

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN..	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
PRAKATA.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
INTISARI.....	xix
ABSTRACT.....	xx
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Keaslian Penelitian	8
1.3 Rumusan Masalah	10
1.4 Pertanyaan Penelitian	10
1.4 Tujuan Penelitian	11
1.4 Manfaat Penelitian	11
1.5 Sistematika Penulisan.....	12
BAB II LANDASAN TEORI DAN KAJIAN PUSTAKA	13
2.1 Landasan Teori	13
2.1.1 Definisi Lahan Kosong	13
2.1.2 Definisi Investasi.....	14
2.1.3 Definisi Studi Kelayakan Investasi.....	15
2.1.4 Konsep Perubahan Nilai Uang Terhadap Waktu (<i>time value of money</i>)	16
2.1.4.1 <i>Present Value</i>	17
2.1.4.2 <i>Future Value</i>	17
2.2 Kajian Terhadap Penelitian Terdahulu.....	17
2.3 Kerangka Penelitian	19
BAB III ANALISIS DATA.....	24
3.1 Desain Penelitian	24
3.2 Metoda Pengumpulan Data	24
3.3 Metoda Analisis Data.....	25
3.3.1 Metoda Penilaian Investasi.....	25
3.3.2 NPV (<i>Net Present Value</i>)	26
3.3.3 IRR (<i>Internal Rate of Return</i>).....	26
3.3.4 MIRR (<i>Modified Internal Rate of Return</i>).....	27
3.4 Alat Analisis.....	27
3.4.1 Analisis Pasar	28
3.4.2 Analisis Fisik dan Legalitas.....	30

3.4.3	Kelayakan Financial	31
3.4.3.1	NPV (<i>Net Present Value</i>)	31
3.4.3.2	WACC (<i>Weighted Average of Capital</i>)	31
3.4.3.3	IRR (<i>Internal Rate of Return</i>).....	33
3.4.3.4	MIRR (<i>Modified Internal Rate of Return</i>).....	33
3.4.4	Analisis Sensivitas.....	33
BAB IV	ANALISIS	35
4.1	Profil Daerah Penelitian	35
4.2	Pertumbuhan Penduduk.....	36
4.3	Pertumbuhan PDRB	37
4.4	Data Perumahan.....	39
4.5	Analisis Fisik Dan Legalitas.....	41
4.6	Analisis Kelayakan Financial	48
4.6.1	Biaya Pengembangan.....	48
4.6.2	Rencana Anggaran Biaya.....	49
4.6.3	Harga Jual	50
4.6.4	Faktor Pendiskon (<i>Discount Factor</i>)	51
4.7	Pembangunan Perumahan Demgan Struktur Modal Sendiri ...	53
4.8	Proyek Perumahan Dengan Struktur Modal Sendiri Dan Hutang	57
4.9	Proyek Perumahan Dengan Struktur Modal Hutang	62
4.10	Analisis Sensitivitas.....	67
BAB V	KESIMPULAN, KETERBATASAN DAN SARAN	86
5.1	Kesimpulan.....	86
5.2	Keterbatasan	88
5.3	Saran	88
	DAFTAR PUSTAKA	89
	LAMPIRAN.....	91