 3.1 Lokasi Penelitian | 25 |
| 3.2. Gambaran Umum dan Sejarah Perusahaan..... | 25 |
| 3.2.1. Sejarah Perusahaan..... | 25 |
| 3.2.2. Wilayah Operasional PT (Persero) Pelabuhan Indonesia II | 27 |

| | |
|--|-----------|
| 3.2.3. Bidang Usaha PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia II | 28 |
| 3.2.4. Visi. Misi. Komitmen dan Kebijakan Perusahaan | 30 |
| 3.2.5. Visi Perusahaan | 30 |
| 3.2.6. Misi Perusahaan | 30 |
| 3.2.7. Komitmen Perusahaan | 30 |
| 3.2.8. Kebijakan Mutu Perusahaan | 31 |
| 3.2.9. Struktur Organisasi | 31 |
| 3.2.10. Anak Perusahaan dan Afiliasi | 33 |
| 3.3. Rehabilitasi dan Pengembangan Pelabuhan Tanjung Priok | 36 |
| 3.3.1. Fasilitas | 37 |
| 3.3.2. Tahapan Pengembangan | 37 |
| 3.3.3. Manfaat bagi Pengembangan Nasional | 39 |
| 3.4. Alat Analisis | 40 |
| 3.5. Data dan Sumber Data | 46 |
| 3.5.1. Teknik Pengumpulan Data | 46 |
| 3.5.2. Metode Analisis Data | 46 |
| BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN | 48 |
| 4.1. Asumsi | 48 |
| 4.2. Analisis Asumsi | 51 |
| 4.3. Analisis Kelayakan Proyek <i>Redesign</i> Pelabuhan Tanjung Priok | 53 |
| 4.3.1. Penyusutan | 54 |
| 4.3.2. Pajak | 55 |
| 4.3.3. Perhitungan Biaya Modal | 55 |
| 4.3.4. Aliran Dana Investasi di Pelabuhan Tanjung Priok | 56 |
| 4.3.4.1. Analisis Laporan Laba Rugi | 56 |
| 4.3.4.2. Analisis Proyeksi Laporan Arus Kas | 57 |
| 4.3.4.3. Analisis <i>Payback Period</i> | 60 |
| 4.3.4.4. Analisis NPV | 61 |
| 4.3.4.5. Analisis IRR | 61 |
| 4.3.4.6. Analisis MIRR | 61 |

| | |
|---|-----------|
| 4.2.4.7. Analisis Profitabilitas Indeks | 62 |
| 4.4. Analisis Sensitivitas | 62 |
| 4.5. Analisis Skenario..... | 66 |
| BAB V KESIMPULAN DAN SARAN | 73 |
| 5.1. Kesimpulan | 73 |
| 5.2. Saran | 76 |
| DAFTAR PUSTAKA | |
| LAMPIRAN | |