

BAB VI

PEMBAHASAN

6.1 Analisis Pasar

Jumlah pendatang setiap tahunnya semakin meningkat (Tabel 5.1) yang mana kurang lebih terjadi penambahan jumlah penduduk 0,5% setiap tahunnya, begitu juga tempat tinggal yang ada (Tabel 5.6). Tetapi selisih antara jumlah pendatang dengan jumlah tempat tinggal yang ada setiap tahunnya semakin besar. Hal ini dapat dilihat dari Tabel 5.1 dan Tabel 5.6.

Jumlah mobilitas penduduk antara yang datang dengan yang pergi tidak sebanding. Hal ini dapat dilihat pada Tabel 5.2 dimana dijelaskan penduduk yang datang dua kali lipat lebih besar dari yang pergi. Berdasarkan uraian di atas dapat ditarik kesimpulan pasti akan terjadinya kekurangan tempat tinggal.

Kekurangan tempat tinggal yang meningkat setiap tahunnya merupakan peluang pasar yang harus dapat dimanfaatkan. Dalam merealisasikan ini tentulah harus memperhatikan keadaan ekonomi masyarakatnya, sehingga hal tersebut dapat diserap oleh pasar maka harus dilakukan analisis pasar.

Untuk lebih meringankan para konsumen tentunya kita tidak dengan membangun suatu rumah melainkan dengan melakukan suatu pengembangan pada rumah yang telah ada, yaitu berupa kamar-kamarnya.

Hal ini didasarkan dari data yang menyimpulkan bahwa hampir sebagian besar yang membutuhkan tempat tinggal adalah mereka para pelajar/mahasiswa yang datang untuk bersekolah. Ini dapat dilihat pada Tabel 5.4 dimana dapat dilihat jumlah mahasiswa yang paling dominan yaitu menjadi 2000 – 5000 tiap orang pertahun.

Pangsa pasar yang besar inilah yang akan dijadikan sasaran bagi pengembangan rumah ini. Sejalan dengan berkembangnya universitas dan promosi yang dilakukan secara getok tular atau dari mulut kemulut yang akhir akan menjadikan suatu industri yang menjanjikan dan layak untuk dilakukan.

6.2 Analisis Teknik

Lahan untuk pembangunan kamar cukup memadai, hal ini dapat dilihat dari gambar denah yang ada. Di samping itu dihindarinya suatu pembongkaran bangunan yang sudah ada untuk itulah diperlukan suatu perencanaan dan strategi yang matang agar semua itu terakomodir dengan baik. Survei dan pengamatan juga dilakukan, dan dapat diambil kesimpulan tidak ada masalah dalam proses pembangunannya. Material proyek juga dapat masuk ke lokasi proyek tanpa ada halangan yang berarti. Di samping itu juga jarak antara lokasi proyek dengan pusat kota juga harus diperhitungkan. Ini untuk menjamin ketersediannya bahan baku dan sarana transportasinya. Dilihat dari data pada Bab V tabel 5.7 terlihat bahwa jarak proyek dengan pusat kota (DATI I) tidak terlalu jauh, Begitu juga dengan kabupaten (DATI II) yang berjarak sama yaitu 8 km.

Data geografi juga diperlukan agar pembangunan dapat berjalan sesuai dengan rencana tanpa terganggu oleh curah hujan yang sangat besar. Pada Tabel 5.8 dapat dilihat bahwa curah rata-rata hujan yang terjadi 2500 -3000 mm/tahun. Dan suhu 32° C. hal ini tidak akan mengganggu kegiatan proyek.

Berdasarkan uraian diatas kita dapat menarik kesimpulan bahwa investasi ini layak dari segi tekniknya.

6.3 Analisis Finansial

6.3.1 Tingkat Pengembalian Investasi (TPI)

Dalam pembahasan masalah studi kelayakan banyak faktor-faktor yang harus diperhitungkan dan direncanakan dalam waktu yang cukup lama. Dikarenakan dalam proses pengembalian investasinya memerlukan waktu yang cukup panjang, hal ini disebabkan karena jumlah dana yang diinvestasikan cukup besar.

A. Memakai Depresiasi

- a. Untuk tingkat kenaikan tarif sewa, biaya operasional dan pemeliharaan 5% per tahun

Dengan harga sewa awal Rp 200.000,- per bulan (berdasarkan hasil survey di daerah sekitar tempat pembangunan proyek).

Dari Tabel 5.15 dapat dilihat pendapatan tahun pertama adalah Rp 12.750.612,- dengan pengeluaran Rp25.489.688,08 dan tahun ke 19 dengan pendapatan mencapai Rp 230.540.457,6,-, dan pengeluaran pengeluaran Rp 243.807.012,8,- .

Berdasarkan hasil perhitungan tingkat pengembalian investasi (Tabel 5.15) ternyata dengan harga sewa awal Rp 200.000,- perbulan, nilai TPI dari tahun pertama hingga tahun ke-19, baru pada tahun ke-20 TPI menunjukkan nilai positif, sehingga dari segi kelayakan finansial investasi tersebut layak atau menguntungkan, tapi ditinjau dari umur ekonomis yang hanya 20 tahun, investasi ini dikatakan tidak layak untuk dilakukan karena keuntungan yang didapat sangat kecil sekali kurang dari 1 tahun yaitu pada tahun ke-20.

Untuk itu dicoba dengan kenaikan 8%/tahun

- b. Untuk tingkat kenaikan tarif sewa, biaya operasional dan pemeliharaan 8% per tahun

Dengan harga sewa awal Rp 200.000,- per bulan (berdasarkan hasil survey di daerah sekitar tempat pembangunan proyek).

Dari Tabel 5.18 dapat dilihat pendapatan tahun pertama adalah Rp 12.750.612,- dengan pengeluaran Rp25.489.688,08, dan tahun ke-13 pendapatan mencapai Rp 212.575.221,6, dan pengeluaran Rp220.082.132,8 nilai TPI menunjukkan angka negatif, baru pada tahun ke-14 dengan pendapatan Rp228.915.368,6, serta pengeluaran Rp227.789.111,5 nilai TPI menunjukkan angka positif, sehingga dari segi kelayakan finansial investasi tersebut dikatakan layak atau menguntungkan, tapi bila ditinjau lagi dengan umur ekonomis yang hanya 20 tahun dengan investasi yang baru layak pada tahun ke-14, sehingga waktu yang dimiliki hanya 6 tahun untuk menikmati keuntungannya, dengan demikian dengan kenaikan tarif 8%/tahun akan riskan untuk dilakukan. Untuk itu dicoba dengan tingkat kenaikan 10%/tahun.

- c. Untuk tingkat kenaikan tarif sewa, biaya operasional dan pemeliharaan 10% per tahun

Dengan harga sewa awal Rp 200.000,- per bulan (berdasarkan hasil survey di daerah sekitar tempat pembangunan proyek).

Dari Tabel 5.23 dapat dilihat pendapatan tahun pertama adalah Rp 12.750.612,- dan tahun ke 20 pendapatan mencapai Rp 375.537.096,8, dan pengeluaran tahun pertama Rp25.489.688,08, tahun ke-20 pengeluaran mencapai Rp 292.239.546,4,- .

Berdasarkan hasil perhitungan tingkat pengembalian investasi (Tabel 5.23) ternyata dengan harga sewa awal Rp 200.000,- perbulan, nilai TPI dari tahun pertama hingga tahun ke-12 menunjukkan angka negatif, baru pada tahun ke-13 nilai TPI menunjukkan angka positif, sehingga dari segi kelayakan finansial investasi tersebut dikatakan layak atau menguntungkan, dari tarif sewa yang didapat yaitu sebesar Rp 421.666,67/bulan kenaikan ini masih berada dibawah nilai inflasi sehingga investasi ini layak

Dengan meninjau secara keseluruhan investasi tersebut hampir rata-rata investasi ini layak setelah tahun ke 10, hal ini disebabkan karena adanya depresiasi. Dengan menghilangkan nilai depresiasi akan mengakibatkan berkurangnya beban pengeluaran, dimana nilai depresiasi bukanlah suatu pengeluaran, tetapi suatu metode perhitungan keuangan yang bermaksud membebaskan biaya perolehan tetap atau aset dengan menyebar selama periode tertentu dimana aset tersebut masih berfungsi, atau juga bisa dikatakan sejumlah

uang yang terkumpul yang akan digunakan sebagai modal untuk membangun kembali setelah nilai ekonomis bangunan tersebut habis. Karena seluruh biaya pembangunan proyek berasal dari hasil pinjaman bank maka dalam perhitungan pengeluaran proyek nilai depresiasi tidak diperhitungkan lagi, ini sudah tertutupi oleh pembayaran angsuran pinjaman yang dilakukan setiap tahunnya, sehingga setelah masa umur ekonomis bangunan habis maka modal yang digunakan untuk membangun kembali berasal dari pinjaman dari bank lagi. Dengan menghapuskan nilai depresiasi ini akan menekan biaya pengeluaran yang akhirnya harga sewa yang di tentukan akan lebih kecil atau lebih murah. Untuk itu dicoba dengan menghilangkan depresiasi.

B. Tanpa depresiasi

- a) Tingkat kenaikan tarif sewa dan biaya operasional dan pemeliharaan
5%/tahun

Dengan harga sewa awal Rp 200.000,- perbulan .Dari (Lampiran IV) dapat dilihat pendapatan tahun pertama adalah Rp 12.750.612,- hingga tahun ke-20 pendapatan mencapai Rp 240.100.064,4, pengeluaran tahun pertama Rp 22.006.988,08, hingga tahun ke-20 pengeluaran mencapai Rp 206.969.469,2,-.

Berdasarkan hasil perhitungan tingkat pengembalian investasi (Lampiran IV) ternyata dengan harga sewa awal Rp 200.000,- perbulan nilai TPI dari tahun pertama hingga tahun ke-14 menunjukkan angka negatif , baru pada tahun ke-15 nilai TPI menunjukkan angka positif sehingga dari segi

kelayakan finansial investasi tersebut dikatakan layak atau menguntungkan, untuk memberi gambaran di coba dengan kenaikan 8% /tahun.

- b) Untuk tingkat kenaikan tarif sewa, biaya operasional dan pemeliharaan 8% per tahun

Dengan harga sewa awal Rp 200.000,- per bulan (berdasarkan hasil survey di daerah sekitar tempat pembangunan proyek).

Dari Tabel TPI (Lampiran IV) dapat dilihat pendapatan tahun pertama adalah Rp 12.750.612,- dengan pengeluaran Rp 22.006.988,08 dan pendapatan tahun ke 11 Rp 179.045.210,4 dengan pengeluaran Rp 180.846.371,2 nilai TPI masih menunjukkan angka negatif, baru pada tahun ke-12 dengan pendapatan Rp 195.944.905 serta pengeluaran Rp 187.994.421,3. nilai TPI menunjukkan angka positif, sehingga dari segi kelayakan finansial investasi tersebut dikatakan layak atau menguntungkan.

- c) Untuk tingkat kenaikan tarif sewa, biaya operasional dan pemeliharaan 10% per tahun

Dengan harga sewa awal Rp 200.000,- per bulan (berdasarkan hasil survey di daerah sekitar tempat pembangunan proyek).

Dari tabel tabel TPI (Lampiran IV) dapat dilihat pendapatan tahun pertama adalah Rp 12.750.612,- dengan pengeluaran Rp 22.006.988,08 dan tahun ke-9 dengan pendapatan Rp 161.742.240,8, dan pengeluaran Rp 167.536.310,1, nilai TPI masih menunjukkan angka negatif, baru

pada tahun ke-10 dengan pendapatan Rp182.223.938,4 serta pengeluaran Rp 182.190.875,2 nilai TPI menunjukkan angka positif sehingga dari segi kelayakan finansial investasi tersebut dikatakan layak atau menguntungkan.

Dengan demikian secara keseluruhan dapat diambil kesimpulan bahwa dengan menghilangkan depresiasi pengembalian investasinya menjadi semakin cepat dan kenaikan tertinggi yang terjadi masih berada dibawah nilai inflasi sehingga dapat ditarik kesimpulan investasi layak.

6.3.2 Tingkat Pengembalian Modal Sendiri (TPMS)

TPMS dihitung apabila ada modal sendiri yang dipakai untuk investasi.dalam investasi ini modal sendiri berupa tanah untuk pembangunan seharga Rp 33.000.000,-. Sama halnya dengan TPI pada TPMS kita meninjaunya dengan memakai depresiasi dan tidak memakai depresiasi.

A. Memakai depresiasi

- a) Untuk tingkat kenaikan tarif sewa dan biaya operasional dan pemeliharaan sebesar 5% per tahun.

Nilai TPMS pada harga sewa awal Rp 200.000 nilai TPMS menunjukkan angka negatif sampai dengan tahun ke-19, baru pada tahun ke-20 nilai TPMS positif dengan demikian investasi ini bisa dikatakan masih layak dari segi teori finansial.

- b) Untuk tingkat kenaikan tarif sewa dan biaya operasional dan pemeliharaan sebesar 8% per tahun.

pada tahun ke-10 dengan pendapatan Rp182.223.938,4 serta pengeluaran Rp 182.190.875,2 nilai TPI menunjukkan angka positif. sehingga dari segi kelayakan finansial investasi tersebut dikatakan layak atau menguntungkan.

Dengan demikian secara keseluruhan dapat diambil kesimpulan bahwa dengan menghilangkan depresiasi pengembalian investasinya menjadi semakin cepat dan kenaikan tertinggi yang terjadi masih berada dibawah nilai inflasi sehingga dapat ditarik kesimpulan investasi layak.

6.3.2 Tingkat Pengembalian Modal Sendiri (TPMS)

TPMS dihitung apabila ada modal sendiri yang dipakai untuk investasi. dalam investasi ini modal sendiri berupa tanah untuk pembangunan seharga Rp 33.000.000,-. Sama halnya dengan TPI pada TPMS kita meninjaunya dengan memakai depresiasi dan tidak memakai depresiasi.

A. Memakai depresiasi

- a) Untuk tingkat kenaikan tarif sewa dan biaya operasional dan pemeliharaan sebesar 5% per tahun.

Nilai TPMS pada harga sewa awal Rp 200.000 nilai TPMS menunjukkan angka negatif sampai dengan tahun ke-19, baru pada tahun ke-20 nilai TPMS positif dengan demikian investasi ini bisa dikatakan masih layak dari segi teori finansial.

- b) Untuk tingkat kenaikan tarif sewa dan biaya operasional dan pemeliharaan sebesar 8% per tahun.

ke-12 sampai tahun ke-20 menunjukkan nilai positif, dengan demikian investasi dikatakan layak .

- c) Untuk tingkat kenaikan tarif sewa dan biaya operasional dan pemeliharaan sebesar 10% per tahun.

Dari Tabel TPMS (Lampiran IV) nilai TPMS tahun pertama sampai tahun ke-9 menunjukkan angka negatif, dan pada tahun ke-10 sampai tahun ke-20 menunjukkan nilai positif. Dengan demikian investasi dikatakan layak layak dari segi finansial.

Dengan demikian sama halnya dengan TPI dengan meniadakan depreciasi akan mempercepat pengembalian investasi.

6.3.3 Break Even Point (BEP)

Dari hasil perhitungan *break-even point* (BEP) pada Bab di atas nilai BEP tercapai pada saat kondisi :

A. Memakai depresiasi

- a) Untuk tingkat kenaikan tarif sewa dan biaya operasional dan pemeliharaan 5%/tahun.
- a. Pada saat tahun ke-19, 2 bulan
 - b. Pada saat pemilik proyek (*owner*) memperoleh penerimaan uang atau pendapatan sebesar Rp 232.686.491,8
- b) Untuk tingkat kenaikan tarif sewa dan biaya operasional dan pemeliharaan 8%/tahun
- a. Pada saat tahun ke-13, 9 bulan

- b. Pada saat pemilik proyek (*owner*) memperoleh penerimaan uang atau pendapatan sebesar Rp 226.749.807

Hal ini dapat diartikan bahwa proyek atau investasi mengalami impas setelah beroperasi selama 13 tahun, 9 bulan, dan perusahaan akan mencapai titik impas atau BEP dalam rupiah adalah pada penerimaan uang sebesar Rp226.749.807 dengan tarif sewa Rp 404.000/bulan/kamar. Dengan tingkat kenaikan tarif sewa serta biaya operasional dan pemeliharaan 8% pertahun dilihat dari BEP nya investor mengalami profit selama waktu 6 tahun.

- c) Untuk tingkat kenaikan tarif sewa dan biaya operasional dan pemeliharaan 10%/tahun
- a. Pada saat tahun ke 12, 0,6 bulan
- b. Pada saat pemilik proyek (*owner*) memperoleh penerimaan uang atau pendapatan sebesar Rp 224.132.748-

Hal ini dapat diartikan bahwa proyek atau investasi mengalami impas setelah beroperasi selama 12 tahun, 0,6 bulan dan investasi akan mencapai titik impas atau BEP dalam rupiah adalah pada penerimaan uang sebesar Rp 224.132.748- dengan tarif sewa Rp 421.666,67/bulan /kamar.

Dengan tingkat kenaikan tarif sewa serta biaya operasional dan pemeliharaan 10% pertahun dilihat dari BEP nya investor mengalami profit dalam waktu 8 tahun.

Dan seperti dari grafik gambar 5.2 pada Bab V keuntungan didapat setelah perusahaan mencapai titik BEP, dan dibawah titik BEP kegiatan usaha tetap

mengalami kerugian karena keuntungan yang diperoleh masih untuk menutupi biaya-biaya yang dikeluarkan dalam pengadaan investasi dan biaya operasional.

B. Tanpa beban depresiasi

a) untuk tingkat kenaikan tarif sewa dan biaya operasional dan pemeliharaan 5%/tahun

a. Pada saat tahun ke 14, 6 bulan

b. Pada saat pemilik proyek (*owner*) memperoleh penerimaan uang atau pendapatan sebesar Rp 181.600.454,4,-

Hal ini dapat diartikan bahwa proyek atau investasi mengalami impas setelah beroperasi selama 14 tahun, 6 bulan, dan perusahaan akan mencapai titik impas atau BEP dalam rupiah adalah pada penerimaan uang sebesar Rp 181.600.454,4,- dengan tarif sewa Rp 335.000/bulan /kamar.

Dengan tingkat kenaikan tarif sewa serta biaya operasional dan pemeliharaan 5% pertahun dilihat dari BEP nya investor mengalami profit hanya selama 5 tahun.

b) Untuk tingkat kenaikan tarif sewa dan biaya operasional dan pemeliharaan 8%/tahun

a. Pada saat tahun ke-11, 2 bulan

b. Pada saat pemilik proyek (*owner*) memperoleh penerimaan uang atau pendapatan sebesar Rp 195.944.905

Hal ini dapat diartikan bahwa proyek atau investasi mengalami impas setelah beroperasi selama 11 tahun, 2 bulan nilai, dan

Dengan tingkat kenaikan tarif sewa serta biaya operasional dan pemeliharaan 8% pertahun dilihat dari BEP nya investor mengalami profit selama 9 tahun.

- c) Untuk tingkat kenaikan tarif sewa dan biaya operasional dan pemeliharaan 10%/tahun
- a. Pada saat tahun ke 10
 - b. Pada saat pemilik proyek (*owner*) memperoleh penerimaan uang atau pendapatan sebesar Rp 182.105.462,6,-

Hal ini dapat diartikan bahwa proyek atau investasi mengalami impas setelah beroperasi selama 10 tahun, dan perusahaan akan mencapai titik impas atau BEP dalam rupiah adalah pada penerimaan uang sebesar Rp 182.105.462,6,- dengan tarif sewa Rp 380.000/bulan /kamar.

6.4.4 *NET PRESENT VALUE (NPV)*

Berdasarkan hasil hitungan pada Lampiran IV dapat dilihat sebagai berikut:

A. memakai beban depresiasi

- a) Untuk kenaikan tarif Untuk tingkat kenaikan tarif sewa dan biaya operasional dan pemeliharaan 5%/tahun.

NPV sampai tahun ke 20 Rp 4.001.495,2

- b) Untuk tingkat kenaikan tarif sewa dan biaya operasional dan pemeliharaan 8%/tahun

NPV sampai tahun 14 Rp 1.126.257,1

c) Untuk tingkat kenaikan tarif sewa dan biaya operasional dan pemeliharaan

10%/tahun

NPV sampai tahun 13 Rp 9.926.292

B)Tanpa beban depresiasi

a) Untuk kenaikan tarif Untuk tingkat kenaikan tarif sewa dan biaya

operasional dan pemeliharaan 5%/tahun.

NPV sampai tahun ke 15 Rp 4.002.495,2

b) Untuk tingkat kenaikan tarif sewa dan biaya operasional dan pemeliharaan

8%/tahun

NPV sampai tahun 12 Rp 7.950.483,7

c) Untuk tingkat kenaikan tarif sewa dan biaya operasional dan pemeliharaan

10%/tahun

NPV sampai tahun 10 Rp 33.063,2

6.4.5 *Internal Rate of Return (IRR)*

A.memakai beban depresiasi

a) Untuk kenaikan tarif Untuk tingkat kenaikan tarif sewa dan biaya

operasional dan pemeliharaan 5%/tahun.

IRR di dapat 13,83% pada tahun ke 20

b) Untuk tingkat kenaikan tarif sewa dan biaya operasional dan pemeliharaan

8%/tahun.

IRR di dapat 14,88% pada tahun 14.

c) Untuk tingkat kenaikan tarif sewa dan biaya operasional dan pemeliharaan

10%/tahun

IRR di dapat 14,13% pada tahun ke 13.

B)Tanpa beban depresiasi

a) Untuk kenaikan tarif Untuk tingkat kenaikan tarif sewa dan biaya

operasional dan pemeliharaan 5%/tahun.

IRR di dapat 12,72% pada tahun 15

b) Untuk tingkat kenaikan tarif sewa dan biaya operasional dan pemeliharaan

8%/tahun

IRR di dapat 13,57% pada tahun 12

c) Untuk tingkat kenaikan tarif sewa dan biaya operasional dan pemeliharaan

10%/tahun

IRR di dapat 12,007% pada tahun 10

Secara keseluruhan hasil perhitungan finansial dapat di lihat pada tabel 6.1

Tabel 6.1 Hasil perhitungan secara keseluruhan

No	Kenaikan Investasi		Kriteria penilaian				Hasil perhitungan				BEP	REKOMENDASI
			TPI	TPMS	NPV	IRR	TPI	TPMS	NPV	IRR		
1	Dengan depresiasi	5 %	$TPI > 0$	$TPMS > 0$	$NPV > 0$	$IRR > r$	0,038 > 0 pada tahun ke 20	0,127 > 0 pada tahun ke 20	4.005.495,2 > 0 tahun ke 20	13,83% > 12 % pada tahun ke 20	19 tahun 2 bulan	layak
2		8 %	$TPI > 0$	$TPMS > 0$	$NPV > 0$	$IRR > r$	0,011 > 0 pada tahun ke 14	0,037 > 0 pada tahun ke 14	1.126.257,1 > 0 tahun ke 14	14,88 % > 12 % pada tahun ke 14	13 tahun 9 bulan	Layak
3		10 %	$TPI > 0$	$TPMS > 0$	$NPV > 0$	$IRR > r$	0,095 > 0 pada tahun ke 13	0,319 > 0 pada tahun ke 13	9.926.292,3 > 0 tahun ke 13	14,13 % > 12 % pada tahun ke 13	12 tahun 0,6 bulan	Layak
4	Tanpa depresiasi	5 %	$TPI > 0$	$TPMS > 0$	$NPV > 0$	$IRR > r$	0,316 > 0 pada tahun ke 15	0,128 > 0 pada tahun ke 15	33.130.595,2 > 0 tahun 15	12,72% > 12 % pada tahun ke 15	14 tahun 6 bulan	Layak
5		8 %	$TPI > 0$	$TPMS > 0$	$NPV > 0$	$IRR > r$	0,759 > 0 pada tahun ke 12	0,255 > 0 pada tahun ke 12	79.624.751 > 0 tahun ke 12	13,57% > 12 % pada tahun ke 12	11 tahun 2 bulan	Layak
6		10 %	$TPI > 0$	$TPMS > 0$	$NPV > 0$	$IRR > r$	1,072 > 0 pada tahun ke 10	1,0011 > 0 pada tahun ke 10	112.426.650,4 > 0 tahun ke 10	12,007 % > 12 % pada tahun ke 10	9 tahun 10 bulan	Layak

Berdasarkan Tabel 6.1 kita dapat melihat bahwa investasi ini layak secara keseluruhannya, dengan kenaikan 5%, 8% dan 10% /tahun. Akan tetapi dari ketiga kenaikan itu yang paling layak adalah dengan kenaikan 10% /tahun. Hal ini dikarenakan *BEP*nya pada tahun ke 12 0,6 bulan untuk yang mempergunakan beban depresiasi dan pada tahun ke 9 10 bulan *BEP*nya untuk yang tanpa beban depresiasi. Dengan demikian dapat dilihat bahwa keuntungan yang akan dinikmatinya cukup lama sampai umur ekonomisnya habis (±10 tahun). Untuk yang kenaikan 5% dan 8% /tahun investasi ini layak juga, tetapi investasi ini terlalu beresiko, karena *BEP* yang terjadi untuk yang kenaikan 5% /tahun pada tahun ke 19 2 bulan dan dengan kenaikan 8% /tahun pada tahun ke 13 9 bulan. Disini dapat dilihat bahwa ini kembalinya terlalu lama (paling cepat tahun ke 14) oleh karena itu kita tidak dapat memprediksi apa yang akan terjadi selama waktu itu. Dengan demikian kami memberikan rekomendasi bahwa investasi ini yang paling layak adalah dengan kenaikan sewa sebesar 10% /tahun, dan besar sewa kamar Rp 200.000 /bulan.

Selain itu pemakaian metode yang lain hasil yang didapat tetap sama. Dalam hal ini kami menghitung investasi ini memakai metode *TPI*, *TPMS* dan membandingkannya dengan hasil perhitungan yang memakai metode *NPV* dan *IRR*. Dan hasil yang didapat tetap sama. Jadi kita tidak perlu mempermasalahkan metoda mana yang paling benar.