

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINILITAS SKRIPSI	iv
ABSTRAKSI	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	2
1.3 Rumusan Masalah	2
1.4 Batasan Masalah	2
1.5 Tujuan	3
1.6 Manfaat	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	4
2.1 Pengertian	4
2.1.1 Studi Kelayakan	0
2.1.2 Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)	0
2.2 Aspek Pasar Dan Pemasaran	5
2.2.1 Perminataan dan penawaran	6
2.2.2 Peluang Pasar	7
2.3 Aspek Finansial	7
2.3.1 Aliran Kas Proyek	0
2.3.2 Konsep Nilai Waktu Dari Uang	0
2.3.3 Analisa Kelayakan Investasi	0
2.3.4 Analisa Uji Sensitivitas	0
BAB III METODE PEMBAHASAN	15



3.1	Umum	15
3.2	Tahap Pengumpulan Dan Metode Analisa Data	15
3.2.1	Jenis Dan Sumber Data	0
3.2.2	Populasi Sampel Dan Teknik Pengambilan Sampel.....	0
3.2.3	Lokasi Dan Waktu Penelitian.....	0
3.3	Tahap Penyusunan Laporan	15
3.3.1	Evaluasi Aspek Pasar Dan Pemasaran.....	
3.3.2	Evaluasi Aspek Finansial.....	0
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN		18
4.1	Gambaran Umum Prospek Pasar Produk	18
4.1.1	Gambaran Umum Prospek Pasar Produk	18
4.1.2	Produk	18
4.2	Aspek Pasar	19
4.2.1	Pangsa Pasar.....	19
4.2.2	Pesaing	20
4.2.3	Inflasi Nasional	20
4.2.4	Suku Bunga	21
4.3	Aspek Keuangan	21
4.3.1	Ekonomi	00
4.3.2		
4.4	Rencana Anggaran Biaya Proyek	21
4.5	Tarif Pemakaian, Sewa Sarana Prasarana GOR dan Kawasan GOR	22
4.6	Perhitungan Pendapatan dan Biaya GOR	23
4.7	Proyeksi Pendapatan dan Pengeluaran Per Tahun	27
4.8	Proyeksi Rugi/Laba	28
4.9	Hasil Evaluasi Parameter Kelayakan Finansial	28
4.9.1	<i>Net Present Value</i> (NPV)	28
4.9.2	<i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR)	34
4.9.3	<i>Internal Rate Of Return</i> (IRR)	40
4.9.4	<i>Payback Period</i> (PP)	45
BAB V PENUTUP		50



5.1 Kesimpulan	50
5.2 Saran	52

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 4.1 Tingkat Suku bunga BI rate tahun 2008	21
Tabel 4.2 Tarif pemakaian sewa sarana prasarana GOR.....	22
Tabel 4.3 Analisa Pendapatan GOR.....	24
Tabel 4.4 Analisa Pengeluaran GOR.....	26
Tabel 4.5 Perhitungan Proyeksi Pendapatan dan Pengeluaran Per Tahun	27
Tabel 4.6 Nilai NPV Kondisi Normal.....	30
Tabel 4.7 Nilai NPV Kondisi Biaya +5%, Manfaat -5%	31
Tabel 4.8 Nilai NPV Kondisi Biaya +10%, Manfaat -10%	32
Tabel 4.9 Nilai NPV Kondisi Biaya +15%, Manfaat -15%	32
Tabel 4.10 Nilai NPV Kondisi Biaya +20%, Manfaat -20%	33
Tabel 4.11 Nilai NPV Kondisi Biaya +25%, Manfaat -25%	34
Tabel 4.12 Nilai BCR Kondisi Normal.....	36
Tabel 4.13 Nilai BCR Kondisi Biaya +5%, Manfaat -5%	37
Tabel 4.14 Nilai BCR Kondisi Biaya +10%, Manfaat -10%	38
Tabel 4.15 Nilai BCR Kondisi Biaya +15%, Manfaat -15%	38
Tabel 4.16 Nilai BCR Kondisi Biaya +20%, Manfaat -20%	39
Tabel 4.17 Nilai BCR Kondisi Biaya +25%, Manfaat -25%	40
Tabel 4.18 Nilai IRR Pada Semua Kondisi.....	42
Tabel 4.19 Analisa <i>Payback Period (Simple Paybak Period)</i>	45
Tabel 4.20 Analisa <i>Payback Period (Discounted Paybak Period)</i>	47



DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar 2.1	Diagram aliran Kas	9
Gambar 3.1	Diagram alur penelitian	17
Gambar 4.1	Grafik nilai NPV Pada kondisi normal	31
Gambar 4.2	Grafik nilai NPV Pada kondisi Biaya +5%, Manfaat -5%	31
Gambar 4.3	Grafik nilai NPV Pada kondisi Biaya +10%, Manfaat -10%	32
Gambar 4.4	Grafik nilai NPV Pada kondisi Biaya +15%, Manfaat -15%	33
Gambar 4.5	Grafik nilai NPV Pada kondisi Biaya +20%, Manfaat -20%	33
Gambar 4.6	Grafik nilai NPV Pada kondisi Biaya +25%, Manfaat -25%	34
Gambar 4.7	Grafik nilai BCR Pada kondisi normal	37
Gambar 4.8	Grafik nilai BCR Pada kondisi Biaya +5%, Manfaat -5%	37
Gambar 4.9	Grafik nilai BCR Pada kondisi Biaya +10%, Manfaat -10%	38
Gambar 4.10	Grafik nilai BCR Pada kondisi Biaya +15%, Manfaat -15%	39
Gambar 4.11	Grafik nilai BCR Pada kondisi Biaya +20%, Manfaat -20%	39
Gambar 4.12	Grafik nilai BCR Pada kondisi Biaya +25%, Manfaat -25%	40
Gambar 4.13	Grafik nilai IRR Pada kondisi normal	43
Gambar 4.14	Grafik nilai IRR Pada kondisi Biaya +5%, Manfaat -5%	43
Gambar 4.15	Grafik nilai IRR Pada kondisi Biaya +10%, Manfaat -10%	43
Gambar 4.16	Grafik nilai IRR Pada kondisi Biaya +15%, Manfaat -15%	44
Gambar 4.17	Grafik nilai IRR Pada kondisi Biaya +20%, Manfaat -20%	44
Gambar 4.18	Grafik nilai IRR Pada kondisi Biaya +25%, Manfaat -25%	44
Gambar 4.19	Grafik <i>Simple Payback Period</i>	46
Gambar 4.20	Grafik <i>Discounted Payback Period</i>	49



DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1 DAFTAR TABEL DATA

Tabel 1	Jumlah penduduk pertengahan tahun Kabupaten Tuban, Tahun 2001-2005.....	51
Tabel 2	Jumlah Penduduk Kabupaten Wilayah Cakupan Layanan Pelabuhan Tuban, Tahun 2000-2004.....	51
Tabel 3	Rata-rata PDRB Tahun 2001-2005 dan Tahun 2005 di Wilayah Cakupan Layanan Pelabuhan Tuban Atas Dasar Harga Konstan 2000.....	51
Tabel 4	Pendapatan Domestik Regional Bruto Perkapita di Wilayah Cakupan Layanan Pelabuhan Tuban Atas dasar Harga Konstan 2000, Tahun 2001-2005 (Rupiah)	51
Tabel 5	Pertumbuhan Ekonomi Di Wilayah Cakupan Pelayanan Pelabuhan Tuban Tahun 2001-2005.....	52
Tabel 6	Perkembangan ekspor barang Melalui Pelabuhan Tuban tahun 2004.	52
Tabel 7	Jumlah Penduduk Pelayanan Pelabuhan, Tahun 1997-2006	52
Tabel 8.	Pertumbuhan Penduduk Pelayanan Pelabuhan, Tahun 1997-2006	53

LAMPIRAN 1 DAFTAR TABEL ANALISIS

Tabel 9	Proyeksi Jumlah Penduduk Wilayah Pelayanan Pelabuhan	54
Tabel 10	Pendapatan Domestik Regional Bruto Perkapita (PDRB) Tahun 1996-2006 (Rupiah)	54
Tabel 11	Proyeksi PDRB Wilayah Pelayanan Pelabuhan.....	55
Tabel 12	Bongkar Muat Barang Pelabuhan Tuban Tahun 2002-2006	55
Tabel 13	Proyeksi Bongkar Muat Barang Pelabuhan Tuban Tahun 2010-2035	56

Tabel 14	Proyeksi Jumlah Kapal (Unit) Ekspor Pelabuhan Tuban Tahun 2010-2035	57
Tabel 15	Proyeksi Jumlah Kapal (Unit) Impor Pelabuhan Tuban Tahun 2010-2035	58
Tabel 16	Tarif Pelayanan Jasa Labuh	59
Tabel 17	Tarif Pelayanan Jasa Pandu.....	59
Tabel 18	Tarif Pelayanan Jasa Tunda	60
Tabel 19	Rencana Anggaran Biaya Pembangunan Pelabuhan.....	61
Tabel 20	Proyeksi Pendapatan Pelabuhan Tuban	62
Tabel 21	Proyeksi Biaya Pelabuhan Tuban.....	63
Tabel 22	Biaya Penghematan Operasional Kapal di Pelabuhan.....	64
Tabel 23	Aliran Dana Discounted Kondisi Dasar.....	65
Tabel 24	Aliran Dana Discounted Kondisi Biaya Naik 5%.....	66
Tabel 25	Aliran Dana Discounted Kondisi Biaya Naik 10%.....	67
Tabel 26	Aliran Dana Discounted Kondisi Biaya Naik 15%.....	68
Tabel 27	Aliran Dana Discounted Kondisi Biaya Naik 20%.....	69
Tabel 28	Aliran Dana Discounted Kondisi Biaya Naik 25%.....	70
Tabel 29	Aliran Dana Discounted Kondisi Biaya Naik 30%.....	71

LAMPIRAN 2 DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	Jumlah Penduduk Wilayah Pelayanan Pelabuhan.....	72
Gambar 2	Jumlah PDRB Wilayah Pelayanan Pelabuhan.....	72
Gambar 3	Jumlah Arus Bongkar Muat Barang tahun 2002-2006	73
Gambar 4	Proyeksi Pendapatan Usaha Total Pelabuhan.....	74
Gambar 5	Proyeksi Biaya Usaha Total Pelabuhan	75

