

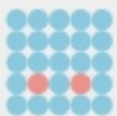


## DAFTAR ISI

	Halaman
DAFTAR TABEL .....	xvi
DAFTAR GAMBAR .....	xvii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xviii
<b>1. PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan .....	3
1.4 Manfaat .....	4
1.5 Ruang Lingkup .....	4
<b>2. TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Kerangka Teoritis .....	6
2.1.1. Gambaran Umum Perkantoran dan Apartemen di Jakarta .....	6
2.1.2. Investasi .....	10
2.1.3. Evaluasi Kelayakan Investasi .....	12
a. Analisis Pasar .....	12
b. Analisis Teknis .....	13
c. Analisis Lingkungan .....	15
d. Analisis Keuangan .....	15
e. Analisis Situasi .....	22
2.2 Kerangka Pemikiran Konseptual.....	24
<b>3. METODOLOGI</b>	
3.1 Lokasi dan waktu.....	26
3.2 Pendekatan Penelitian.....	26
3.3 Data yang Dibutuhkan.....	26
3.4 Teknik Pengumpulan Data dan Informasi.....	27
3.5 Pengolahan dan Analisis Data.....	27
3.5.1. Analisis Pasar.....	27
3.5.2. Analisis Teknis.....	27
3.5.3. Analisis Lingkungan.....	28
3.5.4. Analisis Keuangan .....	28
3.5.5. Analisis Sutuasi .....	29
<b>4. PROFIL PERUSAHAAN SERTA RENCANA PENDIRIAN PERKANTORAN DAN APARTEMEN PEJOMPONGAN</b>	
4.1. Profil Perusahaan .....	30
4.1.1. Kondisi Umum Perusahaan.....	30
4.1.2. Struktur Organisasi .....	31
4.1.3. Asset Tanah untuk Komplek Rumah Jabatan....	34
4.1.4. Biaya Sewa Ruang Kerja di Kantor Pusat .....	35
4.1.5. Fasilitas Rumah Jabatan .....	37
4.2. Perencanaan Perkantoran dan Apartemen Pejompongan	38

Hak cipta dilindungi Undang-Undang

© Hak Cipta Milik IPB



Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis  
Institut Pertanian Bogor  
**MB-IPB**

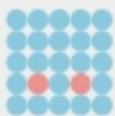
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :  
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.  
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.  
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :  
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.  
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.  
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.

Hak cipta dilindungi Undang-Undang

© Hak Cipta Milik IPB



Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis  
Institut Pertanian Bogor

MB-IPB

4.2.1. Alur Pengolahan Data dan Perencanaan Proyek..	38
4.2.2. Kebutuhan Ruang Kerja Divisi Penunjang .....	42
4.2.3. Jumlah kebutuhan Rumah Jabatan .....	43
4.2.4. Penentuan Lokasi .....	44
4.2.5. Peraturan ( <i>Regulation</i> ) .....	45
4.2.6. Perhitungan Luas Bangunan .....	46
4.2.7. Perkiraan Biaya Investasi Proyek .....	48
<b>5. HASIL DAN PEMBAHASAN</b>	
5.1. Analisis Pasar .....	50
5.1.1. Pemenuhan Ruang Kerja Intern Perusahaan.....	50
5.1.2. Perkantoran dan Apartemen di Pejompongan .....	51
5.1.3. Analisis Perkotaan .....	51
5.2. Analisis Teknis .....	52
5.2.1. Lokasi Lahan ( <i>Site</i> ) .....	52
5.2.2. Karakteristik Lahan .....	53
5.2.3. Batasan Perencanaan Berdasarkan Peraturan....	55
5.2.4. Infrastruktur .....	56
5.2.5. Organisasi dan Manajemen Proyek .....	56
5.2.6. Organisasi dan Manajemen PT. "ABC" .....	58
5.3. Analisis Lingkungan .....	59
5.4. Analisis Keuangan .....	61
5.4.1. Biaya Penyusutan dan Amortisasi .....	61
5.4.2. Pembiayaan Proyek .....	62
5.4.3. Proyeksi Pendapatan Proyek.....	63
5.4.4. Proyeksi Biaya .....	65
5.4.5. Pajak Penghasilan .....	66
5.4.6. Proyeksi Rugi Laba .....	66
5.4.7. Proyeksi Arus Kas ( <i>Cash Flow</i> ) .....	67
5.4.8. Proyeksi Neraca .....	67
5.4.9. Kriteria Kelayakan Aspek Keuangan .....	68
5.4.10 Analisis Sensitifitas .....	70
5.5. Analisis Situasi .....	71
5.6. Dampak Pindahan Kantor terhadap Yayasan Dana Pensiunan PT "ABC" dan Anak Perusahaan Pengelola Gedung .....	73
<b>6. KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
6.1. Kesimpulan .....	76
6.1.1. Analisis Pasar .....	76
6.1.2. Analisis Teknis .....	77
6.1.3. Analisis Lingkungan .....	77
6.1.4. Analisis Keuangan .....	77
6.1.5. Analisis Situasi .....	78
6.2. Saran .....	79
DAFTAR PUSTAKA .....	81
LAMPIRAN .....	82