

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR.....	viii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Pertanyaan Penelitian	3
1.4 Tujuan Penelitian.....	3
1.5 Manfaat Penelitian.....	4
1.6 Ruang Lingkup Penelitian	4
1.7 Sistematika Penelitian	4
BAB II STUDI PUSTAKA.....	6
2.1 Penelitian Sebelumnya	6
2.2 Investasi	7
2.3 Studi Kelayakan	7
2.4 Penganggaran Modal (<i>Capital Budgeting</i>).....	8
2.5 Biaya Modal (Cost of Capital)	11
2.6 Estimasi Arus Kas Proyek.....	12
2.7 Analisis Sensitivitas	13
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	14
3.1 Rancangan Penelitian	14
3.2 Objek Penelitian	14

3.3	Jenis dan Sumber Data	15
3.4	Variabel Penelitian	15
3.5	Gambaran Umum Perusahaan	16
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN		19
4.1	Gambaran Umum Proyek Kawasan Industri Terpadu Batang	19
4.2	Asumsi yang Digunakan	22
4.2.1	Pemanfaatan Lahan	23
4.2.2	Belanja Modal (<i>Capital Expenditure</i>).....	24
4.2.3	Sumber dan Komposisi Pendanaan.....	26
4.2.4	<i>Weighted Average Cost of Capital</i> (WACC)	27
4.2.5	Harga Sewa Lahan dan <i>Service Charge</i>	28
4.2.6	Harga Sewa Lahan dari Pemilik.....	28
4.3	Proyeksi Pendapatan.....	29
4.4	Proyeksi Biaya.....	30
4.5	Proyeksi Laba Rugi	32
4.6	Proyeksi Arus Kas Bebas (<i>Free Cash Flow</i>).....	33
4.7	Analisis Kelayakan.....	33
4.7.1	<i>Net Present Value</i> (NPV)	33
4.7.2	<i>Internal Rate Return</i> (IRR)	34
4.7.3	<i>Payback Period</i>	34
4.8	Analisis Sensitivitas	34
4.8.1	Perubahan Nilai <i>Capital Expenditure</i> (CAPEX).....	34
4.8.2	Perubahan Biaya Operasi	35
4.8.3	Perubahan Harga Pemanfaatan Lahan	36
4.9	Faktor-faktor Bisnis pada Proyek.....	37
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		38
5.1	Kesimpulan.....	38
5.2	Saran	38
DAFTAR PUSTAKA.....		40
LAMPIRAN.....		42