

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
PRAKATA.....	v
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
INTISARI.....	xii
<i>ABSTRACT</i> .....	xiii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Keaslian Penelitian.....	7
1.3 Rumusan Masalah .....	8
1.4 Pertanyaan Penelitian .....	9
1.5 Tujuan Penelitian.....	9
1.6 Manfaat Penelitian .....	10
1.7 Lingkup Penelitian .....	10
1.8 Sistematika Penulisan .....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	12
2.1 Tinjauan Pustaka .....	12
2.2 Landasan Teori .....	13
2.2.1 Definisi Studi Kelayakan .....	13
2.2.2 Pemanfaatan Optimalisasi Aset.....	16
2.2.3 Konsep <i>Build Operate Transfer</i> (BOT) .....	16
2.2.4 Penilaian Kelayakan Investasi .....	19
2.2.5 Metode <i>Capital Budgeting</i> .....	20
2.2.6 Biaya Modal ( <i>Cost of Capital</i> ).....	22

<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	26
3.1 Objek Penelitian	26
3.2 Jenis Data	26
3.3 Metode Pengumpulan Data	26
3.4 Metode Analisis Data	27
3.5 Metode Penghitungan	27
<b>BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN</b>	30
4.1 Analisis Perekonomian Makro Kabupaten Sleman	30
4.1.1 Inflasi	32
4.1.2 Investasi	33
4.1.3 Pendapatan Daerah	34
4.1.4 Nilai tukar Rupiah	34
4.1.5 Tingkat Suku Bunga	35
4.2 Studi Kelayakan Non finansial	36
4.2.1 Aspek Teknis	36
4.2.1.1 Analisis Lokasi	38
4.2.1.2 Analisis Fisik	38
4.2.2 Aspek Pasar	39
4.2.2.1 Analisis Permintaan Hotel Kabupaten Sleman	39
4.2.2.2 Analisis Penawaran Hotel Kabupaten Sleman	40
4.2.3 Aspek Peraturan (Yuridis)	43
4.2.4 Aspek Ekonomis	52
4.3 Studi Kelayakan Finansial	54
4.3.1 Analisis Biaya Investasi	54
4.3.2 Analisis Kelayakan Kerjasama Bagi Pihak Pengembang	55
4.3.3 Analisis Kelayakan Kerjasama Bagi Pemdes Condongcatur	58
4.3.4 Analisis Kesesuaian Nilai Sewa	59
<b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN</b>	62
5.1 Simpulan	62
5.2 Keterbatasan	63
5.3 Saran	64
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	65
<b>LAMPIRAN</b>	69

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 4.1 <i>Term of Structure</i> Operasi Moneter Bank Indonesia .....	35
Tabel 4.2 Persentase Tingkat Hunian Kamar Hotel di DIY, 2010-2015 .....	43
Tabel 4.3 Biaya Investasi Pembangunan Hotel .....	55
Tabel 4.4 Hasil Estimasi DCF dengan Tiga Skenario .....	56
Tabel 4.5 Hasil Estimasi Nilai Akhir Bagi Pemerintah Desa .....	59
Tabel 4.6 Penghitungan Nilai Tanah Per Meter Persegi .....	61

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 4.1 Peta Kabupaten Sleman.....	37
Gambar 4.2 Pertumbuhan Permintaan Hotel .....	40
Gambar 4.3 Pertumbuhan Permintaan Hotel .....	41
Gambar 4.4 Lokasi Properti Objek .....	44

## DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Analisis Biaya Investasi .....	69
Lampiran 2 <i>Discount Rate</i> .....	70
Lampiran 3 Penghitungan NPV Bagi Pengembang .....	71
Lampiran 4 Penghitungan NPV Bagi Pemdes Condongcatur .....	72
Lampiran 5 <i>Payback Period</i> .....	73