

PERPUSTAKAAN FTSP UII  
HADIAN/BELI  
TGL TERIMA : 13-3-03  
NO. JUDUL : 000343  
NO. INV. : 512000343001  
NO. INDIK. :

## TUGAS AKHIR

### STUDI KELAYAKAN INVESTASI RUMAH KOST (Studi Kasus di Condong Catur Yogyakarta)



MILIK PERPUSTAKAAN  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN  
PERENCANAAN UII YOGYAKARTA

Disusun oleh :

Nama : Yeko Marionaldo  
No. Mhs : 95 310 018  
Nirm : 950051013114120018

Nama : Ananto Ari Wibowo  
No. Mhs : 95 310 191  
Nirm : 950051013114120188

JURUSAN TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA  
2003

**TUGAS AKHIR**  
**STUDI KELAYAKAN INVESTASI RUMAH KOST**  
**(Studi Kasus di Condong Catur Yogyakarta)**

**Diajukan kepada Universitas Islam Indonesia**  
**untuk memenuhi sebagian persyaratan memperoleh**  
**derajat Sarjana Teknik Sipil**

Disusun Oleh :

Nama : Yeko Marionaldo  
No. Mhs : 95 310 018  
Nirm : 950051013114120018

Nama : Ananto Ari Wibowo  
No. Mhs : 95 310 191  
Nirm : 950051013114120188

**JURUSAN TEKNIK SIPIL**  
**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN**  
**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**  
**YOGYAKARTA**  
**2003**

**TUGAS AKHIR**  
**STUDI KELAYAKAN INVESTASI RUMAH KOST**  
**(Studi Kasus di Condong Catur Yogyakarta)**


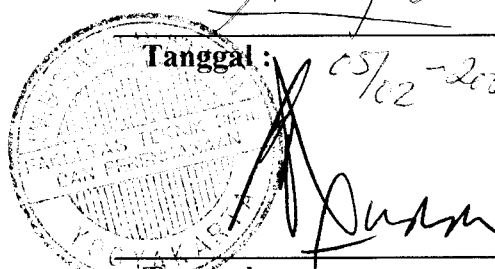
Nama : Yeko Marionaldo  
No. Mhs : 95 310 018  
Nirm : 950051013114120018

Nama : Ananto Ari Wibowo  
No. Mhs : 95 310 191  
Nirm : 950051013114120188

Telah diperiksa dan disetujui oleh :

**Ir. H. Munadhir, MS.**  
**Dosen Pembimbing I**

**Ir. H. Tadjuddin BMA, MT.**  
**Dosen Pembimbing II**

  
Tanggal : 05/02-2023  
  
Tanggal :

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamualaikum Wr. Wb.

Alhamdulillahirobbil'alamin, segala puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala limpahan nikmat, rahmat, taufiq, dan hidayah-Nya yang telah diberikan kepada penulis, sehingga atas berkat ridho-Nya penulis dapat menyelesaikan tugas akademik yang berupa tugas akhir ini. Semoga salam dan sholawat senantiasa terlimpahkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW yang membuka jalan yang terang dengan ajaran Islam.

Tugas Akhir ini diselesaikan untuk memenuhi persyaratan akhir memperoleh jenjang kesarjanaan strata satu (S1) pada Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia.

Permasalahan yang diangkat dalam tugas akhir ini merupakan hal yang baru bagi penulis, sehingga dalam menyelesaikannya cukup banyak kesulitan yang dihadapi. Namun berkat usaha dan kerja keras, serta bantuan dari berbagai pihak, akhirnya penulis mampu menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik.

Oleh karena itu sudah selayaknya pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Ir. H. Widodo, MSCE, Ph.D, selaku Dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Ir. H. Munadhir, MS, selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Universitas Islam Indonesia dan Dosen Pembimbing I.
3. Bapak Ir. H. Tadjuddin BMA, MT, selaku Dosen Pembimbing II.
4. Ibu Ir. Hj. Tuti Sumarningsih, MT, selaku Dosen Tamu dan Dosen Penguji.
5. Ayah dan Ibu tercinta yang kami hormati, yang telah memberikan bantuan, dukungan, serta doa dan restunya kepada penyusun.
6. Bapak, Ibu, Mas, dan Mbak para pemilik rumah kost di wilayah Condong Catur, yang telah berkenan dan banyak membantu memberikan data-data rumah kostnya masing-masing kepada kami.
7. Teman-temanku yang tidak bisa disebutkan satu per satu, yang telah sangat banyak membantu hingga tugas akhir ini selesai.
8. Semua pihak yang telah banyak membantu dan memberikan kontribusi yang besar yang tidak dapat disebutkan satu per satu hingga selesainya tugas akhir ini.
9. Teman tugas akhirku yang selalu siap membantu setiap saat dan setiap hari dalam menyelesaikan tugas akhir ini dari awal sampai akhir selesainya.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih jauh dari sempurna, untuk itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan untuk perbaikan di masa yang akan datang.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih dan semoga tugas akhir ini dapat berguna bagi kita semua, Amiin

Wassalamualaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, Februari 2003

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vi
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	ix
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	x
<b>ABSTRAK</b> .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	2
1.3 Tujuan Penelitian .....	2
1.4 Manfaat Penelitian .....	3
1.5 Batasan Penelitian .....	3
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Ilex Abdullah dan Sri Wihartini .....	5
2.2 Sigit Raharjo dan Yeni Farida .....	7
<b>BAB III LANDASAN TEORI</b>	
3.1 Pengertian Investasi .....	10
3.2 Penilaian Investasi .....	11

3.2.1 Analisis Finansial .....	11
3.2.2 Analisis Pasar .....	19
3.3 Pengertian Studi Kelayakan .....	22
3.3.1 Tujuan Studi Kelayakan .....	23
3.3.2 Aspek Studi Kelayakan .....	24
3.4 Keputusan Investasi .....	25
3.4.1 Pengertian .....	25
3.4.2 Konsep .....	26
3.4.3 Aliran .....	26
3.4.4 <i>Initial</i> .....	28
3.4.5 Umur .....	28
3.5 Biaya .....	29
3.5.1 Pengertian .....	29
3.6 Inflasi dan Eskalasi .....	31
3.7 Pajak .....	32
3.8 Bunga .....	33

#### **BAB IV METODE PENELITIAN**

4.1 Subyek Penelitian .....	34
4.2 Data yang .....	34
4.3 Metode Pengumpulan .....	34
4.4 Metode Analisis .....	35
4.5 Rencana Penelitian .....	35



## **BAB V ANALISIS, PERHITUNGAN, DAN PEMBAHASAN**

5.1 Analisis Data .....	37
5.1.1 Rumah Kost Bapak Jumari .....	37
5.2 Perhitungan-perhitungan .....	50
5.2.1 Rumah Kost Bapak Jumari .....	50
5.3 Pembahasan .....	70
5.3.1 Berdasarkan BEP .....	70
5.3.2 Berdasarkan PP .....	74
5.3.3 Berdasarkan NPV .....	78
5.3.4 Berdasarkan ROI .....	81

## **BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN**

6.1 Kesimpulan .....	96
6.2 Saran .....	97

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 3.1</b>	Tingkat Inflasi di Indonesia .....	32
<b>Tabel 5.1</b>	Depresiasi Rumah Kost Bapak Jumani .....	56
<b>Tabel 5.2</b>	Penyusutan .....	56
<b>Tabel 5.3</b>	Pendapatan .....	58
<b>Tabel 5.4</b>	Operasional dan Pemeliharaan .....	59
<b>Tabel 5.5</b>	Prakiraan Rugi Laba .....	60
<b>Tabel 5.6</b>	Pengeluaran .....	61
<b>Tabel 5.7</b>	Titik Impas .....	62
<b>Tabel 5.8</b>	Aliran Kas Bersih .....	65
<b>Tabel 5.9</b>	Payback period .....	66
<b>Tabel 5.10</b>	NPV .....	68
<b>Tabel 5.11</b>	ROI .....	69
<b>Tabel 5.12</b>	Hasil Hitungan .....	89
<b>Tabel 5.13</b>	PP Seluruh Sampel .....	90
<b>Tabel 5.14</b>	NPV Seluruh Sampel .....	90
<b>Tabel 5.15</b>	ROI Seluruh Sampel .....	90
<b>Tabel 5.16</b>	BEP Seluruh Sampel .....	90
<b>Tabel 5.17</b>	Data Lengkap .....	102
<b>Tabel 5.18</b>	Analisis Data Seluruh Sampel .....	103

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 3.1</b>	Sistematika Proses .....	19
<b>Gambar 3.2</b>	Sistematika Kelayakan .....	22
<b>Gambar 3.3</b>	Klasifikasi .....	30
<b>Gambar 4.1</b>	Alur Kerja .....	36
<b>Gambar 5.1</b>	Grafik Depresiasi .....	57
<b>Gambar 5.2</b>	Grafik BEP .....	63
<b>Gambar 5.3</b>	Grafik BEP (tahun) Seluruh Sampel .....	91
<b>Gambar 5.4</b>	Grafik BEP (rupiah) Seluruh Sampel .....	92
<b>Gambar 5.5</b>	Grafik PP Seluruh Sampel .....	93
<b>Gambar 5.6</b>	Grafik NPV Seluruh Sampel .....	94
<b>Gambar 5.7</b>	Garfik ROI Seluruh Sampel .....	95

## ABSTRAK

Rumah kost merupakan sarana penting dan merupakan kebutuhan pokok utama bagi para mahasiswa yang ingin melanjutkan studi ke Yogyakarta. Selain itu merupakan tempat pembinaan kehidupan bersosialisasi dan bermasyarakat dengan lingkungan yang baru. Dan pada saat ini terutama setelah krisis moneter melanda Indonesia, rumah kost dapat dijadikan lahan usaha atau investasi, dimana investasi tersebut dapat menambah pendapatan, serta menjanjikan dan mendatangkan banyak keuntungan. Disamping itu ada juga kerugian-kerugian dari investasi tersebut kalau investasi tersebut tidak direncanakan dan diperhitungkan secara matang, cermat dan teliti. Oleh karena itu tugas akhir ini disusun untuk menganalisis kelayakan investasi rumah kost yang ada di wilayah Condong Catur Yogyakarta.

Analisis kelayakan investasi dalam tugas akhir ini menggunakan metode BEP, NPV, Payback Period (PP), dan ROI. BEP digunakan untuk mengetahui kapan (waktu) pemilik rumah kost mengalami keseimbangan (impas) antara seluruh biaya yang telah dikeluarkan dengan pendapatan yang telah diterima, dan dapat diketahui dengan tahun dan rupiah. NPV digunakan untuk mengetahui selisih nilai sekarang dari total seluruh aliran kas bersih dengan nilai sekarang total biaya investasi dengan menggunakan faktor diskonto ( $i=20\%$ ). Payback Period (PP) digunakan untuk mengetahui kapan (waktu) dari seluruh total biaya investasi yang telah dikeluarkan akan kembali, dan dinyatakan dalam tahun. ROI digunakan untuk mengetahui prosentase pengembalian modal investasi tiap tahunnya.

Hasil BEP yang diperoleh dalam penelitian ini adalah berkisar antara 5,006 tahun sampai dengan 13,342 tahun dari seluruh rumah kost tersebut, dan pendapatan pada saat BEP tersebut terjadi berkisar antara Rp.135.597.734 sampai dengan Rp.883.663.929. Lalu NPV yang diperoleh adalah berkisar antara -Rp.249.744.711 sampai dengan Rp.221.808.980. Kemudian Payback Period yang diperoleh adalah berkisar antara 5,006 tahun sampai dengan 13,342 tahun, dan ROI yang diperoleh adalah berkisar antara 66,464% sampai dengan 509,867%. Dari hasil tersebut disimpulkan bahwa dengan metode BEP, PP, dan ROI investasi dikatakan layak dan menguntungkan, tapi dengan metode NPV investasi ada yang tidak layak/rugi (bernilai negatif) yaitu sebesar 73,333%, tapi ada juga yang layak/untung (bernilai positif) yaitu sebesar 26,667%. Secara umum investasi rumah kost di Condong Catur dalam penelitian ini adalah layak.

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Rumah kost selain merupakan kebutuhan pokok mahasiswa setelah pangan, juga berfungsi sebagai sarana utama pembinaan pribadi, yang selanjutnya akan berfungsi sebagai sarana pembinaan kehidupan dalam bersosialisasi, bermasyarakat dan bernegara. Kini setelah melalui perkembangan selama beberapa tahun, rumah kost telah diakui memiliki dimensi ekonomi, baik bagi pemiliknya maupun bagi mahasiswa yang membutuhkannya.

Rumah kost dianggap sebagai pembawa perubahan sosial, ekonomi dan geografi perkotaan pada umumnya dan daerah sekitarnya pada khususnya. Oleh karena itu untuk memenuhi fungsi-fungsi di atas, maka pembangunan rumah kost harus dikembangkan secara lebih terarah dan terpadu dengan memperhatikan peningkatan jumlah mahasiswa, lingkungan, serta pembiayaannya. Dalam usaha pembangunan rumah kost, faktor biaya menjadi kendala utama dalam pemenuhan kebutuhan rumah kost bagi mahasiswa yang sesuai dengan harga standar pasaran pada umumnya, tapi dilengkapi fasilitas yang cukup memadai bagi calon penghuninya.

Investasi di bidang rumah kost ini merupakan suatu usaha yang cukup menjanjikan pada saat sekarang, dimana keadaan ekonomi Indonesia belum

membalik. Oleh karena itu investasi ini dapat dijadikan usaha sampingan untuk menambah pendapatan keluarga atau calon investor.

Disamping keuntungan-keuntungan yang menjanjikan, investasi ini juga mengandung beberapa resiko dan ketidakpastian, yang dapat mempengaruhi pertimbangan dan keuntungan investor. Untuk itulah, sebelum memutuskan untuk menanam investasi perlu dilakukan suatu analisis kelayakan antara lain dengan menggunakan metode BEP, *Payback Period*, NPV, dan ROI. Hal ini dilakukan agar resiko, ketidakpastian, dan kegagalan dalam investasi rumah kost dapat dicegah jauh sebelum keputusan investasi diambil dan dilaksanakan, bahkan investor dapat memperhitungkan dan memprediksi keuntungan yang dapat diperoleh dikemudian hari

## **1.2 Rumusan Masalah**

Sehubungan dengan uraian di atas, maka permasalahan dalam studi kelayakan ini adalah menghitung :

1. Titik impas atau *Break Even Point* yang diperoleh (BEP).
2. Periode pengembalian (*Payback Period*) investasi.
3. Nilai sekarang bersih (NPV) investasi.
4. Prosentase pengembalian investasi (ROI).

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Yang menjadi tujuan penelitian adalah

1. Mengetahui titik impas.

2. Mengetahui periode pengembalian.
3. Mengetahui nilai sekarang bersih.
4. Mengetahui prosentase pengembalian investasi.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian adalah :

Dapat menjadi bahan pertimbangan bagi investor dalam mengambil keputusan suatu investasi, khususnya investasi rumah kost.

#### **1.5 Batasan Penelitian**

Untuk memperjelas lingkup permasalahan dan memudahkan dalam menganalisis, maka dibuat batasan-batasan yang meliputi :

1. Studi dilakukan pada rumah kost di daerah Condong Catur dengan jarak maksimum 1 kilometer dari kampus Fakultas Ekonomi UH.
2. Data yang dipakai adalah pembangunan rumah kost tahun 1997-2000 dengan kuesioner.
3. Penelitian dilakukan pada rumah kost 2 lantai.
4. Tingkat suku bunga sebesar 20% ( $i = 20\%$ ).
5. Kenaikan harga sewa kamar kost setiap tahun adalah tetap, yaitu sebesar 20%.
6. Biaya tanah diperhitungkan, tapi depresiasi (penyusutan) tanah tidak diperhitungkan, karena tanah tidak mengalami penyusutan.

7. Depresiasi bangunan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus, dengan tujuan agar tiap tahunnya diperoleh hasil yang tetap.
8. Pajak dihitung sesuai dengan undang-undang pajak penghasilan (Pph) pasal 17 ayat 1 tahun 1999.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Ilex Abdullah dan Sri Wihartini (1998).**

Kedua peneliti tersebut mengambil topik tentang Analisis Investasi yang diterapkan pada proyek perumahan dengan judul “ *Studi Analisis Investasi Pembangunan Perumahan (Study Kasus Pada Pembangunan RS dan RSS di Kabupaten Pekalongan)*”. Dengan menggunakan metode:

1. Tingkat pengembalian investasi (TPI).
2. Tingkat pengembalian modal sendiri (TPMS).
3. Tingkat keuntungan yang diperoleh (BEP).
4. Nilai sekarang bersih (NPV).

Batasan masalah kedua peneliti tersebut adalah :

1. Studi pada proyek pembangunan perumahan sederhana dan sangat sederhana tipe 36 di Kabupaten Pekalongan.
2. Lokasi yang diteliti adalah perumahan di Kabupaten Pekalongan.
3. Studi dan analisis pasar.
4. Studi dan analisis finansial (TPI, TPMS, BEP, NPV).
5. Penerimaan uang muka dan biaya proses dilakukan pada 4 alternatif yaitu bulan ke-1, ke-4, ke-7 dan ke-12.
6. Data yang dipakai adalah data sebelum Indonesia mengalami krisis moneter.

Beberapa komponen untuk dijadikan acuan dalam penulisan tugas akhir tersebut adalah :

1. RAB Tanah, RAB Sarana, RAB Prasarana, RAB Bangunan, RAB pengeluaran/gaji, dan RAB sewa alat, kantor dan gedung.
2. Jumlah penduduk, jumlah rumah, tingkat pendapatan penduduk.

Hasil dan kesimpulan penelitian tugas akhir tersebut adalah :

a. Tingkat Pengembalian Investasi layak dilaksanakan apabila penerimaan uang muka dan biaya proses bulan ke-1, ke-4, dan ke-7, tetapi apabila pada penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-12 proyek tersebut tidak layak (rugi).

b. Tingkat Pengembalian Modal Sendiri, apabila penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-1 dan ke-4 nilainya lebih besar bila dibandingkan dengan modal sendiri didepositokan di Bank. Untuk Tingkat Pengembalian Modal Sendiri apabila penghasilan pada penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-7 masih memberikan keuntungan, tetapi nilainya lebih kecil apabila dibandingkan dengan modal sendiri didepositokan di Bank. Proyek akan mengalami kerugian apabila penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-12.

c. BEP (*Break Event Point*) tercapai pada kondisi :

- i) jika penerimaan uang muka dan biaya proses terjadi pada bulan ke-1 terjual sebanyak 98 unit.
- 2) jika penerimaan uang muka dan biaya proses terjadi pada bulan ke-4 terjual sebanyak 113 unit.

3) jika penerimaan uang muka dan biaya proses terjadi pada bulan ke-7 terjual sebanyak 132 unit.

4) jika penerimaan uang muka dan biaya proses terjadi pada bulan ke-12 maka tidak akan mencapai BEP karena penerimaan lebih kecil dari biaya totalnya.

d. Hasil NPV proyek masih menguntungkan apabila penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-1, ke-4, dan ke-7, tetapi apabila penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-12 proyek tersebut mengalami kerugian karena hasil yang diperoleh lebih kecil dari *cost of capital* yang ditetapkan.

e. Hasil analisis finansial secara keseluruhan apabila penerimaan uang muka dan biaya proses terjadi pada bulan ke-1 dan ke-4 proyek masih layak, tetapi apabila penerimaan uang muka dan biaya proses terjadi pada bulan ke-7 dan ke-12 proyek masih tidak layak (rugi).

## **2.2 Sigit Raharjo dan Yeni Farida Istantiah (1998).**

Kedua peneliti tersebut mengambil topik tentang Analisis Kelayakan Finansial dengan judul “ *Studi Kelayakan Finansial Bangunan Rumah Sakit* ”.

Dengan menggunakan metode-metode sebagai berikut :

1. Tingkat pengembalian investasi (TPI).
2. Tingkat pengembalian modal sendiri (TPMS).
3. Tingkat keuntungan yang diperoleh (BEP).
4. Perbandingan pendapatan terhadap pengeluaran.

Ada juga beberapa komponen untuk dijadikan acuan dalam penulisan tugas akhir tersebut diantaranya yaitu :

1. RAB bangunan, RAB tanah, RAB sarana, RAB furniture dan peralatan kantor, dan RAB peralatan medis.
2. Pembiayaan proyek merupakan modal sendiri dan modal pinjaman.

Kesimpulan dari tugas akhir tersebut adalah :

a. Hasil Tingkat Pengembalian Investasi diperoleh sebesar 1,1307, Tingkat pengembalian Modal Sendiri sebesar 2, 1552 dan Perbandingan Pendapatan terhadap Pengeluaran sebesar 1,2719 yang semuanya lebih besar dari satu.

b. Hasil perhitungan diperoleh Tingkat Pengembalian Investasi sebesar 0, 7864, tetapi dari perhitungan Tingkat Pengembalian Modal Sendiri didapat hasil lebih besar dari satu yaitu sebesar 1,3293. Begitu juga dari Perbandingan Pendapatan terhadap Pengeluaran didapat sebesar 1,4775, sedangkan dikatakan layak bila ketiga perhitungan semua hasilnya lebih dari satu.

c. Dari hasil ketiga perhitungan, hasil perhitungan Tingkat Pengembalian Investasi selalu memberikan hasil yang paling kecil dibanding dengan hasil perhitungan Tingkat Pengembalian Modal Sendiri dan Perbandingan Pendapatan terhadap Pengeluaran, sehingga dari tiga macam perhitungan itu, hasil perhitungan Tingkat Pengembalian Investasi menjadi yang paling menentukan apakah proyek tersebut layak atau tidak bila ditinjau dari aspek finansial.

Kedua Penelitian di atas menggunakan metode TPI, TPMS, BEP, NPV, dan PPTP yang data-datanya diambil sebelum Indonesia mengalami krisis moneter, dan tidak menghitung kenaikan biaya tiap tahun. Pada penelitian Ilex dan Sri Wihartini

dengan objek perumahan tidak menghitung pendapatan tiap tahun, melainkan langsung berdasarkan harga jual beberapa unit rumah, baik secara tunai ataupun secara kredit, dan biaya investasi diperinci berdasarkan RAB masing-masing komponen bangunan, juga menggunakan asumsi umur ekonomis hanya pada peralatan saja yaitu selama 10 tahun dan menggunakan modal sendiri dan pinjaman dari bank dengan bunga sebesar 23% per tahun. Hasil penelitian dari 4 metode tersebut terbagi menjadi 2 bagian, yaitu berdasarkan secara tunai dan secara kredit.

Kemudian pada penelitian Sigit dan Yeni, objek yang ditinjau adalah rumah sakit yang lebih dari 2 lantai, biaya bangunan diperinci menjadi RAB dari beberapa komponen bangunan, modal pembangunan dari milik sendiri dan pinjaman, dan metode yang digunakan 4 jenis, yaitu TPI, TPMS, BEP, dan PPTP.

Berdasarkan perbandingan kedua peneliti tersebut di atas, penelitian tugas akhir investasi rumah kost ini meninjau objek yang berbeda dan data diambil setelah Indonesia mengalami krisis moneter, menggunakan pengaruh inflasi dalam perhitungannya, juga data diambil menggunakan kuesioner, sehingga pengolahan datanya tidak dapat menggunakan RAB masing-masing komponen bangunan, tetapi biaya secara keseluruhan/total.

Selain itu seluruh biaya tiap tahun mengalami kenaikan akibat pengaruh inflasi yang diasumsikan sebesar 20%, begitu juga dengan modal, penelitian ini modal seluruhnya milik sendiri, dan menggunakan metode BEP, NPV, ROI, dan PP, sehingga hasilnya sangat berbeda dengan kedua penelitian tersebut di atas.

## BAB III

### LANDASAN TEORI

#### 3.1 Pengertian Investasi

Investasi adalah pengkaitan sumber-sumber dalam jangka panjang untuk menghasilkan laba di masa yang akan datang. Sekali investasi diputuskan maka perusahaan akan terikat pada jalan panjang di masa yang akan datang yang sudah dipilih, yang tidak mudah untuk disimpangi. Investasi banyak mengandung resiko dan ketidakpastian. Tujuan utama investasi adalah memperoleh berbagai macam manfaat yang cukup layak di kemudian hari. Manfaat itu dapat berupa imbalan keuangan misalnya . laba, dan manfaat non keuangan, misalnya : penciptaan lapangan kerja baru, pendayagunaan bahan baku dalam negeri yang berlimpah, dan lain-lain, atau kombinasi dari kedua-duanya; ( Drs.Siswanto Sutojo, 1982 ).

Jenis-jenis investasi dapat dibagi menjadi 4 ( empat ) golongan yaitu :

1. Investasi yang tidak menghasilkan laba, investasi jenis ini timbul karena adanya peraturan pemerintah atau karena syarat-syarat kontrak yang telah disetujui dan mewajibkan perusahaan untuk melaksanakan tanpa mempertimbangkan laba atau rugi, misalnya pemasangan instalasi pembersih air untuk menanggulangi pencemaran limbah pabrik.

2. Investasi yang tidak dapat diukur labanya, investasi ini dilakukan untuk menaikkan laba, namun laba yang diharapkan akan diperoleh perusahaan, dengan adanya investasi ini sulit untuk dihitung secara teliti, misalnya biaya penelitian dan pengembangan, biaya program latihan dan pendidikan karyawan.
3. Investasi dalam penggantian equipment, investasi jenis ini meliputi pengeluaran untuk penggantian equipment yang ada, misalnya biaya operasi mesin-mesin lama diganti dengan mesin-mesin baru.
4. Investasi dalam perluasan usaha, merupakan pengeluaran untuk menambah kapasitas produksi menjadi lebih besar dari sebelumnya. Dalam investasi ini kriteria yang perlu dikembangkan adalah taksiran laba di masa yang akan datang dan kembalian investasi ( *return on investment* ) yang akan didapat karena adanya investasi tersebut.

## **3.2 Penilaian Investasi**

### **3.2.1 Analisis Finansial**

Dalam perencanaan suatu proyek jangka panjang, suatu unit usaha akan dihadapkan pada suatu masalah kebutuhan dana yang harus disediakan. Oleh sebab itu unit usaha harus merencanakan berapa besar kebutuhan dana tersebut untuk dapat meminjam pada pihak kreditor/bank, untuk memperhitungkan penggunaan modal awal.

Tujuan dari analisis finansial adalah mengetahui besarnya dana yang dibutuhkan untuk investasi, mengetahui asal sumber dana, mengetahui prakiraan penerimaan, biaya dan rugi-laba serta manfaat dari biaya yang akan diinvestasikan.

Metode-metode yang digunakan untuk mengelompokkan usulan-usulan investasi adalah :

1. Metode Nilai Sekarang Bersih ( NPV )

Metode Nilai Sekarang Bersih ( NPV ) adalah selisih harga sekarang dari aliran kas bersih ( *Net Cash Flow* ) di masa datang dengan harga sekarang dari investasi awal pada tingkat bunga tertentu ( *i* ), ( Iman Soeharto, 1995 ).

$$NPV = \sum_{t=i}^n \frac{PV}{(1+k)^t} - I \dots\dots\dots (3.1)$$

atau

$$NPV = \Sigma P Vcf ( Net Cash flow ) - P Vof \dots\dots\dots (3.2)$$

dengan :

PVcf = nilai sekarang aliran kas bersih

Pv of = nilai sekarang investasi awal

P V = nilai sekarang arus keuangan bersih

k = biaya modal

I = investasi awal

n = umur proyek yang diharapkan



*Net Present Value* merupakan salah satu teknik capital budgeting yang banyak digunakan untuk menghitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan kas bersih di masa yang akan datang, ( Johar Arifin dan Akhmad Fauzi, 1999 ) dan mempunyai bentuk :

$$=NPV ( rate, value 1, value 2, \dots, value 29 )$$

NPV dapat dihitung dengan formula :

$$NPV = Present\ cash\ inflow - Present\ Value\ Investasi \dots\dots\dots ( 3.3 )$$

## 2. Metode Pengembalian Investasi atau *Return On Investment* ( ROI )

Pengembalian investasi ( ROI ) yaitu perbandingan dari pemasukan (pendapatan setelah pajak/EAT) per tahun terhadap dana investasi/biaya awal investasi.

Tujuan dari pengembalian investasi ( ROI ) adalah untuk memberikan indikasi profitabilitas suatu investasi, ( Iman Soeharto, 1995 ).

Rumus :

$$ROI = \frac{\text{Pendapatan Setelah Pajak/EAT}}{\text{Investasi awal}} \times 100\% \dots\dots\dots ( 3.4 )$$

## 3. *Payback Period* ( PP )

*Payback Period* merupakan salah satu metode perhitungan *Capital Budgeting* yang relatif sederhana. Metode ini merupakan penentuan jangka waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan modal suatu investasi, dihitung dari aliran kas bersih, ( Iman Soeharto, 1995 ).

Rumus Periode Pengembalian :

a. Bila aliran kas tahunan dengan jumlah tetap :

$$Payback\ Period = Cf/A \dots\dots\dots (3.5)$$

dimana :

Cf = Biaya Awal

A = Aliran Kas (*netto*) per tahun

b. Bila aliran kas tahunan dengan jumlah tidak tetap :

$$Payback\ Period = (n - 1) + [Cf - \sum_{1}^{n-1} An] (1/An) \dots\dots\dots (3.6)$$

dimana :

Cf = Biaya Awal

An = Aliran Kas pada Tahun n

n = Tahun Pengembalian ditambah 1

#### 4. Perhitungan titik impas atau *Break Even Point* (BEP)

*Break Even Point* dapat diartikan sebagai suatu keadaan dimana investor dalam kegiatan investasinya telah menghasilkan pendapatan yang sama besarnya dengan jumlah biaya pengeluaran atau seluruh biaya pengeluaran telah tertutupi oleh biaya pendapatan yang dihasilkan/impas, (Iman Soeharto, 1995).

Sumbu vertikal menunjukkan jumlah biaya yang dinyatakan dalam rupiah, sedangkan sumbu horisontal menunjukkan umur ekonomis proyek yang dinyatakan dalam tahun, dan BEP dapat dinyatakan dalam rupiah dan tahun.

### 5. Present Value ( PV )

*Present Value* atau nilai sekarang yaitu menunjukkan berapa nilai uang pada saat ini untuk nilai tertentu di masa mendatang, ( Robert J. Kodoatie, 1995 ).

Rumus PV yaitu :

$$PV = \frac{FV}{(1 + i)^n} \dots\dots\dots ( 3.7 )$$

dimana :

FV = Nilai yang akan datang

i = Tingkat suku bunga

n = Tahun

### 6. Biaya Penyusutan ( Depresiasi )

Penyusutan ( depresiasi ) merupakan proses pengalokasian harga perolehan aktiva tetap menjadi biaya selama masa manfaat dengan cara yang rasional dan sistematis. Aktiva tetap ( kecuali tanah ) yang dipakai dalam suatu proyek rumah kost dari waktu ke waktu, kemampuan untuk menghasilkan barang atau jasa cenderung akan semakin menurun baik secara fisik maupun fungsinya. Penyusutan bukan penilaian aktiva, tetapi merupakan proses pengalokasian harga perolehan menjadi biaya setiap periode akuntansi. Perubahan harga aktiva tetap yang terjadi di pasaran tidak perlu dicatat, karena pada dasarnya aktiva tetap yang dimiliki investor dimanfaatkan untuk digunakan bukan untuk dijual kembali. Sehingga sangat mungkin terjadi nilai buku suatu aktiva ( harga perolehan dikurangi dengan total akumulasi penyusutan ), tidak sama dengan harga pasar.

Akuntansi penyusutan ( depresiasi ) adalah suatu sistem akuntansi yang bertujuan memberikan harga perolehan atau nilai dasar lain dari aktiva tetap berwujud, dikurangi dengan nilai sisa/residu, selama masa manfaat aktiva yang bersangkutan. Saldo rekening akumulasi penyusutan aktiva tetap menggambarkan jumlah penyusutan yang telah dibebankan menjadi biaya, bukan merupakan pengumpulan kas yang dihimpun untuk mengganti aktiva lama dengan aktiva baru. Penyusutan/depresiasi mempengaruhi laporan keuangan pada neraca melalui rekening akumulasi penyusutan sebagai pengurang harga perolehan dan laporan rugi-laba melalui rekening biaya penyusutan atau depresiasi, ( Johar Arifin dan Akhmad Fauzi, 1999 ).

Faktor yang menentukan biaya penyusutan ( depresiasi ) yaitu :

a. Harga Perolehan ( *cost* )

Uang yang dikeluarkan atau hutang yang timbul dan biaya lain yang terjadi untuk memperoleh suatu aktiva dan menemukannya agar dapat digunakan.

Harga perolehan dicatat berdasarkan harga beli ditambah dengan biaya-biaya yang terjadi, seperti : bea masuk, pajak penjualan, biaya pengangkutan, biaya pemasangan dan lain sebagainya.

b. Nilai sisa atau residu ( *salvage* )

Nilai sisa atau residu dari suatu aktiva yang disusut adalah jumlah uang yang diterima bila aktiva dijual atau ditukarkan, atau cara-cara lain bila aktiva tersebut sudah tidak digunakan lagi, dikurangi dengan biaya-biaya yang terjadi saat menjual atau menukar ( biaya pelepasan ).

c. Masa Manfaat atau Umur Ekonomis (*life*)

Merupakan jangka waktu pemakaian aktiva yang diharapkan oleh investor dari suatu aktiva, dipengaruhi oleh cara pemeliharaan, atau kebijakan lain yang telah ditetapkan. Taksiran umur ekonomis dapat dinyatakan dalam suatu periode waktu, satuan hasil produksi, atau satuan jam kerja dengan mempertimbangkan sebab keausan fisik dan fungsional.

Sebab-sebab depresiasi :

1. Faktor-faktor fisik

Yang termasuk faktor-faktor fisik yang mengurangi fungsi aktiva tetap adalah aus karena dipakai (*wear and tear*), aus karena umur (*deterioration and decay*) dan kerusakan-kerusakan.

2. Faktor-faktor fungsional

Yang termasuk di dalamnya antara lain : ketidak mampuan aktiva untuk memenuhi kapasitas/kebutuhan, sehingga perlu diganti, dan karena adanya perubahan terhadap barang dan jasa yang dihasilkan, atau karena adanya kemajuan teknologi sehingga aktiva tetap tersebut tidak ekonomis lagi jika dipakai.

Penyusutan atau depresiasi dapat dicatat dan dilaporkan dengan menggunakan salah satu dari metode berikut :

a. Berdasarkan Waktu

1) Metode garis lurus (*straight-line method*)

2) Metode jumlah angka tahun (*sum of years digit method*)

- 3) Metode saldo menurun atau saldo menurun ganda (*declining/double declining balance method*)

b. Berdasarkan Penggunaan

- 1) Metode jam jasa (*service hour method*)
- 2) Metode jumlah unit produksi (*productive output method*)

c. Berdasarkan kriteria lain

- 1) Metode berdasarkan jenis kelompok (*group and composite method*)
- 2) Metode persediaan/penilaian
- 3) Metode anuitas (*annuity method*)

Rumus Depresiasi :

$$\text{Depresiasi} = \frac{(\text{Harga Perolehan} - \text{Nilai Sisa})}{\text{Umur Ekonomis}} \dots \dots \dots (3.8)$$

7. *Future Value* (FV)

Adalah menunjukkan berapa nilai uang yang akan datang dari sejumlah uang dengan nominal yang sama pada saat ini, yang dirumuskan dengan :

$$FV = PV (1 + i)^n \dots \dots \dots (3.9)$$

dimana :

FV = Nilai yang akan datang

PV = Nialai sekarang/saat ini

i = Tingkat suku bunga

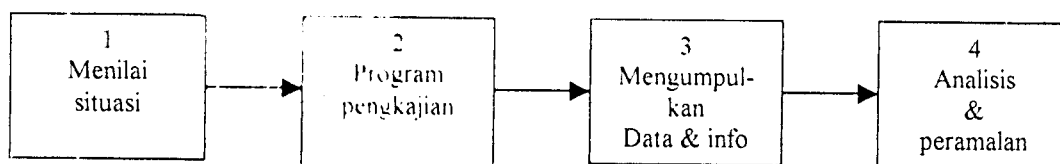
n = Tahun

### 3.2.2 Analisis Pasar

Aspek pasar dan pemasaran merupakan faktor utama dalam studi kelayakan proyek. Pada tahap ini besar peminat rumah kost serta kecenderungan perkembangan peminat atau calon penghuni selama masa kehidupan proyek yang akan datang diperkirakan dengan cermat. Tanpa perkiraan jumlah peminat rumah kost yang diteliti, dikemudian hari proyek dapat terancam kesulitan yang timbul karena adanya kekurangan atau kelebihan peminat atau calon penghuni rumah kost tersebut, baik kekurangan maupun kelebihan peminat, akan menyebabkan proyek tidak dapat beroperasi secara efisien, ( Drs.Siswanto Sutojo, 1982 ).

Mengkaji aspek pasar berfungsi menghubungkan manajemen suatu organisasi atau proyek dengan pasar yang bersangkutan melalui informasi. Selanjutnya informasi ini digunakan untuk mengidentifikasi kesempatan dan permasalahan yang berkaitan dengan pasar dan pemasaran, dengan demikian diharapkan dapat meningkatkan kualitas keputusan-keputusan yang akan diambil, ( Iman Soeharto, 1995 ).

Sistematika proses mengkaji aspek pasar secara keseluruhan menurut DA. Aaker & GS. Day tahun 1990 berturut-turut adalah menilai ( *assesment* ) situasi, menyusun strategi, mengumpulkan data dan info serta analisis dan peramalan.



**Gambar 3.1** Sistematika Proses Pengkajian Aspek Pasar

( Iman Soeharto, 1995, **MANAJEMEN PROYEK** )

Jadi tujuan utama analisis aspek pasar adalah untuk mengetahui sejauh mana kuantitas dan kualitas permintaan rumah kost yang dapat diserap oleh masyarakat, terutama lingkungan sekitar proyek dengan adanya pembangunan proyek rumah kost tersebut.

Untuk menganalisis aspek pasar dalam studi kelayakan diperlukan data-data serta informasi mengenai hal-hal berikut, (Iman Soeharto, 1995) :

#### 1. Permintaan atau peminat rumah kost

Permintaan dapat diperinci menjadi :

- a. Area atau lokasi, dibagi menjadi lokasi yang kemudian dikaji potensi daya serapnya.
- b. Spesifikasi bentuk rumah kost, dibedakan atas berbagai tingkat spesifikasi, misalnya model atau bentuk yang bermutu tinggi, sedang atau normal.

#### 2. Permintaan atau peminat di masa depan/masa yang akan datang dan saat ini

Permintaan atau peminat saat ini sering dapat dikumpulkan dari catatan statistik, sedangkan untuk masa yang akan datang perlu diadakan peramalan dengan menggunakan berbagai variabel yang didasarkan pada informasi saat ini.

#### 3. Konsumen

Informasi perihal konsumen menyangkut masalah demografi dan sosiologi yang dapat ditelusuri dari jawaban atas pertanyaan-pertanyaan berikut : siapakah mereka, umurnya, jumlah peminat, kuliahnya, asalnya, dan lain sebagainya.

- a. Mengapa mereka kost : keperluan mutlak, motivasi, menaikkan pandangan sosial, dan lain-lain.
- b. Dimana mereka kost



c. Sampai kapan mereka kost : musiman, atau terus-menerus.

#### 4. Pangsa pasar dan persaingan

##### a. Pangsa pasar

- 1) Menentukan sasaran pangsa pasar yang ingin diraih.
- 2) Upaya penetrasi pasar

##### b. Persaingan

- 1) Identifikasi kost-kost lain yang menjadi pesaing : berapa luasnya, jumlah kamar, fasilitas yang ada, harga, ukuran kamar, dan sebagainya.

##### c. Harga kamar dari suatu rumah kost

Penentuan harga kamar besar pengaruhnya terhadap pangsa pasar dan persaingan. Dalam masalah harga yang perlu diperhatikan adalah :

- 1) Struktur dan berapa sasaran total harga
- 2) Berapa besar tingkat harga kamar yang sejenis
- 3) Bagaimana tanggapan terhadap fluktuasi harga dari pesaing/kost yang lain
- 4) Adakah harga berubah berdasarkan musiman

#### 5. Strategi Pemasaran

##### a. Promosi

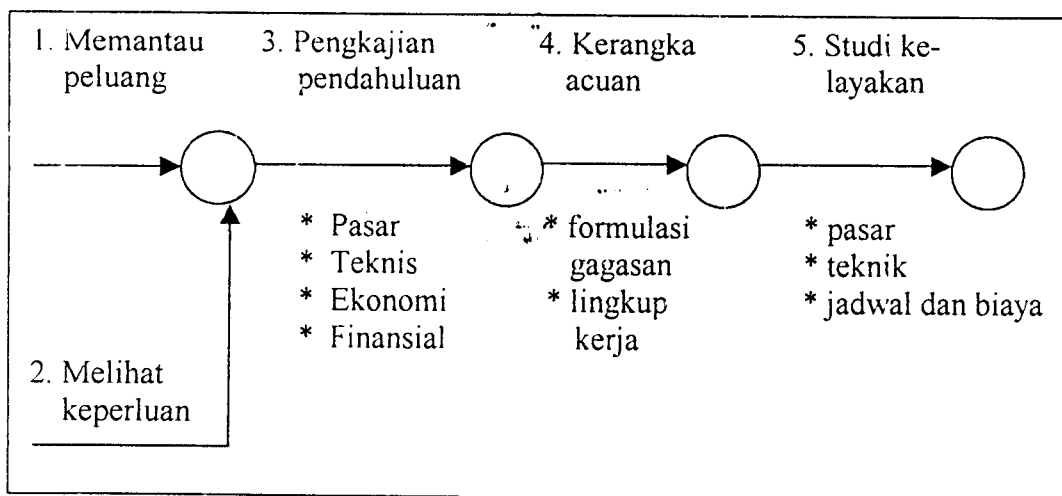
- 1) Luas dan lingkup jangkauan
- 2) Metode yang dipakai (iklan, dari orang ke orang, dan sebagainya)

### 3.3 Pengertian Studi Kelayakan

Studi kelayakan proyek merupakan serangkaian penelitian untuk mengevaluasi dapat tidaknya suatu proyek dilaksanakan dengan berhasil. Studi kelayakan proyek dalam arti terbatas ( pihak swasta ), lebih terfokus pada manfaat ekonomis suatu investasi, ( Johar Arifin dan Akhmad Fauzi, 1999 ).

Beberapa pendapat tentang studi kelayakan, yaitu :

1. Pengkajian yang bersifat menyeluruh dan mencoba menyoroti segala aspek kelayakan proyek atau investasi dikenal sebagai studi kelayakan. Selain yang sifatnya menyeluruh, studi kelayakan juga memberikan hasil analisis secara kuantitatif tentang manfaat yang kita peroleh dibandingkan dengan sumber daya yang diperlukan, ( Iman Soeharto, 1995 ).



**Gambar 3.2** Sistematis mengkaji kelayakan proyek atau investasi

( Iman Soeharto, 1995, **MANAJEMEN PROYEK** )

- 2 Kriteria kelayakan erat terkait dengan keberhasilan dan hal ini akan berbeda dari satu dan lain sudut pandang dan kepentingan. Bagi pemilik proyek

swasta titik berat keberhasilan diletakkan pada aspek finansial, ( Drs. Siswanto Sutojo, 1983 ).

3. Memasukkan unsur resiko dalam penilaian usul investasi, berarti kita memberikan kemungkinan bagi proyek investasi untuk mempunyai tingkat resiko yang berbeda sehingga akan dapat mengubah corak resiko investor secara keseluruhan, ( Bambang Riyanto, 1995 ).
4. Pengkajian studi kelayakan harus didasarkan pada pemanfaatan dari sesuatu yang diinvestasikan, karena menyangkut segi-segi pendapatan dan biaya dalam mengusahakannya, ( Soedjono Kamadibrata, 1985 ).

### **3.3.1 Tujuan Studi Kelayakan**

Dilaksanakan studi kelayakan proyek bertujuan untuk menghindari ketelanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang tidak menguntungkan. Hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa proyek investasi umumnya memerlukan dana cukup besar dan berpengaruh terhadap investor dalam waktu lama, juga bertujuan mempelajari usulan suatu proyek dari segala segi secara profesional agar nantinya setelah diterima dan dilaksanakan betul-betul dapat mencapai hasil sesuai dengan yang direncanakan, jangan sampai terjadi setelah proyek selesai dibangun dan dioperasikan ternyata hasilnya jauh dari harapan, ( Iman Soeharto, 1995 ).

### **3.3.2 Aspek Studi Kelayakan**

#### **a. Aspek Pasar**

Mempelajari tentang permintaan-penawaran produk, perkembangan masa lalu, dan perkiraan di masa mendatang termasuk strategi pemasaran, indentifikasi siklus produk dan prakiraan penjualan/sewa yang bisa dicapai.

#### **b. Aspek Teknis**

Mempelajari tentang penentuan lokasi rumah kost, penentuan luas areal lingkungan/lingkup rumah kost terhadap daerah sekitarnya. Dalam aspek teknis diperlukan analisis kualitatif dan pendapat manajemen, disamping analisis kuantitatif untuk membantu menentukan lokasi rumah kost menggunakan metode penilaian alternatif lokasi, metode transportasi dan metode analisis biaya.

#### **c. Aspek Finansial**

Faktor penting dalam aspek finansial mempelajari : dana untuk investasi, sumber dana, prakiraan penerimaan, biaya dan rugi-laba, manfaat dan biaya dalam artian finansial, proyeksi keuangan.

#### **d. Aspek Manajemen**

Mempelajari tentang manajemen dalam masa pelaksanaan proyek dan dalam operasionalnya.

#### **e. Aspek Hukum**

Meliputi bentuk badan usaha yang digunakan , jaminan untuk sumber dana pinjaman, berbagai akte, sertifikat, perizinan dan sebagainya.

## f. Aspek Ekonomi dan Sosial

Meliputi penelitian tentang pengaruh proyek rumah kost terhadap tingkat pendapatan masyarakat serta negara, penambahan penghasilan terhadap pemilik/investor rumah kost, penambahan dan pemerataan kesempatan kerja, serta pengaruh proyek rumah kost tersebut terhadap usaha/industri lain....

( Akhmad Fauzi dan M.Fakhrudin, 2001 )

## 3.4 Keputusan Investasi

### 3.4.1 Pengertian Capital Budgeting

*Capital Budgeting* termasuk keputusan investasi, yaitu keputusan investasi pada aktiva tetap ( tanah, bangunan, mesin, peralatan ) untuk komitmen jangka panjang. Keputusan *capital budgeting* menjadi penting, karena beberapa alasan yaitu :

1. Investasi pada aktiva tetap umumnya membutuhkan dana yang sangat besar.
2. Dana yang ditanamkan pada aktiva tetap tertanam dalam jangka waktu lama dan relatif sulit untuk dikembalikan.
3. Keputusan *capital budgeting* memiliki dampak yang sangat signifikan terhadap kemampuan investor dalam memenuhi atau mencapai tujuan khususnya keuangan

Penilaian investasi dalam konteks *capital budgeting* akan menggunakan beberapa model alat analisis, baik bersifat sederhana hingga yang bersifat kompleks, diantaranya yang perlu dipahami yaitu : konsep nilai waktu uang ( *time value of money* ), *discount factor*, *compound factor*, ( M.Fakhrudin, 2001 ).

### 3.4.2 Konsep Nilai Waktu Uang ( Time Value of Money )

Konsep nilai waktu uang merupakan suatu pemikiran yang didasarkan atas perhitungan bahwa uang yang diterima saat ini lebih berharga daripada diterima hari esok, misal uang Rp.1.000 saat ini lebih berharga dari Rp.1.000 yang diterima esok hari, karena uang yang diterima saat ini memiliki kesempatan yang lebih besar untuk diinvestasikan. Konsep nilai waktu uang ini berimplikasi terhadap adanya masalah bunga ( *interest* )

Konsep nilai waktu uang ini akan memberikan landasan dan konsep yang mendasar pada masalah-masalah keuangan. Konsep nilai waktu uang pada dasarnya merujuk pada suatu asumsi bahwa nilai uang pada masa yang akan datang tidak sama dengan nilai uang saat ini, ( Johar Arifin dan Akhmad Fauzi, 1999 ). Ada dua hal penting yang berkaitan dengan konsep nilai waktu uang yaitu :

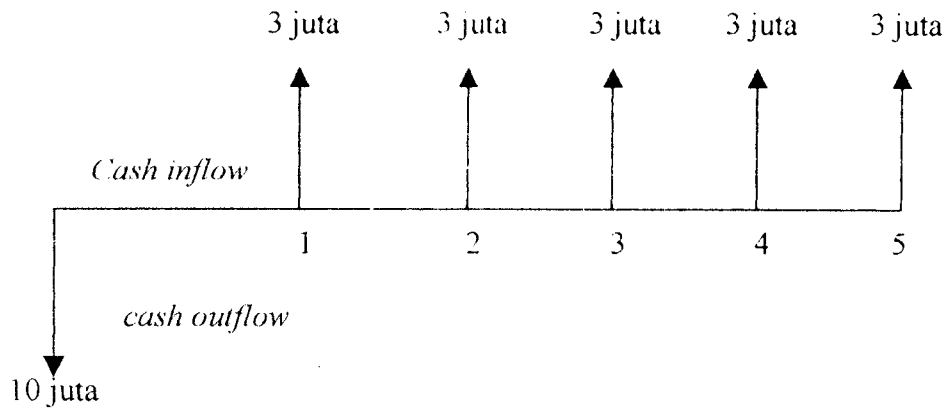
1. *Discounting* atau perhitungan *present value*, yaitu menghitung nilai uang yang akan datang berdasarkan nilai sekarang.
2. *Compounding*, yaitu menghitung nilai uang yang akan diterima pada masa mendatang berdasarkan bunga berganda atas nilai uang pada saat ini.

### 3.4.3 Aliran Kas ( Cash Flow )

*Cash flow* atau *proceeds* adalah pendapatan setelah pajak ( EAT ) ditambah penyusutan/depresiasi, ( Johar Arifin dan Akhmad Fauzi, 1999 ). *Cash flow* dapat dibedakan dalam dua bentuk, yaitu :

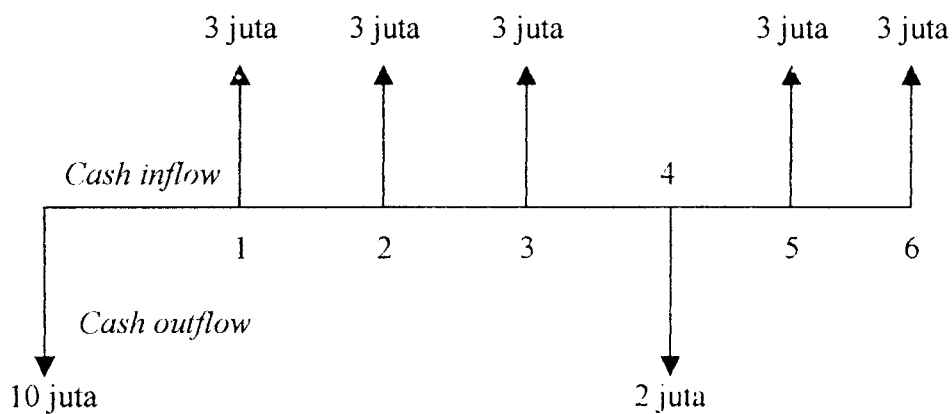
1. *Conventional Cash Flow*

Pola aliran kas yang konvensional menunjukkan suatu initial *cash outflow* yang diikuti dengan suatu seri *cash inflow* secara berlanjut, seperti gambar berikut :



## 2. Non Conventional Cash Flow

Pada pola ini akan didapat beberapa kemungkinan pola aliran kas, baik yang bersifat *cash inflow* maupun *cash outflow*, misalnya pada tahun tertentu terjadi reparasi sebuah mesin, dimana reparasi tersebut membutuhkan *capital expenditure*. Pada aliran konvensional setelah pengeluaran awal, kita akan mendapatkan suatu *cash inflow* namun tidak ada aliran kas yang bersifat *cash outflow*. Gambar berikut ini menunjukkan pola aliran kas non konvensional :



Dari gambar terlihat bahwa pada tahun ke-4 tidak ada pemasukan, namun sebaliknya ada pengeluaran ( *cash outflow* ), misalnya untuk perbaikan kamar, dan lain-lain.

#### 3.4.4 Initial Investment atau Outlay

Bentuk investasi yang merupakan *cash outflow* dapat dibedakan dalam dua kelompok, ( Johar Arifin dan Akhmad Fauzi, 1999 ) yaitu :

- a. *Capital Expenditure*, yaitu jenis pengeluaran yang memberikan manfaat jangka panjang, seperti : pembelian bangunan, tanah, dan aktiva tetap lainnya.
- b. *Revenue expenditure*, yaitu jenis pengeluaran yang diperhitungkan sebagai biaya seperti : biaya tenaga kerja, biaya material, operating expenses, dan lain-lain.

#### 3.4.5 Umur Ekonomis Bangunan

Umur ekonomis investasi bangunan merupakan periode waktu yang dipilih untuk analisis investasi bangunan dengan berbagai pertimbangan, misalnya usia fisik, usia fungsional, usia ekonomi, dan usia komponen pembentuk bangunan. Umur ekonomis bangunan umum yang bersifat prestise, katedral, pabrik, dan sebagainya adalah lebih dari 60 tahun, tapi umur ekonomis bangunan perumahan dibawah 60 tahun, bahkan lebih rendah, tergantung perawatan, komponen-komponen bangunannya, cuaca, dan sebagainya, ( Allan Ashworth, 1994 ).



### 3.5 Biaya

#### 3.5.1 Pengertian Biaya

Biaya yaitu arus keluar aktiva atau penggunaan aktiva lainnya dari suatu investor yang timbul dari penerimaan barang atau jasa, ( Kuiper, 1971 ). Semua biaya dikelompokkan menjadi dua, yaitu :

##### 1. Biaya Modal

Adalah jumlah semua pengeluaran yang dibutuhkan mulai dari prastudi sampai proyek selesai dibangun. Yang termasuk biaya modal ini adalah :

a. Biaya langsung, merupakan biaya yang diperlukan untuk pembangunan suatu proyek, yang terdiri dari :

- 1) Penyiapan lahan
- 2) Biaya pembebasan tanah
- 3) Biaya untuk galian dan timbunan
- 4) Biaya beton bertulang
- 5) Biaya konstruksi baja

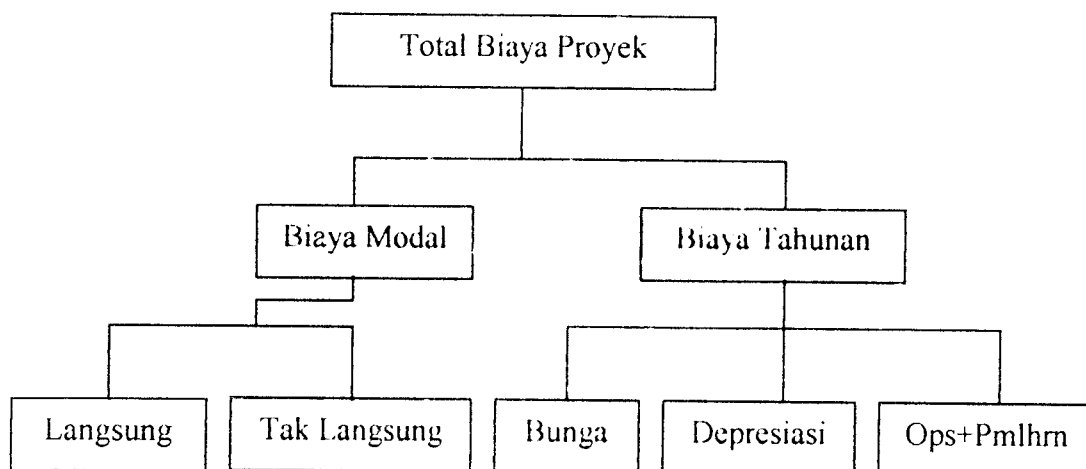
b. Biaya tidak langsung, merupakan biaya pengeluaran untuk manajemen serta jasa untuk bagian proyek yang meliputi :

- 1) Gaji tetap pegawai
- 2) Kontingensi laba/fee
- 3) Overhead ( sewa kantor, telepon, komputer, dan lain-lain )
- 4) Pajak

## 2. Biaya Tahunan

Adalah biaya yang dikeluarkan oleh pihak investor/pemilik setelah sebuah proyek selesai dibangun sampai selesainya umur proyek, yang meliputi :

- a. Bunga, menyebabkan terjadinya perubahan biaya modal karena adanya tingkat suku bunga selama umur proyek. Besarnya bisa berbeda dengan bunga selama waktu dari ide sampai pelaksanaan fisik selesai. Bunga ini merupakan komponen terbesar yang diperhitungkan terhadap biaya modal.
- b. Depresiasi, merupakan turunnya/penyusutan suatu harga/nilai dari sebuah benda karena pemakaian dan kerusakan benda itu, misalnya sebuah kamar kost, dan lain-lain.
- c. Biaya Operasi Pemeliharaan, diperlukan agar dapat memenuhi umur proyek sesuai yang direncanakan pada detail desain.



**Gambar 3.3** Klasifikasi perkiraan biaya proyek

( Iman Soeharto, 1995, **MANAJEMEN PROYEK** )

### 3.6 Inflasi dan Eskalasi

Inflasi dan eskalasi berpengaruh besar terhadap total biaya proyek ( dapat berkisar 7-20% per tahun ), lebih-lebih untuk proyek yang berlangsung dengan jangka waktu yang relatif lama ( 3 tahun atau lebih ). Inflasi sering diartikan sebagai kenaikan harga barang, sedangkan eskalasi mempunyai makna yang lebih penting, karena mencerminkan perubahan harga akibat inflasi ditambah faktor-faktor lain seperti upah tenaga kerja, sub kontrak, dan lain-lain, ( Iman Soeharto, 1995 ).

Dalam proyek mikro inflasi dihitung dalam berbagai komponen dalam ongkos termasuk dalam upah, bahan, sewa rumah, ongkos pengangkutan, dalam ketidakpastian, mungkin juga diperhitungkan secara intern dalam tingkat bunga, tingkat diskonto, dan lain-lain. Tetapi pada proyek makro yang diperhitungkan dalam menentukan ongkos maupun manfaat bukan harga pasar, tetapi harga bayangan. Pada kenyataan terdapat kekuatan pasar atau kekuatan bersaing yang selalu berbeda-beda dimana kesamaan kekuatan hanya bersifat asumsi, maka setiap ada inflasi tentu menimbulkan efek distribusi pendapatan dan kekayaan, dan berakibat terhadap harga relatif pula. Setiap inflasi selalu akan merugikan golongan pendapatan tetap, kreditur dan yang dalam kedudukan atau kekuatan bersaing yang lemah. Oleh karena itu inflasi hendaknya selalu dipertimbangkan atau diperhitungkan dalam setiap proyek makro, ( Drs. Soetrisno. Ph, 1982 ).

**Tabel 3.1** Tingkat Inflasi di Indonesia Per Tahun

Tahun	Tingkat Inflasi ( % )
1997	11,05
1998	77,63
1999	4,56
2000	3,824
2001	11,474
2002	12,55
<b>Total</b>	<b>121,088</b>
<b>Rata-rata</b>	<b>20,18133333</b>

( Bank Indonesia, 2001, **LAPORAN INFLASI TAHUNAN** )

### 3.7 Pajak

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan UU (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapatkan jasa timbal balik secara langsung yang dapat ditunjukkan dan dipergunakan untuk membayar pengeluaran umum (Drs. Mardiyanto, 1997).

Menurut Pasal 17 ayat 1 Undang-undang Pph tahun 1999, pajak penghasilan adalah sebagai berikut :

1. Penghasilan < Rp. 25 Juta, dikenakan pajak sebesar 10%.
2. Penghasilan antara Rp. 25 Juta s/d Rp. 50 Juta, sebesar 15%.
3. Penghasilan > Rp. 50 Juta, dikenakan pajak sebesar 30%.

### 3.8 Bunga

Salah satu faktor yang sangat mempengaruhi hasil analisis dan perhitungan yang akan dipergunakan dalam mengambil keputusan adalah tingkat suku bunga pinjaman yang berlaku pada saat ini. Bunga adalah sejumlah uang yang harus dibayar sebagai kompensasi terhadap apa yang dapat diperoleh dengan penggunaan uang tersebut, ( Bambang Riyanto, 1995 ).

Dengan melihat tingkat suku bunga yang tinggi, dengan sendirinya tingkat suku bunga pinjaman juga mengalami kenaikan. Bunga di sini bisa juga dinyatakan sebagai harga yang harus dibayar apabila terjadi “pertukaran” antara satu rupiah sekarang dan satu rupiah nanti, misalnya setahun lagi ( Robert J.Kodoatie, 1994 ).

## **BAB IV**

### **METODE PENELITIAN**

#### **4.1 Subyek Penelitian**

Subyek dari penelitian ini adalah rumah kost yang ada di daerah Condong Catur, Sleman – Yogyakarta. dengan jarak maksimum dalam radius satu kilometer dari kampus ekonomi UII

#### **4.2 Data yang diperlukan**

Data yang diperlukan antara lain data modal awal, biaya sewa alat, biaya pengeluaran, biaya sarana, biaya prasarana, biaya bangunan, data populasi jumlah rumah kost yang ada di daerah Condong Catur, data jumlah sampel rumah kost yang diteliti yang memiliki kriteria yang sama, dan sebagainya.

#### **4.3 Metode Pengumpulan Data**

##### **a. Populasi**

- 1) Yang dijadikan populasi adalah jumlah rumah kost yang ada di Condong Catur yang memenuhi kriteria seperti yang terdapat dalam batasan masalah, dimana dari survey di lapangan kami memperoleh jumlah sebesar 75 buah rumah kost.

b. Sampel

- 1) Sampel diambil sekitar ± 20 % dari jumlah populasi, yaitu 15 buah.

c. Cara dan alat pengumpulan data :

- 1) Wawancara dengan memberikan pertanyaan (kuesioner) kepada pihak pemilik kost.
- 2) Observasi atau pengamatan langsung pada obyek di lapangan.

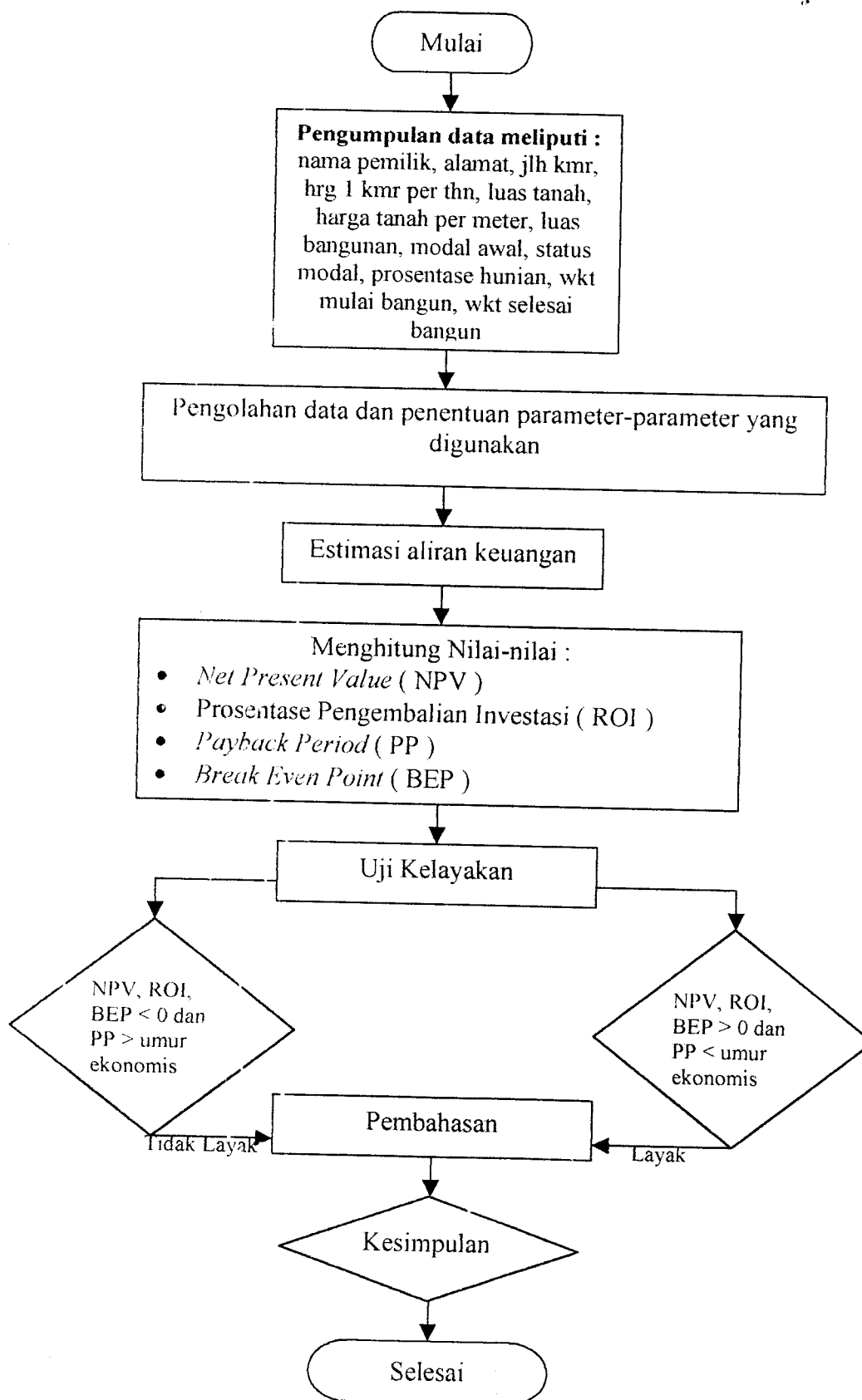
#### 4.4 Metode Analisis Data

Metode analisis perhitungan yang dipakai adalah BEP (*Break Even Point*), NPV (*Net Present Value*), PP (*Payback Period*), dan ROI (*Return On Investment*), dengan menggunakan program aplikasi microsoft excel.

#### 4.5 Rencana Penelitian

Rencana program kerja penelitian Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Persiapan, meliputi : pengumpulan data untuk penyusunan rencana dan seminar Tugas Akhir.
2. Pelaksanaan penelitian.
3. Penyusunan laporan akhir, meliputi : penyusunan laporan, konsultasi Tugas Akhir dengan dosen pembimbing.



Gambar 4.1 Alur kerja penulisan tugas akhir



## BAB V

### ANALISIS, PERHITUNGAN DAN PEMBAHASAN

#### 5.1 Analisis Data

##### 5.1.1 Rumah Kost Bapak Jumani

###### a. Data Rumah Kost

Data seluruh sampel dari kuesioner lihat Lampiran **Tabel 5.17** hal.102.

###### b. Depresiasi

Depresiasi atau penyusutan adalah suatu sistem akuntansi yang bertujuan memberikan harga perolehan atau nilai dasar lain dari suatu aktiva tetap, dikurangi dengan nilai residu/sisa, selama masa manfaat/umur ekonomis aktiva yang bersangkutan, jadi depresiasi bukanlah suatu pengeluaran kas, hanya suatu metode perhitungan saja yang dianggap sebagai pengeluaran yang dapat dipotong dari bagian yang akan dikenakan pajak.

$$\text{Depresiasi} = \frac{\text{Harga Perolehan Bangunan (Biaya Total Bangunan)} - \text{Nilai Sisa}}{\text{Umur ekonomis Bangunan}}$$

$$\text{Nilai Sisa} = 25\% \times \text{Biaya Total Bangunan.}$$

$$= 25\% \times \text{Rp. } 236.000.000 = \text{Rp. } 59.000.000$$

$$\text{Depresiasi} = \frac{\text{Rp. } 236.000.000 - \text{Rp. } 59.000.000}{30 \text{ Tahun}} = \frac{\text{Rp. } 177.000.000}{30}$$

$$= \text{Rp. } 5.900.000$$

Pada penelitian ini semua depresiasi dihitung dengan menggunakan metode garis lurus {lihat **Tabel 5.1**}, dengan tujuan agar nilai depresiasi setiap tahunnya adalah sama/tetap, dan dapat digambarkan pula dengan grafik depresiasi berbentuk garis lurus, seperti terlihat pada **Gambar 5.1**, dan pada **Tabel 5.2** terdapat kolom total akumulasi depresiasi yang menjelaskan kumulatif biaya penyusutan dari tahun ke-0 sampai dengan tahun ke-30 atau menjelaskan biaya bangunan yang terpakai sepanjang umur ekonomis, yaitu Rp.177.000.000, dan pada kolom nilai buku aktiva menjelaskan penyusutan nilai atau harga bangunan dimulai dari tahun ke-1 sampai dengan tahun ke-30 {lihat **Tabel 5.2**}, dan terlihat di akhir umur ekonomis atau pada tahun ke-30 nilai sisa bangunan akibat penyusutan tersebut adalah Rp.59.000.000. Depresiasi masing-masing rumah kost berbeda-beda, hal ini dikarenakan adanya perbedaan total biaya bangunan (harga perolehan bangunan) dan nilai sisa, tapi prosentase nilai sisa dan umur ekonomis adalah sama, yaitu sebesar 25% dari biaya total/harga perolehan bangunan dan selama 30 tahun.

### c. Pendapatan

Pendapatan adalah uang yang diperoleh oleh pemilik kost sesuai dengan jumlah kamar kost yang dimiliki/disewakan, disini dihitung berdasarkan harga sewa kamar per tahun, lalu dijumlahkan (total) dari seluruh jumlah kamar yang disewakan, kemudian dikumulatikan dengan tujuan nantinya dipergunakan untuk menghitung titik impas, cara menghitung pendapatan yaitu :

$$\text{Pendapatan 1 kamar per tahun} = \text{Rp. } 1.000.000$$

Jumlah Total Kamar	= 20
Total pendapatan per tahun	= 20 x Rp. 1.000.000
	= Rp. 20.000.000
Tingkat prosentase hunian	= 90%; maka
	= 90% x Rp. 20.000.000
	= Rp. 18.000.000

Jadi pendapatan pada tahun ke-1 = Rp. 18.000.000.

Pendapatan pada tahun-tahun selanjutnya lihat di **Tabel 5.3** Pendapatan.

Kemudian pendapatan ini setiap tahunnya mulai tahun ke-2 sampai dengan tahun ke-30 mengalami kenaikan sebesar 20%, dikarenakan inflasi rata-rata per tahun sebesar 20% (rata-rata dari jumlah total inflasi tiap tahun dari tahun 1997-2002/ $i=20%$ ), sehingga :

- 1) pendapatan tahun ke-2 = pendapatan pada tahun ke-1 dikalikan dengan faktor pengganda (*Compounding Factor*) pada tahun ke-n dari tabel apendiks di **Lampiran**, dimana  $i=20%$ ,  $n = 2-1 = 1$ , dan  $CF (n=1) = 1,2$ , sehingga pendapatan tahun ke-2 = Rp.18.000.000 x 1,2 = Rp.21.600.000
- 2) pendapatan pada tahun ke-3 yaitu = pendapatan tahun ke-1 x  $CF$  pada tahun ke-n, dimana  $i=20%$ ,  $n = 3-1 = 2$ , dan  $CF (n=2) = 1,44$ , sehingga pendapatan tahun ke-3 = Rp. 18.000.000 x 1,44 = Rp.25.920.000
- 3) demikian juga pendapatan pada tahun-tahun selanjutnya, dihitung dengan cara dan rumus yang sama atau menggunakan rumus nilai yang akan datang (FV) dengan  $i=20%$  juga {lihat **Tabel 5.3**, kolom (a)}, lalu

dikumulatifkan dari tahun ke-0 sampai dengan tahun ke-30 {lihat **Tabel 5.3**, kolom (b)}, didapat dengan cara :

- a) kumulatif tahun ke-0 = pendapatan tahun ke-0
- b) kumulatif tahun ke-1 = kumulatif tahun ke-0 + pendapatan tahun ke-1
- c) kumulatif tahun ke-2 = kumulatif tahun ke-1 + pendapatan tahun ke-2
- d) ... dan seterusnya

Pendapatan per tahun dan kumulatifnya dari rumah kost lainnya jelas berbeda-beda, dikarenakan perbedaan jumlah kamar yang dimiliki, harga sewa per kamar dan prosentase tingkat hunian, tapi cara perhitungan dan kenaikan tiap tahun adalah sama, yaitu dengan  $i=20\%$ .

#### **d. Biaya Operasional dan Pemeliharaan**

Biaya operasional dan pemeliharaan adalah seluruh biaya yang digunakan untuk keperluan kost, baik yang bersifat rutin (pasti setiap bulan/tahunnya) maupun yang bersifat periodik, dalam penelitian ini biaya pemeliharaan periodiknya diasumsikan tiap 5 tahun, tapi untuk memudahkan perhitungan disederhanakan lagi menjadi tiap tahun, karena adanya kenaikan semua biaya (inflasi) setiap tahunnya ( $i=20\%$ ), sehingga biaya rutin dan biaya periodik dimulai pada tahun ke-2 sampai dengan tahun ke-30, masing-masingnya mengalami kenaikan dan dihitung dengan cara mengalikan biaya tersebut dengan faktor pengganda (*Compounding Factor*) dengan  $i=20\%$  yang dapat dilihat pada tabel apendiks di **Lampiran**.

Dalam penelitian ini biaya operasional dan pemeliharaan (Total) per tahun adalah :

**Total Per Tahun = Biaya Rutin Per Tahun + Biaya Periodik Per Tahun**

Contoh hitungan biaya operasional rutin tahun ke-1 :

= biaya operasional rutin Tahun ke-1

= Rp. 5.684.000.

Biaya Operasional Rutin tahun ke-2 = Rp.5.684.000 x (*Compounding Factor*  $n=1$ ),  
dimana  $n = 2-1 = 1$ , dan *CF* pada  $n=1$  adalah=1,20.

Biaya Operasional Rutin tahun ke-3 = biaya operasional tahun ke-1 x *CF*  $n=2$ , dstnya  
{lihat **Tabel 5.4**, kolom ©}.

Contoh hitungan biaya pemeliharaan periodik tahun ke-1 :

= Biaya Periodik Tahun ke-1

= Rp.250.000.

Biaya Periodik tahun ke-2 dan seterusnya sama seperti menghitung biaya operasional rutin di atas {lihat **Tabel 5.4**, kolom (d)}.

Hitungan (total) operasional rutin dan pemeliharaan periodik pada tahun ke-1 sampai dengan tahun ke-30 lihat **Tabel 5.4**, kolom (e), dimana (e) = © + (d). Biaya operasional rutin dan pemeliharaan rumah kost lainnya berbeda-beda, dikarenakan perbedaan jumlah kamar, luas bangunan, besarnya pemakaian listrik, air, telepon, kualitas cat bangunan, dan sebagainya, tapi dihitung dengan cara dan rumus yang sama.

#### **e. Prakiraan Rugi Laba**

Perhitungan rugi-laba menunjukkan hasil atau laba dari masing-masing rumah kost, yang didapat dengan cara mencari selisih antara pendapatan {**Tabel 5.3**,

kolom (a)), operasional + pemeliharaan {Tabel 5.4, kolom (e)}, dan depresiasi {Tabel 5.1} per tahun, hasil hitungan ini akan diperoleh laba sebelum pajak/EBT {lihat Tabel 5.5, kolom (g)}, kemudian EBT selanjutnya dikenakan pajak yang besarnya prosentase pajak tersebut untuk masing-masing rumah kost berbeda-beda sesuai dengan UU Pph pasal 17 ayat 1 tahun 1999 {lihat Tabel 5.5, kolom (h)} lalu dikalikan dengan EBT, kemudian menghitung besarnya laba setelah pajak/EAT dengan cara mencari selisih antara EBT dengan pajak {lihat Tabel 5.5, kolom (i)}, dimana perhitungan ini terus dilakukan mulai tahun ke-1 sampai dengan tahun ke-30, hasil lengkapnya dapat dilihat di Tabel 5.5 Prakiraan rugi laba. Hasil hitungan rumah kost lainnya adalah sama cara dan rumusnya, hanya terdapat perbedaan pada nilai depresiasi, operasional dan pemeliharaan, dan pendapatan yang diperoleh masing-masing rumah kost pada tahun ke-1 sampai dengan tahun ke-30.

#### **f. Pengeluaran**

Adalah seluruh biaya-biaya yang dikeluarkan oleh masing-masing pemilik rumah kost per tahun dimulai saat membangun (tahun ke-0) sampai dengan berjalannya investasi rumah kost tersebut sepanjang umur ekonomis (tahun ke-30), kemudian dijumlahkan/ditotal per tahun, dan dikumulatikan per tahun untuk disesuaikan dengan kumulatif pendapatan per tahun dan dicari titik impasnya (BEP).

Yang termasuk biaya pengeluaran adalah :

- 1) biaya operasional rutin + pemeliharaan periodik (total), {Tabel 5.4, kolom (e)}
- 2) pajak {Tabel 5.5, kolom (h)}
- 3) investasi awal {Tabel 5.6, kolom (j)}

lalu dijumlahkan/ditotal ketiganya per tahun {lihat Tabel 5.6, kolom (k)}, kemudian dikumulatikan per tahun dengan cara :

- a) kumulatif tahun ke-0 = total pengeluaran tahun ke-0
- b) kumulatif tahun ke-1 = kumulatif tahun ke-0 + total tahun ke-1
- c) kumulatif tahun ke-2 = kumulatif tahun ke-1 + total tahun ke-2
- d) .....dan seterusnya sampai tahun ke-30 {lihat Tabel 5.6, kolom (L)}.

Hitungan pengeluaran rumah kost lainnya adalah sama cara dan rumusnya, tetapi ada perbedaan pada pajak, nilai investasi awal, dan biaya operasional + pemeliharaan (total).

#### **g. Titik Impas (BEP)**

Adalah suatu keadaan atau titik dimana kumulatif pengeluaran sama dengan kumulatif pendapatan atau laba = 0, dapat dijelaskan dengan cara :

- 1) kumulatif pendapatan = kumulatif pengeluaran
- 2) kumulatif pendapatan – kumulatif pengeluaran = 0 (nol), yang dapat diperoleh dengan cara :

- a) menghitung selisih antara kumulatif pendapatan per tahun {Tabel 5.3, kolom (b)} dengan kumulatif pengeluaran per tahun {Tabel 5.6, kolom (L)}
- b) setelah didapat sisa per tahun {Tabel 5.7, kolom (m)}, lalu dilihat diantara tahun keberapa terdapat nilai sisa yang bernilai negatif dan positif, sehingga diantara tahun tersebut terdapat nilai sisa (pemasukan bersih) yang bernilai 0 (nol), dan berarti nilai sisa 0 (nol) tersebut berada diantara tahun kumulatif pendapatan yang menghasilkannya. Kemudian dibuat grafik BEP seperti **Gambar 5.2** untuk melihat pertemuan/titik impas antara garis kumulatif pendapatan dengan garis kumulatif pengeluaran, yang selanjutnya dengan interpolasi didapat tahun dimana terjadinya titik impas tersebut, dan dengan interpolasi lagi didapat nilai kumulatif pendapatan (rupiah) yang menghasilkan nilai sisa/laba=0 (nol), {lihat **Tabel 5.7**, kolom (m), dan **Gambar 5.2**}. Perhitungan titik impas (BEP) rumah kost lainnya adalah dengan cara dan rumus yang sama.

#### **h. Aliran Kas Bersih ( *Net Cash Flow* )**

*Net Cash Flow* {Tabel 5.8, kolom (n)} merupakan hasil penjumlahan dari laba setelah pajak/EAT per tahun {Tabel 5.5, kolom (i)} dengan depresiasi per tahun {Tabel 5.8, kolom (f)}. *Net Cash Flow* ini dihitung dengan tujuan nantinya digunakan untuk perhitungan *Payback Period* (PP) dan *Net Present Value* (NPV). Perhitungan *Net Cash Flow* rumah kost lainnya adalah sama cara dan rumusnya.

*Net Cash Flow* diperoleh dengan rumus :

$$\text{Net Cash Flow} = \text{EAT} + \text{Depresiasi}$$



Depresiasi ditambahkan lagi dengan EAT untuk menghitung jumlah total aliran kas periode atau tahun tertentu, karena depresiasi bukanlah suatu pengeluaran, melainkan suatu nilai/harga yang dikurangkan dari pendapatan, tapi dengan tujuan untuk disimpan, yang kemudian dimasukkan/dijumlahkan lagi pada aliran kas bersih.

Contoh hitungan aliran kas bersih pada tahun ke-1 :

Net Cash Flow tahun ke-1 = EAT tahun ke-1 + Depresiasi tahun ke-1

= Rp. 5.549.400 + Rp. 5.900.000

= Rp. 11.449.400

Hitungan pada tahun-tahun selanjutnya lihat **Tabel 5.8** Aliran Kas Bersih (Net Cash Flow).

#### i. Periode Pengembalian (*Payback Period*)

Periode Pengembalian adalah jangka waktu yang diperlukan untuk mengembalikan modal dari suatu investasi, dihitung dari aliran kas bersih (Net Cash Flow), lalu dihitung/dicari aliran kas bersih kumulatifnya dikarenakan aliran kas tiap tahun berubah-ubah/tidak tetap, sehingga dapat diketahui bahwa garis kumulatif aliran kas tidak lurus.

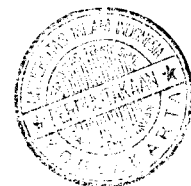
Periode Pengembalian dihitung dengan rumus :

$$\text{Periode Pengembalian} = (n - 1) + \left[ \frac{Cf - \sum_{1}^{n-1} An}{An} \right]$$

dimana :

Cf = Biaya Awal Investasi

An = Aliran Kas pada Tahun n



$n$  = tahun pengembalian ditambah 1

Contoh Perhitungan Periode Pengembalian (PP) :

dari **Tabel 5.9** diketahui :

$n = 13$ , karena pada tahun ke-13 ini angka/jumlah Net Cash Flow Kumulatif bernilai positif (modal mulai kembali/pemilik mulai mendapatkan keuntungan)

$A_n$  = Nilai Net Cash Flow pada tahun ke-13, karena  $n = 13$  maka nilai  $A_n$  adalah nilai Net Cash Flow pada tahun dimana  $n = 13$  tersebut, sehingga :

$$A_n = \text{Rp. } 77.075.922$$

$$\begin{aligned} \sum_{l=1}^{n-1} A_n &= \text{Jumlah Total Net Cash Flow dari tahun ke-1 sampai dengan tahun ke-12} \\ &= \text{Rp. } 389.380.012 \end{aligned}$$

$$(n - 1) = (13 - 1) = 12$$

$$\begin{aligned} \text{Periode Pengembalian} &= 12 + \frac{\text{Rp. } 400.000.000 - \text{Rp. } 389.380.012}{\text{Rp. } 77.075.922} \\ &= 12,137 \text{ Tahun} \end{aligned}$$

Perhitungan rumah kost lainnya menggunakan rumus dan cara yang sama seperti di atas.

#### j. Nilai Sekarang Bersih ( *Net Present Value* )

Menghitung NPV {**Tabel 5.10**} didasarkan pada konsep mendiskonto dengan faktor diskonto ( $DI^t$ ) dari tabel apendiks di **Lampiran**, dimana  $i=20\%$  {**Tabel 5.10**, kolom (o)} seluruh aliran kas bersih {**Tabel 5.10**, kolom (n)} per tahun ke nilai sekarang (PV) {**Tabel 5.10**, kolom (p)}, kemudian PV seluruh aliran kas tahun ke-1 sampai dengan tahun ke-30 dijumlahkan/total untuk kemudian dikurangkan dengan

nilai sekarang investasi tahun ke-0 (investasi awal) dengan memakai dasar yang sama, yaitu harga saat ini dengan  $i=20\%$ . Dengan demikian rumus NPV adalah :

$$\text{NPV} = \text{Total Harga Sekarang (PV) Net Cash Flow} - \text{PV Investasi Awal}$$

Mencari PV dengan rumus :

$$\text{PV} = \frac{\text{FV}}{(1 + i)^n} \quad \text{atau} \quad \text{FV (Net Cash Flow)} \times \text{Discount Factor}$$

dimana :

$i$  = tingkat suku bunga per tahun = 20%

FV = Harga yang akan datang (nilai/harga net cash flow tiap tahun)

$n$  = Tahun ke- $n$

DF = *Discount Factor* (dapat diketahui dari tabel apendiks dengan  $i=20\%$ ) dari tahun ke-0 sampai dengan tahun ke-30 (sesuai dengan umur ekonomis)

Contoh hitungan NPV pada **Tabel 5.10** :

diketahui :

$i=20\%$

PV total tahun ke-1 sampai dengan tahun ke-30 = Rp. 229.170.992

PV Investasi Awal (tahun ke-0) = Rp. 400.000.000

Maka :

$\text{NPV} = \text{PV total} - \text{PV Investasi Awal}$

$\text{NPV} = - \text{Rp. 170.829.008}$  (negatif)

Kesimpulan :

dikarenakan PV total tahun ke-1 s/d tahun ke-30 < PV investasi awal tahun ke-0, maka :

NPV = negatif atau  $< 0$ ; maka Investasi dikatakan tidak Layak.

Hitungan selengkapnya lihat **Tabel 5.10** *Net Present Value* ( NPV ) dengan  $i = 20\%$ .

Hitungan rumah kost yang lainnya menggunakan cara dan rumus yang sama, tetapi hasilnya pasti berbeda, ada yang NPV-nya  $< 0$  (nol) atau negatif dan ada pula yang NPV-nya  $> 0$  (nol) atau positif, berarti kesimpulannya tidak semua investasi rumah kost dalam penelitian ini adalah layak, sesuai nilai NPV hasil analisisnya.

#### k. Pengembalian Investasi ( *Return On Investment / ROI* )

ROI adalah pengembalian investasi atau perbandingan dari pendapatan/laba setelah pajak (EAT) per tahun terhadap dana investasi/biaya awal investasi pada tahun ke-0 (nol), dimana EAT di sini mempunyai arti yang bernilai positif (untung), karena apabila yang bernilai negatif (rugi) tidak mempunyai nilai ROI, sehingga berdasarkan hitungan pada **Tabel 5.11**, nilai ROI dimulai pada tahun ke-1, karena modal investasi sudah mulai balik, meskipun prosentasenya kecil.

Contoh hitungan ROI :

$$\text{ROI tahun ke-1} = \frac{\text{EAT tahun ke-1}}{\text{Biaya Awal Investasi}} \times 100\%$$

$$\text{ROI tahun ke-2} = \frac{\text{EAT tahun ke-2}}{\text{Biaya Awal Investasi}} \times 100\%$$

....dan seterusnya dengan cara dan rumus yang sama {lihat **Tabel 5.11**, kolom (q)}.

Jadi pada tahun ke-1 bapak Jumani sudah mulai mengalami pengembalian investasi (kembali modal) secara berangsur-angsur sebesar 1,387% dari biaya awal investasi yaitu :  $1,387\% \times \text{Rp. } 400.000.000 = \text{Rp. } 5.548.000$ .

Selanjutnya :

$$\text{ROI tahun ke-2} = 1,930\% \times \text{Rp. } 400.000.000 = \text{Rp. } 7.720.000$$

$$\text{ROI Tahun ke-3} = 2,582\% \times \text{Rp. } 400.000.000 = \text{Rp. } 10.328.000$$

.....dan seterusnya lihat di **Tabel 5.11**.

$$\text{Jadi Total ROI selama 30 tahun} = 2483,396\%$$

$$\text{Rata-rata ROI per tahun} = 2483,396\% : 30 \text{ tahun} = 82,779\%$$

Analisis data lengkap seluruh sampel lihat Lampiran **Tabel 5.18** hal.103.

## 5.2 Perhitungan-Perhitungan

### 5.2.1 Perhitungan Rumah Kost Bapak Jumani

Biaya-biaya Pemeliharaan Periodik Rumah Kost Bapak H. Jumani.

Biaya-biaya ini meliputi:

- |                                           |               |
|-------------------------------------------|---------------|
| 1. Pengecatan per 5 tahun                 | Rp. 900.000,- |
| 2. Sedot septictank per 5 tahun           | Rp. 60.000,-  |
| 3. Perbaikan / perawatan atap per 5 tahun | Rp. 140.000,- |
| 4. Perbaikan pompa air per 5 tahun        | Rp. 150.000,- |

Jadi total biaya per 5 tahun sebesar Rp 1.250.000,-

Rincian biaya pemeliharaan/operasional periodik sebagai berikut:

1. Cat, meliputi:

a. Tembok (kamar dan sarana lainnya) per 5 tahun

- |                                                |               |
|------------------------------------------------|---------------|
| 1) 2 orang tukang @ Rp. 20.000,- selama 6 hari | Rp. 240.000,- |
| 2) Alat dan bahan                              | Rp. 300.000,- |
| 3) Total                                       | Rp. 540.000,- |

b. Pagar per 5 tahun

- |                                                |               |
|------------------------------------------------|---------------|
| 1) 2 orang tukang @ Rp. 20.000,- selama 4 hari | Rp. 160.000,- |
| 2) Alat dan bahan                              | Rp. 200.000,- |
| 3) Total                                       | Rp. 360.000,- |

Total dari semua pekerjaan mengecat sebesar Rp 900.000,- per 5 tahun, jadi per tahunnya sebesar Rp. 180.000,-

## 2. Sedot septictank per 5 tahun

a. Sewa alat Rp. 60.000,-

Total per tahun sebesar Rp. 12.000,-

## 3. Perbaikan/perawatan atap per 5 tahun

a. 1 orang tukang @ Rp. 20.000,- selama 2 hari Rp. 40.000,-

b. Alat dan bahan Rp. 100.000,-

c. Total Rp. 140.000,-

Total per tahun sebesar Rp. 28.000,-

## 4. Perbaikan pompa air per 5 tahun

a. Ongkos service Rp. 50.000,-

b. Penggantian spare parts Rp. 100.000,-

c. Total Rp. 150.000,-

Total per tahun sebesar Rp. 30.000,-

Jadi biaya total keseluruhan pemeliharaan periodik per 5 tahun sebesar Rp. 1.250.000,- dan setiap tahunnya harus menyisihkan dana biaya pemeliharaan periodik per tahun sebesar Rp. 250.000,-

Asumsi-asumsi yang digunakan untuk memudahkan dalam proses menghitung “Studi analisis kelayakan investasi rumah kost” antara lain sebagai berikut:

1. Tingkat bunga bank yang disyaratkan sebesar 20%.
2. Kenaikan biaya (inflasi) tiap tahun sebesar 20%.
3. Biaya pemeliharaan periodik per 5 tahun.
4. Nilai sisa tanah tidak dihitung, karena tanah tidak mengalami penurunan harga pada masa yang akan datang.
5. Depresiasi tanah tidak dihitung, karena makin lama, tanah makin mahal harganya, bukan mengalami penyusutan.
6. Pajak penghasilan menurut Undang-Undang Pph pasal 17 ayat 1 tahun 1999 adalah sebagai berikut:
  - a. 10% < Rp. 25 juta.
  - b. 15% antara Rp. 25 juta sampai dengan Rp. 50 juta.
  - c. 30% > Rp. 50 juta.
7. Passiva lancar = 0, karena tidak ada pinjaman uang dari pihak lain.
8. Umur ekonomis bangunan 30 tahun.
9. Nilai sisa bangunan di akhir tahun ke-30, tinggal 25% dari total investasi bangunan di awal investasi ( $25\% \times \text{Rp.}236 \text{ juta} = \text{Rp.}59 \text{ juta}$ )
10. Depresiasi bangunan dengan metode garis lurus, karena dengan metode ini nilai depresiasi hasilnya sama/tetap untuk setiap tahunnya.
11. Kost dibangun pada awal tahun 1998 sampai dengan akhir tahun 1998, dan mulai dipergunakan pada awal tahun 1999.



### Perhitungan

➤ Aktiva lancar = Rp.400.000.000

➤ Aktiva tetap:

#### 1. Tanah

- a. Luas tanah = 410 m<sup>2</sup>
- b. Harga tanah /m<sup>2</sup> = Rp. 400.000
- c. Total = Rp. 400.000,- x 410 m<sup>2</sup>  
= Rp. 164.000.000

#### 2. Bangunan

- a. Luas bangunan = 320 m<sup>2</sup>
- b. Harga bangunan = Rp. 400.000.000 - Rp. 164.000.000  
= Rp. 236.000.000

➤ Passiva lancar = 0

➤ Modal sendiri = Rp. 400.000.000

➤ Modal kerja = aktiva lancar – passiva lancar  
= Rp. 400.000.000 - 0  
= Rp. 400.000.000 (keseluruhan aktiva lancar).

➤ Biaya operasional :

#### 1. Biaya rutin

a. Listrik, air, sampah, keamanan, dan lain-lain.

- 1) Tiap bulan sebesar = Rp. 457.000
- 2) Berarti satu tahun = Rp. 457.000,- x 12 bulan  
= Rp. 5.484.000

gan r  
guna

b. PBB

$$1) \text{ Tiap tahun sebesar} = \text{Rp. } 200.000$$

$$\text{Total biaya rutin per tahun} = \text{Rp. } 5.684.000$$

2. Biaya periodik

$$\text{a. Pemeliharaan / perawatan per 5 tahun} = \text{Rp. } 1.250.000$$

$$\begin{aligned} \text{Total biaya operasional} &= \text{biaya rutin} + \text{biaya periodik} \\ &= \text{Rp. } 5.684.000 + \text{Rp. } 250.000 \\ &= \text{Rp. } 5.934.000 \end{aligned}$$

Jadi total biaya operasional per tahun sebesar Rp. 5.934.000

- Nilai pakai bangunan di akhir tahun ke-30 =  $75\% \times \text{harga bangunan}$ 

$$= 75\% \times \text{Rp. } 236.000.000$$

$$= 0,75 \times \text{Rp. } 236.000.000$$

$$= \text{Rp. } 177.000.000$$
- Nilai sisa bangunan = harga bangunan - nilai pakai bangunan
$$= \text{Rp. } 236.000.000 - \text{Rp. } 177.000.000$$

$$= \text{Rp. } 59.000.000$$
- Pendapatan 1 kamar per tahun = Rp. 1.000.000
$$\text{Jumlah kamar} = 20 \text{ kamar}$$

$$\text{Total} = 20 \times \text{Rp. } 1000.000$$

$$= \text{Rp. } 20.000.000$$
- Prosentase hunian 90% pertahun =  $90\% \times \text{Rp. } 20.000.000$ 

$$= 0,9 \times \text{Rp. } 20.000.000$$

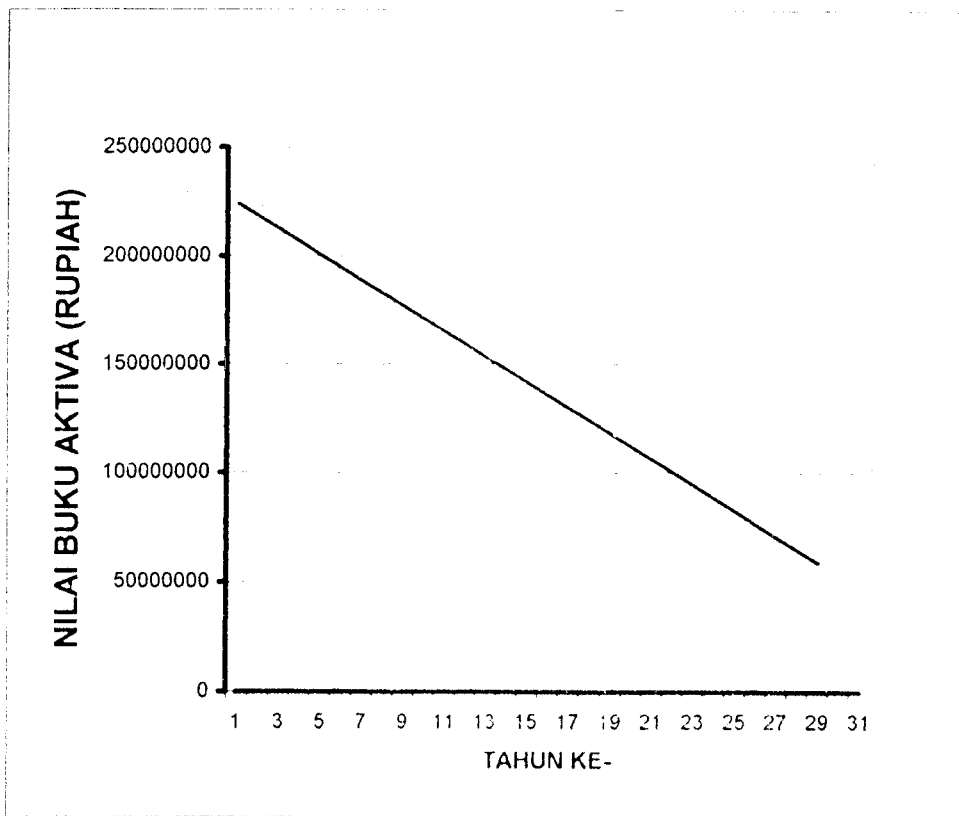
$$= \text{Rp. } 18.000.000$$

Tabel 5.1 Depresiasi Metode Garis Lurus

DEPRESIASI METODE GARIS LURUS RUMAH KOST Bpk. JUMANI		
Total Biaya Bangunan		Rp 236.000.000
Nilai sisa		Rp 59.000.000
Umur ekonomis		30
DEPRESIASI		Rp 5.900.000

Tabel 5.2 Penyusutan Nilai Bangunan

Depresiasi Nilai Bangunan				
Awal Tahun	Debet Depresiasi	Kredit Akm Depresiasi	Total Akm Depresiasi	Nilai Buku Aktiva
0	0	0	0	Rp 236.000.000
1	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 5.900.000	Rp 230.100.000
2	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 11.800.000	Rp 224.200.000
3	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 17.700.000	Rp 218.300.000
4	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 23.600.000	Rp 212.400.000
5	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 29.500.000	Rp 206.500.000
6	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 35.400.000	Rp 200.600.000
7	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 41.300.000	Rp 194.700.000
8	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 47.200.000	Rp 188.800.000
9	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 53.100.000	Rp 182.900.000
10	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 59.000.000	Rp 177.000.000
11	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 64.900.000	Rp 171.100.000
12	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 70.800.000	Rp 165.200.000
13	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 76.700.000	Rp 159.300.000
14	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 82.600.000	Rp 153.400.000
15	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 88.500.000	Rp 147.500.000
16	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 94.400.000	Rp 141.600.000
17	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 100.300.000	Rp 135.700.000
18	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 106.200.000	Rp 129.800.000
19	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 112.100.000	Rp 123.900.000
20	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 118.000.000	Rp 118.000.000
21	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 123.900.000	Rp 112.100.000
22	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 129.800.000	Rp 106.200.000
23	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 135.700.000	Rp 100.300.000
24	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 141.600.000	Rp 94.400.000
25	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 147.500.000	Rp 88.500.000
26	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 153.400.000	Rp 82.600.000
27	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 159.300.000	Rp 76.700.000
28	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 165.200.000	Rp 70.800.000
29	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 171.100.000	Rp 64.900.000
30	Rp5.900.000,00	Rp5.900.000	Rp 177.000.000	Rp 59.000.000



Gambar 5.1 Grafik Perhitungan Depresiasi Metode Garis Lurus

Tabel 5.3 Pendapatan

Tahun	Pendapatan (a)	Kumulatif (b)
0		
1	Rp 18.000.000	Rp 18.000.000
2	Rp 21.600.000	Rp 39.600.000
3	Rp 25.920.000	Rp 65.520.000
4	Rp 31.104.000	Rp 96.624.000
5	Rp 37.314.000	Rp 133.938.000
6	Rp 44.784.000	Rp 178.722.000
7	Rp 53.730.000	Rp 232.452.000
8	Rp 64.494.000	Rp 296.946.000
9	Rp 77.382.000	Rp 374.328.000
10	Rp 92.862.000	Rp 467.190.000
11	Rp 111.438.000	Rp 578.628.000
12	Rp 133.740.000	Rp 712.368.000
13	Rp 160.488.000	Rp 872.856.000
14	Rp 192.582.000	Rp 1.065.438.000
15	Rp 231.102.000	Rp 1.296.540.000
16	Rp 277.326.000	Rp 1.573.866.000
17	Rp 332.784.000	Rp 1.906.650.000
18	Rp 399.348.000	Rp 2.305.998.000
19	Rp 479.214.000	Rp 2.785.212.000
20	Rp 575.064.000	Rp 3.360.276.000
21	Rp 690.066.000	Rp 4.050.342.000
22	Rp 828.090.000	Rp 4.878.432.000
23	Rp 993.708.000	Rp 5.872.140.000
24	Rp 1.192.446.000	Rp 7.064.586.000
25	Rp 1.430.928.000	Rp 8.495.514.000
26	Rp 1.717.128.000	Rp 10.212.642.000
27	Rp 2.060.550.000	Rp 12.273.192.000
28	Rp 2.472.660.000	Rp 14.745.852.000
29	Rp 2.967.192.000	Rp 17.713.044.000
30	Rp 3.619.634.000	Rp 21.332.678.000

Ket : (b)<sub>0</sub>=(a)<sub>0</sub>  
 (b)<sub>1</sub>=(b)<sub>0</sub>+(a)<sub>1</sub>  
 (b)<sub>2</sub>=(b)<sub>1</sub>+(a)<sub>2</sub>  
 ....dst nya

Tahun ke-0 = pembangunan rumah kost = tahun 1998  
 Tahun ke-1 = kost mulai dipergunakan = tahun 1999

Tabel 5.4 Operasional dan Pemeliharaan

Tahun	Rutin ©	Periodik (d)	Total (e)=©+(d)
0	0	0	Rp -
1	Rp 5.684.000	Rp 250.000	Rp 5.934.000
2	Rp 6.820.800	Rp 300.000	Rp 7.120.800
3	Rp 8.184.960	Rp 360.000	Rp 8.544.960
4	Rp 9.821.952	Rp 432.000	Rp 10.253.952
5	Rp 11.786.342	Rp 518.250	Rp 12.304.592
6	Rp 14.143.610	Rp 622.000	Rp 14.765.610
7	Rp 16.972.333	Rp 746.250	Rp 17.718.583
8	Rp 20.366.800	Rp 895.750	Rp 21.262.550
9	Rp 24.440.160	Rp 1.074.750	Rp 25.514.910
10	Rp 29.328.189	Rp 1.289.750	Rp 30.617.939
11	Rp 35.193.827	Rp 1.547.750	Rp 36.741.577
12	Rp 42.232.597	Rp 1.857.500	Rp 44.090.097
13	Rp 50.679.112	Rp 2.229.000	Rp 52.908.112
14	Rp 60.814.940	Rp 2.674.750	Rp 63.489.690
15	Rp 72.977.927	Rp 3.209.750	Rp 76.187.677
16	Rp 87.573.351	Rp 3.851.750	Rp 91.425.101
17	Rp 105.088.213	Rp 4.622.000	Rp 109.710.213
18	Rp 126.105.854	Rp 5.546.500	Rp 131.652.354
19	Rp 151.327.024	Rp 6.655.750	Rp 157.982.774
20	Rp 181.592.432	Rp 7.987.000	Rp 189.579.432
21	Rp 217.910.918	Rp 9.584.250	Rp 227.495.168
22	Rp 261.493.102	Rp 11.501.250	Rp 272.994.352
23	Rp 313.791.722	Rp 13.801.500	Rp 327.593.222
24	Rp 376.547.948	Rp 16.561.750	Rp 393.109.698
25	Rp 451.855.264	Rp 19.874.000	Rp 471.729.264
26	Rp 542.230.864	Rp 23.849.000	Rp 566.079.864
27	Rp 650.675.900	Rp 28.618.750	Rp 679.294.650
28	Rp 780.811.080	Rp 34.342.500	Rp 815.153.580
29	Rp 936.973.296	Rp 41.211.000	Rp 978.184.296
30	Rp 1.124.369.092	Rp 49.453.250	Rp 1.173.822.342

Tabel 5.5 Prakiraan Rugi Laba

Tahun	Pendapatan (a)	Ops.+Pem. (e)	Depresiasi (f)	EBT (g) = (a)-(e)-(f)	Pajak (h)	EAT (i) = (g)-(h)
0	0	-	0	0		
1	Rp 18.000.000	Rp 5.934.000	Rp 5.900.000	Rp 6.166.000	Rp 616.600	Rp 5.549.400
2	Rp 21.600.000	Rp 7.120.800	Rp 5.900.000	Rp 8.579.200	Rp 857.920	Rp 7.721.280
3	Rp 25.920.000	Rp 8.544.960	Rp 5.900.000	Rp 11.475.040	Rp 1.147.504	Rp 10.327.536
4	Rp 31.104.000	Rp 10.253.952	Rp 5.900.000	Rp 14.950.048	Rp 1.495.005	Rp 13.455.043
5	Rp 37.514.000	Rp 12.304.592	Rp 5.900.000	Rp 19.109.408	Rp 1.910.941	Rp 17.198.467
6	Rp 44.784.000	Rp 14.765.610	Rp 5.900.000	Rp 24.118.390	Rp 2.411.839	Rp 21.706.551
7	Rp 53.730.000	Rp 17.718.583	Rp 5.900.000	Rp 30.111.417	Rp 4.516.713	Rp 25.594.704
8	Rp 64.494.000	Rp 21.262.550	Rp 5.900.000	Rp 37.331.450	Rp 5.599.718	Rp 31.731.733
9	Rp 77.382.000	Rp 25.514.910	Rp 5.900.000	Rp 45.967.090	Rp 6.895.064	Rp 39.072.027
10	Rp 92.862.000	Rp 30.617.939	Rp 5.900.000	Rp 56.344.061	Rp 16.903.218	Rp 39.440.843
11	Rp 111.438.000	Rp 36.741.577	Rp 5.900.000	Rp 68.796.423	Rp 20.638.927	Rp 48.157.496
12	Rp 133.740.000	Rp 44.090.097	Rp 5.900.000	Rp 83.749.903	Rp 25.124.971	Rp 58.624.932
13	Rp 160.488.000	Rp 52.908.112	Rp 5.900.000	Rp 101.679.888	Rp 30.503.966	Rp 71.175.922
14	Rp 192.582.000	Rp 63.489.690	Rp 5.900.000	Rp 123.192.310	Rp 36.957.693	Rp 86.234.617
15	Rp 231.102.000	Rp 76.187.677	Rp 5.900.000	Rp 149.014.323	Rp 44.704.297	Rp 104.310.026
16	Rp 277.326.000	Rp 91.425.101	Rp 5.900.000	Rp 180.000.899	Rp 54.000.270	Rp 126.000.629
17	Rp 332.784.000	Rp 109.710.213	Rp 5.900.000	Rp 217.173.787	Rp 65.152.136	Rp 152.021.651
18	Rp 399.348.000	Rp 131.652.354	Rp 5.900.000	Rp 261.795.646	Rp 78.538.694	Rp 183.256.952
19	Rp 479.214.000	Rp 157.982.774	Rp 5.900.000	Rp 315.331.226	Rp 94.599.368	Rp 220.731.858
20	Rp 575.064.000	Rp 189.579.432	Rp 5.900.000	Rp 379.584.568	Rp 113.875.370	Rp 265.709.198
21	Rp 690.066.000	Rp 227.495.168	Rp 5.900.000	Rp 456.670.832	Rp 137.001.250	Rp 319.669.582
22	Rp 828.090.000	Rp 272.994.352	Rp 5.900.000	Rp 549.195.648	Rp 164.758.694	Rp 384.436.954
23	Rp 993.708.000	Rp 327.593.222	Rp 5.900.000	Rp 660.214.778	Rp 198.064.433	Rp 462.150.345
24	Rp 1.192.446.000	Rp 393.109.698	Rp 5.900.000	Rp 793.436.302	Rp 238.030.891	Rp 555.405.411
25	Rp 1.430.928.000	Rp 471.729.264	Rp 5.900.000	Rp 953.298.736	Rp 285.989.621	Rp 667.309.115
26	Rp 1.717.128.000	Rp 566.079.864	Rp 5.900.000	Rp 1.145.148.136	Rp 343.544.441	Rp 801.603.695
27	Rp 2.060.550.000	Rp 679.294.650	Rp 5.900.000	Rp 1.375.355.350	Rp 412.606.605	Rp 962.748.745
28	Rp 2.472.660.000	Rp 815.153.580	Rp 5.900.000	Rp 1.651.606.420	Rp 495.481.926	Rp 1.156.124.494
29	Rp 2.967.192.000	Rp 978.184.296	Rp 5.900.000	Rp 1.983.107.704	Rp 594.932.311	Rp 1.388.175.393
30	Rp 3.619.634.000	Rp 1.173.822.342	Rp 5.900.000	Rp 2.439.911.658	Rp 731.973.497	Rp 1.707.938.161

Tabel 5.6 Pengeluaran

Tahun	Ops.+Pem. (e)	Pajak (h)	Investasi Awal (j)	Total (k)=(e)+(h)	Kumulatif (L)
0	Rp -	Rp -	Rp 400.000.000	Rp -	Rp 400.000.000
1	Rp 5.934.000	Rp 616.600	0	Rp 6.550.600	Rp 406.550.600
2	Rp 7.120.800	Rp 857.920	0	Rp 7.978.720	Rp 414.529.320
3	Rp 8.544.960	Rp 1.147.504	0	Rp 9.692.464	Rp 424.221.784
4	Rp 10.253.952	Rp 1.495.005	0	Rp 11.748.957	Rp 435.970.741
5	Rp 12.304.592	Rp 1.910.941	0	Rp 14.215.533	Rp 450.186.274
6	Rp 14.765.610	Rp 2.411.839	0	Rp 17.177.449	Rp 467.363.723
7	Rp 17.718.583	Rp 4.516.713	0	Rp 22.235.296	Rp 489.599.018
8	Rp 21.262.550	Rp 5.599.718	0	Rp 26.862.268	Rp 516.461.286
9	Rp 25.514.910	Rp 6.895.064	0	Rp 32.409.974	Rp 548.871.259
10	Rp 30.617.939	Rp 16.903.218	0	Rp 47.521.157	Rp 596.392.416
11	Rp 36.741.577	Rp 20.638.927	0	Rp 57.380.504	Rp 653.772.920
12	Rp 44.090.097	Rp 25.124.971	0	Rp 69.215.068	Rp 722.987.988
13	Rp 52.908.112	Rp 30.503.966	0	Rp 83.412.078	Rp 806.400.067
14	Rp 63.489.690	Rp 36.957.693	0	Rp 100.447.383	Rp 906.847.450
15	Rp 76.187.677	Rp 44.704.297	0	Rp 120.891.974	Rp 1.027.739.424
16	Rp 91.425.101	Rp 54.000.270	0	Rp 145.425.371	Rp 1.173.164.794
17	Rp 109.710.213	Rp 65.152.136	0	Rp 174.862.349	Rp 1.348.027.143
18	Rp 131.652.354	Rp 78.538.694	0	Rp 210.191.048	Rp 1.558.218.191
19	Rp 157.982.774	Rp 94.599.368	0	Rp 252.582.142	Rp 1.810.800.333
20	Rp 189.579.432	Rp 113.875.370	0	Rp 303.454.802	Rp 2.114.255.135
21	Rp 227.495.168	Rp 137.001.250	0	Rp 364.496.418	Rp 2.478.751.553
22	Rp 272.994.352	Rp 164.758.694	0	Rp 437.753.046	Rp 2.916.504.599
23	Rp 327.593.222	Rp 198.064.433	0	Rp 525.657.655	Rp 3.442.162.255
24	Rp 393.109.698	Rp 238.030.891	0	Rp 631.140.589	Rp 4.073.302.843
25	Rp 471.729.264	Rp 285.989.621	0	Rp 757.718.885	Rp 4.831.021.728
26	Rp 566.079.864	Rp 343.544.441	0	Rp 909.624.305	Rp 5.740.646.033
27	Rp 679.294.650	Rp 412.606.605	0	Rp 1.091.901.255	Rp 6.832.547.288
28	Rp 815.153.580	Rp 495.481.926	0	Rp 1.310.635.506	Rp 8.143.182.794
29	Rp 978.184.296	Rp 594.932.311	0	Rp 1.573.116.607	Rp 9.716.299.401
30	Rp 1.173.822.342	Rp 731.973.497	0	Rp 1.905.795.839	Rp 11.622.095.241

Ket:

(L)0=(k)0

(L)1=(L)0+(k)1

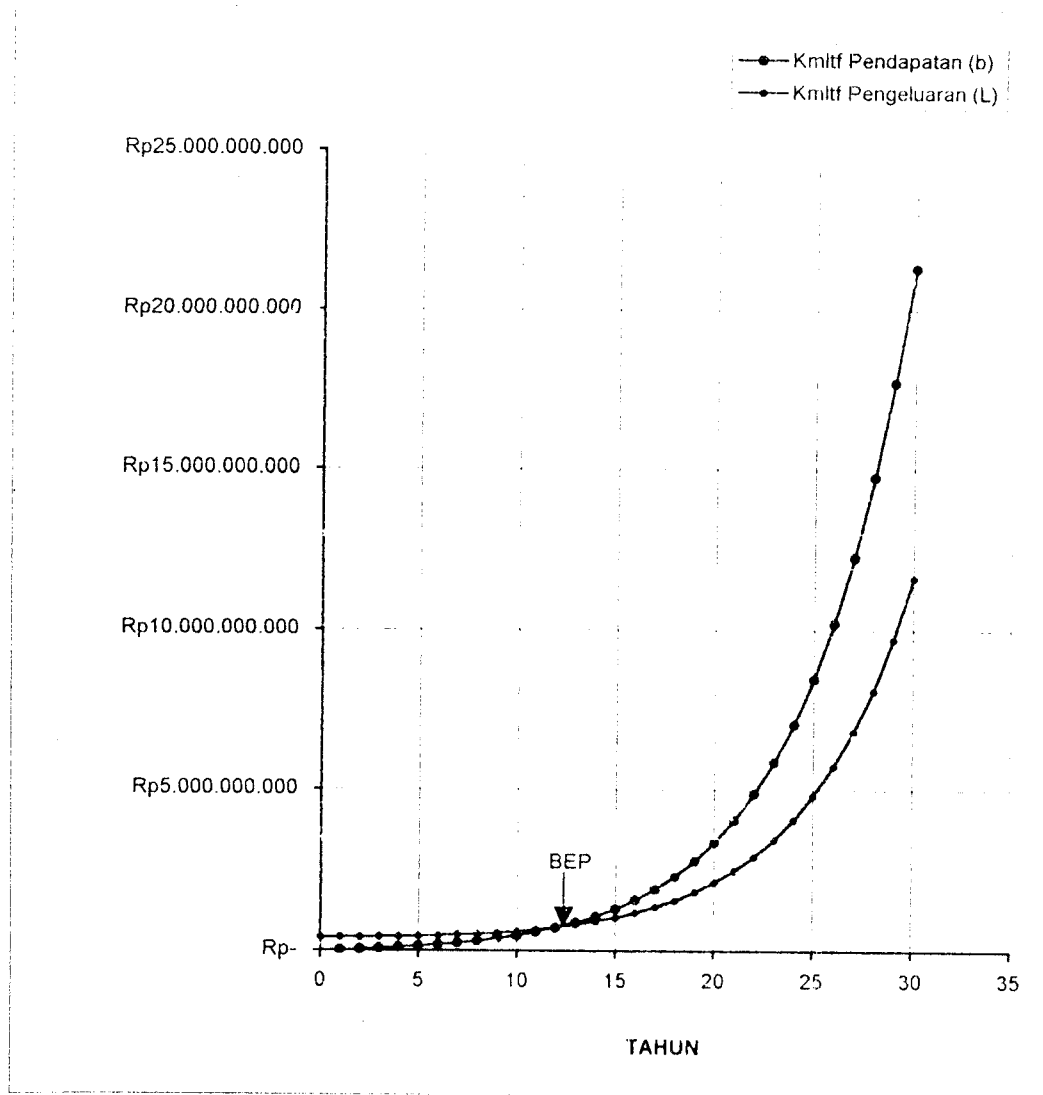
(L)2=(L)1+(k)2

.....dst nya



**Tabel 5.7** Perhitungan Titik Impas ( BEP )

Tahun	Kmltf Pendapatan (b)	Kmltf Pengeeluaran (L)	Sisa (m) = (b)-(L)
0	Rp -	Rp 400.000.000	Rp (400.000.000)
1	Rp 18.000.000	Rp 406.550.600	Rp (388.550.600)
2	Rp 39.600.000	Rp 414.529.320	Rp (374.929.320)
3	Rp 65.520.000	Rp 424.221.784	Rp (358.701.784)
4	Rp 96.624.000	Rp 435.970.741	Rp (339.346.741)
5	Rp 133.938.000	Rp 450.186.274	Rp (316.248.274)
6	Rp 178.722.000	Rp 467.363.723	Rp (288.641.723)
7	Rp 232.452.000	Rp 489.599.018	Rp (257.147.018)
8	Rp 296.946.000	Rp 516.461.286	Rp (219.515.286)
9	Rp 374.328.000	Rp 548.871.259	Rp (174.543.259)
10	Rp 467.190.000	Rp 596.392.416	Rp (129.202.416)
11	Rp 578.628.000	Rp 653.772.920	Rp (75.144.920)
12	Rp 712.368.000	Rp 722.987.988	Rp (10.619.988)
13	Rp 872.856.000	Rp 806.400.067	Rp 66.455.933
14	Rp 1.065.438.000	Rp 906.847.450	Rp 158.590.550
15	Rp 1.296.540.000	Rp 1.027.739.424	Rp 268.800.576
16	Rp 1.573.866.000	Rp 1.173.164.794	Rp 400.701.206
17	Rp 1.906.650.000	Rp 1.348.027.143	Rp 558.622.857
18	Rp 2.305.998.000	Rp 1.558.218.191	Rp 747.779.809
19	Rp 2.785.212.000	Rp 1.810.800.333	Rp 974.411.667
20	Rp 3.360.276.000	Rp 2.114.255.135	Rp 1.246.020.865
21	Rp 4.050.342.000	Rp 2.478.751.553	Rp 1.571.590.447
22	Rp 4.878.432.000	Rp 2.916.504.599	Rp 1.961.927.401
23	Rp 5.872.140.000	Rp 3.442.162.255	Rp 2.429.977.745
24	Rp 7.064.536.000	Rp 4.073.302.843	Rp 2.991.233.157
25	Rp 8.495.514.000	Rp 4.831.021.728	Rp 3.664.492.272
26	Rp 10.212.642.000	Rp 5.740.646.033	Rp 4.471.995.967
27	Rp 12.273.192.000	Rp 6.832.547.288	Rp 5.440.644.712
28	Rp 14.745.852.000	Rp 8.143.182.794	Rp 6.602.669.206
29	Rp 17.713.044.000	Rp 9.716.299.401	Rp 7.996.744.599
30	Rp 21.332.678.000	Rp 11.622.095.241	Rp 9.710.582.759



Gambar 5.2 Grafik Mencari BEP ( Break Even Point )

Tahun ke-	Sisa
12	Rp (10.619.988)
13	Rp 66.455.933

BEP dalam Tahun :

Selisih Tahun = 13 - 12 = 1 Tahun

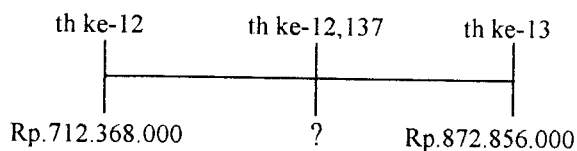
Selisih Sisa = - Rp.10.619.988 - Rp. 66.455.933 = - Rp. 77.075.921

BEP = 12 + { ( - Rp. 10.619.988/- Rp.77.075.921 ) x 1 Tahun }

BEP = 12 + { 0,137 x 1 tahun }

BEP = 12 + 0,137 = 12,137 atau 12 tahun + 1 bulan + 20 hari

**BEP dalam Rupiah dengan Interpolasi :**



$$= \text{Rp. } 712.368.000 + \left[ \frac{(12,137-12) \times (\text{Rp. } 872.856.000 - \text{Rp. } 712.368.000)}{(13-12,137)} \right]$$

$$= \text{Rp. } 712.368.000 + \left[ \frac{(0,137)}{(0,863)} \times \text{Rp. } 160.488.000 \right]$$

$$= \text{Rp. } 712.368.000 + \text{Rp. } 25.477.237$$

$$= \text{Rp. } 737.845.237$$

Jadi BEP atau kumulatif pendapatan = kumulatif pengeluaran per tahunnya, dimana nilai sisa = 0 atau kumulatif pendapatan – kumulatif pengeluaran = 0 terjadi pada tahun ke-12,137 dan nilai sisa = 0 tersebut ada diantara nilai kumulatif pendapatan Rp.712.368.000 dan Rp.872.856.000, yaitu Rp.737.845.237, sehingga **BEP-nya = Rp.737.845.237.**

Tabel 5.8 Aliran Kas Bersih ( *Net Cash Flow* )

Tahun	EAT (i)	Depresiasi (f)	Net Cash flow (n)=(i)+(f)
1	Rp 5.549.400	Rp 5.900.000	Rp 11.449.400
2	Rp 7.721.280	Rp 5.900.000	Rp 13.621.280
3	Rp 10.327.536	Rp 5.900.000	Rp 16.227.536
4	Rp 13.455.043	Rp 5.900.000	Rp 19.355.043
5	Rp 17.198.467	Rp 5.900.000	Rp 23.098.467
6	Rp 21.706.551	Rp 5.900.000	Rp 27.606.551
7	Rp 25.594.704	Rp 5.900.000	Rp 31.494.704
8	Rp 31.731.733	Rp 5.900.000	Rp 37.631.733
9	Rp 39.072.027	Rp 5.900.000	Rp 44.972.027
10	Rp 39.440.843	Rp 5.900.000	Rp 45.340.843
11	Rp 48.157.496	Rp 5.900.000	Rp 54.057.496
12	Rp 58.624.932	Rp 5.900.000	Rp 64.524.932
13	Rp 71.175.922	Rp 5.900.000	Rp 77.075.922
14	Rp 86.234.617	Rp 5.900.000	Rp 92.134.617
15	Rp 104.310.026	Rp 5.900.000	Rp 110.210.026
16	Rp 126.000.629	Rp 5.900.000	Rp 131.900.629
17	Rp 152.021.651	Rp 5.900.000	Rp 157.921.651
18	Rp 183.256.952	Rp 5.900.000	Rp 189.156.952
19	Rp 220.731.858	Rp 5.900.000	Rp 226.631.858
20	Rp 265.709.198	Rp 5.900.000	Rp 271.609.198
21	Rp 319.669.582	Rp 5.900.000	Rp 325.569.582
22	Rp 384.436.954	Rp 5.900.000	Rp 390.336.954
23	Rp 462.150.345	Rp 5.900.000	Rp 468.050.345
24	Rp 555.405.411	Rp 5.900.000	Rp 561.305.411
25	Rp 667.309.115	Rp 5.900.000	Rp 673.209.115
26	Rp 801.603.695	Rp 5.900.000	Rp 807.503.695
27	Rp 962.748.745	Rp 5.900.000	Rp 968.648.745
28	Rp 1.156.124.494	Rp 5.900.000	Rp 1.162.024.494
29	Rp 1.388.175.393	Rp 5.900.000	Rp 1.394.075.393
30	Rp 1.707.938.161	Rp 5.900.000	Rp 1.713.838.161

Tabel 5.9 PAYBACK PERIODE

Tahun	Net Cash flow	Net Cash Kumulatif
0	Rp (400.000.000)	Rp (400.000.000)
1	Rp 11.449.400	Rp (388.550.600)
2	Rp 13.621.280	Rp (374.929.320)
3	Rp 16.227.536	Rp (358.701.784)
4	Rp 19.355.043	Rp (339.346.741)
5	Rp 23.098.467	Rp (316.248.274)
6	Rp 27.606.551	Rp (288.641.723)
7	Rp 31.494.704	Rp (257.147.018)
8	Rp 37.631.733	Rp (219.515.286)
9	Rp 44.972.027	Rp (174.543.259)
10	Rp 45.340.843	Rp (129.202.416)
11	Rp 54.057.496	Rp (75.144.920)
12	Rp 64.524.932	Rp (10.619.988)
13	Rp 77.075.922	Rp 66.455.933
14	Rp 92.134.617	Rp 158.590.550
15	Rp 110.210.026	Rp 268.800.576
16	Rp 131.900.629	Rp 400.701.206
17	Rp 157.921.651	Rp 558.622.857
18	Rp 189.156.952	Rp 747.779.809
19	Rp 226.631.858	Rp 974.411.667
20	Rp 271.609.198	Rp 1.246.020.865
21	Rp 325.569.582	Rp 1.571.590.447
22	Rp 390.336.954	Rp 1.961.927.401
23	Rp 468.050.345	Rp 2.429.977.745
24	Rp 561.305.411	Rp 2.991.283.157
25	Rp 673.209.115	Rp 3.664.492.272
26	Rp 807.503.695	Rp 4.471.995.967
27	Rp 968.648.745	Rp 5.440.644.712
28	Rp 1.162.024.494	Rp 6.602.669.206
29	Rp 1.394.075.393	Rp 7.996.744.599
30	Rp 1.713.838.161	Rp 9.710.582.759

Karena aliran kas tahunan tidak tetap, dikarenakan adanya kenaikan biaya tiap tahun karena pengaruh inflasi sebesar 20% per tahun, maka garis kumulatif aliran kas tidak lurus, sehingga digunakan rumus Periode Pengembalian (*Payback Period*):

$$= (n - 1) + \frac{[Cf - \sum_{1}^{n-1} An]}{An}$$

Tabel 5.10 Net Present Value ( NPV ) i = 20%

Tahun	Net Cash Flow ( FV ) (n)	Discount Factor (o)	Harga Sekarang ( PV ) (p)=(n)x(o)
0	Rp (400.000.000)	1	Rp (400.000.000)
1	Rp 11.449.400	0,833	Rp 9.537.350
2	Rp 13.621.280	0,694	Rp 9.453.168
3	Rp 16.227.536	0,578	Rp 9.379.516
4	Rp 19.355.043	0,482	Rp 9.329.131
5	Rp 23.098.467	0,401	Rp 9.262.485
6	Rp 27.606.551	0,334	Rp 9.220.588
7	Rp 31.494.704	0,279	Rp 8.787.023
8	Rp 37.631.733	0,232	Rp 8.730.562
9	Rp 44.972.027	0,193	Rp 8.679.601
10	Rp 45.340.843	0,161	Rp 7.299.876
11	Rp 54.057.496	0,134	Rp 7.243.704
12	Rp 64.524.932	0,112	Rp 7.226.792
13	Rp 77.075.922	0,093	Rp 7.168.061
14	Rp 92.134.617	0,077	Rp 7.094.366
15	Rp 110.210.026	0,064	Rp 7.053.442
16	Rp 131.900.629	0,054	Rp 7.122.634
17	Rp 157.921.651	0,045	Rp 7.106.474
18	Rp 189.156.952	0,037	Rp 6.998.807
19	Rp 226.631.858	0,031	Rp 7.025.588
20	Rp 271.609.198	0,026	Rp 7.061.839
21	Rp 325.569.582	0,021	Rp 6.836.961
22	Rp 390.336.954	0,018	Rp 7.026.065
23	Rp 468.050.345	0,015	Rp 7.020.755
24	Rp 561.305.411	0,012	Rp 6.735.665
25	Rp 673.209.115	0,010	Rp 6.732.091
26	Rp 807.503.695	0,008	Rp 6.460.030
27	Rp 968.648.745	0,007	Rp 6.780.541
28	Rp 1.162.024.494	0,006	Rp 6.972.147
29	Rp 1.394.075.393	0,005	Rp 6.970.377
30	Rp 1.713.838.161	0,004	Rp 6.855.353
PV cf ( Total PV )		Rp 229.170.992	
PV of ( Investasi awal )		Rp 400.000.000	
NPV = PV cf - PV of = Rp.229.170.992 - Rp.400.000.000			
NPV = - Rp.170.829.008			
NPV < 0 atau NPV = negatif, maka Investasi Tidak Layak			
PV cf = Nilai sekarang pendapatan kas bersih ( Net Cash Flow ) dimasa datang			
PV of = Nilai sekarang investasi			
PV = Net Cash Flow ( FV ) x Discount Factor ( Tabel )			

**Tabel 5.11 Pengembalian Investasi ( ROI )**

Tahun	Pdptn Stlh Pjk/EAT (i)	Investasi Awal (j)	ROI (q)=(i)/(j th ke-0)
0	Rp -	Rp 400.000.000	
1	Rp 5.549.400	-	1,387%
2	Rp 7.721.280	-	1,930%
3	Rp 10.327.536	-	2,582%
4	Rp 13.455.043	-	3,364%
5	Rp 17.198.467	-	4,300%
6	Rp 21.706.551	-	5,427%
7	Rp 25.594.704	-	6,399%
8	Rp 31.731.733	-	7,933%
9	Rp 39.072.027	-	9,768%
10	Rp 39.440.843	-	9,860%
11	Rp 48.157.496	-	12,039%
12	Rp 58.624.932	-	14,656%
13	Rp 71.175.922	-	17,794%
14	Rp 86.234.617	-	21,559%
15	Rp 104.310.026	-	26,078%
16	Rp 126.000.629	-	31,500%
17	Rp 152.021.651	-	38,005%
18	Rp 183.256.952	-	45,814%
19	Rp 220.731.858	-	55,183%
20	Rp 265.709.198	-	66,427%
21	Rp 319.669.582	-	79,917%
22	Rp 384.436.954	-	96,109%
23	Rp 462.150.345	-	115,538%
24	Rp 555.405.411	-	138,851%
25	Rp 667.309.115	-	166,827%
26	Rp 801.603.695	-	200,401%
27	Rp 962.748.745	-	240,687%
28	Rp 1.156.124.494	-	289,031%
29	Rp 1.388.175.393	-	347,044%
30	Rp 1.707.938.161	-	426,985%
Total	Rp 9.933.582.759	Rp 400.000.000	2483,396%

## 5.3 Pembahasan

### 5.3.1 Berdasarkan Analisis Titik Impas (BEP)

Hasil perhitungan BEP yang dilihat dari tabel dan gambar grafik BEP hasil analisis diperoleh BEP dalam 2 jenis yaitu :

#### 1. BEP dalam tahun

Adalah menunjukkan kapan (waktu) dimana kumulatif pengeluaran telah tertutupi oleh kumulatif pendapatan, dengan kata lain pemilik rumah kost mengalami titik impas (keseimbangan) antara biaya-biaya pengeluaran yang telah dikeluarkan dan pendapatan yang diperoleh, sehingga kumulatif pendapatan = kumulatif pengeluaran, dan kumulatif pendapatan - kumulatif pengeluaran = 0 (nol).

Dalam penelitian ini terlihat bahwa :

a. Biaya investasi yang besar belum tentu mencapai BEP (titik impas) dalam waktu (tahun) yang lebih lama dibandingkan dengan biaya investasi yang kecil/sedikit, contohnya :

1) biaya investasi yang telah dikeluarkan oleh bapak Marsudi dan bapak Purwanto, dimana biaya investasi bapak Marsudi lebih besar (Rp.480.000.000) daripada biaya investasi bapak Purwanto (Rp.180.000.000), tetapi bapak Marsudi mencapai BEP dalam waktu yang lebih cepat (9,704 tahun), dibandingkan dengan BEP yang dicapai oleh bapak Purwanto (11,935 tahun). Begitu pula halnya dengan biaya investasi bapak Sutarman dengan bapak Suradjiman, dimana biaya investasi bapak Sutarman lebih besar (Rp.485.000.000) daripada biaya investasi bapak Suradjiman (Rp.450.000.000), tetapi bapak Sutarman mencapai BEP dalam waktu



yang lebih cepat (10,292 tahun). dibandingkan dengan BEP yang dicapai oleh bapak Suradjiman (13,342 tahun), dan lain sebagainya.

b. Biaya investasi yang besar belum tentu pula akan mencapai BEP dalam waktu (tahun) yang lebih cepat dibandingkan dengan biaya investasi yang kecil/sedikit, contohnya :

1) biaya investasi yang telah dikeluarkan oleh bapak Suyadi dan bapak Suhardjono, dimana dari tabel terlihat biaya investasi bapak Suyadi lebih besar (Rp.218.000.000) daripada biaya investasi bapak Suhardjono (Rp.175.000.000), tetapi bapak Suyadi mencapai BEP dalam waktu yang lebih lama (12,166 tahun), dibandingkan dengan BEP yang dicapai oleh bapak Suhardjono (8,188 tahun). Begitu pula halnya dengan biaya investasi bapak Purwanto dengan bapak Suhardjono, dimana biaya investasi bapak Purwanto lebih besar (Rp.180.000.000) daripada biaya investasi bapak Suhardjono (Rp.175.000.000), tetapi bapak Purwanto mencapai BEP dalam waktu yang lebih lama (11,935 tahun), dibandingkan dengan BEP yang dicapai oleh bapak Suhardjono (8,188 tahun), dan lain sebagainya yang dapat dilihat dari **Tabel 5.16** hal.90, sehingga dapat disimpulkan bahwa :

- a) BEP tidak hanya dipengaruhi oleh besar kecilnya modal investasi, tetapi juga pendapatan, pengeluaran, operasional dan pemeliharaan, pajak, jumlah kamar kost, dan sebagainya.
- b) Makin besar pendapatan setelah pajak (EAT) menyebabkan pendapatan bersih (*Net Cash Flow*) yang diperoleh semakin besar dan semakin cepat modal investasi/BEP kembali atau tercapai.

- c) Makin kecil pajak yang dikenakan, akan makin besar EAT yang diperoleh dan makin cepat pula modal kembali.

Jadi dari metode kelayakan investasi BEP dari seluruh sampel yang dianalisis yang ada dalam penelitian ini adalah layak atau menguntungkan untuk dilakukan bagi pemiliknya, karena biaya investasi yang ditanamkan seluruhnya oleh masing-masing pemilik rumah kost akan mencapai titik impas (BEP) sebelum umur ekonomis yang diperhitungkan, yang membedakan hanya cepat atau lambat dari masing-masing pemilik mencapai BEP, semakin cepat BEP tercapai adalah semakin baik, hasil BEP seluruh sampel dapat dilihat pada **Tabel 5.12** hal.89, **Tabel 5.16** hal.90, dan grafik BEP (tahun) pada **Gambar 5.3** hal.91.

## 2. BEP dalam rupiah

Adalah menunjukkan kumulatif pendapatan (rupiah) terjadi nilai sisa/laba = 0 (nol) yang diperoleh oleh masing-masing sampel, atau tepat pada tahun dimana seluruh pemilik mengalami BEP tersebut di atas. Besarnya BEP berbeda antara pemilik yang satu dengan yang lainnya. Seperti BEP dalam tahun yang telah dibahas sebelumnya, dalam penelitian ini terlihat bahwa :

- a. Biaya investasi yang besar belum tentu memperoleh BEP dalam rupiah yang lebih kecil/sedikit dibandingkan dengan biaya investasi yang kecil/sedikit, contohnya :

1) biaya investasi yang telah dikeluarkan oleh bapak Mardjais dan bapak Suyadi, dimana biaya investasi bapak Mardjais lebih besar (Rp.270.000.000) daripada biaya investasi bapak Suyadi (Rp.218.000.000), tetapi bapak Mardjais memperoleh BEP pada jumlah pendapatan yang besar (Rp.408.813.946).

dibandingkan dengan BEP yang terjadi pada bapak Suyadi (Rp.330.845.179). Begitu pula halnya dengan biaya investasi yang telah dikeluarkan oleh bapak Sutarman dan bapak Marsudi, dimana biaya investasi bapak Sutarman lebih besar (Rp.485.000.000) daripada biaya investasi bapak Marsudi (Rp.480.000.000), tetapi bapak Sutarman mencapai BEP pada jumlah pendapatan yang besar (Rp.779.522.610), dibandingkan dengan BEP yang terjadi pada bapak Marsudi (Rp.732.278.181), dan contoh-contoh lainnya yang dapat dilihat di **Tabel 5.12** hal.89, **Tabel 5.16** hal.90, dan grafik pada **Gambar 5.4** hal.92.

b. Apabila biaya investasinya sama antara pemilik rumah kost yang satu dengan yang lainnya, BEP yang dicapai baik dalam tahun maupun dalam rupiah oleh keduanya dari hasil analisis adalah tidak ada yang sama, seperti terlihat di tabel.

Dan dari bahasan BEP dalam rupiah di atas disimpulkan bahwa :

- 1) ada yang biaya investasinya lebih besar daripada yang lainnya, BEP yang dicapai pemilik rumah kost tersebut terjadi pada pendapatan yang besar/banyak juga.
- 2) ada yang biaya investasinya lebih besar daripada yang lainnya, BEP yang dicapai pemilik rumah kost tersebut terjadi pada pendapatan yang lebih kecil/sedikit.
- 3) ada yang biaya investasinya lebih kecil daripada yang lainnya, BEP yang dicapai pemilik rumah kost tersebut terjadi pada pendapatan yang lebih besar/banyak.

- 4) ada yang biaya investasinya lebih kecil daripada yang lainnya, BEP yang dicapai pemilik rumah kost tersebut terjadi pada pendapatan yang kecil/sedikit juga.

Hal tersebut di atas dikarenakan untuk mencapai atau memperoleh titik impas (BEP) dipengaruhi oleh faktor-faktor :

- a) kumulatif pendapatan per tahun
- b) kumulatif pengeluaran per tahun
- c) Biaya investasi total/awal
- d) Harga sewa kamar per tahun
- e) Jumlah kamar kost
- f) Umur ekonomis
- g) Pajak
- h) Biaya operasional dan pemeliharaan

Jadi metode BEP layak dipakai/digunakan dalam penelitian ini, dan seluruh sampel investasinya adalah layak/menguntungkan, karena terjadi titik impas kurang dari umur ekonomis atau lebih cepat dari umur ekonomis yang diasumsikan, dan kumulatif pendapatan (rupiah) pada saat terjadinya BEP tersebut tidak ada yang bernilai negatif atau  $< 0$  (nol).

### **5.3.2 Berdasarkan Analisis Periode Pengembalian (*Payback Period*)**

Hasil perhitungan periode pengembalian yang diperoleh berdasarkan rumus yang terdapat di tabel perhitungan dan analisis data sebelumnya, dimana pada penelitian ini dapat dilihat bahwa aliran kas bersih (*Net Cash Flow*) setiap tahunnya

adalah tidak tetap/tidak sama, yang disebabkan oleh adanya faktor inflasi setiap tahun, sehingga semua biaya mengalami kenaikan setiap tahun sebesar 20%. Nilai tersebut diperoleh dari rata-rata inflasi kumulatif yang terjadi di Indonesia setiap tahun dari tahun 1997-2002, lalu kenaikan semua biaya tersebut terus berlangsung sampai umur ekonomis (tahun ke-30). Kemudian aliran kas bersih tersebut dikumulatikan setiap tahunnya seperti yang terdapat di tabel *Payback Period* sampai dengan tahun ke-30.

Dari seluruh sampel yang diteliti, telah menghasilkan periode pengembalian sesuai dengan syarat studi kelayakan investasi, yakni apabila periode pengembalian investasi kurang dari umur ekonomis, maka investasi yang dilakukan adalah layak/menguntungkan. Seluruh periode pengembalian yang dihasilkan dari analisis 15 sampel dalam penelitian ini adalah semuanya kurang dari umur ekonomis, sehingga bila ditinjau dari metode periode pengembalian investasi dikatakan layak dilakukan atau investasi menguntungkan bagi seluruh sampel tersebut.

Dalam penelitian ini terlihat bahwa :

1. Biaya investasi yang besar banyak belum tentu mencapai periode pengembalian yang besar/lama dibandingkan dengan yang biaya investasinya kecil/sedikit, contohnya :

a. biaya yang telah dikeluarkan oleh ibu Hermansyah dan bapak Mardjais, dimana biaya investasi ibu Hermansyah lebih besar (Rp.600.000.000) daripada biaya investasi bapak Mardjais (Rp.270.000.000), tetapi periode pengembalian biaya investasi ibu Hermansyah lebih cepat (10,525 tahun). dibandingkan dengan periode pengembalian bapak Mardjais (13,252 tahun). Begitu

pula halnya dengan biaya investasi yang telah dikeluarkan oleh bapak Sutarman dan bapak Suyadi, dimana biaya investasi bapak Sutarman lebih besar (Rp.485.000.000) daripada biaya investasi bapak Suyadi (Rp.218.000.000), tetapi periode pengembalian biaya investasi bapak Sutarman lebih cepat (10,292 tahun), dibandingkan dengan periode pengembalian biaya investasi bapak Suyadi (12,166 tahun), dan contoh-contoh lainnya yang dapat dilihat di **Tabel 5.12** hal 89, **Tabel 5.13** hal.90, dan pada grafik pada **Gambar 5.5** hal.93.

2. Biaya investasi yang besar/banyak belum tentu juga menghasilkan periode pengembalian yang kecil/cepat dibandingkan dengan yang biaya investasinya sedikit/kecil, contohnya :

a. biaya investasi yang telah dikeluarkan oleh bapak Jumani dan bapak Agustono, dimana biaya investasi bapak Jumani lebih besar (Rp.400.000.000) daripada biaya investasi bapak Agustono (Rp.105.000.000), tetapi periode pengembalian biaya investasi bapak Jumani lebih lama (12,137 tahun), dibandingkan dengan periode pengembalian investasi bapak Agustono (5,006 tahun). Begitu pula halnya dengan biaya investasi yang telah dikeluarkan oleh bapak Sutarman dan Marsudi, dimana biaya investasi bapak Sutarman lebih besar (Rp.485.000.000) daripada biaya investasi bapak Marsudi (Rp.480.000.000), tetapi periode pengembalian biaya investasi bapak Sutarman lebih lama (10,292 tahun), dibandingkan dengan periode pengembalian biaya investasi bapak Marsudi (9,704 tahun), dan contoh-contoh lainnya yang dapat dilihat di tabel.

3. Apabila biaya investasi yang ditanam sama besarnya yang satu dengan yang lainnya, maka periode pengembalian biaya investasi yang dihasilkan dari suatu analisis adalah tidak ada yang sama.

Dan dari bahasan tersebut di atas disimpulkan bahwa :

- a. ada yang biaya investasinya lebih besar daripada yang lainnya, periode pengembalian yang dicapai pemilik rumah kost tersebut besar/lama.
- b. ada yang biaya investasinya lebih besar daripada yang lainnya, periode pengembalian yang dicapai pemilik rumah kost tersebut lebih kecil/cepat.
- c. ada yang biaya investasinya lebih kecil daripada yang lainnya, periode pengembalian yang dicapai pemilik rumah kost tersebut lebih besar/lama.
- d. ada yang biaya investasinya lebih kecil daripada yang lainnya, periode pengembalian yang dicapai pemilik rumah kost tersebut kecil/cepat.

Hal tersebut di atas terjadi karena dipengaruhi oleh faktor-faktor :

- 1) Harga sewa kamar per tahun
- 2) Besarnya modal investasi
- 3) Pajak
- 4) Jumlah kamar
- 5) EAT dan depresiasi per tahun
- 6) Umur ekonomis
- 7) Aliran kas bersih, dan sebagainya

Dari hasil bahasan tersebut di atas perhitungan metode periode pengembalian pada penelitian ini terhadap 15 sampel yang ada di wilayah Condong Catur tersebut, disimpulkan bahwa investasi 15 sampel tersebut adalah layak

dilakukan/menguntungkan, karena seluruh hasil periode pengembalian dari 15 sampel tersebut adalah kurang dari umur ekonomis yang telah dijadikan perhitungan, sehingga sesuai syarat studi kelayakan investasi, dimana apabila periode pengembalian kurang dari umur ekonomis, maka investasi adalah layak dilakukan/menguntungkan. Selain itu dapat juga mengetahui kapan (waktu) biaya investasi yang telah ditanamkan akan kembali. Jadi metode *Payback period* layak dipakai/digunakan dalam penelitian ini.

### **5.3.3 Berdasarkan Analisis Nilai Sekarang Bersih (NPV)**

Hasil perhitungan NPV yang diperoleh dalam penelitian ini berdasarkan rumus dengan cara mendiskonto seluruh aliran kas bersih (*Net Cash Flow*) ke nilai sekarang atau nilai saat ini, lalu hasilnya dikurangkan dengan nilai sekarang dari biaya investasi awal/total. Perhitungan NPV dalam penelitian ini dipengaruhi oleh nilai  $i$  (arus diskonto)=20% yang diasumsikan sama dengan kenaikan biaya per tahun/inflasi (rata-rata inflasi kumulatif Indonesia per tahun dari 1997-2002), sehingga dari nilai  $i=20\%$  tersebut dengan melihat tabel apendiks dapat diketahui faktor diskonto dari aliran kas bersih per tahunnya sampai dengan tahun ke-30 (umur ekonomis) menjadi nilai sekarang. Hasil NPV dengan  $i=20\%$  dalam penelitian ini pada seluruh sampel yang dianalisis ada yang menghasilkan nilai NPV yang kurang dari 0 (nol) atau negatif, dan ada pula yang menghasilkan NPV lebih dari 0 (nol) atau positif, sehingga investasi seluruh sampel di wilayah Condong Catur yang ada dalam penelitian ini adalah ada yang layak dan ada pula yang tidak layak/rugi.



Dalam penelitian ini terlihat bahwa :

1. Investasi dengan biaya yang besar/banyak belum tentu menghasilkan nilai NPV yang lebih besar daripada yang investasi dengan biaya yang kecil/sedikit, contohnya :

a. biaya investasi yang telah dikeluarkan oleh bapak Jumani dan bapak Agustono, dimana biaya investasi bapak Jumani lebih besar (Rp.400.000.000) daripada biaya investasi bapak Agustono (Rp.105.000.000), tetapi bapak Jumani menghasilkan nilai NPV lebih kecil/negatif (-Rp.170.829.008), dibandingkan dengan NPV yang dihasilkan oleh bapak Agustono yang bernilai positif (+Rp.135.597.734).

2. Investasi dengan biaya yang besar/banyak belum tentu juga menghasilkan nilai NPV yang lebih kecil daripada yang investasi dengan biaya yang kecil/sedikit, contohnya :

a. biaya investasi yang telah dikeluarkan oleh ibu Dyah Ayu dan bapak Suyadi, dimana biaya investasi ibu Dyah lebih besar (Rp.300.000.000) daripada biaya investasi bapak Suyadi (Rp.218.000.000), tetapi ibu Dyah menghasilkan nilai NPV yang lebih besar/positif (+Rp.74.870.473), dibandingkan dengan nilai NPV yang dihasilkan oleh bapak Suyadi yang bernilai negatif (-Rp.101.538.602).

Jadi disimpulkan bahwa :

- 1) ada yang biaya investasinya lebih besar daripada yang lainnya, NPV yang dihasilkan ada yang positif dan ada juga yang negatif.

- 2) ada yang biaya investasinya lebih kecil daripada yang lainnya, NPV yang dihasilkan ada yang positif dan ada juga yang negatif.

Dari bahasan tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa nilai NPV yang dihasilkan dalam penelitian ini dipengaruhi oleh banyak faktor yang dapat menghasilkan NPV tersebut bernilai positif atau negatif antara rumah kost yang satu dengan rumah kost yang lainnya, yaitu :

- a) biaya total/awal investasi
- b) Tingkat bunga bank ( $i$ ), makin besar  $i$ , maka makin kecil NPV yang dihasilkan bahkan NPV bisa bernilai negatif
- c) pendapatan dan pengeluaran per tahun
- d) Pajak
- e) harga sewa kamar
- f) jumlah kamar kost, dan sebagainya

Jadi NPV pada penelitian ini ada 11 sampel yang tidak layak (bernilai negatif) atau sebesar 73,333%, dan ada 4 sampel yang layak (bernilai positif) atau sebesar 26,667%. Adanya nilai NPV yang negatif pada beberapa sampel, dikarenakan besarnya nilai  $i$  yang digunakan yaitu sebesar 20%, namun bila nilai  $i$  lebih kecil, maka sampel yang bernilai negatif tersebut bisa menjadi positif, contohnya NPV bapak Jumani bila  $i=20%$ , NPV=-Rp.170.829.008, namun bila  $i=15%$ , NPV=+Rp.61.778.337. Jadi makin besar nilai  $i$ , maka nilai NPV akan semakin kecil, karena itu untuk mendapatkan NPV seluruh sampel positif/layak semua, perhitungan harus menggunakan nilai  $i$  lebih kecil dari 20%, hasil lengkap dapat dilihat pada **Tabel 5.14** hal.90, dan grafik pada **Gambar 5.6** hal.94.

#### 5.3.4 Berdasarkan Analisis Prosentase Pengembalian Investasi (ROI)

ROI adalah merupakan metode yang digunakan untuk mengetahui berapa besar pengembalian investasi yang telah ditanam yang dihitung dalam persen, dan selanjutnya dapat diketahui ROI nya dalam rupiah.

Hasil perhitungan dalam penelitian ini adalah dengan membandingkan laba setelah pajak (EAT) per tahunnya dengan biaya awal/total investasi yang ditanam, lalu diperoleh hasil dalam persen setelah dikalikan dengan 100%, selanjutnya untuk memperoleh hasil dalam rupiah, maka hasil dalam persen (%) tersebut dikalikan dengan biaya awal/total investasi.

Perhitungan ROI dalam penelitian ini yang dapat dilihat di tabel ROI, perhitungannya dimulai dari laba setelah pajak di tahun ke-n yang mempunyai atau yang bernilai harus positif, karena apabila yang bernilai negatif, maka pemilik rumah kost dikatakan rugi, sehingga bagaimana menghitung ROI nya kalau pemilik merugi berarti investasinya belum/tidak kembali modal, kalau yang bernilai positif berarti pemilik rumah kost mengalami keuntungan, sehingga biaya investasi yang ditanam sedikit demi sedikit akan kembali, bahkan sudah mengalami keuntungan terus-menerus sepanjang umur ekonomis.

Besarnya prosentase pengembalian investasi dan berapa rupiah besarnya pengembalian investasi dipengaruhi oleh :

1. Pendapatan per tahun
2. Biaya awal/total investasi
3. Harga sewa kamar per tahun
4. Jumlah kamar kost

5. Umur ekonomis
6. EAT
7. Pajak
8. dan sebagainya

Dari seluruh sampel yang diteliti, nilai ROI untuk masing-masing rumah kost diambil rata-rata ROI-nya per tahun, sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa:

1. Investasi dengan biaya yang besar/banyak belum tentu menghasilkan rata-rata ROI per tahun yang besar juga dibandingkan dengan investasi dengan biaya yang kecil/sedikit, contohnya :

a. biaya yang telah dikeluarkan oleh ibu Ardiana dan ibu Dyah, dimana biaya investasi ibu Ardiana lebih besar (Rp.590.000.000) daripada biaya investasi ibu Dyah (Rp.300.000.000), tetapi rata-rata prosentase pengembalian investasinya per tahun adalah lebih kecil (120,114%), dibandingkan dengan rata-rata prosentase pengembalian investasi per tahun ibu Dyah (203,158%).

2. Investasi dengan biaya yang besar/banyak belum tentu juga menghasilkan rata-rata ROI per tahun yang kecil dibandingkan dengan investasi dengan biaya yang kecil/sedikit, contohnya :

a. biaya yang telah dikeluarkan oleh bapak Sutarman dan bapak Suradjiman, dimana biaya investasi bapak Sutarman lebih besar (Rp.485.000.000) daripada biaya investasi bapak Suradjiman (Rp.450.000.000), tetapi rata-rata prosentase pengembalian investasi per tahun bapak Sutarman juga lebih besar (135,713%), dibandingkan dengan rata-rata prosentase pengembalian investasi per tahun bapak Suradjiman (68,218%).

Jadi disimpulkan bahwa :

- 1) ada biaya investasi lebih besar daripada yang lainnya, rata-rata ROI per tahun yang dihasilkan besar.
- 2) ada biaya investasi lebih besar daripada yang lainnya, rata-rata ROI per tahun yang dihasilkan kecil.
- 3) ada biaya investasi lebih kecil daripada yang lainnya, rata-rata ROI per tahun yang dihasilkan besar.
- 4) ada biaya investasi lebih kecil daripada yang lainnya, rata-rata ROI per tahun yang dihasilkan kecil.

Jadi bila dilihat dari bahasan ROI tersebut di atas, maka investasi yang dilakukan terhadap seluruh sampel yang diteliti dalam penelitian ini adalah layak dilakukan, karena investasi yang dilakukan menghasilkan keuntungan yang besar dan pada tahun tertentu nantinya (tahun ke-n), modal yang ditanam pasti akan kembali, sehingga metode ROI layak dipakai dalam penelitian ini.

Hasil bahasan-bahasan tersebut di atas dapat dilihat dengan grafik yang terdapat di bagian akhir pembahasan ini yakni **Gambar 5.3** hal.91 sampai dengan **Gambar 5.7** hal.95, kemudian dari grafik-grafik tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa:

- a) Dari **Gambar 5.3** BEP (tahun) terlihat bahwa bapak Agustono mencapai BEP dalam tahun yang terkecil dibandingkan dengan sampel yang lainnya. Hal ini dapat dilihat pada grafik tersebut. BEP yang dicapai bapak Agustono adalah 5,006 tahun dan selisihnya kurang dari setengahnya dari yang mencapai BEP paling besar (lama)

yaitu bapak Suradjiman sebesar 13,342 tahun, dan selisih yang paling dekat dengan bapak Agustono adalah BEP bapak Suhardjono yang mencapai BEP dalam 8,188 tahun dan ibu Dyah Ayu yang mencapai BEP dalam 8,495 tahun. Jadi grafik bapak Agustono tersebut terlihat lebih kecil atau lebih rendah daripada yang lainnya, sehingga karena pencapaian BEP dalam tahun yang kecil, berarti bahwa investasi yang ditanam oleh bapak Agustono, seluruh biaya-biaya yang telah dikeluarkannya sudah tertutupi oleh pendapatan-pendapatan yang telah diterimanya selama rumah kostnya telah dipergunakan sampai dengan umur ekonomis dalam waktu yang lebih cepat dibandingkan dengan rumah kost lainnya. Oleh karena itu pada saat setelah tahun BEP tersebut yakni setelah tahun ke-5,006 sampai dengan tahun ke-30 atau di akhir umur ekonomis, bapak Agustono akan menikmati keuntungan-keuntungan dari usaha rumah kostnya dalam waktu yang lebih lama yakni kurang lebih selama 24 tahun, dan keuntungannya lebih besar/banyak dibandingkan dengan bapak Suradjiman misalnya, dimana bapak Suradjiman hanya menikmati keuntungan-keuntungannya dalam waktu hanya kurang lebih 17 tahun saja, karena BEP bapak Suradjiman pada tahun ke-13,342, sedangkan umur ekonomis berakhir pada tahun ke-30. Keuntungan-keuntungan yang dinikmati dan didapat oleh bapak Suradjiman tidak berlangsung lama dibandingkan dengan 14 sampel lainnya yang memiliki BEP lebih kecil atau lebih cepat dibandingkan dengan bapak Suradjiman.

- b) Dari **Gambar 5.4** keuntungan atau pendapatan yang diperoleh atau BEP dalam rupiah yang diperoleh oleh ibu Husaini adalah BEP yang paling besar/banyak jumlahnya yakni Rp 883.663.929, dibandingkan dengan 14 sampel lainnya dan berada pada tahun ke-11,995. Jadi seluruh biaya-biaya pengeluarannya telah tertutupi oleh pendapatan-pendapatan tepat pada tahun ke-11,995, dan dimulai pada tahun tersebut juga sampai dengan umur ekonomis atau sampai dengan tahun ke-30, ibu Husaini terus mendapatkan dan menikmati keuntungan-keuntungan dari investasinya kurang lebih 18 tahun. Berbeda dibandingkan dengan bapak Agustono, meskipun BEP bapak Agustono adalah yang paling kecil/sedikit yakni sebesar Rp.135.597.734 dilihat dari grafik tersebut, tetapi karena bapak Agustono mencapai BEP pada tahun ke-5,006 (paling kecil), maka bapak Agustono akan terus mendapatkan dan menikmati keuntungan-keuntungan setelah tahun ke-5,006 tersebut dalam waktu yang paling lama yakni kurang lebih selama 25 tahun, sehingga keuntungan-keuntungan yang diperoleh oleh bapak Agustono tersebut akan semakin besar sampai dengan tahun ke-30 dibandingkan dengan sampel yang lainnya.
- c) Dari **Gambar 5.5** terlihat bahwa bapak Agustono adalah yang mengalami grafik periode pengembalian modal investasinya dalam waktu yang paling kecil daripada 14 sampel lainnya, ini menjelaskan bahwa bapak Agustono adalah pemilik rumah kost yang modal

investasinya kembali dalam waktu yang paling cepat yakni selama 5,006 tahun, dibandingkan dengan 14 sampel lainnya atau kurang setengahnya dari umur ekonomis. Lain halnya dengan bapak Suradjiman, dari grafik menunjukkan bahwa bapak Suradjiman adalah pemilik rumah kost yang modal investasinya akan kembali dalam tahun yang paling besar (lama) yakni selama 13,342 tahun, dibandingkan dengan yang lainnya, sehingga bapak Suradjiman mengalami keuntungan yang sedikit, karena bapak Suradjiman mengalami pengembalian investasi hanya kurang lebih setengahnya dari umur ekonomis. Tetapi karena syarat kelayakan investasi adalah apabila periode pengembalian kurang dari umur ekonomis, investasi dikatakan layak/menguntungkan, sehingga investasi bapak Suradjiman masih dapat dikatakan layak/menguntungkan. Begitu pula halnya dengan biaya investasi bapak Jumani, bapak Mardjais, dan bapak Suyadi, yang masing-masing mengalami kembali modal dalam waktu yang lama juga, relatif hampir mencapai umur ekonomis yakni dalam waktu 12,137 tahun, 13,252 tahun, dan 12,166 tahun, sehingga relatif hampir mengalami kerugian, namun investasi ketiga pemilik kost tersebut masih dapat dikatakan layak/menguntungkan, karena periode pengembalian investasinya kurang dari umur ekonomis.

- d) Dari **Gambar 5.6** terlihat bahwa grafik NPV bapak Agustono adalah yang paling besar/positif terbesar, dibandingkan dengan grafik rumah kost yang lainnya. Ini menjelaskan bahwa berdasarkan hasil analisis



dan perhitungan, NPV bapak Agustono adalah yang paling besar, yakni sebesar + Rp.221.808.980, dibandingkan dengan yang lainnya, dan karena nilai NPV nya adalah positif atau lebih dari 0 (nol), maka sesuai syarat studi kelayakan, dimana apabila  $NPV > 0$ , investasi dikatakan layak/untung. Selain itu pula, dalam grafik NPV ini juga terlihat bahwa bapak Suradjiman mendapatkan nilai NPV yang paling kecil/negatif daripada yang lainnya, yaitu - Rp.249.744.711, dan ini menjelaskan bahwa bapak Suradjiman mengalami investasi yang paling rugi/tidak layak. Sehingga besarnya nilai NPV seluruh sampel yang ada dalam penelitian ini setelah dianalisis, disimpulkan bahwa analisis kelayakan investasi dengan menggunakan metode NPV untuk penelitian rumah kost ini adalah ada yang tidak layak/rugi dan ada pula yang layak/untung.

- e) Dari **Gambar 5.7** terlihat bahwa grafik rata-rata ROI per tahun bapak Agustono adalah merupakan grafik yang paling tinggi daripada grafik rumah kost yang lainnya. Hal ini dikarenakan bapak Agustono mendapatkan rata-rata ROI per tahunnya adalah yang paling besar yakni sebesar 509,867%, dibandingkan dengan rumah kost yang lainnya. Sedangkan bapak Jumani, bapak Mardjais, bapak Suradjiman, dan bapak Suyadi adalah pemilik rumah kost yang mendapatkan rata-rata ROI per tahun paling kecil/rendah. Namun diantara keempat pemilik rumah kost tersebut, bapak Mardjais adalah yang mendapatkan rata-rata ROI per tahun yang paling kecil/rendah

yakni sebesar 66,464% dan merupakan juga sebagai pemilik rumah kost yang mendapatkan rata-rata ROI per tahun paling kecil/rendah dari seluruh sampel.

Secara umum dari hasil hitungan dan analisis dalam penelitian ini, seluruh investasi rumah kost tersebut di atas didapat hasil yang berbeda-beda, meskipun ada diantara pemilik rumah kost telah mengeluarkan sejumlah dana investasi yang sama antara yang satu dengan yang lainnya, tetapi tidak ada yang menghasilkan BEP, *Payback Period* (PP), NPV, dan prosentase pengembalian investasi (ROI) yang sama, hal ini dikarenakan dan dipengaruhi oleh :

- (1) Perbedaan biaya total investasi
- (2) Tingkat bunga bank ( $i$ ) yang cukup besar, sehingga menyebabkan NPV ada yang bernilai negatif
- (3) Perbedaan harga sewa kamar per tahun
- (4) Perbedaan Jumlah kamar
- (5) Perbedaan prosentase tingkat hunian
- (6) Perbedaan total pendapatan dan kumulatif pendapatan per tahun
- (7) Perbedaan total dan kumulatif pengeluaran per tahun
- (8) Perbedaan pajak yang dikenakan
- (9) Perbedaan depresiasi (penyusutan) per tahun masing-masing pemilik
- (10) Perbedaan biaya operasional rutin dan pemeliharaan periodik per tahun, dan sebagainya.

Tabel 5.12 Hasil Hitungan Seluruh Sampel

No	Nama Pemilik	BEP		PP (Tahun)	NPV i = 20% (Rupiah)	Rata-rata ROI Per Tahun (%)	Total Investasi
		Tahun	Rupiah				
1	Bpk. Jumani	12,137	Rp 737.845.237	12,137	Rp (170.829.008)	82,779	Rp.400.000.000
2	Bpk. Agustono	5,006	Rp 135.597.734	5,006	Rp 221.808.980	509,867	Rp.105.000.000
3	Bpk. Soekamro	12,554	Rp 495.658.180	12,554	Rp (148.984.031)	98,328	Rp.300.000.000
4	Ibu Ardiana	10,951	Rp 800.349.007	10,951	Rp (149.723.683)	120,114	Rp.590.000.000
5	Ibu Dyah Ayu	8,495	Rp 477.012.477	8,495	Rp 74.870.473	203,156	Rp.300.000.000
6	Ibu Hermansyah	10,525	Rp 845.869.357	10,525	Rp (111.872.331)	121,707	Rp.600.000.000
7	Ibu Husaini Idris	11,995	Rp 883.663.929	11,995	Rp (230.610.803)	96,497	Rp.580.000.000
8	Bpk. Ichlasul	8,769	Rp 873.119.382	8,769	Rp 140.471.200	205,420	Rp.600.000.000
9	Bpk. Mardjais	13,252	Rp 408.813.946	13,252	Rp (152.139.386)	66,464	Rp.270.000.000
10	Bpk. Marsudi	9,704	Rp 732.278.181	9,704	Rp (7.459.417)	161,797	Rp.480.000.000
11	Bpk. Purwanto	11,935	Rp 211.115.679	11,935	Rp (81.104.238)	83,111	Rp.180.000.000
12	Bpk. Suhardjono	8,188	Rp 230.925.434	8,188	Rp 44.180.457	199,372	Rp.175.000.000
13	Bpk. Suradjiman	13,342	Rp 742.814.553	13,342	Rp (249.744.711)	68,216	Rp.450.000.000
14	Bpk. Sutarman	10,292	Rp 779.522.610	10,292	Rp (74.724.791)	135,713	Rp.485.000.000
15	Bpk. Suyadi	12,166	Rp 330.845.179	12,166	Rp (101.538.602)	75,794	Rp.218.000.000

Tabel 5.13 Payback Period Seluruh Sampel

No	Nama Pemilik	Total Investasi	PP (Tahun)
1	Bpk Jumani	Rp 400.000.000	12,137
2	Bpk Agustono	Rp 105.000.000	5,006
3	Bpk Soekamto	Rp 300.000.000	12,554
4	Ibu Ardiana	Rp 590.000.000	10,951
5	Ibu Dyah Ayu	Rp 300.000.000	8,495
6	Ibu Hermansyah	Rp 600.000.000	10,525
7	Ibu Husaini Idris	Rp 580.000.000	11,995
8	Bpk Ichlasul	Rp 600.000.000	8,769
9	Bpk Mardjais	Rp 270.000.000	13,252
10	Bpk Marsudi	Rp 480.000.000	9,704
11	Bpk Purwanto	Rp 180.000.000	11,935
12	Bpk Suhardjono	Rp 175.000.000	8,188
13	Bpk Suradjiman	Rp 450.000.000	13,342
14	Bpk Sutarman	Rp 485.000.000	10,291
15	Bpk Suyadi	Rp 218.000.000	12,166

Tabel 5.14 Net Present Value Seluruh Sampel

No	Nama Pemilik	Total Investasi	NPV i = 20% (Rupiah)
1	Bpk Jumani	Rp 400.000.000	Rp (170.829.008)
2	Bpk Agustono	Rp 105.000.000	Rp 221.808.980
3	Bpk Soekamto	Rp 300.000.000	Rp (148.984.031)
4	Ibu Ardiana	Rp 590.000.000	Rp (149.723.683)
5	Ibu Dyah Ayu	Rp 300.000.000	Rp 74.870.473
6	Ibu Hermansyah	Rp 600.000.000	Rp (111.872.331)
7	Ibu Husaini Idris	Rp 580.000.000	Rp (230.610.803)
8	Bpk Ichlasul	Rp 600.000.000	Rp 140.471.200
9	Bpk Mardjais	Rp 270.000.000	Rp (152.139.386)
10	Bpk Marsudi	Rp 480.000.000	Rp (7.459.417)
11	Bpk Purwanto	Rp 180.000.000	Rp (81.104.238)
12	Bpk Suhardjono	Rp 175.000.000	Rp 44.180.457
13	Bpk Suradjiman	Rp 450.000.000	Rp (249.744.711)
14	Bpk Sutarman	Rp 485.000.000	Rp (74.724.791)
15	Bpk Suyadi	Rp 218.000.000	Rp (101.538.602)

Tabel 5.15 Return On Investment Seluruh Sampel

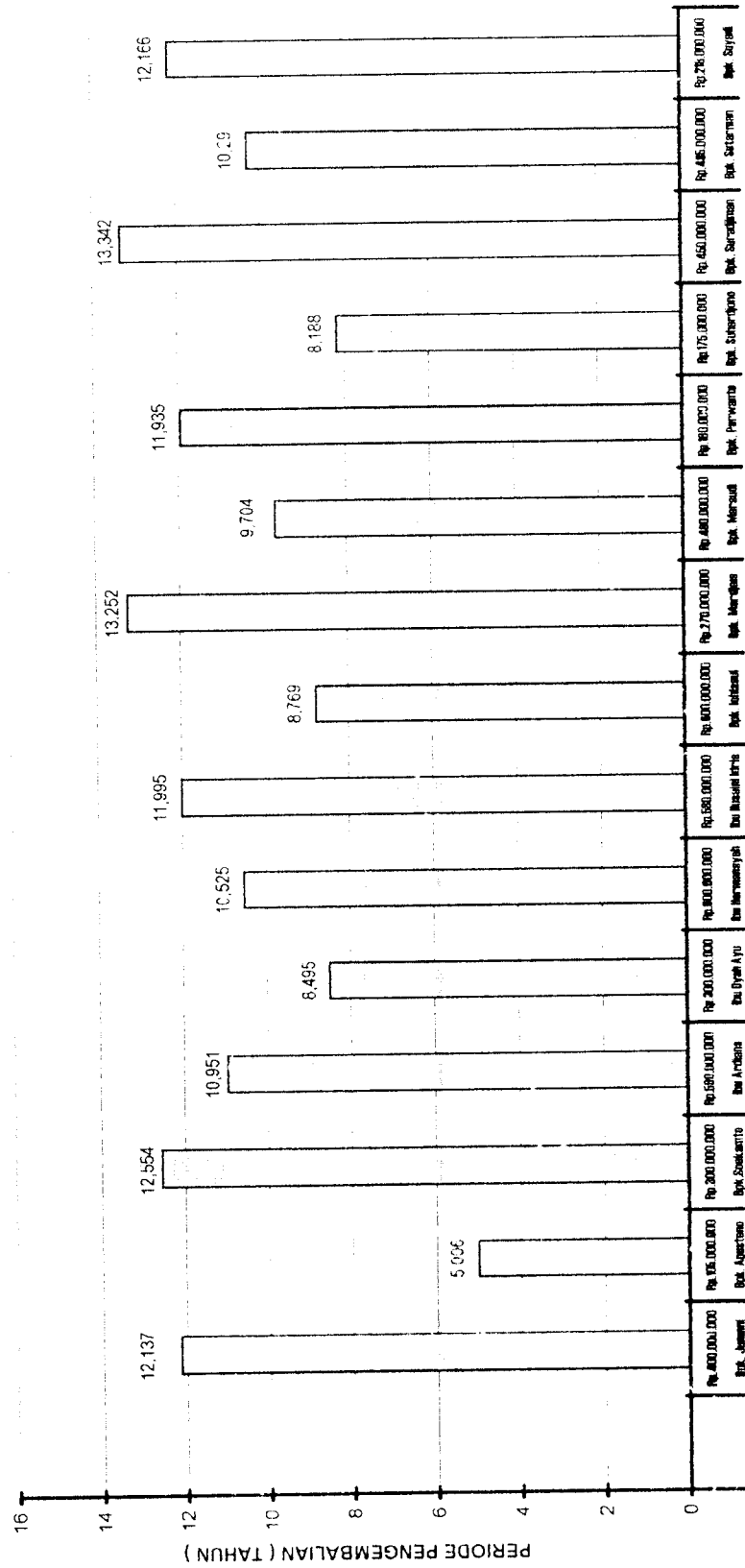
No	Nama Pemilik	Total Investasi	Rata-rata ROI Per Tahun (%)
1	Bpk Jumani	Rp 400.000.000	82,779
2	Bpk Agustono	Rp 105.000.000	509,867
3	Bpk Soekamto	Rp 300.000.000	98,328
4	Ibu Ardiana	Rp 590.000.000	120,114
5	Ibu Dyah Ayu	Rp 300.000.000	203,158
6	Ibu Hermansyah	Rp 600.000.000	121,707
7	Ibu Husaini Idris	Rp 580.000.000	96,497
8	Bpk Ichlasul	Rp 600.000.000	205,420
9	Bpk Mardjais	Rp 270.000.000	66,464
10	Bpk Marsudi	Rp 480.000.000	161,797
11	Bpk Purwanto	Rp 180.000.000	83,111
12	Bpk Suhardjono	Rp 175.000.000	199,372
13	Bpk Suradjiman	Rp 450.000.000	68,218
14	Bpk Sutarman	Rp 485.000.000	135,713
15	Bpk Suyadi	Rp 218.000.000	75,794

Tabel 5.16 Break Even Point Seluruh Sampel

No	Nama Pemilik	Total Investasi	BEP	
			Tahun	Rupiah
1	Bpk Jumani	Rp 400.000.000	12,137	Rp 737.648.137
2	Bpk Agustono	Rp 105.000.000	5,006	Rp 135.597.734
3	Bpk Soekamto	Rp 300.000.000	12,554	Rp 495.658.180
4	Ibu Ardiana	Rp 590.000.000	10,951	Rp 830.349.007
5	Ibu Dyah Ayu	Rp 300.000.000	8,495	Rp 477.074.477
6	Ibu Hermansyah	Rp 600.000.000	10,525	Rp 845.869.357
7	Ibu Husaini Idris	Rp 580.000.000	11,995	Rp 883.663.929
8	Bpk Ichlasul	Rp 600.000.000	8,769	Rp 673.119.382
9	Bpk Mardjais	Rp 270.000.000	13,252	Rp 468.813.946
10	Bpk Marsudi	Rp 480.000.000	9,704	Rp 732.278.181
11	Bpk Purwanto	Rp 180.000.000	11,935	Rp 211.115.679
12	Bpk Suhardjono	Rp 175.000.000	8,188	Rp 230.925.434
13	Bpk Suradjiman	Rp 450.000.000	13,342	Rp 742.814.553
14	Bpk Sutarman	Rp 485.000.000	10,292	Rp 779.522.610
15	Bpk Suyadi	Rp 218.000.000	12,166	Rp 330.845.179



□ PP ( Tahun )

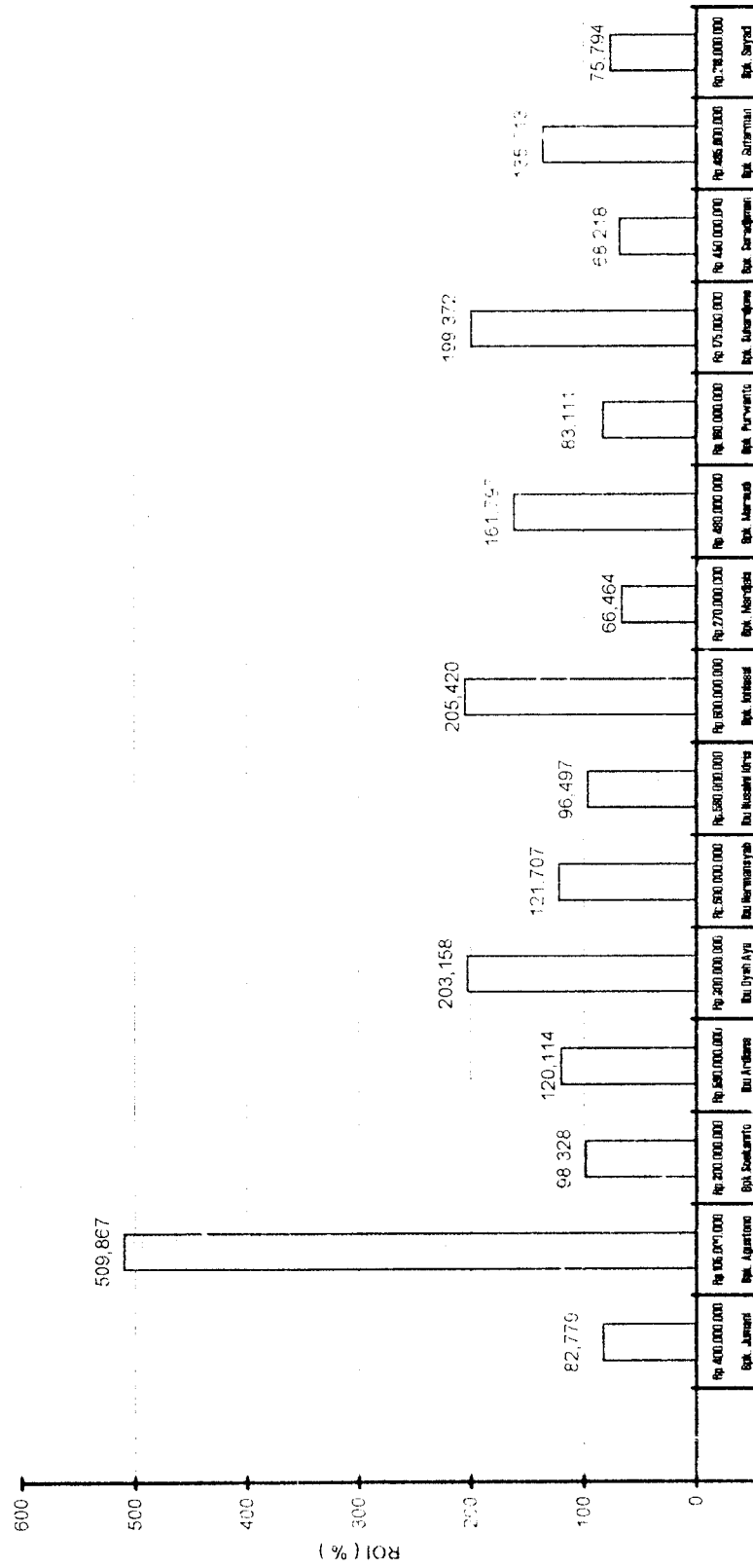


NAMA PEMILIK & BIAYA TOTAL INVESTASI

Gambar 5.5 Grafik Perbandingan Periode Pengembalian (Payback Period) Seluruh Sampel



□ Rata-rata ROI Per Tahun (%)



NAMA PEMILIK & BIAYA TOTAL INVESTASI

Gambar 5.7 Grafik Perbandingan Prosentase Pengembalian Investasi (ROI) Seluruh Sampel



## BAB VI

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 6.1 Kesimpulan

Dari hasil analisis, perhitungan dan pembahasan di Bab sebelumnya dapat diambil kesimpulan :

- a. BEP seluruh sampel yang diperoleh adalah antara 5,006 tahun sampai dengan 13,342 tahun, dan bernilai antara Rp.135.597.734 sampai dengan Rp.883.663.929.
- b. NPV seluruh sampel yang diperoleh adalah bernilai antara -Rp.249.744.711 sampai dengan + Rp.221.808.980, dan investasi yang layak sebesar 26,667%, sedangkan investasi yang tidak layak sebesar 73,333%.
- c. Periode pengembalian (*Payback Period*) seluruh sampel yang diperoleh adalah antara 5,006 tahun sampai dengan 13,342 tahun.
- d. Rata-rata prosentase pengembalian investasi (ROI) per tahun seluruh sampel adalah antara 66,464% sampai dengan 509,867%.

Dari hasil ketiga metode tersebut di atas, disimpulkan bahwa dengan metode BEP, PP, dan ROI investasi seluruh sampel dalam penelitian ini adalah layak, sedangkan dengan metode NPV sebesar 26,667% dari seluruh sampel investasi adalah layak, dan sebesar 73,333% dari seluruh sampel investasi adalah tidak layak, dikarenakan terlalu besarnya nilai  $i$ . Secara umum investasi rumah kost dalam

penelitian ini yang dianalisis menggunakan metode BEP, *Payback Period*, NPV, dan ROI adalah layak.

## 6.2 Saran

- a. Dalam penelitian ini seluruh sampel berinvestasi dengan modal sendiri, maka dapat dilakukan penelitian lanjutan dengan modal pinjaman, atau dengan modal kedua-duanya, disertai dengan pajak yang berbeda.
- b. Dalam penelitian ini hanya digunakan 4 metode analisis saja, maka dapat dilanjutkan penelitian dengan menggunakan metode lain, misalnya TPI, TPMS, IRR, dan sebagainya.
- c. Dapat dilakukan penelitian lanjutan dengan menggunakan nilai  $i$  yang berbeda, misalnya 5%, 10%, dan lain sebagainya dengan kenaikan biaya tiap tahun yang berbeda pula, dan menggunakan asumsi umur ekonomis yang lebih lama.

## DAFTAR PUSTAKA

- Allan Ashworth, 1994, **PERENCANAAN BIAYA BANGUNAN**, Penerbit PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- A.Fauzi, Johar Arifin dan M. Fakhrudin, Januari 2001, **APLIKASI EXCEL DALAM FINANSIAL TERAPAN**, Penerbit PT. Elex Media Komputindo Gramedia, Jakarta.
- Bambang Riyanto, 1995, **DASAR-DASAR PEMBELANJAAN PERUSAHAAN**, Cetakan Kedua Juni 1996, BPFE, Yogyakarta.
- Bank Indonesia, 2001, **LAPORAN INFLASI TAHUNAN**, Jakarta.
- Iman Soeharto, 1995, **MANAJEMEN PROYEK**, Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Ilex dan Sri, 1998, **STUDI BIAYA PEMBANGUNAN PERUMAHAN**, Tugas Akhir, Yogyakarta.
- Johar Arifin dan Akhmad Fauzi, Maret 1999, **APLIKASI EXCEL DALAM ASPEK FINANSIAL STUDI KELAYAKAN**, Penerbit PT. Elex Media Komputindo Gramedia, Jakarta.
- Marsudi Joyowiyono, 1983, **EKONOMI TEKNIK**, Penerbit Gita Grafika, Jakarta.
- Robert J. Kodoatie, Cetakan Kedua 1995, **EKONOMI TEKNIK**, Penerbit Andi Offset, Yogyakarta.
- Sigit dan Yeni, 1998, **STUDI KELAYAKAN FINANSIAL BANGUNAN RUMAH SAKIT**, Tugas Akhir, Yogyakarta.
- Suad Husnan, 1984, **STUDI KELAYAKAN PROYEK**, Penerbit UPP AMP YKPN, Yogyakarta.
- Siswanto Sutojo, 1982, **STUDI KELAYAKAN PROYEK**, Penerbit PT. Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta.
- Soetrisno, 1982, **DASAR-DASAR EVALUASI PROYEK**, Jilid 2, Penerbit PT. Andi Offset, Yogyakarta.
- Soedjono Kamadibrata, 1985, **PERENCANAAN PELABUHAN**, BPFE, Yogyakarta.

## Daftar Alamat 75 Buah Populasi Rumah Kost

1. Jalan Candi Gebang No. II / 9.
2. **Jalan Candi Gebang No.35 ( Bpk. Suyadi ).**
3. Jalan Candi Gebang No. 66.
4. Jalan Candi Gebang No. 74 A.
5. Jalan Candi Gebang No. 163 B.
6. **Jalan Ringin Raya No. 1 ( Bpk. Purwanto ).**
7. Jalan Ringin Raya No. 15.
8. Jalan Ringin Raya No. 16.
9. Jalan Ringin Raya No. 17.
10. Jalan Ringin Raya No. 22.
11. Jalan Ringin Raya No. 23.
12. Jalan Ringin Raya No. 32.
13. Jalan Ringin Raya No. 36.
14. Jalan Ringin Raya No. 38.
15. Jalan Ringin Raya No. 87.
16. Jalan Ringin Raya No. 94 A.
17. **Jalan Ringin Raya No.118 A ( Ibu Dyah Ayu ).**
18. Jalan Ringin Raya No. 120.
19. Jalan Ringin Raya No. 120 A.
20. Jalan Ringin Raya No. 121 B.
21. **Jalan Ringin Raya No. 123 ( Ibu Husaini ).**

22. Jalan Ringin Raya No. 117 A
23. Jalan Ringin Raya No. 129 A.
24. Jalan Ringin Raya No. 129 B.
25. Jalan Ringin Raya No. 130.
26. Jalan Jodipati No. 1 B.
27. Jalan Jodipati No. 1 F.
28. Jalan Jodipati No. 3 B.
29. Jalan Jodipati No. 17 A.
30. Jalan Jodipati No. 17 B.
- 31. Jalan Jodipati No. 174 D ( Ibu Suhardjono ).**
- 32. Jalan Jodipati No. 174 F ( Bpk. Mardjais ).**
33. Jalan Pawiro Kuat No.38 ( Bpk. Ichlasul ).
- 34. Jalan Pawiro Kuat No. 94 A ( Bpk. Sutarman ).**
35. Jalan Pawiro Kuat No. 129 A.
36. Jalan Pawiro Kuat No. 129 B.
- 37. Jalan Pawiro Kuat No. 130 ( Bpk. Jumani ).**
38. Jalan Pawiro Kuat No. 150.
39. Jalan Pawiro Kuat No. 157 A.
40. Jalan Pawiro Kuat No. 159.
41. Jalan Pawiro Kuat No. 173 A.
42. Jalan Pawiro Kuat No. 174 B.
43. Jalan Perum. Puri Permata Mancasan Kidul No. 3.
- 44. Jalan Perum. Puri Permata Mancasan Kidul No.4 ( Bpk. Agustono ).**

68. Jalan Rambutan No. 9.

69. Jalan Durian No. 1.

**70. Jalan Nusa Indah No.2 ( Bpk. Suradjiman ).**

71 **Mancasan Kidul No.23 ( Bpk. Soekamto ).**

72. Mancasan Kidul Jalan Onto Seno No.165

73. Mancasan Kidul Jalan Onto Seno No.167 A

74. Mancasan Kidul Jalan Onto Seno No.178

**75. Mancasan Lor Condong Catur ( Bpk. Marsudi ).**

Tabel 5.17 Data Lengkap Seluruh Sampel

No	Nama Pemilik	Total Investasi	Harga Sewa Kamar Per tahun	Jumlah Kamar	Prosentase Hunian	Luas Tanah	Harga Tanah Per Meter	Luas Bangunan	Pendapatan Per Tahun	Pengeluaran Per Tahun	Tahun Dibangun	Tahun Dipergunakan
1	Bpk Juman	Rp 400 000 000	Rp 1 000 000	20	90%	410 m <sup>2</sup>	Rp 400 000	320 m <sup>2</sup>	Rp 18 000 000	Rp 6 550 600	1998-1998	1999
2	Bpk Agustina	Rp 105 000 000	Rp 1 800 000	14	100%	85 m <sup>2</sup>	Rp 600 000	85 m <sup>2</sup>	Rp 25 200 000	Rp 4 777 470	1997-1998	1999
3	Bpk Soekarno	Rp 300 000 000	Rp 1 000 000	15	100%	250 m <sup>2</sup>	Rp 500 000	200 m <sup>2</sup>	Rp 13 000 000	Rp 3 753 300	1998-1999	2000
4	Ibu Ardiana	Rp 500 000 000	Rp 1 000 000	35	100%	400 m <sup>2</sup>	Rp 500 000	300 m <sup>2</sup>	Rp 38 000 000	Rp 9 940 400	1997-1998	1999
5	Ibu Dyah Ayu	Rp 300 000 000	Rp 1 320 000	25	100%	300 m <sup>2</sup>	Rp 500 000	250 m <sup>2</sup>	Rp 29 040 000	Rp 5 508 000	1997-1998	1999
6	Ibu Hermansyah	Rp 600 000 000	Rp 1 700 000	18	100%	400 m <sup>2</sup>	Rp 500 000	300 m <sup>2</sup>	Rp 30 600 000	Rp 5 642 000	1998-1998	1999
7	Ibu Husaini Idris	Rp 880 000 000	Rp 1 700 000	20	100%	1000 m <sup>2</sup>	Rp 500 000	800 m <sup>2</sup>	Rp 34 000 000	Rp11 958 500	1997-1998	1999
8	Bpk Ichlasul	Rp 600 000 000	Rp 2 400 000	28	100%	500 m <sup>2</sup>	Rp 500 000	350 m <sup>2</sup>	Rp 62 400 000	Rp15 713 650	1998-1999	2000
9	Bpk Mardjais	Rp 270 000 000	Rp 1 600 000	6	100%	300 m <sup>2</sup>	Rp 500 000	300 m <sup>2</sup>	Rp 9 600 000	Rp 2 469 000	1997-1998	1999
10	Bpk Marsud	Rp 480 000 000	Rp 2 000 000	20	100%	800 m <sup>2</sup>	Rp 500 000	600 m <sup>2</sup>	Rp 40 000 000	Rp11 177 570	1997-1998	1999
11	Bpk Purwanto	Rp 180 000 000	Rp 1 600 000	6	100%	200 m <sup>2</sup>	Rp 400 000	120 m <sup>2</sup>	Rp 8 000 000	Rp 2 065 705	1998-1999	2000
12	Bpk Sunardjono	Rp 175 000 000	Rp 1 200 000	14	100%	170 m <sup>2</sup>	Rp 400 000	160 m <sup>2</sup>	Rp 16 800 000	Rp 3 280 070	1997-1998	1999
13	Bpk Suradiman	Rp 450 000 000	Rp 1 200 000	14	100%	400 m <sup>2</sup>	Rp 450 000	400 m <sup>2</sup>	Rp 16 800 000	Rp 4 360 200	1997-1998	1999
14	Bpk Sutarnan	Rp 485 000 000	Rp 1 700 000	20	100%	510 m <sup>2</sup>	Rp 300 000	400 m <sup>2</sup>	Rp 34 000 000	Rp 8 044 100	1997-1998	1999
15	Bpk Suyedi	Rp 218 000 000	Rp 1 000 000	6	100%	270 m <sup>2</sup>	Rp 400 000	150 m <sup>2</sup>	Rp 8 000 000	Rp 2 329 500	1997-1998	1999

Tabel 5.18 Analisis Data Seluruh Sampel

No	Nama Pemilik	Total Investasi	Harga Sewa Kamar Per tahun	Jumlah Kamar	Prosentase Hunian	Pendapatan Per Tahun	Pengeluaran Per Tahun	Oprs. + Pemih. Per Tahun	Pajak Tahun 1999	Depresiasi Per Tahun
1	Bpk. Jumani	Rp 400.000.000	1.000.000	20	90%	Rp 18.000.000	Rp 6.550.600	Rp 5.934.000	Pasal 17 ayat 1	Rp 5.900.000
2	Bpk. Agustono	Rp 105.000.000	1.800.000	14	100%	Rp 25.200.000	Rp 4.777.470	Rp 2.658.300	sda	Rp 1.350.000
3	Bpk. Soekamto	Rp 300.000.000	1.000.000	13	100%	Rp 13.000.000	Rp 3.753.300	Rp 3.212.000	sda	Rp 4.375.000
4	Ibu Ardiana	Rp 590.000.000	1.000.000	38	100%	Rp 38.000.000	Rp 9.940.400	Rp 7.906.000	sda	Rp 9.750.000
5	Ibu Dyah Ayu	Rp 300.000.000	1.320.000	22	100%	Rp 29.040.000	Rp 5.508.000	Rp 3.310.000	sda	Rp 3.750.000
6	Ibu Hermansyah	Rp 600.000.000	1.700.000	18	100%	Rp 30.600.000	Rp 5.642.000	Rp 3.980.000	sda	Rp 10.000.000
7	Ibu Husaini Idris	Rp 580.000.000	1.700.000	20	100%	Rp 34.000.000	Rp 11.938.500	Rp 10.265.000	sda	Rp 7.000.000
8	Bpk. Ichlasul	Rp 600.000.000	2.400.000	26	100%	Rp 62.400.000	Rp 15.713.650	Rp 9.019.000	sda	Rp 8.750.000
9	Bpk. Mardjais	Rp 270.000.000	1.600.000	6	100%	Rp 9.600.000	Rp 2.469.000	Rp 2.010.000	sda	Rp 3.000.000
10	Bpk. Marsudi	Rp 480.000.000	2.000.000	20	100%	Rp 40.000.000	Rp 11.177.500	Rp 7.150.000	sda	Rp 6.000.000
11	Bpk. Purwanto	Rp 180.000.000	1.600.000	5	100%	Rp 8.000.000	Rp 2.065.708	Rp 1.684.120	sda	Rp 2.500.000
12	Bpk. Suhardjono	Rp 175.000.000	1.200.000	14	100%	Rp 16.800.000	Rp 3.280.000	Rp 2.075.000	sda	Rp 2.675.000
13	Bpk. Suradjiman	Rp 450.000.000	1.200.000	14	100%	Rp 16.800.000	Rp 4.360.200	Rp 3.728.000	sda	Rp 6.750.000
14	Bpk. Suterman	Rp 485.000.000	1.700.000	20	100%	Rp 34.000.000	Rp 8.044.700	Rp 6.083.000	sda	Rp 8.300.000
15	Bpk. Suyadi	Rp 218.000.000	1.000.000	8	100%	Rp 8.000.000	Rp 2.329.500	Rp 2.005.000	sda	Rp 2.750.000

bersambung.....



.....sambungan

EBT Per Tahun	Pajak	EAT Per Tahun	BEP (Tahun)	BEP (Rupiah)	Ket. BEP	PP (Tahun)	Ket. PP	NPV	Ket. NPV	ROI (%)	Ket. ROI
Rp 6.166.000	Rp 616.600	Rp 5.549.400	12,137	Rp 737.845.237	Layak	12,137	Layak	Rp (170.829.008)	Tidak Layak	82,779	Layak
Rp 21.191.700	Rp 2.119.170	Rp 19.072.530	5,006	Rp 135.597.734	Layak	5,006	Layak	Rp 221.008.980	Layak	509,867	Layak
Rp 5.413.000	Rp 541.300	Rp 4.871.700	12,534	Rp 495.658.150	Layak	12,554	Layak	Rp (145.984.031)	Tidak Layak	98,328	Layak
Rp 20.344.000	Rp 2.034.400	Rp 18.309.600	10,991	Rp 800.349.007	Layak	10,951	Layak	Rp (149.723.683)	Tidak Layak	120,114	Layak
Rp 21.980.000	Rp 2.198.000	Rp 19.782.000	8,495	Rp 477.012.477	Layak	8,495	Layak	Rp 74.870.473	Layak	203,158	Layak
Rp 16.620.000	Rp 1.662.000	Rp 14.958.000	10,525	Rp 845.869.357	Layak	10,525	Layak	Rp (111.872.331)	Tidak Layak	121,707	Layak
Rp 16.735.000	Rp 1.673.500	Rp 15.061.500	11,995	Rp 883.663.929	Layak	11,995	Layak	Rp (230.610.803)	Tidak Layak	96,497	Layak
Rp 44.631.000	Rp 6.694.650	Rp 37.936.350	8,769	Rp 873.119.382	Layak	8,769	Layak	Rp 140.471.200	Layak	205,420	Layak
Rp 4.590.000	Rp 459.000	Rp 4.131.000	13,252	Rp 408.813.946	Layak	13,252	Layak	Rp (152.139.386)	Tidak Layak	66,464	Layak
Rp 26.850.000	Rp 4.027.500	Rp 22.822.500	9,704	Rp 732.278.181	Layak	9,704	Layak	Rp (7.459.417)	Tidak Layak	161,797	Layak
Rp 3.815.880	Rp 381.588	Rp 3.434.292	11,935	Rp 211.115.679	Layak	11,935	Layak	Rp (81.104.238)	Tidak Layak	83,111	Layak
Rp 12.050.000	Rp 1.205.000	Rp 10.845.000	8,188	Rp 230.925.434	Layak	8,188	Layak	Rp 44.180.457	Layak	199,372	Layak
Rp 6.322.000	Rp 632.200	Rp 5.689.800	13,342	Rp 742.814.553	Layak	13,342	Layak	Rp (249.744.711)	Tidak Layak	68,218	Layak
Rp 19.617.000	Rp 1.961.700	Rp 17.655.300	10,292	Rp 779.522.610	Layak	10,292	Layak	Rp (74.724.791)	Tidak Layak	135,713	Layak
Rp 3.245.000	Rp 324.500	Rp 2.920.500	12,166	Rp 330.845.179	Layak	12,166	Layak	Rp (101.538.602)	Tidak Layak	75,794	Layak



# UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

## FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

KAMPUS : Jalan Kaliurang Km. 14,4 Tel. 895042, 895707, 896440, Fax. 895330, Yogyakarta 55584

Nomor : 46/Kajur. TS.20/Bg.Pn./II/2002  
Lamp. : -  
Hal : BIMBINGAN TUGAS AKHIR

FM-UII-AA-FPU-09  
Yogyakarta, 09 Februari 2002

Kepada Yth. :  
Bapak/Ibu : Ir. H. Munadhir, MS.  
Di Yogyakarta.

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan ini kami mohon dengan hormat kepada Bapak/Ibu agar mahasiswa Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan tersebut dibawah ini :

- 1 Nama : Yeko Mari Naldo  
No. Mhs. : 95 310 018  
Bidang Studi : TSM.  
Tahun akademi : 2001/2002
- 2 Nama : Ananto Ari Wibowo  
No. Mhs. : 95 310 191  
Bidang Studi : TSM.  
Tahun akademi : 2001/2002

Dapat diberikan petunjuk-petunjuk, pengarahan serta bimbingan dalam melaksanakan Tugas Akhir.

Kedua mahasiswa tersebut merupakan satu kelompok dengan dosen pembimbing sbb :

Dosen Pembimbing I : Ir. H. Munadhir, MS.  
Dosen Pembimbing II : Ir. H. Tadjuddin BMA., MT.

Dengan mengambil Topik :  
*Investasi di bidang Kost-kostan mahasiswa.*

Demikian atas bantuan serta kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

An. Dekan  
Ketua Jurusan Teknik Sipil,

Ir. H. Munadhir, MS.

**Tembusan :**

1. Mahasiswa ybs.
2. Arsip.



# UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

## FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

KAMPUS : Jalan Kaliurang Km. 14,4 Tel. 895042, 895707, 896440, Fax. 895330, Yogyakarta 55584

Nomor : 46/Kajur.TS.20/Bg.Pn./II/2002  
Lamp. : -  
Hal : BIMBINGAN TUGAS AKHIR

FM-UII-AA-FPU-09  
Yogyakarta, 09 Februari 2002

Kepada Yth. :  
Bapak/Ibu : Ir. H. Tadjuddin BMA., MT.

Di Yogyakarta, ...

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan ini kami mohon dengan hormat kepada Bapak/Ibu agar mahasiswa Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan tersebut dibawah ini :

- 1 Nama : Yeko Mari Naldo  
No. Mhs. : 95 310 018  
Bidang Studi : TSM.  
Tahun akademi : 2001/2002
- 2 Nama : Ananto Ari Wibowo  
No. Mhs. : 95 310 191  
Bidang Studi : TSM.  
Tahun akademi : 2001/2002

Dapat diberikan petunjuk-petunjuk, pengarahan serta bimbingan dalam melaksanakan Tugas Akhir.

Kedua mahasiswa tersebut merupakan satu kelompok dengan dosen pembimbing sbb :

Dosen Pembimbing I : Ir. H. Munadhir, MS.  
Dosen Pembimbing II : Ir. H. Tadjuddin BMA., MT.

Dengan mengambil topik :  
*Investasi di bidang Kost-kostan mahasiswa.*

Demikian atas bantuan serta kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

An. Dekan  
Ketua Jurusan Teknik Sipil.

Ir. H. Munadhir, MS.

**Tembusan :**

1. Mahasiswa ybs.
2. Arsip.

**KARTU PESERTA TUGAS AKHIR**

NO.	NAMA	NO. MHS.	BID.STUDI
1	Yeko Mario Naldo	95 310 018	TSM
2	Ananto Ari Wibowo	95 310 191	TSM

**JUDUL TUGAS AKHIR :**

..Investasi di bidang Kost. kostan mahasiswa.  
 .....  
 .....

**PERIODE II : DESEMBER - MEI  
 TAHUN : 2001/2002**

No.	Kegiatan	Bulan Ke :					
		Des.	Jan.	Peb.	Mar.	Apr.	Mei.
1.	Pendaftaran	█					
2.	Penentuan Dosen Pembimbing	█					
3.	Pembuatan Proposal		█				
4.	Seminar Proposal		█	█			
5.	Konsultasi Penyusunan TA.			█	█	█	
6.	Sidang-Sidang				█	█	█
7.	Pendadaran.						█

DOSEN PEMBIMBING I  
 DOSEN PEMBIMBING II

Ir. H. Munadhir, MS.  
Ir. H. Tadjuddin BMA., MT.



Yogyakarta, 09 Februari 2002  
 Kap. Dekan,  
  
 (Ir. H. Munadhir, MS.)

Catatan.

Seminar : .....  
 Sidang : .....  
 Pendadaran : .....

*Perpanjang  
 sampai akhir November 2002  
 Ace, Selpur  
 31-8-2002  
 c malurus*

POKOK-POKOK PERUBAHAN  
UNDANG-UNDANG PAJAK  
PENGHASILAN

## Lanjutan Apendiks III

20%

Diketahui Mencari	PV F	F PV	F A	PV A	A F	A PV
n	F/PV	PV/F	A/F	A/PV	F/A	PV/A
1	1.200	.8333	1.0000	1.2000	1.000	.833
2	1.440	.6944	.4545	.6545	2.200	1.528
3	1.728	.5787	.2747	.4747	3.640	2.106
4	2.074	.4823	.1863	.3863	5.368	2.589
5	2.488	.4019	.1344	.3344	7.442	2.991
6	2.986	.3349	.1007	.3007	9.930	3.326
7	3.583	.2791	.0774	.2774	12.916	3.605
8	4.300	.2326	.0606	.2606	16.499	3.837
9	5.160	.1938	.0481	.2481	20.799	4.031
10	6.192	.1615	.0385	.2385	25.959	4.192
11	7.430	.1346	.0311	.2311	32.150	4.327
12	8.916	.1122	.0253	.2253	39.581	4.439
13	10.699	.0935	.0206	.2206	48.497	4.533
14	12.839	.0779	.0169	.2169	59.196	4.611
15	15.407	.0649	.0139	.2139	72.035	4.657
16	18.488	.0541	.0114	.2114	87.442	4.730
17	22.187	.0451	.0094	.2094	105.931	4.775
18	26.623	.0376	.0078	.2078	128.117	4.812
19	31.948	.0313	.0065	.2065	154.740	4.843
20	38.338	.0261	.0054	.2054	186.688	4.870
21	46.005	.0217	.0044	.2044	225.026	4.891
22	55.206	.0181	.0037	.2037	271.031	4.909
23	66.247	.0151	.0031	.2031	326.237	4.925
24	79.497	.0126	.0025	.2025	392.484	4.937
25	95.396	.0105	.0021	.2021	471.981	4.948
26	114.475	.0087	.0018	.2018	567.377	4.956
27	137.371	.0073	.0015	.2015	681.853	4.964
28	164.845	.0061	.0012	.2012	819.223	4.970
29	197.814	.0051	.0010	.2010	984.068	4.975
30	237.376	.0042	.0008	.2008	1181.882	4.979
31	284.852	.0035	.0007	.2007	1419.258	4.982
32	341.822	.0029	.0006	.2006	1704.109	4.985
33	410.186	.0024	.0005	.2005	2045.931	4.988
34	492.224	.0020	.0004	.2004	2456.118	4.990
35	590.668	.0017	.0003	.2003	2948.341	4.992
40	1469.772	.0007	.0001	.2001	7343.858	4.997
45	3657.262	.0003	.0001	.2001	18281.310	4.999
50	9100.438	.0001		.2000	45497.191	4.999
55	22644.802			.2000	113219.011	5.000
60	56347.514			.2000	281732.572	5.000
65	140210.647			.2000	701048.235	5.000
70	348888.957			.2000	1744439.785	5.000
75	868147.369			2000	4340731.847	5.000

**Lalu Lintas Devisa**

**Unit Khusus Investigasi  
Perbankan**

**Syahril Sabirin dan Bank  
Bali**

**Laporan Keuangan  
Publikasi Bank**

**Sistem Informasi  
Pengembangan Usaha  
Kecil**

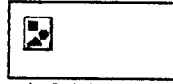
**Special Data  
Dissemination Standard**

December 1999	2.01 %
November 1999	1.75 %

Lihat Data

Dari

Sampai



Jl. MH. Thamrin 2 Jakarta 10110 Indonesia  
Telp : (62-21) 381-7187 Faks : (62-21) 350-1867  
© 2001 Hak Cipta Bank Indonesia

---

[Links](#) • [Syarat & Kondisi](#) • [Kontak BI](#)

## KUESIONER PENGUMPULAN DATA

### I. DATA PEMILIK

1. Nama pemilik : H. Jumani  
2. Pekerjaan : Wiraswasta  
3. Alamat : Mancasan Lor Jln. P. Kural  
no 130

### II. DATA KOST

1. Status kost : a. Putra.  b. Putri. c. Campuran
2. Jumlah kamar kost : 20.. buah kamar kost.
3. Ukuran kamar : 3 x 2,75 .....m<sup>2</sup>
4. Harga Per Kamar : a. 1 Orang = 1 juta .....ribu. b. 2 Orang = .....ribu.  
c. > 2 Orang = .....ribu
5. Sistem Pembayaran : a. 1 bulan b. 3 bulan c. 6 bulan  d. 1 tahun
6. Fasilitas-fasilitas yang ada
- |                        |   |                                         |                                           |
|------------------------|---|-----------------------------------------|-------------------------------------------|
| - Telepon              | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Garasi motor         | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |
| - Garasi mobil         | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Lemari es            | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |
| - Televisi             | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Ruang tamu           | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |
| - Lemari pakaian       | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Meja belajar         | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |
| - Tempat tidur + kasur | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |



7. Luas tanah : ..... 410 ..... m<sup>2</sup>
8. Status Tanah :  a. Beli    b. Warisan
9. Harga Tanah Per Meter : ..... Rp. 400.000 .....
10. Luas bangunan kost : ..... 320 ..... m<sup>2</sup>
11. Biaya modal : Rp. 400.000.000 .....
12. Status Modal :  a. Milik Sendiri    b. Pinjaman Bank
13. Biaya pengeluaran lain-lain : Rp. 475.000 .....
14. Biaya Pajak Penghasilan Per Tahun : Rp. ....
15. Biaya PBB : Rp. 200.000 .....
16. Intensitas Hunian Dalam Setahun : ..... Per 4L .....
17. Prosentase Hunian Per Tahun : ..... 90% .....
18. Waktu mulai pembangunan : ..... 1998 awal .....
19. Waktu selesai pembangunan : ..... 1998 akhir .....
20. Lokasi kost : ..... Mancasan Lok. Jln P. Kuntal No 180 .....

Mancasan Lok.

11 - Juni - 2002



H. Jumana

TAPAN PAJAK DAERAH  
(SKPD)  
NERANGAN JALAN

01-3 6941667



PT. PLN (PERSERO)

AREA PELAYANAN PELANGGAN  
YOGYAKARTA

03-8125-0011

KODE PP	KODE KEL.	PERIODE PEMBAYARAN
PM	A	12 S/D 25-10-2001
TEMPAT PEMBAYARAN		
KUD DEPOK, DKH GEMPOL DEPOK		

YOGYAKARTA

BANTUL

SLEMAN

KULONPROGO

GUNUNGKIDUL

01-2001

PAWIRO KUWAT

03-8125-0011

SUDAH TERIMA DIBAYAR

NAMA : D. JL PAWIRO KUWAT

NO. PELANGGAN : CG-195689-0

ALAMAT : 001243 07-96

RT 004/15 CONDONG C

GARDU TIANG : 0741 07-96

UANG : 11 SERATUS TIGA PULUH EMPAT RIBU  
RUPIAH//  
RUPIAH//

GUNA PEMBAYARAN REKENING LISTRIK

BL-TH	NOMOR	KODE KEDUDUKAN	KODE GOL.
01-2001	113148	CGA-CDAC-209-00	0

TARIP / DAYA	TARIP BIAYA PEMAKAIAN		TARIP BIAYA BEBAN PER KVA
	kWh	kVAh	
R1	220,00		15.000,00
2200	260,00		
	295,00		

KWH	ANGKA KEDUDUKAN METER		FAKTOR	PEMAKAIAN kWh
	AKHIR	LALU		
	010201	010847	1	20 40 294

PERINCIAN REKENING LISTRIK		JUMLAH:
33.000		
4.430		
10.430		
87.130		
18 OCT 2001		134.995

BEA METER LISTRIK SEBUAH KURUPUSAN 07/2000

MANAJER

INFORMASI TARIP, TELP : 564962 / 518395

*[Signature]*

TUL III-03

JAYA

TAPAN PAJAK DAERAH  
(SKPD)  
NERANGAN JALAN

01-3 6941843



PT. PLN (PERSERO)

AREA PELAYANAN PELANGGAN  
YOGYAKARTA

03-8125-0012

KODE PP	KODE KEL.	PERIODE PEMBAYARAN
PM	A	12 S/D 25-10-2001
TEMPAT PEMBAYARAN		
KUD DEPOK, DKH GEMPOL DEPOK		

KOTA YOGYAKARTA

KAB. BANTUL

KAB. SLEMAN

KAB. KULONPROGO

KAB. GUNUNGKIDUL

01-2001

PAWIRO KUWAT

03-8125-0012

SUDAH TERIMA DIBAYAR

NAMA : D. JL PAWIRO KUWAT

NO. PELANGGAN : CG-198613-6

ALAMAT : 001243 07-96

RT 004/15 CONDONG C

GARDU TIANG : 0741 07-96

UANG : 11 SERATUS LIMA PULUH LIMA RIBU EMPAT  
RATUS TIGA PULUH RUPIAH//

GUNA PEMBAYARAN REKENING LISTRIK

BL-TH	NOMOR	KODE KEDUDUKAN	KODE GOL.
01-2001	113538	CGA-CDAC-205-00	0

TARIP / DAYA	TARIP BIAYA PEMAKAIAN		TARIP BIAYA BEBAN PER KVA
	kWh	kVAh	
R1	220,00		15.000,00
2200	260,00		
	295,00		

KWH	ANGKA KEDUDUKAN METER		FAKTOR	PEMAKAIAN kWh
	AKHIR	LALU		
	009315	008892	1	20 40 363

PERINCIAN REKENING LISTRIK		JUMLAH:
33.000		
4.430		
10.430		
107.560		
18 OCT 2001		155.430

BEA METER LISTRIK SEBUAH KURUPUSAN 07/2000

MANAJER

INFORMASI TARIP, TELP : 564962 / 518395

*[Signature]*

KASI PENETAPAN

313.65T

167.860

JAYA

## KUESIONER PENGUMPULAN DATA

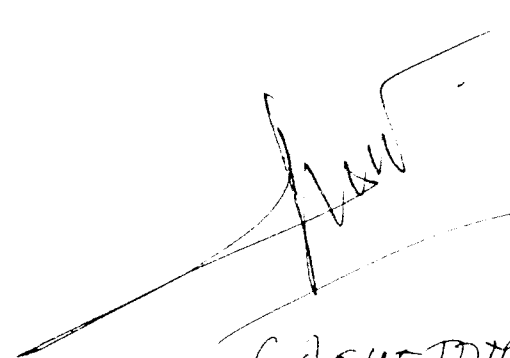
### I. DATA PEMILIK

1. Nama pemilik : A. EUSTOHO  
2. Pekerjaan : WIRASWASTA  
3. Alamat : Jln. PURI PERMATA No 4  
DS. NGRINGIH CONDOG CATUR SLEMAH.

### II. DATA KOST

1. Status kost : a. Putra.  b. Putri. c. Campuran  
2. Jumlah kamar kost : 14 buah kamar kost.  
3. Ukuran kamar : 2.5 x 3 m<sup>2</sup>  
4. Harga Per Kamar : a. 1 Orang = 1800 ribu. b. 2 Orang = .....ribu.  
c. > 2 Orang = .....ribu  
5. Sistem Pembayaran : a. 1 bulan b. 3 bulan c. 6 bulan  d. 1 tahun  
6. Fasilitas-fasilitas yang ada
- |                        |   |                                         |                                           |
|------------------------|---|-----------------------------------------|-------------------------------------------|
| - Telepon              | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Garasi motor         | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |
| - Garasi mobil         | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Lemari es            | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Televisi             | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |
| - Ruang tamu           | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |
| - Lemari pakaian       | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Meja belajar         | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Tempat tidur + kasur | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |

- 7. Luas tanah : ..... 85 ..... m<sup>2</sup>
- 8. Status Tanah :  a) Beli    b. Warisan
- 9. Harga Tanah Per Meter : Rp 600.000,-
- 10. Luas bangunan kost : ..... 85 ..... m<sup>2</sup>
- 11. Biaya modal : Rp 105.000.000,-
- 12. Status Modal  a) Milik Sendiri    b. Pinjaman Bank
- 13. Biaya pengeluaran lain-lain : Rp 200.000,-
- 14. Biaya Pajak Penghasilan Per Tahun : Rp.....
- 15. Biaya PBB : Rp 47.300,-
- 16. Intensitas Hunian Dalam Setahun : ..... P.E.M.U.H. ....
- 17. Prosentase Hunian Per Tahun : ..... 100% .....
- 18. Waktu mulai pembangunan : AWAL MEI 1997
- 19. Waktu selesai pembangunan : AKHIR JULI 1998
- 20. Lokasi kost : Jln. PUKI PERMATA NO 4.  
CONDONG CATUR SLEMAN

  
 (AUS TOHO)

## KUESIONER PENGUMPULAN DATA

### I. DATA PEMILIK

1. Nama pemilik : Dr. Soekanto  
2. Pekerjaan : Dosen  
3. Alamat : Mancasan Kidul No. 23

### II. DATA KOST

1. Status kost :  a. Putra.    b. Putri.    c. Campuran
2. Jumlah kamar kost : 13 buah kamar kost.
3. Ukuran kamar : 3 x 3 m<sup>2</sup>
4. Harga Per Kamar : a. 1 Orang = 500.000ribu.    b. 2 Orang = .....ribu.  
c. > 2 Orang = .....ribu
5. Sistem Pembayaran : a. 1 bulan    b. 3 bulan     c. 6 bulan    d. 1 tahun
6. Fasilitas-fasilitas yang ada
- |                        |   |                                         |                                           |
|------------------------|---|-----------------------------------------|-------------------------------------------|
| - Telepon              | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |
| - Garasi motor         | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |
| - Garasi mobil         | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |
| - Lemari es            | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Televisi             | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Ruang tamu           | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Lemari pakaian       | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Meja belajar         | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |
| - Tempat tidur + kasur | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |

JAPAN PAJAK DAERAH  
(SKPD)  
KERANGAN JALAN

YOGYAKARTA  
ANTUL  
KULONPROGO  
GUNUNGKIDUL  
APR-2002  
AMTO MSC

AN CDCT DEP

SGAN :  
1618053

KERANGAN JALAN

222910

17.830

BEAS RITU  
N RATUS TIG  
H RUPIAH

40740

KASI PENETAPAN

02-03471995



PT. PLN (PERSERO)  
AREA PELAYANAN PELANGGAN  
YOGYAKARTA

03-3103-0655 KUD DEPOK, DKH GEMPOL DEPOK

REKENING LISTRIK

KODE PR	KODE KEL	PERIODE PEMBAYARAN
FM	12-04	S/D 25-04-2002
TEMPAT PEMBAYARAN		

SUDAH TERIMA DARI,

NAMA DR SUKAMTO MSC NO. PELANGGAN CG-161805-3  
ALAMAT N. MANCASAN RT 000 RT 005/16 MANCASAN  
GARDU TIANG: 0000 U3-206/11E

UANG // DUA RATUS DUA PULUH DUA RIBU SEMBILAN  
SEJUMLAH: // RATUS SEPULUH RUPIAH //

GUNA PEMBAYARAN REKENING LISTRIK

BL. TH	NOMOR	KODE KEDUDUKAN	PLN (PERSERO)	KODE GOL
APR-2002	932078	CGA-CDAD-194-00	0	

TARIF / DAYA	KWh	TARIF BAYAR PEMA	TARIF BAYAR BEBA
R1	268,00		
2200	283,00		24.523,0
	331,00		

KWH	ANGKA KEDUDUKAN METER	PLN (PERSERO)	PLN (PERSERO)
	AKHIR	ALD	ALD
	026393	025853	1 20 40 480

PERINCIAN REKENING LISTRIK

BEBAN	47.350
BLOK1	5.360
BLOK2	11.320
BLOK3	158.880
JUMLAH:	222.910

25 APR 2002

BEA METERAI LUNAS SESUAI KEPUTUSAN  
NO 1104/SK/MP.09/2001  
INFORMASI TAGIHAN REKENING,  
HUB : 290123, SETELAH TANGGAL 14

MANAJER

*[Signature]*

GIP

TUL III-03

KETetapan PAJAK DAERAH  
(SKPD)  
KERANGAN JALAN

KOTA YOGYAKARTA  
KAB. BANTUL  
KAB. SLEMAN  
KAB. KULONPROGO  
KAB. GUNUNGKIDUL  
AN: APR-2002

MAZAJANAH  
AMAT:  
NCASAN DERO CD

PELANGGAN :  
CG1561235

JAK PENERANGAN JALAN

X Rp. 612635

49.010

RBI LANG  
PATY RULUH SEMI  
N RIBU SEPULUH  
RIAH

642580  
664640

KASI PENETAPAN

02-03455386



PT. PLN (PERSERO)  
AREA PELAYANAN PELANGGAN  
YOGYAKARTA

03-3103-0654 KUD DEPOK, DKH GEMPOL DEPOK

REKENING LISTRIK

KODE PR	KODE KEL	PERIODE PEMBAYARAN
FM	12-04	S/D 25-04-2002
TEMPAT PEMBAYARAN		

SUDAH TERIMA DARI,

NAMA MUZAJANAH NO. PELANGGAN CG-156123-5  
ALAMAT DS. RINGIN RAYA RT 1239 RT 004/15 CONDON PT.  
GARDU TIANG: 0215 U3-206/16

UANG // ENAM RATUS LIMA BELAS RIBU ENAM RATUS  
SEJUMLAH: // TIGA PULUH LIMA RUPIAH //

GUNA PEMBAYARAN REKENING LISTRIK

BL. TH	NOMOR	KODE KEDUDUKAN	PLN (PERSERO)	KODE GOL
APR-2002	112950	CGA-CDAC-358-00	0	

TARIF / DAYA	KWh	TARIF BAYAR PEMA	TARIF BAYAR BEBA
R2	478,00		
3500			24.673,0

KWH	ANGKA KEDUDUKAN METER	PLN (PERSERO)	PLN (PERSERO)
	AKHIR	ALD	ALD
	063218	062117	1 1101

PERINCIAN REKENING LISTRIK

BEBAN	86.355	MATERAI
BLOK1	526,28	
TTLB		
JUMLAH:	615.635	

25 APR 2002

BEA METERAI LUNAS SESUAI KEPUTUSAN  
NO 46/WPJ.08/KP.1407/2000  
INFORMASI TAGIHAN REKENING,  
HUB : TELP 290123 SETELAH TGL 14

MANAJER

*[Signature]*

GIP

TUL III-03

## KUESIONER PENGUMPULAN DATA

### I. DATA PEMILIK

1. Nama pemilik : Hs. Ardiana .....
2. Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga .....
3. Alamat : Jl. Mangko No 25 Negeri C.C .....

### II. DATA KOST

1. Status kost : a. Putra. b. Putri.  c. Campuran
2. Jumlah kamar kost : 3<sup>0</sup> buah kamar kost.
3. Ukuran kamar : 3 m<sup>2</sup> x 2,75 m<sup>2</sup> .....m<sup>2</sup>
4. Harga Per Kamar :  a. 1 Orang = Rp. 1.000.000 .....ribu. b. 2 Orang = .....ribu.  
c. > 2 Orang = .....ribu
5. Sistem Pembayaran : a. 1 bulan b. 3 bulan c. 6 bulan  d. 1 tahun
6. Fasilitas-fasilitas yang ada
- Telepon :  a. ada b. tidak
  - Garasi motor :  a. ada b. tidak
  - Garasi mobil : a. ada  b. tidak
  - Lemari es :  a. ada b. tidak
  - Televisi :  a. ada b. tidak
  - Ruang tamu :  a. ada b. tidak
  - Lemari pakaian : a. ada  b. tidak
  - Meja belajar : a. ada  b. tidak
  - Tempat tidur + kasur : a. ada  b. tidak

**SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH  
(S K P D)**

**PAJAK PENERANGAN JALAN**

- PEMBA  
 KOTA YOGYAKARTA  
 KAB. BANTUL  
 KAB. SLEMAN  
 KAB. KULONPROGO  
 KAB. GUNUNGKIDUL  
 BULAN: MEI-02  
 NAMA: NY HERLINA  
 ALAMAT: CONDRANG CT

NO. PELANGGAN: 021796036

PAJAK PENERANGAN JALAN  
 @ % x Rp. 281.295

Rp. 22.505  
 TERBILANG

DUA RIBU DUA RIBU LIMA RUPIAH



13 JUN 2002

KASI PENETAPAN  
 03-06-2002

02-03497588



PT. PLN (PERSERO)  
 AREA PELAYANAN PELANGGAN  
 YOGYAKARTA-2666

**REKENING LISTRIK**

KODE PP	KODE KEL	PERIODE PEMBAYARAN
FM	A	12 s.d 25-05-02
TEMPAT PEMBAYARAN		
FT. FLN UP JOGJA UTARA (T)		

SICAH TERIMA: HERLINA  
 NAMA: DS. NERINGIN  
 ALAMAT: NO. 179603-6  
 CONDRANG CT  
 GARDU TIANG: 000875 U7-87  
 UANG: DUA RATUS DELAPAN PULUH TUJUH RIBU DUA  
 RATUS SEMBILAN PULUH LIMA RUPIAH/  
 SEJUMLAH:

**GUNA PEMBAYARAN REKENING LISTRIK**

BL - TH	NOMOR	KODE KEDUDUKAN	KODE GOL
MEI-02	113386	02A-02AC-39000	0

TARIP / DAYA	TARIP BIAYA PEMAKAIAN		TARIP BIAYA BEBAN PER KVA
	KWh	KVAh	
RI 2200 VA	271 308 360		23.398

K W H	ANGKA KEDUDUKAN METER		FAKTOR	PEMAKAIAN KWH
	AKHIR	LALU		
	036306	035658	1.00	20 40 500

PERINCIAN REKENING LISTRIK

B. Beban	51.475	Rp. FAL-Mat	284.295
B. Blok 1	5.820	Rp. Lain2	0
B. Blok 2	12.320	Rp. BK	3.000
B. Blok 3	211.680	Rp. Suplisi	1.290
Rp TTLE	0	JUMLAH:	288.585

BEA METERAI LUNAS SESUAI KEPUTUSAN  
 NO.

INFORMASI TAGIHAN TELP. 290123

MANAJER

TU. 11403

GP



## KUESIONER PENGUMPULAN DATA

### I. DATA PEMILIK

1. Nama pemilik : DYAH AYU SP. SH .....
2. Pekerjaan : PEG. NEGERI .....
3. Alamat : Jl. Ringin Raya 22 CC .....

### II. DATA KOST

1. Status kost : a. Putra.  Putri. c. Campuran
2. Jumlah kamar kost : 22... buah kamar kost.
3. Ukuran kamar : 2,75 x 2,75 ..... m<sup>2</sup>
4. Harga Per Kamar : a. 1 Orang = 110...ribu. b. 2 Orang = .....ribu.  
c. > 2 Orang = .....ribu
5. Sistem Pembayaran :  1 bulan b. 3 bulan c. 6 bulan d. 1 tahun
6. Fasilitas-fasilitas yang ada
- |                        |   |                                         |                                           |
|------------------------|---|-----------------------------------------|-------------------------------------------|
| - Telepon              | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |
| - Garasi motor         | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |
| - Garasi mobil         | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Lemari es            | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Televisi             | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Ruang tamu           | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |
| - Lemari pakaian       | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Meja belajar         | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Tempat tidur + kasur | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |

SAMB. : NGG / 220  
MEI 2001

NAMA/JNS LANGG. : Tedjo Purnomo / RT  
ALAMAT : NGRINGIN

Meter	Pemakaian (m <sup>3</sup> )	Perhitungan Rekening			Jumlah Harga Air (Rp)	Dana Meter (Rp)	Biaya Adm. (Rp)	Jumlah Tagihan (Rp)	
		0-10	11-20	>21					
1692	81	4000	6500	10000	51000	71500	1500	1000	74000

AN DIMINTA DENGAN HORMAT AGAR SELALU SA PEMAKAIAN AIR, SETIAP PENGADUAN TEN-ILAH PEMAKAIAN AIR HANYA DAPAT DIJUKAN T-LAMBATNYA DALAM WAKTU 3 (TIGA) HAF PENCATATAN METER AIR OLEH PETUGAS.

09 JUL 2001

STAMBUK SLEMAN  
MAY 30 2001  
DIREKTUR UTAMA  
DRS. H. SOEDARJANTO

STAPAN PAJAK DAERAH (SKPD)  
ENERANGAN JALAN

02-04139947

PT. PLN (PERSERO)  
AREA PELAYANAN PELANGGAN  
YOGYAKARTA

REKENING LISTRIK  
KODE PP: EN KODE KEL: 12-05 S/D 25-05-2002  
PERIODE PEMBAYARAN

03-2110-1436 KUD DEPOK OKH GEMPOL DEPOK

SUDAH TERIMA DARI  
NAMA: DYAH AYU SEKTI PERTI  
ALAMAT: PINGIN RAYAN NO. PELANGGAN: 06292-8  
GARDU TIANG: 13-206/A 022 RT. 004/19 CONDONG ST  
UANG: DUA RATUS EMPAT PULUH TIGA RIBU  
SEJUMLAH: LIMA RATUS RUPIAH

GUNAWAN PEMAYARAN REKENING LISTRIK  
BL-TH: MEI-2002 NOMOR: 114155 KODE KEDUDUKAN: CGA-CDAC-410-00 KODE GOL: 0

TARIF / DAYA	TARIF BIAYA PEMAKAIAN	TARIF BIAYA BEBAN
R1	201,00	23.398,00
2200	308,00	
	360,00	

ANGKA KEDUDUKAN METER	AKHIR	SAKUT	FAKTOR	PEMAKAIAN KWH
KWH	003721	003181	1	20
				40
				480

PERINCIAN REKENING LISTRIK

BEBAN	51.475	5 MAY 2002
BLOK 1	5.820	
BLOK 2	12.320	
BLOK 3	172.800	
SUPLISI	1.085	
JUMLAH	243.500	

BEA METERALYNAS SESUAI KEPUTUSAN  
NO. 101/2001  
INFORMASI TAGIHAN REKENING  
HUB : 290123, SETELAH TANGGAL 14

MANAJER

*[Signature]*

SANTUL SLEMAN  
SLEMAN  
CULONPROGO  
SUNUNGKIDUL  
MEI-2002  
U SEKAR PERTI  
IN RAYA NO  
AN: 062928  
ANGAN JALAN  
242415  
19.395  
BELAS RI  
RATUS SEM  
ULUH LIMA  
62895  
PENETAPAN  
45.20

GIP

## KUESIONER PENGUMPULAN DATA

### I. DATA PEMILIK

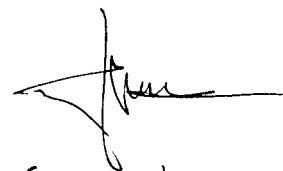
1. Nama pemilik : YESI HERMANSYAH  
2. Pekerjaan : Ibu Rumah tangga  
3. Alamat : PERUM PESONA MERAPI, TAMAN MERAPI B-2  
Jl Kaliurang KM 9.5

### II. DATA KOST

1. Status kost : a. Putra.  b. Putri. c. Campuran
2. Jumlah kamar kost : 18 buah kamar kost.
3. Ukuran kamar :  $3 \times 3 = 14$  .  $3 \times 4.5 = 4$  .m<sup>2</sup>
4. Harga Per Kamar :  a. 1 Orang = 1,7<sup>jt</sup> . . . . .ribu. b. 2 Orang = . . . . .ribu.  
c. > 2 Orang = . . . . .ribu
5. Sistem Pembayaran : a. 1 bulan b. 3 bulan c. 6 bulan  d. 1 tahun
6. Fasilitas-fasilitas yang ada
- |                        |   |                                         |                                           |
|------------------------|---|-----------------------------------------|-------------------------------------------|
| - Telepon              | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Garasi motor         | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |
| - Garasi mobil         | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |
| - Lemari es            | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |
| - Televisi             | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Ruang tamu           | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |
| - Lemari pakaian       | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |
| - Meja belajar         | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Tempat tidur + kasur | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |



7. Luas tanah : 1.000 m<sup>2</sup>
8. Status Tanah :  a. Beli    b. Warisan
9. Harga Tanah Per Meter : Rp. 300.000
10. Luas bangunan kost : 800 m<sup>2</sup>
11. Biaya modal : Rp. 580 juta.
12. Status Modal :  a. Milik Sendiri    b. Pinjaman Bank
13. Biaya pengeluaran lain-lain : Rp. 800.000
14. Biaya Pajak Penghasilan Per Tahun : Rp. ....
15. Biaya PBB : Rp. 400.000
16. Intensitas Hunian Dalam Setahun : Penuh
17. Prosentase Hunian Per Tahun : 100 %
18. Waktu mulai pembangunan : 1997
19. Waktu selesai pembangunan : 1998
20. Lokasi kost : Jln. Rongin Kaya 123



(Hj. Husaini Idris)

## KUESIONER PENGUMPULAN DATA

### I. DATA PEMILIK

1. Nama pemilik : Dr. ICHLASUL AMAL  
2. Pekerjaan : DOSEN  
3. Alamat : Jln. Prajurit Kerat 38

### II. DATA KOST

1. Status kost : a. Putra.  b. Putri. c. Campuran
2. Jumlah kamar kost : 26 buah kamar kost.
3. Ukuran kamar : 3 x 4 m<sup>2</sup>
4. Harga Per Kamar : a. 1 Orang = 600 ribu. b. 2 Orang = .....ribu.  
c. > 2 Orang = .....ribu
5. Sistem Pembayaran : a. 1 bulan  b. 3 bulan c. 6 bulan d. 1 tahun
6. Fasilitas-fasilitas yang ada
- |                        |   |                                         |          |
|------------------------|---|-----------------------------------------|----------|
| - Telepon              | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak |
| - Garasi motor         | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak |
| - Garasi mobil         | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak |
| - Lemari es            | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak |
| - Televisi             | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak |
| - Ruang tamu           | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak |
| - Lemari pakaian       | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak |
| - Meja belajar         | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak |
| - Tempat tidur + kasur | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak |

KETetapan PAJAK DAERAH (SKPD)  
PAJAK PENERANGAN JALAN

- KOTA YOGYAKARTA
- KAB. BANTUL
- KAB. SLEMAN
- KAB. KULONPROGO
- KAB. GUNUNGGIDUL

BULAN: MAR-2002

NAMA: ICHLASUL AMAL  
ALAMAT: NGRINGINSARI CD C

NO. PELANGGAN: CG1551182

PAJAK PENERANGAN JALAN  
% X Rp. 257335  
Rp. 20.533

TERBILANG  
DUA PULUH RIBU LI  
PULUH LIMA DELAPAN  
PULUH LIMA RUPIAH

353.850

KASI PENETAPAN

01-55184744

PT. PLN (PERSERO)  
AREA PELAYANAN PELANGGAN  
YOGYAKARTA

KODE PP	KODE KEL	PERIODE PEMBAYARAN
333	10-03	3/0 25-03-2002
TEMPAT PEMBAYARAN		
JL. DIPONEGORO		

SUDAH TERIMA DARI,  
NAMA: ICHLASUL AMAL NO. PELANGGAN: CG-155118-2  
ALAMAT: JL. DUREN ALAM NO. 004/15 CONDONG UT  
GARDU TIANG: 11-11-02  
UANG  
SEJUMLAH: // DUA PULUH RIBU DELAPAN PULUH LIMA RUPIAH //

GUNA PEMBAYARAN REKENING LISTRIK			
BL - TH	NOMOR	KODE KEDUDUKAN	KODE GOLONGAN
MAR-2002	11-11-02	004-0046-247-00	0
TARIP / DAYA	TARIP BIAYA PEMAKAIAN		TARIP BIAYA BEBAN PER KVA
R1 2200	kWh	kVarh	21.523,0

ANGKA KEDUDUKAN METER		FAKTOR	PEMAKAIAN kWh
AKHIR	LALU		
00000	00040	1	20 40 584
PERINCIAN REKENING LISTRIK		JUMLAH:	
. BEBAN	47.100	3.000	
. BLOK1	11.100		
. BLOK2	11.100		
. BLOK3	11.100		
		240.335	

BEA METERAI LUNAS SESUAI KEPUTUSAN  
S/N: 1102/0K/03.03/0001  
INFORMASI: 021-760555  
HUB: 021-760103, 021-760104, 021-760105  
MANAJER  
TUL III-03

SURAT KETetapan PAJAK DAERAH (SKPD)  
PAJAK PENERANGAN JALAN

- KOTA YOGYAKARTA
- KAB. BANTUL
- KAB. SLEMAN
- KAB. KULONPROGO
- KAB. GUNUNGGIDUL

BULAN: MAR-2002

NAMA: ICHLASUL AMAL  
ALAMAT: NGRINGINSARI CDCT

NO. PELANGGAN: CG1786821

PAJAK PENERANGAN JALAN  
% X Rp. 136190  
Rp. 10.895

TERBILANG  
DUA PULUH RIBU DELAPAN  
RATUS SEMBILAN  
PULUH LIMA RUPIAH

178.895

KASI PENETAPAN

01-55184752

PT. PLN (PERSERO)  
AREA PELAYANAN PELANGGAN  
YOGYAKARTA

REKENING LISTRIK		
KODE PP	KODE KEL	PERIODE PEMBAYARAN
333	10-03	3/0 25-03-2002
TEMPAT PEMBAYARAN		
JL. DIPONEGORO		

SUDAH TERIMA DARI,  
NAMA: ICHLASUL AMAL NO. PELANGGAN: CG-178682-1  
ALAMAT: JL. DUREN ALAM NO. 004/15 CONDONG UT  
GARDU TIANG: 11-11-02  
UANG  
SEJUMLAH: // DUA PULUH RIBU DELAPAN RATUS SEMBILAN PULUH LIMA RUPIAH //

GUNA PEMBAYARAN REKENING LISTRIK			
BL - TH	NOMOR	KODE KEDUDUKAN	KODE GOLONGAN
MAR-2002	11-11-02	004-0046-247-00	0
TARIP / DAYA	TARIP BIAYA PEMAKAIAN		TARIP BIAYA BEBAN PER KVA
R1 2200	kWh	kVarh	21.523,0

ANGKA KEDUDUKAN METER		FAKTOR	PEMAKAIAN kWh
AKHIR	LALU		
00000	01470	1	20 40 214
PERINCIAN REKENING LISTRIK		JUMLAH:	
. BEBAN	47.100	3.000	
. BLOK1	11.100		
. BLOK2	11.100		
. BLOK3	11.100		
		136.190	

BEA METERAI LUNAS SESUAI KEPUTUSAN  
S/N: 1102/0K/03.03/0001  
INFORMASI: 021-760555  
HUB: 021-760103, 021-760104, 021-760105  
MANAJER  
TUL III-03

## KUESIONER PENGUMPULAN DATA

### I. DATA PEMILIK


1. Nama pemilik : Bp MARDJAI'S  
2. Pekerjaan : KEJAKSAAN NEGERI KLATEN  
3. Alamat : JL JODIPATI 174 F MANCASAN KIDUL

### II. DATA KOST

1. Status kost : a. Putra.  b. Putri. c. Campuran
2. Jumlah kamar kost : ... 6 ... buah kamar kost.
3. Ukuran kamar : ... 3x4 ... m<sup>2</sup>
4. Harga Per Kamar : a. 1 Orang = ... 800 ...ribu. b. 2 Orang = .....ribu.  
c. > 2 Orang = .....ribu
5. Sistem Pembayaran : a. 1 bulan b. 3 bulan  c. 6 bulan d. 1 tahun
6. Fasilitas-fasilitas yang ada
- Telepon : a. ada  b. tidak
  - Garasi motor :  a. ada b. tidak
  - Garasi mobil :  a. ada b. tidak
  - Lemari es : a. ada  b. tidak
  - Televisi :  a. ada b. tidak
  - Ruang tamu :  a. ada b. tidak
  - Lemari pakaian : a. ada  b. tidak
  - Meja belajar : a. ada  b. tidak
  - Tempat tidur + kasur : a. ada  b. tidak



7. Luas tanah : 300 ..... m<sup>2</sup>
8. Status Tanah :  a) Beli    b. Warisan
9. Harga Tanah Per Meter : Rp. 500.000 .....
10. Luas bangunan kost : 300 ..... m<sup>2</sup>
11. Biaya modal : Rp. 270.000.000 .....
12. Status Modal  a) Milik Sendiri    b. Pinjaman Bank
13. Biaya pengeluaran lain-lain : Rp. 150.000 .....
14. Biaya Pajak Penghasilan Per Tahun : Rp. ....
15. Biaya PBB : Rp. 80.000 .....
16. Intensitas Hunian Dalam Setahun : Penuh .....
17. Prosentase Hunian Per Tahun : 100% .....
18. Waktu mulai pembangunan : 1997 .....
19. Waktu selesai pembangunan : 1998 .....
20. Lokasi kost : JL. JODIPATI 174 F MANCASAN KIDUL .....

  
( Bp MARDJAIS )

## KUESIONER PENGUMPULAN DATA

### I. DATA PEMILIK

1. Nama pemilik : Marsud Winto  
2. Pekerjaan : Perangkat Desa  
3. Alamat : Mancasan lor Condong Catur  
Depok Sleman.

### II. DATA KOST

1. Status kost : a. Putra.  b. Putri. c. Campuran
2. Jumlah kamar kost : <sup>20</sup> buah kamar kost.
3. Ukuran kamar : <sup>3 x 4</sup> m<sup>2</sup>
4. Harga Per Kamar : a. 1 Orang = <sup>1,7 juta</sup> ribu. b. 2 Orang = .....ribu.  
c. > 2 Orang = .....ribu
5. Sistem Pembayaran : a. 1 bulan b. 3 bulan  c. 6 bulan d. 1 tahun
6. Fasilitas-fasilitas yang ada
- |                        |   |                                         |                                           |
|------------------------|---|-----------------------------------------|-------------------------------------------|
| - Telepon              | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |
| - Garasi motor         | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |
| - Garasi mobil         | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Lemari es            | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Televisi             | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Ruang tamu           | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |
| - Lemari pakaian       | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |
| - Meja belajar         | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |
| - Tempat tidur + kasur | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |

TRISAKTI 024-760365

REKENING LISTRIK		KODE PR		KODE KEL		PERIODE PEMBAYARAN	
PT. PLN (PERSERO)		FM		12-01		S/D 25-01-2002	
AREA PELAYANAN PELANGGAN YOGYAKARTA		TEMPAT PEMBAYARAN					
03-325-0003 KUD DEPOK, DKH GEMPOL DEPOK							
SUDAH TERIMA DARI:							
NAMA MARSUDI WINOTO				NO. PELANGGAN CG-198471-1			
ALAMAT MANCASAN LOR				RT 004/15 CONDONG			
GARDU YANG 03-325-07-97							
UANG							
SEJUMLAH: // SEMBILAN PULUH TIGA RIBU LIMA RATUS				DELAPAN PULUH RUPIAH //			
GUNA PEMBAYARAN REKENING LISTRIK							
KODE KEDUDUKAN		KODE GOL		KODE KEDUDUKAN		KODE GOL	
112355		0		CGA-CDAC-203-00		0	
TARIP / DAYA		TARIP BIAYA PEMAKAIAN		TARIP BIAYA BEBAN		PER KVA	
R1 1300		255,00 270,00 315,00		20.500,0			
KWH		FAKTOR		PEMAKAIAN KWH			
016487		016265		1		20 40 162	
PERINCIAN REKENING LISTRIK							
J. BEBAN		26.650		J. BLOK1		5.100	
J. BLOK2		10.800		J. BLOK3		51.030	
JUMLAH:		93.580					

PT KETETAPAN PAJAK DAERAH (SKPD)  
 PAJAK PENERANGAN JALAN  
 KOTA YOGYAKARTA  
 KAB. BANTUL  
 KAB. SLEMAN  
 KAB. KULONPROGO  
 KAB. GUNUNGKIDUL

NO. PELANGGAN: CG1486448  
 PAJAK PENERANGAN JALAN  
 % X Rp. 36280  
 Rp. 2.900

REKIBILANG  
 ATAS RUPIAH  
 14 RIBU SEMBILAN  
 2.900

PT KETETAPAN PAJAK DAERAH (SKPD)  
 AK PENERANGAN JALAN  
 KOTA YOGYAKARTA  
 KAB. BANTUL  
 KAB. SLEMAN  
 KAB. KULONPROGO  
 KAB. GUNUNGKIDUL

NO. PELANGGAN: CG1984711  
 AK PENERANGAN JALAN  
 % X Rp. 93500  
 Rp. 7.400

REKIBILANG  
 101 065  
 10 RIBU EMPAT  
 101 DELAPAN PUL  
 65 LIMA RUPIAH

01-54789593  
 PT. PLN (PERSERO)  
 AREA PELAYANAN PELANGGAN YOGYAKARTA

03-325-0003 KUD DEPOK, DKH GEMPOL DEPOK

SUDAH TERIMA DARI:  
 NAMA MARSUDI WINOTO  
 ALAMAT MANCASAN LOR  
 GARDU YANG 03-325-07-97  
 UANG  
 SEJUMLAH: // SEMBILAN PULUH TIGA RIBU LIMA RATUS  
 DELAPAN PULUH RUPIAH //

KODE KEDUDUKAN		KODE GOL		KODE KEDUDUKAN		KODE GOL	
112355		0		CGA-CDAC-204-00		0	
TARIP / DAYA		TARIP BIAYA PEMAKAIAN		TARIP BIAYA BEBAN		PER KVA	
R1 1300		255,00 270,00 315,00		20.500,0			
KWH		FAKTOR		PEMAKAIAN KWH			
016487		016265		1		20 40 162	
PERINCIAN REKENING LISTRIK							
J. BEBAN		26.650		J. BLOK1		5.100	
J. BLOK2		10.800		J. BLOK3		51.030	
JUMLAH:		93.580					

## KUESIONER PENGUMPULAN DATA

### I. DATA PEMILIK

1. Nama pemilik : PURWANTO  
2. Pekerjaan : DOSEN  
3. Alamat : Jl. RINGIN PAYA NO: 100

### II. DATA KOST

1. Status kost :  Putra.    b. Putri.    c. Campuran
2. Jumlah kamar kost : 5 buah kamar kost.
3. Ukuran kamar : 3 x 3 m<sup>2</sup>
4. Harga Per Kamar : a. 1 Orang = 1,6 Jtribu.    b. 2 Orang = .....ribu.  
c. > 2 Orang = .....ribu
5. Sistem Pembayaran : a. 1 bulan    b. 3 bulan    c. 6 bulan     1 tahun
6. Fasilitas-fasilitas yang ada
- Telepon :  ada    b. tidak
  - Garasi motor :  ada    b. tidak
  - Garasi mobil : a. ada     tidak
  - Lemari es :  ada    b. tidak
  - Televisi : a. ada     tidak
  - Ruang tamu :  ada    b. tidak
  - Lemari pakaian : a. ada     tidak
  - Meja belajar :  ada    b. tidak
  - Tempat tidur + kasur : a. ada     tidak

7. Luas tanah : 200 ..... m<sup>2</sup>
8. Status Tanah : a) Beli b. Warisan
9. Harga Tanah Per Meter : Rp 400.000, -
10. Luas bangunan kost : 120/60 ..... m<sup>2</sup>
11. Biaya modal : Rp 180.000.000, -
12. Status Modal : a) Milik Sendiri b. Pinjaman Bank
13. Biaya pengeluaran lain-lain : Rp 125.000, -
14. Biaya Pajak Penghasilan Per Tahun : Rp.....
15. Biaya PBB : Rp 42.120, 00
16. Intensitas Hunian Dalam Setahun : Penuh
17. Prosentase Hunian Per Tahun : 100 %
18. Waktu mulai pembangunan : 1998
19. Waktu selesai pembangunan : 1999
20. Lokasi kost : Jl. Ringin Raya 01  
Condongcatur, Depok

Yls 09 - 06 - 02

Purwanto

## KUESIONER PENGUMPULAN DATA

### I. DATA PEMILIK

1. Nama pemilik : Suharsono  
2. Pekerjaan : PUS  
3. Alamat : Maneasan kidul no. 174D @e

### II. DATA KOST

1. Status kost : a. Putra.  b. Putri. c. Campuran
2. Jumlah kamar kost : 14 buah kamar kost.
3. Ukuran kamar : 3 x 3 m<sup>2</sup>
4. Harga Per Kamar : a. 1 Orang = 1,2 jt. ribu. b. 2 Orang = .....ribu.  
c. > 2 Orang = .....ribu
5. Sistem Pembayaran : a. 1 bulan b. 3 bulan c. 6 bulan  d. 1 tahun
6. Fasilitas-fasilitas yang ada
- |                        |   |                                         |                                           |
|------------------------|---|-----------------------------------------|-------------------------------------------|
| - Telepon              | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |
| - Garasi motor         | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |
| - Garasi mobil         | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Lemari es            | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Televisi             | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Ruang tamu           | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |
| - Lemari pakaian       | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Meja belajar         | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Tempat tidur + kasur | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |

**SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH (SKPD) PAJAK PENERANGAN JALAN**

- PEMUDA
- KOTA YOGYAKARTA
  - KAB. BANTUL
  - KAB. SLEMAN
  - KAB. KULONPROGO
  - KAB. GUNUNGKIDUL

BULAN : NOV-2001  
 NAMA : SUNDAKUNO  
 ALAMAT : JL JODI PATA RT 3

NO. PELANGGAN : 001990057  
 PAJAK PENERANGAN JALAN  
 0% X Rp. 11.0275  
 Rp. 0.020

TERBILANG DELAPAN RIBU DELAPAN RATUS DUA PULUH RUPIAH

119095

KASI PENETAPAN

01-44727017  
 PT. PLN (PERSERO)  
 AREA PELAYANAN PELANGGAN  
 YOGYAKARTA

SUDAH TERIMA DARI, NAMA : SUNDKUNO  
 ALAMAT : JL JODI PATA  
 GARDU TIANG : 00725/2001/15  
 UANG : 11.0275  
 SEJUMLAH : 11.0275  
 NO. PELANGGAN : 001990057  
 RT 005/15 MANCA SAM

NO. PELANGGAN : 001990057  
 RT 005/15 MANCA SAM

KODE PP	KODE KEL	PERIODE PEMBAYARAN
01	012	11/01/01-11/30/01
TEMPAT PEMBAYARAN		
KAS		PLN CEMPOL DIPOK

BL. TH	NOMOR	KODE KEDUDUKAN	KODE GOL
NOV-2001	213035	020-00	0

TARIP / DAYA	TARIP BIAYA PEMAKAIAN	TARIP BIAYA BEBAN PER KVA
1300	575000 315000	20.500,0

ANGKA KEDUDUKAN METER	FAKTOR	PEMAKAIAN (KWH)
AKHIR : 015000 LALU : METERIAL : METERIAL : METERIAL :	1	20 40 215

PERINCIAN REKENING LISTRIK  
 29.050  
 5.100  
 19.400  
 37.425

JUMLAH : 110.275

24 NOV 2001

MANAJER

BEAMETERIALUMAS SESUAI KEPUTUSAN  
 NO. 34/00/1998/RT.15/07/2000

TUL. 11840

## KUESIONER PENGUMPULAN DATA

### I. DATA PEMILIK

1. Nama pemilik : ..... H. Surayman .....  
2. Pekerjaan : ..... Pensiunan P.N.S .....  
3. Alamat : ..... Jologaten 14/200 ct .....

### II. DATA KOST

1. Status kost : a. Putra.  b. Putri. c. Campuran
2. Jumlah kamar kost : ..... 14 ..... buah kamar kost.
3. Ukuran kamar : ..... 3 x 3 ..... m<sup>2</sup>  
1.200
4. Harga Per Kamar : a. 1 Orang = ..... 120.000 ..... ribu. b. 2 Orang = ..... ribu.  
c. > 2 Orang = ..... ribu
5. Sistem Pembayaran : a. 1 bulan b. 3 bulan c. 6 bulan  d. 1 tahun
6. Fasilitas-fasilitas yang ada
- Telepon :  a. ada b. tidak
  - Garasi motor :  a. ada b. tidak
  - Garasi mobil : a. ada  b. tidak
  - Lemari es : a. ada  b. tidak
  - Televisi :  a. ada b. tidak
  - Ruang tamu :  a. ada b. tidak
  - Lemari pakaian :  a. ada b. tidak
  - Meja belajar :  a. ada b. tidak
  - Tempat tidur + kasur :  a. ada b. tidak

39265

UZ

(SKPD)  
PAJANG BENDAHARA



## KUESIONER PENGUMPULAN DATA

### I. DATA PEMILIK

1. Nama pemilik : Bp. SUTARMAN  
2. Pekerjaan : KA. ADM. ASTRA JAKARTA  
3. Alamat : JL. PAWIRO KUAT NO. 40. CC YOGYA

### II. DATA KOST

1. Status kost : a. Putra.  b. Putri. c. Campuran
2. Jumlah kamar kost : 20 buah kamar kost.
3. Ukuran kamar : 3 x 3 m<sup>2</sup>
4. Harga Per Kamar : a. 1 Orang = 1,7 juta. b. 2 Orang = .....ribu.  
c. > 2 Orang = .....ribu
5. Sistem Pembayaran : a. 1 bulan b. 3 bulan c. 6 bulan  d. 1 tahun
6. Fasilitas-fasilitas yang ada
- Telepon :  a. ada b. tidak
  - Garasi motor :  a. ada b. tidak
  - Garasi mobil : a. ada  b. tidak
  - Lemari es : a. ada  b. tidak
  - Televisi :  a. ada b. tidak
  - Ruang tamu :  a. ada b. tidak
  - Lemari pakaian : a. ada  b. tidak
  - Meja belajar : a. ada  b. tidak
  - Tempat tidur + kasur : a. ada  b. tidak

SURAT KETETAPAN PAJAK DAERAH (SKPD) PAJAK PENERANGAN JALAN PEMDA  
KOTA YOGYAKARTA  
KAB. BANTUL  
KAB. SLEMAN  
KAB. KULONPROGO  
KAB. GUNUNGGIDUL  
BULAN: MEI-2002

02-04139274

PT. PLN (PERSERO)  
AREA PELAYANAN PELANGGAN YOGYAKARTA  
03-104-2507

REKENING LISTRIK			
KODE PR	KODE KEL	PERIODE PEMBAYARAN	
FM	A 12-05	S/D 25-05-2002	
TEMPAT PEMBAYARAN			
UD DEPOK, DKH GEMPOL DEPOK			

SUDAH TERIMA DARI: NAMA SP. MULYA : NO. PELANGGAN CG-173708-9  
ALAMAT DS. MGRINGIN 000 RT 004/15 CONDRONG CAT  
GARDU TIANG :  
JUANG  
SEJUMLAH: 77 TIGA RATUS SEMBILAN PULUH DUA RIBU LIMA RATUS EMPAT PULUH RUPTAH //

NAMA PT. MULYA  
ALAMAT: JL. PAWIRO KUAT CO  
NO. PELANGGAN: CG-173708-9  
PAJAK PENERANGAN JALAN  
% X Rp. 387495  
Rp. 21.000  
TERBILANG  
TIGA PULUH SATU RIBU RUPIAH

GUNA PEMBAYARAN REKENING LISTRIK			
BL - TH	NOMOR	KODE KEDUDUKAN	KODE GOL.
MEI-2002	113375	CGA-CDAC-255-00	0

TARIF/DAYA	PERMUKAAN	TARIF BIAYA PEMAKAIAN	PT. PLN (PERSERO)	TARIF BIAYA BEBAN
R1	291,00			3.598,00
2200	308,00			
	360,00			

ANGKA KEDUDUKAN METER			
AKHIR	SAAT LALU	SAAT SAAT	PEMAKAIAN KWH
KWH	042949	042006	1
			20
			40
			800

PERINCIAN REKENING LISTRIK		MATERAI	
BLOK 1	51.475		5.000
BLOK 2	5.820		
BLOK 3	12.320		
	317.880	SUPLISI	2.045
		JUMLAH:	392.540

427.500

KASI PENETAPAN

BEA METERA LUNAR SESUAI KEPUTUSAN P. 09/2001  
INFORMASI TAGIHAN REKENING,  
RUP : 200123, SETELAH TANGGAL 14

MANAJER  
*[Signature]*

GIP

TUL III-03

KANTOR WILAYAH VIII DJP JAWA TENGAH BANDI, YOGYAKARTA  
KANTOR PELAYANAN PBB YOGYAKARTA

**SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2002 PERKOTAAN**

NO. SPPT(NOP): 34.04.070.003.066-007B.0 NPWP:

LETAK OBJEK PAJAK	NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK
JL. UII RT: 003 RW: 19 CONDONGCATUR DEPOK SLEMAN	SUTARMAN JL. UII RT: 003 RW: 19 CONDONGCATUR SLEMAN

OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP (Rp)	
			PER M2	JUMLAH
BUMI	510	A24	285.000	145.350.000
BANGUNAN	400	A04	700.000	280.000.000
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB				425.350.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak)				0
NJOP untuk penghitungan PBB				425.350.000
NJKP (Nilai Jual Kena Pajak)			= 20% x	85.070.000
Pajak Bumi dan Bangunan yang Terutang			= 0,3% x	425.350

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp) 425.350  
EMPAT RATUS DUA PULUH LIMA RIBU TIGA RATUS LIMA PULUH RUPIAH

TGL. JATUH TEMPO 30 SEP 2002  
TEMPAT PEMBAYARAN  
BRI UNIT DEPOK  
DS. CONDONGCATUR, DEPOK, SLEMAN  
SPPT DAN STTS PBB  
BUKAN MERUPAKAN BUKTI PEMILIKAN HAK

YOGYAKARTA, 02 JAN 2002  
KEPALA KANTOR  
*[Signature]*  
DRS ABDUL HASJIM  
NIP : 060043519



## KUESIONER PENGUMPULAN DATA

### I. DATA PEMILIK

1. Nama pemilik : Bp. Suyadi  
2. Pekerjaan : Wiraswasta  
3. Alamat : R. Candi Gebong, No. 35 Dero  
Condong Catur, Depok, Sleman

### II. DATA KOST

1. Status kost :  a. Putra.    b. Putri.    c. Campuran
2. Jumlah kamar kost : 0 buah kamar kost.
3. Ukuran kamar : 3 x 3 m<sup>2</sup>
4. Harga Per Kamar : a. 1 Orang = Rp 1.000.000,- ribu b. 2 Orang = .....ribu.  
c. > 2 Orang = .....ribu
5. Sistem Pembayaran : a. 1 bulan    b. 3 bulan    c. 6 bulan     d. 1 tahun
6. Fasilitas-fasilitas yang ada
- |                        |   |                                         |                                           |
|------------------------|---|-----------------------------------------|-------------------------------------------|
| - Telepon              | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Garasi motor         | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |
| - Garasi mobil         | : | <input checked="" type="radio"/> a. ada | b. tidak                                  |
| - Lemari es            | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Televisi             | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Ruang tamu           | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Lemari pakaian       | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Meja belajar         | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |
| - Tempat tidur + kasur | : | a. ada                                  | <input checked="" type="radio"/> b. tidak |




LETAK OBJEK PAJAK JL. DN DERO 35 RT. 002 RW. 14 CONDONGCATUR DEPOK SLEMAN	NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK SUBIYAH NY JL. DN DERO 35 RT. 002 RW. 14 CONDONGCATUR SLEMAN
------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------

OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP (Rp)	
			PER M2	JUMLAH
BUMI BANGUNAN	265 100	A19 A13	103.000	27.295.000
			142.000	16.200.000

NJOP sebagai dasar pengenaan PBB =	43.495.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak)	8.000.000
NJOP untuk penghitungan PBB =	35.495.000
NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) = 20% x	35.495.000
Pajak Bumi dan Bangunan yang Terutang = 0,5% x	7.099.000
	35.495

**PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp)** 35.495  
 TIGA PULUH LIMA RIBU EMPAT RATUS SEMBILAN PULUH LIMA RUPIAH

TGL. JATUH TEMPO 31 OKT 2001 TEMPAT PEMBAYARAN BRI UNIT DEPOK DS. CONDONGCATUR, DEPOK, SLEMAN	TERBIT 15 JAN 2001 KEPALA KANTOR  HASJIM 060043519
SPPT DAN STTS PBB BUKAN MERUPAKAN BUKTI PEMILIKAN HAK	
101020108083235B 253501 2001/01	

**JRAT KETetapan PAJAK DAERAH**  
 (SKPD)  
**AJAK PENERANGAN JALAN**  
 EMDA :  
 KOTA YOGYAKARTA  
 KAB. BANTUL  
 KAB. SLEMAN  
 KAB. KULONPROGO  
 KAB. GUNUNGKIDUL  
 ULAN : MAR-2002  
 NAMA : YADI  
 LAMAT :  
 DERO CONDONGCATUR  
 NO. PELANGGAN : CG2000782  
**AJAK PENERANGAN JALAN**  
 % X Rp. 58835  
 Rp. 4.705  
 ERBILANG :  
 PAT RIBU TUJUH  
 TUS LIMA RUPIAH

01-55960425 REKENING LISTRIK

PT. PLN (PERSERO)  
 AREA PELAYANAN PELANGGAN  
 YOGYAKARTA

KODE PRK : FM B KODE KELU : 12-03 S/D 25-03-2002  
 PERIODE PEMBAYARAN :  
 TEMPAT PEMBAYARAN :  
 03-0070-2575 KUD DEPOK, DKH GEMPOL DEPOK

SUDAH TERIMA DARI :  
 NAMA : SUYADI  
 ALAMAT : DN DERO  
 GARDU TIANG :  
 UANG : 113-200/3  
 SEJUMLAH : // LIMA PULUH DELAPAN RIBU DELAPAN RATUS  
 TIGA PULUH LIMA RUPIAH //

NO. PELANGGAN : CG-200078-2  
 RT. 002/14 CONDONGCATUR

GUNA PEMBAYARAN REKENING LISTRIK

MAR-2002	212922	CGA-CDCE-083-00	0
----------	--------	-----------------	---

BEKALAN	262,00		
TARIF DAYA	277,00		
R1	1.300		
			21.029,0

ANGKA KEDUDUKAN METER (R0)	PLN (PERSERO) / PLN (FAKTOR)	PLN (PERSERO) / PLN (FAKTOR)	PLN (PERSERO) / PLN (FAKTOR)
003169	003062	1	20
			40
			47

PERINCIAN REKENING LISTRIK

B. BEBAN	27.335
P. BLOK1	5.240
P. BLOK2	11.080
P. BLOK3	15.180
JUMLAH :	58.835

BEA METERAI LUNAS SESUAI KEPUTUSAN  
 No. 1104/SK/MPJ-08/KP.09/2001  
 INFORMASI TAGIHAN REKENING  
 HUB : 290123, SETELAH TANGGAL 14

MANAJER

KASI PENETAPAN  
 63.540

*Handwritten signature*

TRISAKTI 08-70006