

DAFTAR ISI

SKRIPSI	i
SKRIPSI	ii
SKRIPSI	iii
SKRIPSI	iv
PERNYATAAN KEASLIAN	v
MOTTO	vi
KATA PENGANTAR	vii
INTISARI	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	4
1.3. Tujuan Penelitian	4
1.4. Manfaat Penelitian	4
1.5. Keaslian Penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 Landasan Teori.....	7
2.1.1 Pembangunan Infrastruktur.....	7
2.1.2 Pengertian Proyek	8
2.1.3 Studi Kelayakan	13
2.1.4 Pengertian Evaluasi Proyek.....	16
2.1.5 Tujuan Evaluasi Proyek	17
2.1.6 Perumahan.....	17
2.1.7 Umur Ekonomis	20
2.1.8 <i>Discount Factor</i>	20
2.2 Penelitian Terdahulu	20
2.3 Kerangka Pemikiran Konseptual.....	22
BAB III METODE PENELITIAN	25
3.1. Jenis Penelitian.....	25
3.2. Jenis dan Sumber Data	25
3.3. Teknik Pengumpulan Data.....	25
3.4. Alat Analisis.....	26
3.4.1. Analisis Peluang Pasar	27
3.4.2. Analisis Kelayakan Finansial.....	28
3.4.3. Analisis Sensitivitas	30
3.5. Definisi Operasional Variabel.....	31
3.5.1. Kelayakan Finansial	31
3.5.2. Peluang Pasar	31
3.5.3. Biaya	32
3.5.4. Manfaat	32

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	33
4.1. Gambaran Umum Proyek.....	33
4.1.1 Deskripsi Lokasi	33
4.1.2 Latar Belakang Proyek.....	35
4.2. Analisis Peluang Pasar	35
4.2.1 Gambaran Umum Pasar Properti Jakarta	37
4.1.3 Data Umum Proyek.....	38
4.2.2 Analisis Peluang Pasar	39
4.3. Analisis Kelayakan Finansial.....	41
4.3.1 Estimasi Benefit	41
4.3.2 Estimasi Cost.....	42
4.3.3 Kriteria Investasi	43
4.5 Analisis Sensitivitas	49
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	50
5.1. Kesimpulan	50
5.2. Saran.....	50
DAFTAR PUSTAKA	55
LAMPIRAN.....	57

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Ketersediaan Lahan Hunian di Jakarta Timur (2018-2021).....	2
Tabel 1.2 Keaslian Penelitian.....	5
Tabel 4.1 Data Proyek Lahan Hunian di Pulogebang Jakarta Timur.....	38
Tabel 4.2 Pembangunan Perumahan di Jakarta Timur.....	39
Tabel 4.3 Proyeksi Jumlah Rumah Tangga yang Membutuhkan Rumah Tinggal di Jakarta Timur.....	40
Tabel 4.4 Peluang Pasar Perumahan di Jakarta Timur.....	40
Tabel 4.5 Pendapatan Penjualan Tahun 2023	41
Tabel 4.6 Pendapatan Penjualan Tahun 2020-2029	41
Tabel 4.7 Komponen Biaya Proyek	42
Tabel 4.8 Pengeluaran Proyek Tahun 2020-2029	42
Tabel 4.9 Hasil Perhitungan Net Present Value (NPV)	43
Tabel 4.10 Hasil Penilaian Gross Benefit Cost Ratio	44
Tabel 4.11 Hasil NPV + dan NPV –	45
Tabel 4.12 Hasil Penilaian Payback Period	47
Tabel 4.13 Hasil Analisis Kelayakan Finansial	48
Tabel 4.14 Faktor Risiko.....	48

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Pertumbuhan Penduduk DKI Jakarta dan Jakarta Timur Tahun 2011-2022	1
Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran Konseptual.....	24
Gambar 4.1 Lokasi Tapak Pengembangan Lahan Hunian Di Pulogebang Jakarta Timur	33
Gambar 4.2 Piramida Penduduk Jakarta Timur Tahun 2019.....	37
Gambar 4.3 Pertumbuhan Indeks Pasokan Pasar Properti Komersial di Jakarta.	38
Gambar 4.4 Kurva IRR	47

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Data Laporan Analisis Pengembang.....	57
Lampiran 2 Tabel Perhitungan Peluang Pasar	58
Lampiran 3 Tabel Cost dan Benefit	59
Lampiran 4 Tabel Perhitungan NPV	60
Lampiran 5 Tabel Perhitungan PV_b dan PV_c	61
Lampiran 6 Tabel Perhitungan IRR	62
Lampiran 7 Tabel Perhitungan PBP.....	63
Lampiran 8 Perhitungan Analisis Sensitivitas (Benefit turun 5%)	64
Lampiran 9 Perhitungan Analisis Sensitivitas (Cost naik 5%)	64
Lampiran 10 Perhitungan Payback Period Skema Benefit turun.....	64
Lampiran 11 Dokumentasi Objek Penelitian	64