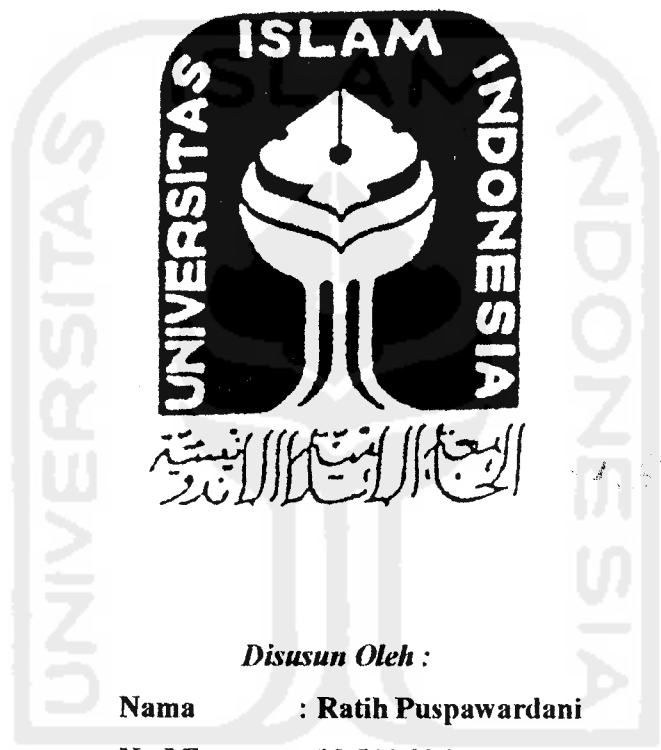


STAMP: RUMAH SAKIT
RUMAH SAKIT PT. TEL. 021
KAWASAN
TGL. TERIMA: 29 Agustus 2005
NO. SURAT: 00 15 73
NO. STAMBOK: 520001573001

LAPORAN TUGAS AKHIR
EVALUASI PROYEK APARTEMEN BERDASARKAN
ASPEK EKONOMI TEKNIK

(Studi Kasus Pada Sejahtera Family Hotel & Apartment Jogjakarta)

R
608 151 2
Des
e
1



Disusun Oleh :

- Nama : Ratih Puspawardani
- No.Mhs : 98 511 096
- Nama : Rita Winarti
- No.Mhs : 98 511 277

JURUSAN TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
JOGJAKARTA
2004

LEMBAR PENGESAHAN
LAPORAN TUGAS AKHIR
EVALUASI PROYEK APARTEMEN BERDASARKAN
ASPEK EKONOMI TEKNIK

(Studi Kasus Pada Sejahtera Family Hotel & Apartment Jogjakarta)



Disusun Oleh :

Nama : Ratih Puspawardani

No.Mhs : 98 511 096

Nama : Rita Winarti

No.Mhs : 98 511 277

Telah diperiksa dan disetujui oleh :

Dosen Pembimbing

Ir.H.Faisol AM, MS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Faisol', is written over a horizontal line.

Tanggal : 6 - 1 - 2005

MOTTO

Rawe- rawe rantas malang- malang putung
Ing ngarso sung tulodho
Ing madyo mangun karso
Tut wuri handayani

“ Baru kemarin aku berpikir diriku sebuah fragmen bergetar tanpa irama ruang kehidupan ”

“ Kini ku tahu akulah ruang dan semua kehidupan adalah fragmen- fragmen bernyanyi yang sedang bergerak dalam diriku ”

“Tiap- tiap kamu adalah pemimpin dan tiap- tiap kamu bertanggung jawab atas hal- hal yang dipimpinnya
(HR Bukhari, Muslim, Turmidzi)

“ Apabila telah ditunaikan sembahyang, maka bertebarlah kamu dimuka bumi, dan carilah karunia Alloh dan ingatlah Alloh banyak- banyak supaya kamu beruntung “ (Jumu’ah 10)

“Dan sungguh akan kami beri cobaan kepadamu, dengan sedikit ketakutan, kelaparan, kekurangan harta, jiwa, dan buah- buahan. Dan berikanlah berita gembira kepada orang- orang yang sabar.....” (Al Baqoroh 155)

“ Sekarang adalah satu kata yang terbaik dan merupakan dan dasar untuk merubah diri anda ”

“Tidak ada penghalang dari cita- cita selain putus asa ”

“ Salah satu tujuan terbaik adalah untuk bertindak bijaksana setiap hari”

LAPORAN SKRIPSI INI KUPERSEMBAHKAN KEPADA :

Alloh Swt yang telah memberikan kekuatan dan perlindungan sehingga aku bisa menyelesaikan kuliahku.

Bapak Ibu matur nuwun sanget nggih amargi sampun maringaken kulo semangat, dorongan, doa, sing dipun lampahi kangge kawulo. Menawi kathah lepat kawulo nyuwun pangapunten ingkang ageng

Adekku **RIKA** yang setiap malam selalu menemani tidur dan selalu kubangunkan kalau malam untuk sholat,
Sorry ya ka.....kamu saudaraku yang paling kusayangi

Eyangku tersayang, makasih ats doanya.....aku dah lulus

Untuk seseorang yang jauh di Papua mas **AGUS** Thanks for your love, makasih juga atas semangat yang kau berikan kepadaku, dan kini telah kubuktikan kalau aku telah lulus kuliah, mas..... makasih ya udah bangunin aku tiap jam 3 pagi.

Aku selalu menunggumu pulang

Tuk **RATIH** patnerku TA makasih atas kerjasamanya selama ini
Buat **mamanya Ratih, mbak RENI**, makasih banyak atas supportnya selama ini, nah tuk **RAKA** cepet gededan jangan nakal tuh dah mo punya adik, kamu yang selalu membuat happy semua orang.....

Tina, Marni, Tofa, Yunus, Roto, makasih ya.....doanya, ayo kalian harus tetap berjuang demi adik- adik TPA kita Okey!!!!

Buat Ika di Solo thanks atas doanya.....kalau udah kerja ajak- ajak aku dong !!!!!

Mas Hen- hen dan istri tercintanya mbak Novi makasih ya atas doanya dan ilmu kundalini reikinya.....kalian master yang sip E- baik deh.

Adek makasih yo atas saran- sarane dan petunjuke selama aku dan Ratih TA
Buat temanku **Anis** sorry yo nis aku wisuda disik.....ayo lek wis wae, jur nyusul aku karo Ratih

Tri, Dody, Yompi, Afit we.....kalian dimana sih kok jarang nongol!!!!!!!

By Rita

Ratih mempersembahkan Tugas Akhir ini untuk :

Mama dan papa yang selalu memberikan kasih sayangnya

Mba Reni dan keluarga kecilnya yang bahagia

Angga yang selalu nyusahin tapi tetap kusayang

Ndindung yang selalu memberikan dukungan dalam diamnya

Rakha-can,tante pusiiiiing!

Varel,mbok ya jangan ndableg2

Tetangga2 di TGA yang Good Abis

Rita,kita udah lulus ya?

Temen2 from Pati City,miss u all

Dan semua yang mendukung perjalananku

Last but not least dManan atas kebesaran hatinya

Terimakasih Ya ALLAH karena Kau selalu menjagaku dengan tersenyum

Mengenang saudara-saudaraku di Aceh&Sumut yang menjadi korban tsunami 26 des 04

KATA PENGANTAR

Assalaamu 'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat karunia dan hidayah-Nya sehingga dengan keterbatasan dan kemampuan yang ada, penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “Evaluasi Proyek Apartemen Berdasarkan Aspek Ekonomi Teknik” beserta laporannya. Tak lupa shalawat serta salam kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari jaman kegelapan menuju jalan yang benar. Adapun Tugas Akhir ini dilaksanakan sebagai persyaratan untuk menyelesaikan jenjang strata satu (S1) di Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia, Jogjakarta.

Penulis menyadari sepenuhnya, bahwa karya ini dapat terwujud tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Untuk itu pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam proses penulisan laporan Tugas Akhir ini hingga selesai.

Untuk itu dengan ketulusan hati, penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. 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.

3. Bapak Ir. H. Faisol AM, MS, selaku Dosen Pembimbing dan Dosen Penguji.
4. Bapak Ir. H Tadjuddin BM Aris, MT, selaku Dosen Penguji.
5. Bapak Zaenal Arifin, ST,MT, selaku Dosen Penguji.
6. Pengelola Sejahtera *Family Hotel & Apartment* Jogjakarta yang telah membantu dalam penyusunan Tugas Akhir.
7. Bapak, ibu, dan saudara-saudara kami yang telah memberikan dorongan dan do'a, hingga selesainya Tugas Akhir ini.
8. Teman-teman angkatan 98 dan semua pihak yang membantu dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa laporan ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran akan penulis terima dengan senang hati.

Akhir kata, semoga laporan ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak pada umumnya dan bagi mahasiswa Teknik Sipil pada khususnya.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

Jogjakarta, Januari 2005

Penulis

ABSTRAKSI

Apartemen adalah proyek komersial yang menyediakan jasa-jasa dalam bentuk penyewaan dan fasilitas lainnya dengan berorientasi pada perolehan keuntungan / finansial. Untuk mengetahui tingkat keuntungan yang dapat dicapai melalui investasi dalam suatu proyek apartemen, maka perlu dilakukan evaluasi proyek sebagai alat pembantu bagi pembuat keputusan dalam menarik kesimpulan terhadap apa yang akan dilakukan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendapatkan hasil evaluasi ekonomis proyek Sejahtera *Family Hotel & Apartment* menggunakan metode *Payback Period (PP)*, *Break Event Point (BEP)*, dan dianalisis dengan Analisis Sensitifitas.

Penelitian ini dimulai dengan studi pustaka kelayakan ekonomis suatu proyek apartemen, kemudian dilanjutkan dengan pengumpulan data yang berupa pendapatan, pengeluaran, *room rate*, tingkat hunian, tipe-tipe kamar, dan fasilitas-fasilitas. Data yang dikumpulkan ini kemudian diolah dengan evaluasi proyek apartemen dengan menghitung *Payback Period (PP)*, *Break Event Point (BEP)*, dan dianalisis dengan Analisis Sensitifitas sehingga dapat diketahui apakah proyek apartemen yang ditinjau layak atau tidak.

Dari hasil analisis diperoleh bahwa *Payback Period* dan *Break Event Point* didapat pada tahun ke-1,57 sebesar Rp 10.036.695.460,00. Dan setelah diasumsikan bahwa biaya pengelolaan sebesar 40 % dari laba bersih maka *Payback Period* dan *Break Event Point* didapat pada tahun ke 2,2 sebesar Rp 13.659.496.350,00. Pada tingkat hunian 50 %, BEP menjadi 1,53 tahun, tingkat hunian 60 % BEP nya 1,2 tahun, tingkat hunian 70 % BEP nya 1,1 tahun, tingkat hunian 80 % BEP nya 0,9 tahun, dan pada tingkat hunian 90 % BEP nya 0,8 tahun. Dari analisis sensitifitas didapat bahwa variabel pendapatan yang paling sensitif terhadap laba adalah pendapatan sewa kamar *Two Bedroom Suites*, sedangkan variabel yang paling tidak sensitif adalah pendapatan dari sauna dan fitness.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAKSI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Manfaat Penelitian	3
1.5 Batasan Masalah	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Hasil Penelitian Yang Pernah Dilakukan	4
2.1.1 Penelitian Oleh Cahyono Widodo Dan Moh Nafsir	4
2.1.2 Penelitian Oleh Hadi Rahmat Dan Wahyu Hadiangoro	5

BAB III	LANDASAN TEORI	
	3.1 Pengertian Proyek	8
	3.2 Maksud Evaluasi Proyek	9
	3.3 Tujuan Evaluasi Proyek	9
	3.4 Aspek- aspek Evaluasi Proyek	10
	3.5 Pertimbangan Ekonomi Teknik Pada Bangunan Apartemen	11
	3.5.1 Perubahan Nilai Uang Terhadap Waktu	11
	3.5.2 Bunga	12
	3.5.3 Nilai Sekarang	15
	3.5.4 Nilai Yang Akan Datang	16
	3.5.5 Deret/ Cicilan Pembayaran Seragam	16
	3.6 Penilaian Investasi	17
	3.6.1 <i>Payback Period</i>	17
	3.6.2 <i>Break Event Point</i>	17
	3.6.3 Analisis Sensitivitas	17
	3.7 Aliran Keuangan (<i>Cash Flow</i>)	19
	3.8 Pendapatan	20
	3.9 Pengeluaran	21
BAB IV	METODE PENELITIAN	
	4.1 Metode Pengumpulan Data	22
	4.2 Data Yang Diperlukan	22
	4.3 Analisa Analisa	23
	4.4 Bagan Alir	24

BAB V	STUDI KASUS	
5.1	Data Apartemen	25
5.2	Harga Sewa Kamar	26
5.2.1	Harga Sewa Kamar <i>Two Bedroom Suites</i>	27
5.2.2	Harga Sewa Kamar <i>Three Bedroom Suites</i>	28
5.2.3	Harga Sewa Kamar <i>Penthouse</i>	29
5.3	Pendapatan	30
5.3.1	Pendapatan Jenis Kamar <i>Two Bedroom Suites</i>	32
5.3.2	Pendapatan Jenis Kamar <i>Three Bedroom Suites</i>	33
5.3.3	Pendapatan Jenis Kamar <i>Penthouse</i>	34
5.4	Pengeluaran	37
5.4.1	Pengembalian Modal Pinjaman Besaerta Bunganya	37
5.4.2	Biaya Operasional Dan Pemeliharaan	38
5.4.3	Penyusutan/ Depresiasi	41
5.4.3.1	Penyusutan Gedung	41
5.4.3.2	Penyusutan Peralatan	41
5.4.4	Pajak	44
5.5	Analisis Ekonomi Teknik	45
5.5.1	<i>Cash Flow</i> Proyek	45
5.5.2	Perhitungan Analisis Ekonomi Teknik Dengan <i>Payback Period</i>	50
5.5.3	Perhitungan Analisis Ekonomi Teknik Dengan <i>Break Event Point (BEP)</i>	51
5.5.4	Perhitungan Analisis Ekonomi Teknik Dengan Analisis Sensitifitas	54

	5.5.4.1 Jenis Kamar <i>Two Bedroom Suites</i>	54
	5.5.4.2 Jenis Kamar <i>Three Bedroom Suites</i>	55
	5.5.4.3 Jenis Kamar <i>Penthouse</i>	56
	5.5.4.4 Pendapatan Bar Dan Restoran	56
	5.5.4.5 Pendapatan Sauna Dan Fitnes	57
BAB VI	PEMBAHASAN	
	6.1 Umum	58
	6.1.1 Pembayaran Kembali (<i>Payback Period</i>)	58
	6.1.2 Titik Impas (<i>Break event Point</i>)	59
	6.1.3 Analisis Sensitifitas	60
	6.1.3.1 <i>Two Bedroom Suites</i>	60
	6.1.3.2 <i>Three Bedroom Suitea</i>	61
	6.1.3.3 <i>Penthouse</i>	62
	6.1.3.4 Bar Dan Restoran	63
	6.1.3.5 Sauna Dan Fitnes	64
BAB VII	KESIMPULAN DAN SARAN	
	7.1 Kesimpulan	67
	7.2 Saran	67

DAFTAR TABEL

1. Tabel 5.1 Daftar harga sewa kamar dan jumlah kamar berdasarkan jenisnya.	25
2. Tabel 5. 2 Data Harga Sewa Kamar Tahun 1996 – 2003	26
3. Tabel 5.2.1 Harga sewa kamar <i>Two Bedroom Suites</i> tahun 2004–2036	27
4. Tabel 5.2.2 Harga sewa kamar <i>Three Bedroom Suites</i> tahun 2004-2036	28
5. Tabel 5.2.3 Harga sewa kamar <i>Penthouse</i> tahun 2004 – 2036	29
6. Tabel 5.3.1 Pendapatan Sewa Kamar	30
7. Tabel 5.3.2 Tingkat Hunian Tahun 1996 – 2003	31
8. Tabel 5.3.3 Pendapatan Diluar Sewa Kamar	32
9. Tabel 5.3.1.1 Pendapatan Sewa <i>Two Bedroom Suites</i> Tahun 2004-2036	33
10. Tabel 5.3.2.1 Pendapatan Sewa <i>Three Bedroom Suites</i> Tahun 2004-2036	34
11. Tabel 5.3.3.1 Pendapatan Sewa <i>Penthouse</i> Tahun 2004-2036	35
12. Tabel 5.3.4 Total Pendapatan Kotor	36
13. Tabel 5.4.2.1 Biaya Operasional Dan Pemeliharaan	39
14. Tabel 5.4.2.2 Biaya Pemeliharaan Dan Operasional	40
15. Tabel 5.4.3 Penyusutan	43
16. Tabel 5.5.1.1 Pendapatan	46
17. Tabel 5.5.1.2 Pengembalian Pinjaman	47
18. Tabel 5.5.1.3 Pengeluaran	48
19. Tabel 5.5.1.4 <i>Cash Flow</i>	49
20. Tabel 5.5.2 <i>Proceeds</i>	50
21. Tabel 5.5.3 BEP	52
22. Tabel 5.5.3.1 Perubahan Laba <i>Two Bedroom Suites</i>	55

DAFTAR LAMPIRAN

1. LAMPIRAN I Kartu Peserta tugas akhir
2. LAMPIRAN II Surat Bimbingan Tugas Akhir
3. LAMPIRAN III Surat Keterangan Penelitian di Sejahtera Family Hotel
& Apartment Jogjakarta
4. LAMPIRAN IV Data- Data Penelitian dari Sejahtera Family Hotel &
Apartment
5. LAMPIRAN V Tingkat Inflasi Indonesia
6. LAMPIRAN VI Perhitungan BEP dengan Tingkat Hunian 50%
7. LAMPIRAN VII Perhitungan BEP dengan Tingkat Hunian 60%
8. LAMPIRAN VIII Perhitungan BEP dengan Tingkat Hunian 70%
9. LAMPIRAN IX Perhitungan BEP dengan Tingkat Hunian 80%
10. LAMPIRAN X Perhitungan BEP dengan Tingkat Hunian 90%
11. LAMPIRAN XII Gambar Denah Proyek Sejahtera Family Hotel &
Apartment
12. LAMPIRAN XIII Gambar Tampak Proyek Sejahtera Family Hotel &
Apartment
13. LAMPIRAN XIV Output Regresi Linier
14. LAMPIRAN XV Hitungan Analisis Sensitifitas

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Meningkatnya perkembangan jumlah penduduk yang diiringi terbatasnya lahan yang ada, maka pemukiman yang dianggap ideal dan layak merupakan salah satu aspek yang perlu ditingkatkan. Terbatasnya lahan yang tidak sesuai dengan peningkatan jumlah penduduk yang ada maka untuk mengimbangnya diperlukan gedung yang bersifat vertikal, yang dimaksud disini adalah berupa apartemen. Apartemen berperan besar dalam mengatasi terbatasnya lahan yang tidak begitu luas dan perkembangan penduduk yang semakin pesat. Apartemen diperuntukkan bagi kalangan menengah keatas sebagai tempat tinggal pengganti rumah. Apartemen memberikan fasilitas dan layanan yang dibutuhkan sebagaimana layaknya orang berumah tangga dan bersosialisasi dengan masyarakat.

Sejahtera *Family Hotel & Apartment* adalah satu- satunya apartemen yang ada di kota Jogjakarta yang mempunyai dua fungsi yaitu selain sebagai apartemen juga berfungsi untuk hotel, karena mempunyai fasilitas yang lengkap layaknya rumah tinggal. Apartemen tersebut merupakan suatu bisnis baru di Jogjakarta karena apartemen tersebut tidak dijual belikan tetapi disewakan per bulannya. Dengan dibangunnya apartemen tersebut para investor akan tertarik untuk mendapatkan keuntungan dari hasil investasi apartemen tersebut.

Oleh karena itu suatu proyek yang memiliki nilai ekonomis dan kegunaan yang didapat dari modal investasi, akan bisa dinikmati setelah beberapa tahun proyek berjalan dengan kata lain telah mendapatkan keuntungan. Dalam evaluasi proyek perlu diketahui terlebih dahulu kelayakan proyek tersebut dengan memperhitungkan berbagai kemungkinan yang terjadi.

Dengan menggunakan berbagai kriteria investasi yaitu seperti *Payback Period*, *Break Event Point* (BEP) dan Analisis Sensitivitas akan dapat dinilai pemanfaatan dari suatu proyek yang telah berjalan dan sudah mendapatkan keuntungan. Kita juga dapat mengantisipasi langkah- langkah yang perlu diambil dalam menentukan keputusan untuk meningkatkan pendapatan dari suatu proyek.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, permasalahan yang dibahas dalam Tugas Akhir ini adalah :

1. Mengevaluasi proyek apartemen untuk mengetahui seberapa tingkat keuntungan investor selama umur suatu proyek konstruksi.
2. Apakah proyek apartemen tersebut layak atau tidak layak berdasarkan aspek ekonomi teknik bila ditinjau dari sudut kriteria investasi dengan cara *Payback Period*, *Break Event Point* (BEP) dan dianalisis dengan Analisis Sensitivitas.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian Tugas Akhir ini adalah sebagai salah satu masukan bagi pembaca (terutama investor) sehingga menambah pengetahuan yang bermanfaat dalam mengevaluasi proyek konstruksi dengan menggunakan metode *Payback Period* (PP), *Break Event Point* (BEP), dan dianalisis dengan Analisis Sensitifitas.

1.5 Batasan Masalah

Dalam penelitian Tugas Akhir ini diberi batasan-batasan supaya penelitian lebih terarah dan dapat dipahami sesuai dengan tujuan dan keterbatasan waktu maka masalah yang dibahas dalam penulisan ini dibatasi sebagai berikut :

1. Evaluasi proyek dilaksanakan sesudah proyek konstruksi selesai, dalam pengertian proyek konstruksi tersebut telah menghasilkan pendapatan.
2. Penelitian ini ditujukan pada proyek komersial yaitu *Sejahtera Family Hotel & Apartment* di Daerah Istimewa Jogjakarta.
3. Kriteria investasi yang dipakai adalah *Payback Period* (PP), *Break Event Point* (BEP), dan dianalisis dengan Analisis Sensitifitas.
4. Pendapatan *Sejahtera Family Hotel & Apartment* dihitung dari sewa kamar dan diluar sewa kamar, dan pendapatan yang dianalisa pada analisis sensitifitas hanya pendapatan dari tipe-tipe kamar, bar dan restoran, serta sauna dan fitness.
5. Untuk biaya pengelolaan apartemen tidak diperhitungkan pada pengeluaran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Hasil Penelitian Yang Pernah Dilakukan

Sebagai bahan perbandingan dan bahan referensi untuk penelitian kami, maka kami memaparkan hasil penelitian yang sudah pernah dilaksanakan guna menghindari duplikasi. Hasil penelitian yang pernah dilakukan sebagai berikut :

1. Penelitian oleh Cahyono Widodo dan Moh.Nafsir (2003)

Pokok bahasan yang diambil adalah Studi Kelayakan Investasi Pembangunan Terminal Bus Tipe A Kota Pekalongan, Jawa Tengah. Kesimpulan dari tugas akhir tersebut adalah :

Metode yang digunakan :

1. Tingkat Pengembalian Investasi (TPI) (*Payback Period*)
2. *Break Event Point* (BEP)
3. Analisis Sensitifitas (*Sensitivity Analysis*)

Kesimpulan dari tugas akhir tersebut adalah :

Dalam memasukkan faktor resiko ketidakpastian dengan metode *Certainty Equivalent* adalah sebagai berikut :

1. Tingkat pengembalian investasi adalah 12 tahun 10 bulan 29 hari, yang berarti bahwa tingkat pengembalian investasi lebih panjang dari masa kontrak atau umur ekonomis proyek. Karena *payback periodnya* lebih

panjang dari umur ekonomis proyek maka proyek ini tidak layak dari sudut pandang pihak investor.

2. Titik impas atau *break event point* akan terjadi pada saat aliran keuangan *expectednya* Rp 6.606.716.777,00 per tahun pada tahun ke 13 umur proyek.
3. Analisis sensitifitas menunjukkan bahwa variabel yang paling berpengaruh terhadap pendapatan yang akan diterima adalah retribusi kontrak plasa, yang berarti bahwa retribusi di sektor ini perlu selalu dievaluasi karena sangat mempengaruhi aliran keuangan yang akan diterima pada akhir tahun.

2. Penelitian oleh Hadi Rahmat dan Wahyu Hadianoro (2003)

Pokok bahasan yang diambil adalah Analisis Ekonomi Proyek Perhotelan, Studi Kasus Hotel Puteri Gunung Lembang Bandung. Kesimpulan dari tugas akhir tersebut adalah :

Metode yang digunakan:

1. *Net Present Value* (NPV)
2. *Internal Rate of Return* (IRR)
3. *B-C Ratio*
4. Tingkat Pengembalian Investasi (%ROI)
5. Pembayaran Kembali (*Payback Period*)
6. Titik Impas (*Break Event Point*)

1. Dari hasil analisis, besarnya keuntungan yang dapat diperoleh selama masa operasional hotel selain dari pendapatan sewa kamar dan diluar sewa kamar, dipengaruhi juga oleh :

- a. Besarnya tingkat suku bunga yang digunakan untuk perhitungan adalah 12 % berpengaruh pada hasil *present value* yang diharapkan. *Social discount rate* dapat berubah – ubah pada setiap periode karena tergantung situasi ekonomi di suatu negara, hal ini sangat berpengaruh dalam menentukan besarnya *discount rate* yang harus dipakai dalam analisis biaya proyek perhotelan. Pada proyek perhotelan Puteri Gunung, Lembang, Bandung, tingkat suku bunga sebesar 12 % sangat menguntungkan bagi investor.
- b. Perbandingan modal pinjaman terhadap modal sendiri pada proyek Hotel Puteri Gunung, Lembang, Bandung, sebesar 55 : 45. Hal ini sangat mempengaruhi pada pengeluaran yang terdiri dari pengembalian modal pinjaman berikut bunga.
- c. Jangka waktu pelunasan kredit pada proyek Hotel Puteri Gunung, Lembang, Bandung, adalah 9 tahun. Hal ini sangat menguntungkan karena pembayaran cicilan pokok dan bunga yang harus dibayarkan menurun setiap tahunnya.
- d. Masa konstruksi pada proyek Hotel Puteri Gunung, Lembang, Bandung, selama 3 tahun berpengaruh terhadap analisis biaya proyek, pada masa konstruksi tersebut pembayaran bunga tetap dihitung akan tetapi pembayaran itu sendiri dimulai pada awal

operasional hotel yaitu pada tahun 1994 saat Hotel Puteri Gunung, Lembang, Bandung, telah mendapatkan penghasilan.

2. Dari hasil analisis ekonomi pada Hotel Puteri Gunung, Lembang, Bandung, modal yang ditanam sebesar Rp 21.953.000.000,00 dengan keuntungan bersih sebesar Rp 1.880.474.667.224,00 selama umur ekonomis proyek (sampai tahun 2003), maka akan memberikan keuntungan yang berlipat ganda dari modal yang ditanam pada proyek hotel ini. Hal tersebut sangat menguntungkan bagi para penanam modal atau investor.
3. Hasil analisis ekonomi proyek Hotel Puteri Gunung, Lembang, Bandung, adalah sebagai berikut ;
 - a. Nilai dari *Net Present Value* (NPV) pada tingkat suku bunga 12 % adalah Rp 105.386.507.208,00.
 - b. *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 49 %.
 - c. Tingkat Pengembalian Investasi (%ROI) sebesar 428,2956 %.
 - d. Pembayaran Kembali (*Payback Period*) adalah 2,4443 tahun.
 - e. Titik Impas (*Break Event Point*) sebesar 42,55 %.

Berdasarkan perbandingan kedua penelitian tersebut diatas, penelitian Tugas Akhir ini meninjau obyek yang berbeda yaitu Sejahtera *Family Hotel & Apartment* dan metode yang digunakan *Payback Period*, *Break Event Point* dan Analisis Sensitifitas.

BAB III

LANDASAN TEORI

3.1 Pengertian Proyek

Proyek mempunyai ciri-ciri antara lain ada tujuan, tidak berulang, ada waktu awal dan waktu akhir, juga sumber-sumber daya terbatas. Proyek adalah suatu keseluruhan aktifitas yang menggunakan sumber-sumber untuk mendapatkan manfaat (*benefit*) atau suatu aktifitas pengeluaran uang dengan harapan untuk mendapatkan hasil (*return*), dan yang dapat direncanakan, dibayar dan dilaksanakan sebagai suatu unit. Aktifitas suatu proyek selalu ditujukan untuk mencapai suatu tujuan (*objective*), dan mempunyai suatu titik tolak (*starting point*) dan suatu titik akhir (*ending point*), baik biayanya maupun hasilnya yang pokok dapat diukur. (Kadariyah dkk, 1978)

Menurut Clive Gray dkk, (1985) proyek adalah kegiatan-kegiatan yang dapat direncanakan dan dilaksanakan dalam satu bentuk kesatuan dengan menggunakan sumber-sumber untuk mendapatkan *benefit* (kemanfaatan).

Proyek ada yang milik pemerintah dan ada yang milik swasta. Pada proyek pemerintah biasanya yang dimaksud manfaat adalah dapat dinikmati oleh masyarakat umum, sedangkan pada proyek milik swasta yang dimaksud manfaat adalah pendapatan dari operasionalisasi proyek tersebut.

3.2 Maksud Evaluasi Proyek

Maksud dari evaluasi proyek adalah untuk menganalisa terhadap suatu proyek tertentu, baik proyek yang akan dilaksanakan, sedang dilaksanakan, dan selesai dilaksanakan untuk bahan perbaikan dan penilaian pelaksanaan proyek tersebut.

Dengan demikian suatu proyek perlu dianalisa atau dievaluasi karena :

1. Analisa dapat digunakan sebagai alat perencanaan di dalam pengambilan keputusan, baik untuk pinjaman pelaksana proyek, pejabat, atau pemberi bantuan kredit dan lembaga lain yang berhubungan dengan kegiatan tersebut.
2. Analisa dapat digunakan sebagai pedoman atau alat di dalam pengawasan, apakah proyek nanti dapat berjalan sesuai dengan yang direncanakan. (Pudjosumarto, 1985)

3.3 Tujuan Evaluasi Proyek

Menurut Clive Gray, (1985) tujuan dari evaluasi proyek adalah untuk :

(i) mengetahui tingkat keuntungan yang dapat dicapai melalui investasi dalam suatu proyek; (ii) sejalan dengan (i) menghindari dari pemborosan sumber-sumber yaitu dengan menghindari pelaksanaan proyek yang tidak menguntungkan; (iii) mengadakan penilaian terhadap kesempatan investasi yang ada sehingga kita dapat memilih alternatif proyek yang paling menguntungkan dan (iv) sejalan dengan (iii) untuk menentukan prioritas investasi.

Evaluasi proyek adalah untuk membantu perbaikan atau memperbaiki pemilihan proyek atau investasi. Hal ini dilakukan karena *resources* atau input

yang tersedia terbatas dan langka, karenanya sangat diperlukan perhitungan yang cermat terhadap kemungkinan manfaat atau hasil atau *return* dan sejauh mana biaya yang dikeluarkan untuk investasi yang bersangkutan. (Suwarsono,1983)

3.4 Aspek-Aspek Evaluasi Proyek

Ada beberapa aspek persiapan atau perencanaan yang harus diperhatikan pada setiap kegiatan proyek diantaranya :

1. Aspek Teknis

Yaitu aspek yang berhubungan dengan *input* dan *output* dari pengadaan barang-barang dan jasa yang akan digunakan serta dihasilkan di dalam suatu kegiatan proyek.

2. Aspek Manajerial, Organisasi, dan Instansi atau Lembaga

Yaitu aspek yang menyangkut kemampuan staf pelaksana untuk melaksanakan administrasi dalam aktifitas besar dan bagaimana hubungan antara administrasi proyek dengan lembaga lainnya (misal dengan pihak pemerintah) dapat terlihat secara jelas.

3. Aspek Sosial

Yaitu aspek yang menyangkut terhadap dampak sosial yang disebabkan adanya penggunaan *inputs* dan *outputs* yang akan dicapai suatu proyek.

4. Aspek Finansial

Yaitu merupakan aspek utama yang akan menyangkut tentang perbandingan antara pengeluaran uang dengan pemasukan uang atau *returns* dari suatu proyek.

5. Aspek Ekonomi

Yaitu aspek yang akan menentukan tentang besar atau kecilnya sumbangan suatu proyek terhadap pembangunan ekonomi secara keseluruhan

3.5 Pertimbangan Ekonomi Teknik Pada Bangunan Apartemen

3.5.1 Perubahan Nilai Uang Terhadap Waktu

Nilai uang dalam arti yang nyata tidak sama dari waktu ke waktu, nilai uang berubah terhadap waktu. Dalam analisis ekonomi besarnya perubahan tersebut diperhitungkan untuk jangka waktu tertentu. Bila alternatif rekayasa melibatkan investasi capital untuk perlengkapan, material dan pekerjaan, maka ekonomi teknik analisis biaya proyek dapat dipergunakan sebagai bantuan untuk memutuskan ataupun untuk memilih alternatif mana yang terbaik. Dalam penerapan analisis ini perlu diketahui faktor mutlak yang sangat berpengaruh, yaitu factor bunga untuk perubahan nilai uang.

Nilai uang akan mengalami perubahan dalam rentang waktu yang berbeda. Misalnya, sejumlah uang yang dipinjam akan berubah nilainya satu tahun kemudian pada saat pengembalian. Hal ini karena perubahan yang terjadi pada waktu antara meminjam dan mengembalikan.

Perubahan tersebut dapat mencakup harga barang, material dan pelayanan. Apabila uang tersebut dipergunakan sendiri oleh pihak pemberi modal untuk suatu usaha, maka pemilik modal tentu sudah mendapatkan keuntungan satu tahun. Dimana nilai uang ini belum termasuk perhitungan suku bunga pinjaman, tetapi suku bunga pinjaman itu sendiri tergantung langsung pada

perubahan nilai uang. Semakin tinggi perubahan nilai uang, maka semakin besar tingkat suku bunga yang ada. Bila tingkat suku bunga terlalu tinggi maka uang akan semakin sulit bergerak, dalam arti roda ekonomi menjadi semakin lamban. Yang pada akhirnya hal ini mempengaruhi perkembangan dunia usaha karena daya beli masyarakat menurun.

Secara umum perubahan nilai uang terhadap waktu pada suatu Negara tergantung kepada :

- a. Tingkat perekonomian negara itu sendiri, dan besarnya pengaruh keadaan Negara terhadap stabilitas ekonominya.
- b. Tingkat perekonomian dunia, dan sejauh mana keadaan dunia mempengaruhi ekonomi Negara tersebut.

Kalau perubahan nilai uang terhadap waktu lebih tinggi dari tingkat suku bunga yang dibebankan pada suatu usaha, maka hasil evaluasi ekonomi teknik terhadap usaha tersebut akan selalu negatif (tidak menguntungkan).

3.5.2 Bunga

Sejumlah uang yang dibayarkan untuk memampaskan (*compensation*) terhadap perolehan dari penggunaan uang disebut bunga atau *interest*. Tingkat bunga atau *rate of interest* adalah sejumlah bunga yang dihasilkan dari bagian modal dalam suatu waktu. Tingkat bunga yang biasa diciri dengan persen pertahun atau persen perbulan (Waldiyono dkk,1986). Perhitungan bunga ini juga berkaitan dengan perubahan nilai uang terhadap waktu.

Perhitungan bunga yang dilakukan untuk tingkat suku bunga tertentu. Pengertian bunga itu sendiri adalah sejumlah uang yang harus dibayarkan sebagai

imbalan atas jasa pemberian modal pinjaman yang dapat dinikmati oleh pemberi pinjaman pada waktu pembayaran yang telah ditentukan untuk uang yang dipinjam. Perhitungan suku bunga ini juga berkaitan dengan perubahan nilai uang terhadap waktu. Persentasenya adalah perbandingan banyaknya bunga dibagi dengan banyaknya uang yang dipinjam, kemudian dikalikan seratus persen (100%).

Dalam hubungannya dengan analisis ekonomi teknik digunakan dua cara umum yaitu, perhitungan bunga sederhana dan perhitungan bunga majemuk (*Compound*).

Penjelasan kedua cara tersebut adalah sebagai berikut :

a. Perhitungan bunga sederhana (*Simple Interest*)

Bunga sederhana dihitung hanya dari induk tanpa memperhitungkan bunga yang telah diakumulasikan pada periode sebelumnya (I Nyoman, 1995).

Secara matematis dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$I = P \times I \times N \quad (3.1)$$

Dengan :

I = Bunga yang terjadi

P = Induk yang dipinjam atau diinvestasikan

I = tingkat bunga per periode (%)

N = Jumlah periode yang dilibatkan (tahun)

Perhitungan bunga mejemuk (*Compound Interest*)

Pembayaran bunga pada setiap periode bunga yang ditetapkan pada sejumlah modal asal ditambah pembayaran bunga tersebut sampai saat akhir

periode pembayaran disebut bunga majemuk (Waldiyono dkk, 1986). Artinya pada perhitungan bunga berbunga, bunga untuk satu periode pembayaran dihitung dengan prinsip yang sama dengan bunga biasa, ditambah dengan total semua bunga yang dihitung sebelumnya.

Apabila modal dinyatakan sebagai P, dan diinvestasikan dengan tingkat bunga sebesar $i\%$, maka secara prinsip bunga pada akhir tahun adalah $= P \times i$

Bunga pada akhir tahun pertama $= i$

Pada akhir tahun pertama, jumlah total $= F_1$

$$F_1 = P + P \cdot i \quad (3.2)$$

$$F_1 = P \cdot (1+i) \quad (3.3)$$

Bunga pada akhir tahun kedua $= i_2 = P \cdot (1+i)i$

Pada akhir tahun pertama, jumlah total $= F_2$

$$F_2 = P \cdot (1+i) + P \cdot (1+i) i \quad (3.4)$$

$$F_2 = P \cdot (1+i) (1+i) \quad (3.5)$$

$$F_2 = P \cdot (1+i)^2 \quad (3.6)$$

Bunga pada akhir tahun ketiga $= i_3 = P \cdot (1+i)^2 i$

Pada akhir tahun pertama jumlah total $= F_3$

$$F_3 = P \cdot (1+i)^2 + P \cdot (1+i)^2 i \quad (3.7)$$

$$F_3 = P \cdot (1+i)^2 (1+i) \quad (3.8)$$

$$F_3 = P \cdot (1+i)^3 \quad (3.9)$$

Bunga pada akhir tahun ke-n $= i_n = P \cdot (1+i)^{n-1} i$

Pada akhir tahun pertama jumlah total $= F_n$

$$F_n = P \cdot (1+i)^{n-1} + P \cdot (1+i)^{n-1} i \quad (3.10)$$

$$F_n = P \cdot (1 + i)^n \quad (3.11)$$

3.5.3 Nilai Sekarang

Nilai yang menunjukkan aliran uang saat ini atau saat sekarang atas sejumlah uang yang akan diterima pada waktu- waktu yang akan datang. Konsep ini merupakan hal yang sangat penting untuk menganalisa penanaman modal, karena penanaman modal berhubungan dengan aliran kas masuk yang akan diterima di waktu yang akan datang. Untuk memperhitungkan nilai kini atas sejumlah uang yang akan diterima diwaktu yang akan datang digunakan rumus (I Nyoman, 1995) sebagai berikut :

$$P = F \left[\frac{1}{(1 + i)^n} \right] \quad (3.1.2)$$

dimana :

P = nilai sekarang

F = nilai akan datang

i = tingkat bunga (%)

N = waktu (tahun)

3.5.4 Nilai yang akan Datang

Bila kita ingin mendapatkan nilai yang akan datang dengan mengetahui nilai sekarang, tingkat bunga, dan waktunya, maka dapat dirumuskan (I Nyoman, 1995) sebagai berikut :

$$F = P(1+i)^N \quad (3.1.3)$$

dimana :

F = nilai akan datang

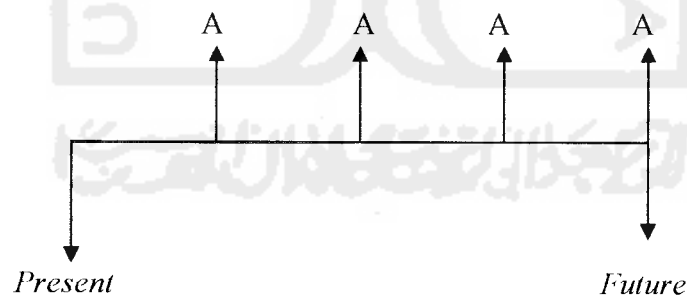
P = nilai sekarang

i = tingkat bunga (%)

N = waktu (tahun)

3.5.5 Deret/ Cicilan Pembayaran Seragam (*Uniform Series/ Annuity*)

Deret atau cicilan pembayaran seragam (*Uniform Series/ Annuity*) merupakan deret pembayaran dengan jumlah uang tetap pada setiap kala pembayaran untuk penggunaan peminjaman uang yang berbunga majemuk (Waldiyono dkk, 1986).



Gambar 3.1 Skema (*Uniform Series Annuity*)

3.6 Penilaian Investasi

Penilaian – penilaian yang digunakan dalam penelitian tugas akhir ini adalah sebagai berikut :

3.6.1 *Payback Period*

“*Payback Period*” (periode payback) adalah suatu periode yang diperlukan untuk dapat menutup kembali pengeluaran investasi dengan menggunakan “*Proceeds*” atau aliran kas neto (*net cash flow*). Dengan demikian *payback period* dari suatu investasi menggambarkan panjangnya waktu yang diperlukan agar dana yang tertanam pada suatu investasi dapat diperoleh kembali seluruhnya. Apabila *proceeds* setiap tahunnya sama jumlahnya, maka *payback period* dari suatu investasi dapat dihitung dengan cara membagi jumlah investasi dengan *proceeds* tahunan.

3.6.2 *Break Event Point (BEP)*

Yang dimaksud dengan *break event point* adalah jumlah hasil penjualan dimana proyek tidak menderita rugi, tetapi juga tidak memperoleh keuntungan. Agar dapat memperoleh keuntungan, proyek yang direncanakan harus mampu memproduksi dan memasarkan hasil produksinya lebih besar dari jumlah *break event point*.

3.6.3 Analisis Sensitivitas

Yang perlu diketahui sebelumnya bahwa tujuan utama analisis sensitivitas ini adalah :

1. Untuk memperbaiki cara pelaksanaan proyek yang sedang berjalan.
2. Untuk memperbaiki *design* dari suatu proyek, sehingga dapat meningkatkan NPV.
3. Untuk mengurangi resiko kerugian dengan menunjukkan beberapa tindakan pencegahan yang harus diambil.

3. Untuk mengurangi resiko kerugian dengan menunjukkan beberapa tindakan pencegahan yang harus diambil.

Analisis sensitivitas tujuannya untuk melihat yang akan terjadi dengan hasil analisa proyek jika ada suatu kesalahan atau perubahan dalam dasar perhitungan biaya atau *benefit*.

Dalam analisa sensitivitas setiap kemungkinan harus dicoba, yang berarti bahwa tiap kali harus diadakan analisa kembali. Dikarenakan analisa proyek didasarkan ada proyek- proyek yang mengandung ketidakpastian, tentang apa yang akan terjadi diwaktu yang akan datang.

Ada empat hal yang perlu diperhatikan adalah :

1. Terdapatnya *Cost Overrun*, umpamanya kenaikan biaya konstruksi
2. Perubahan dalam perbandingan harga terhadap tingkat harga umum.
3. Kesalahan dalam perkiraan pendapatan hasil perbulan atau per tahun.

Kelemahan metode analisis sensitivitas adalah :

1. Tidak dapat dipakai untuk memilih proyek, karena merupakan partial dan hanya merubah satu parameter pada suatu saat tertentu.
2. Analisis ini hanya menghasilkan apa yang akan terjadi bila suatu variabel berubah.

3.7 Aliran Keuangan (*Cash Flow*)

Didalam perusahaan terdapat kas, baik bersifat kontiyu maupun yang bersifat tidak kontiyu. Ditinjau dari segi perputarannya, pola kas meliputi aliran kas keluar (*cash outflow*) dan aliran kas masuk (*cash inflow*). Aliran kas keluar yang bersifat kontiyu misalnya pembayaran upah, pembelian bahan mentah, gaji, dan lain sebagainya. Sedangkan yang bersifat tidak kontiyu antara lain pembayaran bunga, *dividend* dan angsuran hutang. Aliran kas masuk yang bersifat kontiyu misalnya penjualan tunai dan penerimaan piutang. Sedangkan yang tidak kontiyu, adanya penjualan saham, penjualan aktiva tetap, penerimaan kredit dari bank dan lain- lain. Perubahan aliran kas baik yang disebabkan adanya kenaikan maupun penurunan pemasukan dan pengeluaran akan mempengaruhi posisi kas. Pertimbangan antara aliran kas masuk dan aliran kas keluar, akan menentukan besarnya saldo kas pada suatu saat (Syafaruddin, 1993).

Berbagai cara penilaian usul investasi didasarkan pada aliran kas (*cash flow*) dan bukan pada keuntungan yang dilaporkan dalam buku, karena untuk dapat menghasilkan keuntungan tambahan, kita harus punya kas untuk ditanamka kembali. Kita mengetahui bahwa keuntungan yang dilaporkan dalam buku belum pasti dalam bentuk kas, sehingga demikian jumlah kas yang ada dalam perusahaan belum tentu sama dengan jumlah keuntungan yang dilaporkan dalam buku (Bambang, 1997).

3.8 Pendapatan

Setiap proyek komersial diharapkan mempunyai pendapatan. Pendapatan tersebut dapat berasal dari :

- a. Sewa (per meter persgi per bulan), atau sewa per kamar hotel.
- b. Sewa beli (*hire purchase*), biasanya pada proyek *Flat condominium* atau perkantoran.
- c. Penjualan (dengan atau tanpa angsuran), biasanya pada proyek *Flat condominium* atau perkantoran.

Bila pendapatan dari proyek tersebut berasal dari sewa, maka gedung berikut tanahnya tetap menjadi milik pengusaha bangunan, sedangkan bila dari sewa- beli (*hire purchase*), maka setelah jangka waktu yang diperhitungkan bangunan menjadi milik penyewa dan tanahnya tetap menjadi milik pengusaha bangunan ataupun dapat juga gedung berikut tanahnya menjadi milik penyewa. Proyek komersial perkantoran atau pertokoan umumnya menghasilkan pendapatan yang berasal dari sewa ruangan, walaupun banyak juga proyek perkantoran yang dijual langsung pada peminat dengan angsuran jangka pendek sekitar 3 – 5 tahun. Sedangkan untuk proyek hotel, pendapatan gedung adalah dari sewa kamar dan ruangan. Harga sewa tergantung dari bintang hotel tersebut. Selain dari pendapatan sewa kamar dan ruangan, pendapatan hotel masih ditambah 150 % dari sewa kamar yang merupakan pendapatan diluar sewa (*restaurant, coffe shop, dll*) untuk bintang lima, kemudian 140 % untuk hotel bintang empat, 130 % untuk hotel bintang tiga, 120 % untuk hotel bintang dua, dan 110 5 untuk hotel bintang satu. Untuk proyek *Flat condominium* biasanya memperoleh pendapatan dari sewa- beli, karena orang pada dasarnya lebih suka memiliki tempat tinggal sendiri dan tidak selamanya mau menyewa. (Poerbo,1998)

Pembangunan dari suatu proyek biasanya menggunakan modal sendiri dan modal pinjaman, maka pendapatan gedung harus cukup untuk membayar :

- a. Pengembalian modal pinjaman berikut bunganya,
- b. Pajak
- c. Penyusutan (*depresiasi*) gedung dan peralatan,
- d. Biaya operasional gedung (pemeliharaan gedung, listrik, telepon, dll)

Sewa proyek perkantoran terdiri dari sewa dasar (*base rate*) dan “*service charge*” sebesar 20 – 30 % dari sewa dasar, sedangkan untuk pembayaran biaya operasional dan pemeliharaan gedung dibebankan atas pendapatan dari *service* tersebut.

3.9 Pengeluaran

Pengeluaran gedung yang dihitung sebagai biaya atau pengeluaran proyek (*project expenditures*) adalah hanya biaya atau ongkos- ongkos yang akan dikeluarkan di masa yang akan datang (*future cost*) untuk memperoleh penghasilan- penghasilan yang akan datang (*future returns*) (Pudjosumarto, 1985).

Pengeluaran untuk suatu bangunan komersial adalah sebagai berikut :

- a. Modal sendiri (investasi)
- b. Pengembalian modal pinjaman berikut bunga
- c. Pajak
- d. Biaya operasi dan pemeliharaan gedung
- e. Penyusutan gedung (*depresiasi*)

BAB IV

METODE PENELITIAN

4.1 Metode Pengumpulan Data

Pengambilan data dilakukan dengan pendekatan dan meminta secara langsung kepada pengelola Sejahtera *Family Hotel & Apartment*.

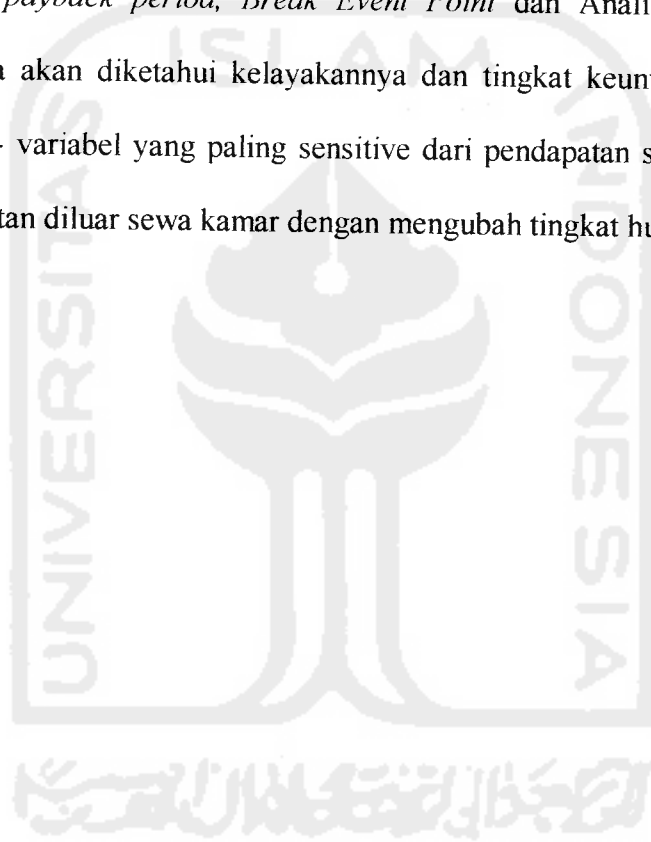
4.2 Data yang Diperlukan

Data yang diperlukan dalam penelitian ini berupa:

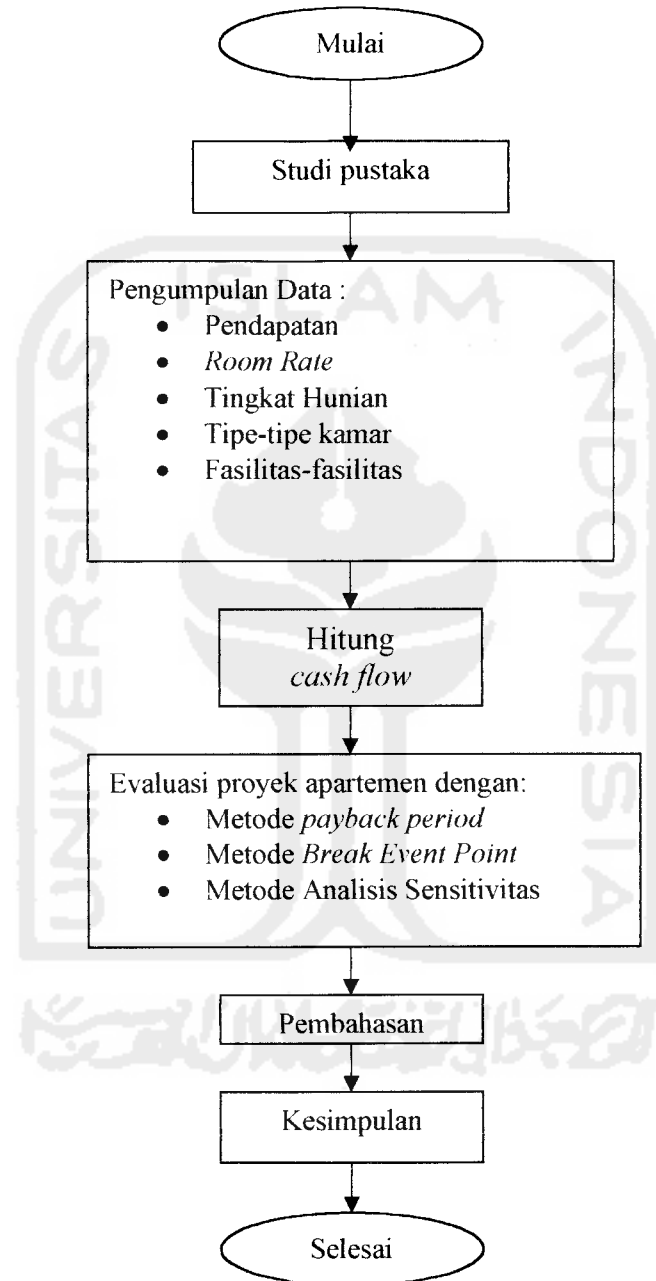
- 1) Pendapatan, yang terdiri dari:
Pendapatan sewa kamar, dan pendapatan diluar sewa kamar.
- 2) Pengeluaran, yang terdiri dari :
Investasi awal, biaya operasional (biaya kamar, biaya bar dan restoran, biaya belanja karyawan, biaya telepon, biaya listrik dan air, biaya transportasi, biaya umum dan adminitrasi), biaya promosi, biaya pemeliharaan dan perbaikan, biaya depresiasi gedung, biaya depresiasi kendaraan, biaya depresiasi peralatan, biaya asuransi, biaya pajak, biaya bunga, biaya lain- lain.
- 3) Tingkat hunian
- 4) *Room rate*
- 5) Tipe – tipe kamar
- 6) Fasilitas – fasilitas
- 7) Data-data lain yang berhubungan dalam penelitian ini didapat dari buku atau literatur yang ada.

4.3 Analisis Data

1. mengumpulkan data yang berupa : pendapatan, pengeluaran, tingkat hunian, *room rate*, tipe kamar, fasilitas- fasilitas.
2. Kemudian data- data tersebut diolah dengan cara membuat *cash flow* terlebih dahulu setelah itu dianalisis atau dievaluasi dengan menggunakan metode *payback period*, *Break Event Point* dan Analisis Sensitivitas, sehingga akan diketahui kelayakannya dan tingkat keuntungannya serta variabel- variabel yang paling sensitive dari pendapatan sewa kamar dan pendapatan diluar sewa kamar dengan mengubah tingkat huniannya.



4.4 Bagan Alir



Gambar 4.1 Bagan Alir Penelitian

BAB V

STUDI KASUS

5.1 Data Apartemen

Sejahtera *Family Hotel & Apartment*, Jogjakarta jika dikategorikan termasuk berbintang 3 (tiga) memiliki 130 kamar yang terdiri dari berbagai jenis kamar dengan harga sewa yang berbeda sesuai dengan jenis kamarnya. Perincian harga kamar dan jumlah kamar berdasarkan jenisnya dapat dilihat pada Tabel 5.1.

Tabel 5.1 Daftar harga sewa kamar dan jumlah kamar berdasarkan jenisnya

Tipe Kamar	Harga sewa per bulan	Jumlah Kamar
<i>Two Bedroom Suites</i>	7.800.000	72
<i>Three Bedroom Suites</i>	9.400.000	48
<i>Penthouse</i>	14.000.000	10
Total		130

Sumber : Data Sejahtera *Family Hotel & Apartment* (2003)

Adapun luas tanah lokasi apartemen adalah 9075 m² . Luas bangunan untuk apartemen I dengan 8 lantai seluas 10178,56 m² dan apartemen II dengan 6 lantai seluas 5184 m².

- Biaya pembangunan Sejahtera *Family Hotel & Apartment* :

Harga tanah = Rp 2.995.800.000,00

Harga bangunan = Rp 5.830.200.000,00

- Harga peralatan & perlengkapan = Rp 2.168.000.000,00

Total = Rp 10.994.000.000,00

Untuk peralatan dan perlengkapan apartemen berupa mebel, alat elektronik, alat dapur, alat kantor, kendaraan, dll.

- Perbandingan modal sendiri dengan modal pinjaman = 40 : 60

Modal sendiri = 40 % x Rp 10.994.000.000,00 = Rp 4.397.600.000,00

Modal pinjaman = 60 % x Rp 10.994.000.000,00 = Rp 6.596.400.000,00

- Masa pelunasan kredit = 10 tahun
- Bunga kredit = 15 % per tahun

5.2 Harga Sewa Kamar

Harga sewa kamar akan mengalami perubahan dari tahun ke tahun seiring dengan berubahnya nilai uang terhadap waktu. Didalam menentukan harga sewa kamar yang akan datang sebagai dasar perhitungannya adalah dengan menggunakan rata – rata pertambahan sewa dari tahun 1996 – 2003 . Untuk data sewa kamar dari tahun 1996 – 2003 adalah sebagai berikut :

Tabel 5. 2 Data Harga Sewa Kamar Tahun 1996 - 2003

Tahun	Harga Sewa Kamar (Rp)		
	Two Bedroom Suites	Three Bedroom Suites	Penthouse
1996	4.500.000	5.400.000	8.100.000
1997	4.900.000	5.900.000	8.700.000
1998	5.300.000	6.300.000	9.500.000
1999	5.700.000	6.900.000	10.000.000
2000	6.200.000	7.400.000	11.000.000
2001	6.700.000	8.100.000	12.000.000
2002	7.200.000	8.700.000	13.000.000
2003	7.800.000	9.400.000	14.000.000

Sumber : data Sejahtera Family Hotel & Apartment

Dari data di atas di dapat bahwa rata – rata pertambahan harga sewa kamar adalah :

Two Bedroom Suites = Rp 443.000,00; *Three Bedroom Suites* = Rp 571.000,00;

Penthouse = Rp 843.000,00

Sebagai contoh hitungan untuk menetapkan harga sewa kamar tahun 2004 adalah:

5.2.1 Harga Sewa Kamar *Two Bedroom Suites*

Harga sewa kamar pada tahun 2003 = Rp 7.800.000,00

Penambahan harga = Rp 443.000,00

Harga sewa kamar tahun 2004 = Rp 7.800.000,00 + Rp 443.000,00
= Rp 8.243.000,00

Tabel 5.2.1 Harga sewa kamar *Two Bedroom Suites* tahun 2004–2036

Tahun	Penambahan Harga (Rp)	Harga Sewa Kamar (Rp)
2004	443.000	8.243.000
2005	443.000	8.686.000
2006	443.000	9.129.000
2007	443.000	9.572.000
2008	443.000	10.015.000
2009	443.000	10.458.000
2010	443.000	10.901.000
2011	443.000	11.344.000
2012	443.000	11.787.000
2013	443.000	12.230.000
2014	443.000	12.673.000
2015	443.000	13.116.000
2016	443.000	13.559.000
2017	443.000	14.002.000
2018	443.000	14.445.000
2019	443.000	14.888.000
2020	443.000	15.331.000
2021	443.000	15.774.000
2022	443.000	16.217.000
2023	443.000	16.660.000
2024	443.000	17.103.000
2025	443.000	17.546.000
2026	443.000	17.989.000
2027	443.000	18.432.000
2028	443.000	18.875.000
2029	443.000	19.318.000
2030	443.000	19.761.000
2031	443.000	20.204.000
2032	443.000	20.647.000
2033	443.000	21.090.000
2034	443.000	21.533.000
2035	443.000	21.976.000
2036	443.000	22.419.000

5.2.2 Harga Sewa Kamar *Three Bedroom Suites*

Harga sewa kamar pada tahun 2003 = Rp 9.400.000,00

Penambahan harga = Rp 571.000,00

Harga sewa kamar tahun 2004 = Rp 9.400.000,00 + Rp 571.000,00
= Rp 9.971.000,00

Tabel 5.2.2 Harga sewa kamar *Three Bedroom Suites* tahun 2004-2036

Tahun	Penambahan Harga (Rp)	Harga Sewa Kamar (Rp)
2004	571.000	9.971.000
2005	571.000	10.542.000
2006	571.000	11.113.000
2007	571.000	11.684.000
2008	571.000	12.255.000
2009	571.000	12.826.000
2010	571.000	13.397.000
2011	571.000	13.968.000
2012	571.000	14.539.000
2013	571.000	15.110.000
2014	571.000	15.681.000
2015	571.000	16.252.000
2016	571.000	16.823.000
2017	571.000	17.394.000
2018	571.000	17.965.000
2019	571.000	18.536.000
2020	571.000	19.107.000
2021	571.000	19.678.000
2022	571.000	20.249.000
2023	571.000	20.820.000
2024	571.000	21.391.000
2025	571.000	21.962.000
2026	571.000	22.533.000
2027	571.000	23.104.000
2028	571.000	23.675.000
2029	571.000	24.246.000
2030	571.000	24.817.000
2031	571.000	25.388.000
2032	571.000	25.959.000
2033	571.000	26.530.000
2034	571.000	27.101.000
2035	571.000	27.672.000
2036	571.000	28.243.000

5.2.3 Harga Sewa Kamar *Penthouse*

Harga sewa kamar pada tahun 2003 = Rp 14.000.000,00

Penambahan harga = Rp 843.000,00

Harga sewa kamar tahun 2004 = Rp 14.000.000,00 + Rp 843.000,00
= Rp 14.843.000,00

Tabel 5.2.3 Harga sewa kamar *Penthouse* tahun 2004 – 2036

Tahun	Penambahan Harga (Rp)	Harga Sewa Kamar (Rp)
2004	843.000	14.843.000
2005	843.000	15.686.000
2006	843.000	16.529.000
2007	843.000	17.372.000
2008	843.000	18.215.000
2009	843.000	19.058.000
2010	843.000	19.901.000
2011	843.000	20.744.000
2012	843.000	21.587.000
2013	843.000	22.430.000
2014	843.000	23.273.000
2015	843.000	24.116.000
2016	843.000	24.959.000
2017	843.000	25.802.000
2018	843.000	26.645.000
2019	843.000	27.488.000
2020	843.000	28.331.000
2021	843.000	29.174.000
2022	843.000	30.017.000
2023	843.000	30.860.000
2024	843.000	31.703.000
2025	843.000	32.546.000
2026	843.000	33.389.000
2027	843.000	34.232.000
2028	843.000	35.075.000
2029	843.000	35.918.000
2030	843.000	36.761.000
2031	843.000	37.604.000
2032	843.000	38.447.000
2033	843.000	39.290.000
2034	843.000	40.133.000
2035	843.000	40.976.000
2036	843.000	41.819.000

5.3 Pendapatan

Pendapatan apartemen didapat dari sewa kamar dan di luar sewa kamar (*restaurant, coffee shop*, dan lain- lain). Pada penelitian ini untuk menghitung pendapatan dari sewa kamar maka harus menghitung terlebih dahulu tingkat hunian rata – rata yang berdasarkan data apartemen pada tahun 1996- 2003. Perincian tentang tingkat hunian rata – rata dapat dijelaskan sebagai berikut :

Tabel 5.3.1 Pendapatan Sewa Kamar

Tahun	Pendapatan sewa kamar (Rupiah)
1996	4.157.361.000
1997	4.290.732.000
1998	3.371.494.000
1999	4.536.561.000
2000	4.993.745.000
2001	5.264.462.000
2002	5.622.042.000
2003	6259.704.000
Jumlah	38.496.101.000
Rata-rata	4.812.012.625

Sumber : Data Sejahtera *Family hotel & Apartment*

Untuk mencari persentase tingkat hunian kamar maka sebagai pembagiannya adalah tingkat hunian kamar yang terisi penuh 100 % dari semua jenis kamar. Untuk perinciannya dijelaskan sebagai berikut :

Tahun 1996

$$\begin{aligned} \textit{Two Bedroom Suites} &= 100 \% \times \text{Rp } 4.500.000,00 \times 12 \times 72 \\ &= \text{Rp } 3.888.000.000,00 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \textit{Three Bedroom Suites} &= 100 \% \times \text{Rp } 5.400.000,00 \times 12 \times 48 \\ &= \text{Rp } 3.110.400.000,00 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \textit{Penthouse} &= 100 \% \times \text{Rp } 8.100.000,00 \times 12 \times 10 \\ &= \text{Rp } 972.000.000,00 \end{aligned}$$

Kemudian hasilnya dijumlah menjadi = Rp 7.970.400.000,00

Maka persentase tingkat hunian tahun 1996 Sejahtera *Family Hotel & Apartment*, Jogjakarta, adalah = $\frac{Rp\ 4.157.361.000,00}{Rp\ 7.970.400.000,00} \times 100\ \% = 52,16\ \%$

Untuk persentase tingkat hunian tahun berikutnya dapat dilihat pada tabel 5.3.2.

Tabel 5.3.2 Tingkat Hunian Tahun 1996 - 2003

Tahun	Pendapatan Kamar Terisi 100 %			Total Pendapatan Kamar Terisi 100 %	Pendapatan Sewa Kamar	Tingkat Hunian
	Two Bedroom	Three Bedroom	Penthouse			
1996	3.888.000.000	3.110.400.000	972.000.000	7.970.400.000	4.157.361.000	52,16%
1997	4.233.600.000	3.398.400.000	1.044.000.000	8.676.000.000	4.290.732.000	49,46%
1998	4.579.200.000	3.628.800.000	1.140.000.000	9.348.000.000	3.371.494.000	36,07%
1999	4.924.800.000	3.974.400.000	1.200.000.000	10.099.200.000	4.536.561.000	44,92%
2000	5.356.800.000	4.262.400.000	1.320.000.000	10.939.200.000	4.993.745.000	45,65%
2001	5.788.800.000	4.665.600.000	1.440.000.000	11.894.400.000	5.264.462.000	44,26%
2002	6.220.800.000	5.011.200.000	1.560.000.000	12.792.000.000	5.622.042.000	43,95%
2003	6.739.200.000	5.414.400.000	1.680.000.000	13,833.600.000	6259.704.000	45,25%
Total					38.496.101.000	361,71%
Rata - Rata					4.812.012.625	45,21%

Jadi persentase tingkat hunian rata –rata Sejahtera *Family Hotel & Apartment*, Jogjakarta sebesar 45,21 %.

Untuk menghitung pendapatan kotor sewa kamar digunakan rumus :

$$R = a \times e \times 12 \times C \times r \quad (5.1)$$

Dimana : a = tingkat hunian

e = koefisien pendapatan

C= jumlah kamar

r = harga sewa kamar per bulan

Dalam perhitungan pendapatan diluar sewa kamar diambil rata- rata pendapatan diluar sewa kamar data apartemen pada kurun waktu tahun 1996-2003, dengan rata- rata pendapatan sebagai berikut :

Tabel 5.3.3 Pendapatan Diluar Sewa Kamar

Tahun	Pendapatan diluar sewa kamar (Rupiah)
1996	2.348.139.750
1997	1.904.271.000
1998	1.423.469.000
1999	2.562.317.000
2000	2.820.542.000
2001	2.973.446.400
2002	3.175.412.700
2003	3.535.637.000
Jumlah	20.743.234.850
Rata- rata	2,592,904,356

Sumber : Data Sejahtera *Family hotel & Apartment*

Maka didapat persentase pendapatan diluar sewa kamar dari pendapatan sewa kamar adalah :

$$= \frac{Rp\ 2.592.904.356,00}{Rp\ 4.812.012.625,00} \times 100\% = 53,88\%$$

Dari data Sejahtera *Family Hotel & Apartment* Jogjakarta didapat tingkat hunian rata- rata sebesar 45,21 % dan persentase pendapatan diluar sewa kamar sebesar 53,88 % dari pendapatan sewa kamar , dimana nilai- nilai tersebut sebagai dasar perhitungan untuk menghitung pendapatan dari semua jenis kamar.

Sebagai contoh perhitungan pendapatan kotor, dapat dijelaskan sebagai berikut :

5.3.1 Pendapatan Jenis Kamar *Two Bedroom suites*

- ✓ Dengan harga sewa kamar = Rp 8.243.000,00
- ✓ Tingkat hunian = 45,21 %
- ✓ Koefisien Pendapatan = 1,0

$$\checkmark \text{ Jumlah kamar} = 72$$

Pendapatan sewa kamar pada tahun 2004 :

$$\checkmark R = 45,12 \% \times 1,0 \times 12 \times 72 \times \text{Rp } 8.243.000,00 = \text{Rp } 3.219.834.499,00$$

Tabel 5.3.1.1 Pendapatan Sewa *Two Bedroom Suites* Tahun 2004-2036

Tahun	Harga sewa kamar (Rp)	Tingkat Hunian (%)	Koef	Jumlah bulan (Thn)	Jumlah Kamar	Pendapatan Sewa Kamar (Rp)
a	b	c	d	e	f	g = (bxcxdxexf)
2004	8.243.000	45,21	1	12	72	3.219.834.499
2005	8.686.000	45,21	1	12	72	3.392.876.678
2006	9.129.000	45,21	1	12	72	3.565.918.858
2007	9.572.000	45,21	1	12	72	3.738.961.037
2008	10.015.000	45,21	1	12	72	3.912.003.216
2009	10.458.000	45,21	1	12	72	4.085.045.395
2010	10.901.000	45,21	1	12	72	4.258.087.574
2011	11.344.000	45,21	1	12	72	4.431.129.754
2012	11.787.000	45,21	1	12	72	4.604.171.933
2013	12.230.000	45,21	1	12	72	4.777.214.112
2014	12.673.000	45,21	1	12	72	4.950.256.291
2015	13.116.000	45,21	1	12	72	5.123.298.470
2016	13.559.000	45,21	1	12	72	5.296.340.650
2017	14.002.000	45,21	1	12	72	5.469.382.829
2018	14.445.000	45,21	1	12	72	5.642.425.008
2019	14.888.000	45,21	1	12	72	5.815.467.187
2020	15.331.000	45,21	1	12	72	5.988.509.366
2021	15.774.000	45,21	1	12	72	6.161.551.546
2022	16.217.000	45,21	1	12	72	6.334.593.725
2023	16.660.000	45,21	1	12	72	6.507.635.904
2024	17.103.000	45,21	1	12	72	6.680.678.083
2025	17.546.000	45,21	1	12	72	6.853.720.262
2026	17.989.000	45,21	1	12	72	7.026.762.442
2027	18.432.000	45,21	1	12	72	7.199.804.621
2028	18.875.000	45,21	1	12	72	7.372.846.800
2029	19.318.000	45,21	1	12	72	7.545.888.979
2030	19.761.000	45,21	1	12	72	7.718.931.158
2031	20.204.000	45,21	1	12	72	7.891.973.338
2032	20.647.000	45,21	1	12	72	8.065.015.517
2033	21.090.000	45,21	1	12	72	8.238.057.696
2034	21.533.000	45,21	1	12	72	8.411.099.875
2035	21.976.000	45,21	1	12	72	8.584.142.054
2036	22.419.000	45,21	1	12	72	8.757.184.234
						197.620.809.091

5.3.2 Pendapatan Jenis Kamar *Three Bedroom Suites*

$$\checkmark \text{ Dengan harga sewa kamar} = \text{Rp } 9.971000,00$$

$$\checkmark \text{ Tingkat hunian} = 45,12 \%$$

- ✓ Koefisien Pendapatan = 1,0
- ✓ Jumlah kamar = 48

Pendapatan sewa kamar per bulan pada tahun 2004 :

$$✓ R = 45,12 \% \times 1,0 \times 12 \times 48 \times \text{Rp } 9.971.000,00 = \text{Rp}2.596.544.122,00$$

Tabel 5.3.2.1 Pendapatan Sewa *Three Bedroom Suites* Tahun 2004-2036

Tahun	Harga sewa kamar per bulan (Rp)	Tingkat Hunian (%)	Koef	Jumlah bulan (Thn)	Jumlah Kamar	Pendapatan Sewa Kamar (Rp)
a	b	c	d	e	f	g = (bxcxdxexf)
2004	9.971.000	45,21	1	12	48	2.596.544.122
2005	10.542.000	45,21	1	12	48	2.745.238.003
2006	11.113.000	45,21	1	12	48	2.893.931.885
2007	11.684.000	45,21	1	12	48	3.042.625.766
2008	12.255.000	45,21	1	12	48	3.191.319.648
2009	12.826.000	45,21	1	12	48	3.340.013.530
2010	13.397.000	45,21	1	12	48	3.488.707.411
2011	13.968.000	45,21	1	12	48	3.637.401.293
2012	14.539.000	45,21	1	12	48	3.786.095.174
2013	15.110.000	45,21	1	12	48	3.934.789.056
2014	15.681.000	45,21	1	12	48	4.083.482.938
2015	16.252.000	45,21	1	12	48	4.232.176.819
2016	16.823.000	45,21	1	12	48	4.380.870.701
2017	17.394.000	45,21	1	12	48	4.529.564.582
2018	17.965.000	45,21	1	12	48	4.678.258.464
2019	18.536.000	45,21	1	12	48	4.826.952.346
2020	19.107.000	45,21	1	12	48	4.975.646.227
2021	19.678.000	45,21	1	12	48	5.124.340.109
2022	20.249.000	45,21	1	12	48	5.273.033.990
2023	20.820.000	45,21	1	12	48	5.421.727.872
2024	21.391.000	45,21	1	12	48	5.570.421.754
2025	21.962.000	45,21	1	12	48	5.719.115.635
2026	22.533.000	45,21	1	12	48	5.867.809.517
2027	23.104.000	45,21	1	12	48	6.016.503.398
2028	23.675.000	45,21	1	12	48	6.165.197.280
2029	24.246.000	45,21	1	12	48	6.313.891.162
2030	24.817.000	45,21	1	12	48	6.462.585.043
2031	25.388.000	45,21	1	12	48	6.611.278.925
2032	25.959.000	45,21	1	12	48	6.759.972.806
2033	26.530.000	45,21	1	12	48	6.908.666.688
2034	27.101.000	45,21	1	12	48	7.057.360.570
2035	27.672.000	45,21	1	12	48	7.206.054.451
2036	28.243.000	45,21	1	12	48	7.354.748.333
						164.196.325.498

5.3.3 Pendapatan Jenis Kamar *Penthouse*

- ✓ Dengan harga sewa kamar = Rp 14.843.000,00
- ✓ Tingkat hunian = 45,12 %

- ✓ Koefisien Pendapatan = 1,0
- ✓ Jumlah kamar = 10

Pendapatan sewa kamar per bulan pada tahun 2004 :

$$✓ R = 45,12 \% \times 1,0 \times 12 \times 10 \times \text{Rp } 14.843.000 = \text{Rp } 805.262.436,00$$

Tabel 5.3.3.1 Pendapatan Sewa *Penthouse* Tahun 2004-2036

Tahun	Harga sewa kamar Per Bulan (Rp)	Tingkat Humian (%)	Koef	Jumlah Bulan (Thn)	Jumlah Kamar	Pendapatan Sewa Kamar (Rp)
a	b	c	d	e	f	g = (bxcxdxexf)
2004	14.843.000	45,21	1	12	10	805.262.436
2005	15.686.000	45,21	1	12	10	850.996.872
2006	16.529.000	45,21	1	12	10	896.731.308
2007	17.372.000	45,21	1	12	10	942.465.744
2008	18.215.000	45,21	1	12	10	988.200.180
2009	19.058.000	45,21	1	12	10	1.033.934.616
2010	19.901.000	45,21	1	12	10	1.079.669.052
2011	20.744.000	45,21	1	12	10	1.125.403.488
2012	21.587.000	45,21	1	12	10	1.171.137.924
2013	22.430.000	45,21	1	12	10	1.216.872.360
2014	23.273.000	45,21	1	12	10	1.262.606.796
2015	24.116.000	45,21	1	12	10	1.308.341.232
2016	24.959.000	45,21	1	12	10	1.354.075.668
2017	25.802.000	45,21	1	12	10	1.399.810.104
2018	26.645.000	45,21	1	12	10	1.445.544.540
2019	27.488.000	45,21	1	12	10	1.491.278.976
2020	28.331.000	45,21	1	12	10	1.537.013.412
2021	29.174.000	45,21	1	12	10	1.582.747.848
2022	30.017.000	45,21	1	12	10	1.628.482.284
2023	30.860.000	45,21	1	12	10	1.674.216.720
2024	31.703.000	45,21	1	12	10	1.719.951.156
2025	32.546.000	45,21	1	12	10	1.765.685.592
2026	33.389.000	45,21	1	12	10	1.811.420.028
2027	34.232.000	45,21	1	12	10	1.857.154.464
2028	35.075.000	45,21	1	12	10	1.902.888.900
2029	35.918.000	45,21	1	12	10	1.948.623.336
2030	36.761.000	45,21	1	12	10	1.994.357.772
2031	37.604.000	45,21	1	12	10	2.040.092.208
2032	38.447.000	45,21	1	12	10	2.085.826.644
2033	39.290.000	45,21	1	12	10	2.131.561.080
2034	40.133.000	45,21	1	12	10	2.177.295.516
2035	40.976.000	45,21	1	12	10	2.223.029.952
2036	41.819.000	45,21	1	12	10	2.268.764.388
						50.721.442.596

Dari semua pendapatan sewa kamar Sejahtera *Family Hotel & Apartment*, maka dapat dihitung pendapatan total sewa kamar . Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 5.3.4

Tabel 5.3.4 Total Pendapatan Kotor

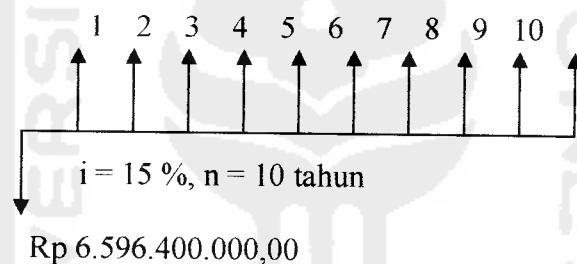
Tahun	Total Pendapatan <i>Two Bedroom Suites</i> (Rp)	Total Pendapatan <i>Three Bedroom Suites</i> (Rp)	Total Pendapatan <i>Penthouse</i> (Rp)	Total Pendapatan Sewa Kamar (Rp)	Pendapatan Di Luar Sewa Kamar (Rp)	Total Pendapatan Kotor (Rp)
a	b	c	d	e = b+c+d	f = 53,88% x e	g = e+f
2004	3.219.834.499	2.596.544.122	805.262.436	6.621.641.057	3.567.740.201	10.189.381.258
2005	3.392.876.678	2.745.238.003	850.996.872	6.989.111.554	3.765.733.305	10.754.844.859
2006	3.565.918.858	2.893.931.885	896.731.308	7.356.582.050	3.963.726.409	11.320.308.459
2007	3.738.961.037	3.042.625.766	942.465.744	7.724.052.547	4.161.719.512	11.885.772.060
2008	3.912.003.216	3.191.319.648	988.200.180	8.091.523.044	4.359.712.616	12.451.235.660
2009	4.085.045.395	3.340.013.530	1.033.934.616	8.458.993.541	4.557.705.720	13.016.699.261
2010	4.258.087.574	3.488.707.411	1.079.669.052	8.826.464.038	4.755.698.823	13.582.162.861
2011	4.431.129.754	3.637.401.293	1.125.403.488	9.193.934.534	4.953.691.927	14.147.626.462
2012	4.604.171.933	3.786.095.174	1.171.137.924	9.561.405.031	5.151.685.031	14.713.090.062
2013	4.777.214.112	3.934.789.056	1.216.872.360	9.928.875.528	5.349.678.134	15.278.553.662
2014	4.950.256.291	4.083.482.938	1.262.606.796	10.296.346.025	5.547.671.238	15.844.017.263
2015	5.123.298.470	4.232.176.819	1.308.341.232	10.663.816.522	5.745.664.342	16.409.480.863
2016	5.296.340.650	4.380.870.701	1.354.075.668	11.031.287.018	5.943.657.446	16.974.944.464
2017	5.469.382.829	4.529.564.582	1.399.810.104	11.398.757.515	6.141.650.549	17.540.408.064
2018	5.642.425.008	4.678.258.464	1.445.544.540	11.766.228.012	6.339.643.653	18.105.871.665
2019	5.815.467.187	4.826.952.346	1.491.278.976	12.133.698.509	6.537.636.757	18.671.335.265
2020	5.988.509.366	4.975.646.227	1.537.013.412	12.501.169.006	6.735.629.860	19.236.798.866
2021	6.161.551.546	5.124.340.109	1.582.747.848	12.868.639.502	6.933.622.964	19.802.262.466
2022	6.334.593.725	5.273.033.990	1.628.482.284	13.236.109.999	7.131.616.068	20.367.726.067
2023	6.507.635.904	5.421.727.872	1.674.216.720	13.603.580.496	7.329.609.171	20.933.189.667
2024	6.680.678.083	5.570.421.754	1.719.951.156	13.971.050.993	7.527.602.275	21.498.653.268
2025	6.853.720.262	5.719.115.635	1.765.685.592	14.338.521.490	7.725.595.379	22.064.116.868
2026	7.026.762.442	5.867.809.517	1.811.420.028	14.705.991.986	7.923.588.482	22.629.580.469
2027	7.199.804.621	6.016.503.398	1.857.154.464	15.073.462.483	8.121.581.586	23.195.044.069
2028	7.372.846.800	6.165.197.280	1.902.888.900	15.440.932.980	8.319.574.690	23.760.507.670
2029	7.545.888.979	6.313.891.162	1.948.623.336	15.808.403.477	8.517.567.793	24.325.971.270
2030	7.718.931.158	6.462.585.043	1.994.357.772	16.175.873.974	8.715.560.897	24.891.434.871
2031	7.891.973.338	6.611.278.925	2.040.092.208	16.543.344.470	8.913.554.001	25.456.898.471
2032	8.065.015.517	6.759.972.806	2.085.826.644	16.910.814.967	9.111.547.104	26.022.362.072
2033	8.238.057.696	6.908.666.688	2.131.561.080	17.278.285.464	9.309.540.208	26.587.825.672
2034	8.411.099.875	7.057.360.570	2.177.295.516	17.645.755.961	9.507.533.312	27.153.289.272
2035	8.584.142.054	7.206.054.451	2.223.029.952	18.013.226.458	9.705.526.415	27.718.752.873
2036	8.757.184.234	7.354.748.333	2.268.764.388	19.180.516.954	10.334.462.535	29.514.979.489

5.4 Pengeluaran

5.4.1 Pengembalian Modal Pinjaman Beserta Bunganya (P&B)

Total modal pinjaman sebesar Rp 6.596.400.000,00 dengan masa pelunasan kredit 10 tahun. Pada proyek ini pembayaran modal pinjaman dilakukan dengan cara cicilan pokok hutang dan bunga yang ternyata cukup menguntungkan, karena jumlah bunga yang harus dibayarkan menurun setiap tahunnya.

Maka pengembalian pinjaman dari tahun pertama sampai tahun terakhir masa pelunasan kredit adalah sebagai berikut



Gambar 5.1 Skema pengembalian pinjaman

Cicilan pokok kredit sebesar = $\text{Rp } 6.596.400.000,00 : 10 = \text{Rp } 659.640.000,00$

Bunga dibayar sesuai dengan sisa pinjaman yang tersisa.

Tahun = Cicilan pokok kredit + (bunga kredit x Modal pinjaman)

$$\begin{aligned} \text{Tahun 1996} &= \text{Rp } 659.640.000,00 + (0,15 \times \text{Rp } 6.596.400.000,00) \\ &= \text{Rp } 1.649.100.000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Tahun 1997} &= \text{Rp } 659.640.000,00 + (0,15 \times \text{Rp } 5.936.760.000,00) \\ &= \text{Rp } 1.550.154.000,00 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Tahun 1998} &= \text{Rp } 659.640.000,00 + (0,15 \times \text{Rp } 5.277.120.000,00) \\ &= \text{Rp } 1.451.208.000,00 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Tahun 1999} &= \text{Rp } 659.640.000,00 + (0,15 \times \text{Rp } 4.617.480.000,00) \\
 &= \text{Rp } 1.352.262.000,00 \\
 \text{Tahun 2000} &= \text{Rp } 659.640.000,00 + (0,15 \times \text{Rp } 3.957.840.000,00) \\
 &= \text{Rp } 1.253.316.000,00 \\
 \text{Tahun 2001} &= \text{Rp } 659.640.000,00 + (0,15 \times \text{Rp } 3.298.200.000,00) \\
 &= \text{Rp } 1.154.370.000,00 \\
 \text{Tahun 2002} &= \text{Rp } 659.640.000,00 + (0,15 \times \text{Rp } 2.638.560.000,00) \\
 &= \text{Rp } 1.055.424.000,00 \\
 \text{Tahun 2003} &= \text{Rp } 659.640.000,00 + (0,15 \times \text{Rp } 1.978.920.000,00) \\
 &= \text{Rp } 956.478.000,00 \\
 \text{Tahun 2004} &= \text{Rp } 659.640.000,00 + (0,15 \times \text{Rp } 1.319.280.000,00) \\
 &= \text{Rp } 857.532.000,00 \\
 \text{Tahun 2005} &= \text{Rp } 659.640.000,00 + (0,15 \times \text{Rp } 659.640.000,00) \\
 &= \text{Rp } 758.586.000,00
 \end{aligned}$$

Dengan demikian total dana yang diperlukan untuk pembayaran modal pinjaman adalah sebesar Rp 12.038.430.000,00

5.4.2 Biaya Operasional dan Pemeliharaan (O & M)

Biaya operasional dan pemeliharaan selama umur ekonomis dihitung dari persentase biaya operasional dan pemeliharaan dari pendapatan kotor.

Tabel 5.4.2.1 Biaya Operasional Dan Pemeliharaan

Tahun	Biaya O & M (Rp)
1996	1.452.780.800
1997	1.475.616.600
1998	1.161.699.000
1999	1.563.013.500
2000	1.720.529.800
2001	1.830.816.400
2002	1.937.001.100
2003	2.156.739.700
Total	13.298.196.900
Rata -rata	1.662.274.613

Sumber : data dari Sejahtera Family Hotel & Apartment

Rata – rata pendapatan sewa kamar (tabel 5.3.1) = Rp 4.812.012.625,00

Rata – rata pendapatan di luar sewa kamar (tabel 5.3.3) = Rp 2.592.904.356,00

Total rata – rata pendapatan kotor = Rp 7.404.916.981,00

$$\begin{aligned} \text{Persentase biaya O \& M} &= \frac{\text{Rata – rata biaya O \& M}}{\text{Rata – rata pendapatan kotor}} \times 100\% \\ &= \frac{\text{Rp } 1.662.274.613,00}{\text{Rp } 7.404.916.981,00} \times 100\% = 22,45\% \end{aligned}$$

Untuk selanjutnya persentase tersebut digunakan untuk menghitung biaya O & M pada tahun berikutnya. Sebagai contoh perhitungan biaya operasional dan pemeliharaan sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{Biaya O \& M tahun 2004} &= 22,45\% \times \text{pendapatan kotor} \\ &= 22,45\% \times \text{Rp } 10.189.381.258,00 \\ &= \text{Rp } 2.287.516.092,00 \end{aligned}$$

Tabel 5.4.2.2 Biaya Pemeliharaan Dan Operasional

Tahun	Total Pendapatan (Rp)	Biaya O & M (Rp)
a	b	c = 22,45 % x b
2004	10.189.381.258	2.287.516.092
2005	10.754.844.859	2.414.462.671
2006	11.320.308.459	2.541.409.249
2007	11.885.772.060	2.668.355.827
2008	12.451.235.660	2.795.302.406
2009	13.016.699.261	2.922.248.984
2010	13.582.162.861	3.049.195.562
2011	14.147.626.462	3.176.142.141
2012	14.713.090.062	3.303.088.719
2013	15.278.553.662	3.430.035.297
2014	15.844.017.263	3.556.981.876
2015	16.409.480.863	3.683.928.454
2016	16.974.944.464	3.810.875.032
2017	17.540.408.064	3.937.821.610
2018	18.105.871.665	4.064.768.189
2019	18.671.335.265	4.191.714.767
2020	19.236.798.866	4.318.661.345
2021	19.802.262.466	4.445.607.924
2022	20.367.726.067	4.572.554.502
2023	20.933.189.667	4.699.501.080
2024	21.498.653.268	4.826.447.659
2025	22.064.116.868	4.953.394.237
2026	22.629.580.469	5.080.340.815
2027	23.195.044.069	5.207.287.394
2028	23.760.507.670	5.334.233.972
2029	24.325.971.270	5.461.180.550
2030	24.891.434.871	5.588.127.128
2031	25.456.898.471	5.715.073.707
2032	26.022.362.072	5.842.020.285
2033	26.587.825.672	5.968.966.863
2034	27.153.289.272	6.095.913.442
2035	27.718.752.873	6.222.860.020
2036	29.514.979.489	6.626.112.895

5.4.3 Penyusutan / Depresiasi (Ps)

5.4.3.1 Penyusutan Gedung

Untuk menghitung biaya penyusutan dipakai metode garis lurus (*straight line methods*). Dengan metode ini, nilai penyusutan dipengaruhi oleh nilai/ harga awal, nilai/ harga akhir, dan waktu penyusutan, atau diperhitungkan sebagai waktu ekonomisnya. Umur ekonomis untuk bangunan apartemen adalah 40 tahun. (Poerbo,1998)

Untuk penelitian ini perhitungan nilai penyusutan menggunakan metode garis lurus (*straight line methods*) dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

$$\text{Biaya penyusutan} = \frac{B - SV}{N} \quad (5.2)$$

dengan, B = harga awal , SV = nilai sisa

N = umur ekonomis

$$\begin{aligned} \text{Biaya penyusutan gedung} &= \frac{\text{Rp } 5.830.200.000,00 - 0}{40} \\ &= \text{Rp } 145.755.000,00 \end{aligned}$$

5.4.3.2 Penyusutan Peralatan

Untuk biaya penyusutan peralatan menggunakan rumus yang sama dengan biaya penyusutan gedung. Umur ekonomis untuk peralatan adalah 10 tahun. (Poerbo,1998)

$$\begin{aligned} \text{Biaya penyusutan peralatan} &= \frac{\text{Rp } 2.168.000.000,00 - 0}{10} \\ &= \text{Rp } 216.800.000,00 \end{aligned}$$

Untuk 30 tahun berikutnya diperkirakan ada investasi peralatan tiap 10 tahun yang besarnya ditentukan berdasarkan inflasi rata – rata (lihat lampiran v).

Pada 10 tahun kedua perkiraan investasi peralatan =

$$\text{Rp } 2.168.000.000,00 + (\text{Rp } 2.168.000.000,00 \times 7,8 \%) = \text{Rp } 2.337.000.000,00$$

$$\text{Maka penyusutannya menjadi} = \frac{\text{Rp } 2.337.000.000,00}{10}$$

$$= \text{Rp } 233.700.000,00$$

Pada 10 tahun ketiga perkiraan investasi peralatan =

$$\text{Rp } 2.337.000.000,00 + (\text{Rp } 2.337.000.000,00 \times 7,8 \%) = \text{Rp } 2.520.000.000,00$$

$$\text{Maka penyusutannya menjadi} = \frac{\text{Rp } 2.520.000.000,00}{10}$$

$$= \text{Rp } 252.000.000,00$$

Pada 10 tahun keempat perkiraan investasi peralatan =

$$\text{Rp } 2.520.000.000,00 + (\text{Rp } 2.520.000.000,00 \times 7,8 \%) = \text{Rp } 2.717.000.000,00$$

$$\text{Maka penyusutannya menjadi} = \frac{\text{Rp } 2.717.000.000,00}{10}$$

$$= \text{Rp } 271.700.000,00$$

Jadi pengeluaran total proyek pada tahun-tahun setelah proyek beroperasi harus ditambah dengan biaya penyusutan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 5.4.3.

Tabel 5.4.3 Penyusutan

Tahun	Penyusutan Gedung (Rp)	Penyusutan Peralatan (Rp)	Total Penyusutan (Rp)
a	b	c	d = b + c
1996	145.755.000	216.800.000	362.555.000
1997	145.755.000	216.800.000	362.555.000
1998	145.755.000	216.800.000	362.555.000
1999	145.755.000	216.800.000	362.555.000
2000	145.755.000	216.800.000	362.555.000
2001	145.755.000	216.800.000	362.555.000
2002	145.755.000	216.800.000	362.555.000
2003	145.755.000	216.800.000	362.555.000
2004	145.755.000	216.800.000	362.555.000
2005	145.755.000	216.800.000	362.555.000
2006	145.755.000	233.700.000	379.455.000
2007	145.755.000	233.700.000	379.455.000
2008	145.755.000	233.700.000	379.455.000
2009	145.755.000	233.700.000	379.455.000
2010	145.755.000	233.700.000	379.455.000
2011	145.755.000	233.700.000	379.455.000
2012	145.755.000	233.700.000	379.455.000
2013	145.755.000	233.700.000	379.455.000
2014	145.755.000	233.700.000	379.455.000
2015	145.755.000	233.700.000	379.455.000
2016	145.755.000	233.700.000	379.455.000
2017	145.755.000	252.000.000	397.755.000
2018	145.755.000	252.000.000	397.755.000
2019	145.755.000	252.000.000	397.755.000
2020	145.755.000	252.000.000	397.755.000
2021	145.755.000	252.000.000	397.755.000
2022	145.755.000	252.000.000	397.755.000
2023	145.755.000	252.000.000	397.755.000
2024	145.755.000	252.000.000	397.755.000
2025	145.755.000	252.000.000	397.755.000
2026	145.755.000	252.000.000	397.755.000
2027	145.755.000	271.700.000	417.455.000
2028	145.755.000	271.700.000	417.455.000
2029	145.755.000	271.700.000	417.455.000
2030	145.755.000	271.700.000	417.455.000
2031	145.755.000	271.700.000	417.455.000
2032	145.755.000	271.700.000	417.455.000
2033	145.755.000	271.700.000	417.455.000
2034	145.755.000	271.700.000	417.455.000
2035	145.755.000	271.700.000	417.455.000
2036	145.755.000	271.700.000	417.455.000

5.4.4 Pajak

Berdasarkan UU Pasal 21 Tahun 2000 Keputusan Direktorat Jenderal Pajak No. Kep-545/PJ/2000 Tanggal 28 Desember 2000 tentang pajak penghasilan, besarnya laba kena pajak ditentukan sebagai berikut :

- a. Penghasilan sampai Rp 25.000.000,00 dikenakan pajak 10 %
- b. Penghasilan antara Rp 25.000.000,00 - Rp 50.000.000,00 dikenakan pajak 15 %
- c. Penghasilan diatas Rp 50.000.000,00 dikenakan pajak 30 %

Pajak perseroan ditetapkan sebesar 30 % dari laba kena pajak. Laba kena pajak (*taxable profit*) merupakan pendapatan kotor setelah dikurangi dengan pengeluaran- pengeluaran yang ada baik sebelum kredit lunas maupun setelah kredit lunas, sehingga besarnya pajak adalah sebagai berikut :

➤ Sebelum kredit lunas

$$\text{Pajak} = 30 \% \times \{ \text{pendapatan kotor} - (\text{penyusutan} + \text{O\&M} + \text{bunga}) \}$$

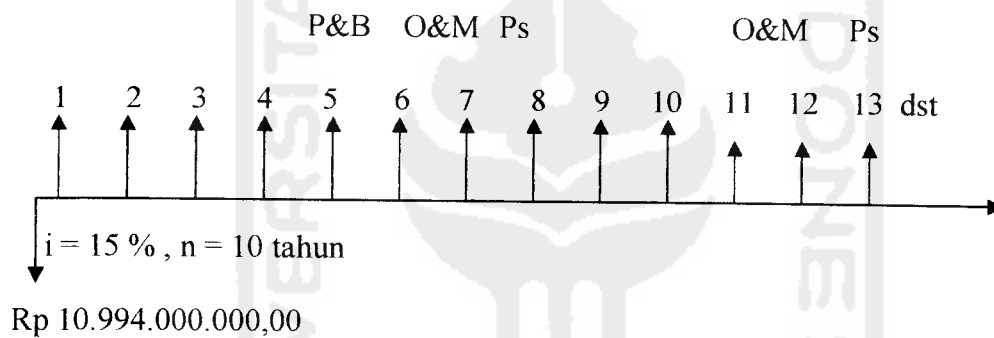
➤ Setelah kredit lunas

$$\text{Pajak} = 30 \% \times \{ \text{pendapatan kotor} - (\text{penyusutan} + \text{O\&M}) \}$$

Dengan demikian, pengeluaran total proyek yang diperhitungkan dalam evaluasi ekonomi teknik adalah pengeluaran- pengeluaran untuk pengembalian modal sendiri, pengembalian kredit pinjaman beserta bunganya, pengeluaran operasional dan pemeliharaan, biaya penyusutan untuk barang- barang umur

ekonomisnya lebih pendek dari umur ekonomis proyek, dan pengeluaran untuk pajak.

Mulai tahun pertama sampai tahun ke- 10, pengeluaran proyek untuk pajak adalah pengembalian kredit pinjaman beserta bunganya (P&B), operasional dan pemeliharaan (O&M) dan penyusutan (Ps). Sedangkan untuk tahun ke- 11 dan seterusnya tidak lagi melakukan pengembalian kredit pinjaman beserta bunganya.



Gambar 5.4.4.1 Skema pengeluaran proyek untuk pajak

5.5 Analisis Ekonomi Teknik

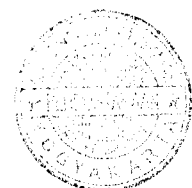
5.5.1 Cash Flow Proyek

Aliran kas proyek (*cash flow project*) merupakan selisih antara aliran kas masuk dari penjualan kas dan sumber lain dengan aliran kas keluar untuk pembayaran tenaga kerja, bahan mentah, beban tetap dan pajak. Masa konstruksi adalah 2 (dua) tahun (1993- 1995) dan umur ekonomis proyek adalah 40 tahun .

Contoh perhitungan :

- Pada tahun kedua umur ekonomis proyek (1997)

Total kumulatif pendapatan = Rp 12.700.503.750,00



Total kumulatif pengeluaran = Rp 11.250.361.400,00

Laba sebelum pajak = total kumulatif pendapatan – total kumulatif
pengeluaran
= Rp 12.700.503.750,00 – Rp 11.250.361.400,00
= Rp 1.450.142.350,00

Pajak = 30 % x (laba sebelum pajak)

= 30 % x Rp 1.450.142.350,00
= Rp 435.042.705,00

Laba setelah pajak = Laba sebelum pajak - Pajak

= Rp 1.450.142.350,00 - Rp 435.042.705,00
= Rp 1.015.099.645,00

Untuk lebih meringkas tabel *cash flow*, maka dibuat terlebih dahulu tabel pendapatan (tabel 5.5.1.1), tabel pengembalian pinjaman (tabel 5.5.1.2), dan tabel pengeluaran (tabel 5.5.1.3). Lebih jelasnya, aliran kas pada proyek pembangunan *Sejahtera Family Hotel & Apartment* dapat dilihat pada Tabel 5.5.1.4.

Tabel 5.5.1.1 Pendapatan

Tahun	Total Pendapatan Sewa Kamar (Rp)	Pendapatan Di Luar Sewa Kamar (Rp)	Total Pendapatan Kotor (Rp)
a	b	c	d = b + c
1996	4.157.361.000	2.348.139.750	6.505.500.750
1997	4.290.732.000	1.904.271.000	6.195.003.000
1998	3.371.494.000	1.423.469.000	4.794.963.000
1999	4.536.561.000	2.562.317.000	7.098.878.000
2000	4.993.745.000	2.820.542.000	7.814.287.000
2001	5.264.462.000	2.973.446.400	8.237.908.400
2002	5.622.042.000	3.175.412.700	8.797.454.700
2003	6.259.704.000	3.535.637.000	9.795.341.000
2004	6.621.641.057	3.567.740.201	10.189.381.258
2005	6.989.111.554	3.765.733.305	10.754.844.859
2006	7.356.582.050	3.963.726.409	11.320.308.459
2007	7.724.052.547	4.161.719.512	11.885.772.060
2008	8.091.523.044	4.359.712.616	12.451.235.660

2009	8.458.993.541	4.557.705.720	13.016.699.261
2010	8.826.464.038	4.755.698.823	13.582.162.861
2011	9.193.934.534	4.953.691.927	14.147.626.462
2012	9.561.405.031	5.151.685.031	14.713.090.062
2013	9.928.875.528	5.349.678.134	15.278.553.662
2014	10.296.346.025	5.547.671.238	15.844.017.263
2015	10.663.816.522	5.745.664.342	16.409.480.863
2016	11.031.287.018	5.943.657.446	16.974.944.464
2017	11.398.757.515	6.141.650.549	17.540.408.064
2018	11.766.228.012	6.339.643.653	18.105.871.665
2019	12.133.698.509	6.537.636.757	18.671.335.265
2020	12.501.169.006	6.735.629.860	19.236.798.866
2021	12.868.639.502	6.933.622.964	19.802.262.466
2022	13.236.109.999	7.131.616.068	20.367.726.067
2023	13.603.580.496	7.329.609.171	20.933.189.667
2024	13.971.050.993	7.527.602.275	21.498.653.268
2025	14.338.521.490	7.725.595.379	22.064.116.868
2026	14.705.991.986	7.923.588.482	22.629.580.469
2027	15.073.462.483	8.121.581.586	23.195.044.069
2028	15.440.932.980	8.319.574.690	23.760.507.670
2029	15.808.403.477	8.517.567.793	24.325.971.270
2030	16.175.873.974	8.715.560.897	24.891.434.871
2031	16.543.344.470	8.913.554.001	25.456.898.471
2032	16.910.814.967	9.111.547.104	26.022.362.072
2033	17.278.285.464	9.309.540.208	26.587.825.672
2034	17.645.755.961	9.507.533.312	27.153.289.272
2035	18.013.226.458	9.705.526.415	27.718.752.873
2036	19.180.516.954	10.334.462.535	29.514.979.489

Tabel 5.5.1.2 Pengembalian Pinjaman

Tahun	Cicilan Pokok (Rp)	Pinjaman / Sisa Pinjaman (Rp)	Bunga (15 %) (Rp)	Total Pengembalian Pinjaman (Rp)
a	b	c	d = 15% x c	e = b + d
1996	659.640.000	6.596.400.000	989.460.000	1.649.100.000
1997	659.640.000	5.936.760.000	890.514.000	1.550.154.000
1998	659.640.000	5.277.120.000	791.568.000	1.451.208.000
1999	659.640.000	4.617.480.000	692.622.000	1.352.262.000
2000	659.640.000	3.957.840.000	593.676.000	1.253.316.000
2001	659.640.000	3.298.200.000	494.730.000	1.154.370.000
2002	659.640.000	2.638.560.000	395.784.000	1.055.424.000
2003	659.640.000	1.978.920.000	296.838.000	956.478.000
2004	659.640.000	1.319.280.000	197.892.000	857.532.000
2005	659.640.000	659.640.000	98.946.000	758.586.000
				12.038.430.000

Tabel 5.5.1.3 Pengeluaran

Tahun	Modal Sendiri	Pengeluaran Untuk Peralatan	Biaya O & M	Pengembalian Pinjaman	Total Penyusutan	Total Pengeluaran
	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)
a	b	c	d	e	f	g = b+c+d+e+f
1994	4.397.600.00					4.397.600.000
1995						
1996			1.452.780.800	1.649.100.000	362.555.000	3.464.435.800
1997			1.475.616.600	1.550.154.000	362.555.000	3.388.325.600
1998			1.161.699.000	1.451.208.000	362.555.000	2.975.462.000
1999			1.563.013.500	1.352.262.000	362.555.000	3.277.830.500
2000			1.720.529.800	1.253.316.000	362.555.000	3.336.400.800
2001			1.830.816.400	1.154.370.000	362.555.000	3.347.741.400
2002			1.937.001.100	1.055.424.000	362.555.000	3.354.980.100
2003			2.156.739.700	956.478.000	362.555.000	3.475.772.700
2004			2.287.516.092	857.532.000	362.555.000	3.507.603.092
2005			2.414.462.671	758.586.000	362.555.000	3.535.603.671
2006		2.337.000.000	2.541.409.249		379.455.000	5.257.864.249
2007			2.668.355.827		379.455.000	3.047.810.827
2008			2.795.302.406		379.455.000	3.174.757.406
2009			2.922.248.984		379.455.000	3.301.703.984
2010			3.049.195.562		379.455.000	3.428.650.562
2011			3.176.142.141		379.455.000	3.555.597.141
2012			3.303.088.719		379.455.000	3.682.543.719
2013			3.430.035.297		379.455.000	3.809.490.297
2014			3.556.981.876		379.455.000	3.936.436.876
2015			3.683.928.454		379.455.000	4.063.383.454
2016			3.810.875.032		379.455.000	4.190.330.032
2017		2.520.000.000	3.937.821.610		397.755.000	6.855.576.610
2018			4.064.768.189		397.755.000	4.462.523.189
2019			4.191.714.767		397.755.000	4.589.469.767
2020			4.318.661.345		397.755.000	4.716.416.345
2021			4.445.607.924		397.755.000	4.843.362.924
2022			4.572.554.502		397.755.000	4.970.309.502
2023			4.699.501.080		397.755.000	5.097.256.080
2024			4.826.447.659		397.755.000	5.224.202.659
2025			4.953.394.237		397.755.000	5.351.149.237
2026			5.080.340.815		397.755.000	5.478.095.815
2027		2.717.000.000	5.207.287.394		417.455.000	8.341.742.394
2028			5.334.233.972		417.455.000	5.751.688.972
2029			5.461.180.550		417.455.000	5.878.635.550
2030			5.588.127.128		417.455.000	6.005.582.128
2031			5.715.073.707		417.455.000	6.132.528.707
2032			5.842.020.285		417.455.000	6.259.475.285
2033			5.968.966.863		417.455.000	6.386.421.863
2034			6.095.913.442		417.455.000	6.513.368.442
2035			6.222.860.020		417.455.000	6.640.315.020
2036			6.626.112.895		417.455.000	7.043.567.895

Untuk lebih jelasnya, aliran kas pada proyek pembangunan *Family Hotel* & *Apartment* Sejahtera dapat dilihat pada Tabel 5.5.1.4

Tabel 5.5.1.4 Cash Flow

No	Tahun	Pendapatan Kotor (Rp)	Total Kumulatif Pendapatan Kotor (Rp)	Total Pengeluaran (Rp)	Total Kumulatif Pengeluaran (Rp)	Laba Sebelum Pajak (Rp)	Pajak 30% (Rp)	Laba Setelah Pajak (Rp)
a	b	c	d	e	f	g = d - f	h = 30% x g	i = g - h
1	1994			4.397.600.000	4.397.600.000			
2	1995							
3	1996	6.505.500.750	6.505.500.750	3.464.435.800	7.862.035.800	-1.356.535.050		-1.356.535.050
4	1997	6.195.003.000	12.700.503.750	3.388.325.600	11.250.361.400	1.450.142.350	435.042.705	1.015.099.645
5	1998	4.794.963.000	17.495.466.750	2.975.462.000	14.225.823.400	3.269.643.350	980.893.005	2.288.750.345
6	1999	7.098.878.000	24.594.344.750	3.277.830.500	17.503.653.900	7.090.690.850	2.127.207.255	4.963.483.595
7	2000	7.814.287.000	32.408.631.750	3.336.400.800	20.840.054.700	11.568.577.050	3.470.573.115	8.098.003.935
8	2001	8.237.908.400	40.646.540.150	3.347.741.400	24.187.796.100	16.458.744.050	4.937.623.215	11.521.120.835
9	2002	8.797.454.700	49.443.994.850	3.354.980.100	27.542.776.200	21.901.218.650	6.570.365.595	15.330.853.055
10	2003	9.795.341.000	59.239.335.850	3.475.772.700	31.018.548.900	28.220.786.950	8.466.236.085	19.754.550.865
11	2004	10.189.381.258	69.428.717.108	3.507.603.092	34.526.151.992	34.902.565.116	10.470.769.535	24.431.795.581
12	2005	10.754.844.859	80.183.561.967	3.535.603.671	38.061.755.663	42.121.806.304	12.636.541.891	29.485.264.413
13	2006	11.320.308.459	91.503.870.426	5.257.864.249	43.319.619.912	48.184.250.514	14.455.275.154	33.728.975.360
14	2007	11.885.772.060	103.389.642.486	3.047.810.827	46.367.430.740	57.022.211.746	17.106.663.524	39.915.548.222
15	2008	12.451.235.660	115.840.878.146	3.174.757.406	49.542.188.145	66.298.690.000	19.889.607.000	46.409.083.000
16	2009	13.016.699.261	128.857.577.406	3.301.703.984	52.843.892.129	76.013.685.277	22.804.105.583	53.209.579.694
17	2010	13.582.162.861	142.439.740.267	3.428.650.562	56.272.542.692	86.167.197.576	25.850.159.273	60.317.038.303
18	2011	14.147.626.462	156.587.366.729	3.555.597.141	59.828.139.832	96.759.226.897	29.027.768.069	67.731.458.828
19	2012	14.713.090.062	171.300.456.791	3.682.543.719	63.510.683.551	107.789.773.240	32.336.931.972	75.452.841.268
20	2013	15.278.553.662	186.579.010.453	3.809.490.297	67.320.173.848	119.258.836.605	35.777.650.981	83.481.185.623
21	2014	15.844.017.263	202.423.027.716	3.936.436.876	71.256.610.724	131.166.416.992	39.349.925.098	91.816.491.895
22	2015	16.409.480.863	218.832.508.580	4.063.383.454	75.319.994.178	143.512.514.402	43.053.754.321	100.458.760.081
23	2016	16.974.944.464	235.807.453.044	4.190.330.032	79.510.324.210	156.297.128.834	46.889.138.650	109.407.990.184
24	2017	17.540.408.064	253.347.861.108	6.855.576.610	86.365.900.820	166.981.960.288	50.094.588.086	116.887.372.201
25	2018	18.105.871.665	271.453.732.773	4.462.523.189	90.828.424.009	180.625.308.764	54.187.592.629	126.437.716.135
26	2019	18.671.335.265	290.125.068.038	4.589.469.767	95.417.893.776	194.707.174.262	58.412.152.279	136.295.021.983
27	2020	19.236.798.866	309.361.866.904	4.716.416.345	100.134.310.122	209.227.556.783	62.768.267.035	146.459.289.748
28	2021	19.802.262.466	329.164.129.370	4.843.362.924	104.977.673.045	224.186.456.325	67.255.936.898	156.930.519.428
29	2022	20.367.726.067	349.531.855.437	4.970.309.502	109.947.982.547	239.583.872.890	71.875.161.867	167.708.711.023
30	2023	20.933.189.667	370.465.045.104	5.097.256.080	115.045.238.628	255.419.806.477	76.625.941.943	178.793.864.534
31	2024	21.498.653.268	391.963.698.372	5.224.202.659	120.269.441.286	271.694.257.086	81.508.277.126	190.185.979.960
32	2025	22.064.116.868	414.027.815.240	5.351.149.237	125.620.590.523	288.407.224.717	86.522.167.415	201.885.057.302
33	2026	22.629.580.469	436.657.395.709	5.478.095.815	131.098.686.338	305.558.709.371	91.667.612.811	213.891.096.559
34	2027	23.195.044.069	459.852.439.778	8.341.742.394	139.440.428.732	320.412.011.046	96.123.603.314	224.288.407.732
35	2028	23.760.507.670	483.612.947.448	5.751.688.972	145.192.117.704	338.420.829.744	101.526.248.923	236.894.580.821
36	2029	24.325.971.270	507.938.918.718	5.878.635.550	151.070.753.254	356.868.165.464	107.060.449.639	249.807.715.825
37	2030	24.891.434.871	532.830.353.589	6.005.582.128	157.076.335.382	375.754.018.206	112.726.205.462	263.027.812.744
38	2031	25.456.898.471	558.287.252.060	6.132.528.707	163.208.864.089	395.078.387.971	118.523.516.391	276.554.871.579
39	2032	26.022.362.072	584.309.614.131	6.259.475.285	169.468.339.374	414.841.274.757	124.452.382.427	290.388.892.330
40	2033	26.587.825.672	610.897.439.803	6.386.421.863	175.854.761.237	435.042.678.566	130.512.803.570	304.529.874.996
41	2034	27.153.289.272	638.050.729.076	6.513.368.442	182.368.129.679	455.682.599.396	136.704.779.819	318.977.819.578
42	2035	27.718.752.873	665.769.481.949	6.640.315.020	189.008.444.699	476.761.037.249	143.028.311.175	333.732.726.075
43	2036	29.514.979.489	695.284.461.438	7.043.567.895	196.052.012.594	499.232.448.843	149.769.734.653	349.462.714.190

5.5.2 Perhitungan Analisis Ekonomi Teknik dengan *Payback Period*

Payback period adalah suatu periode yang diperlukan untuk dapat menutup kembali pengeluaran investasi dengan menggunakan *proceeds* atau aliran kas netto (Bambang, 1997).

Rumus perhitungannya adalah sebagai berikut :

$$\text{Payback Period} = \frac{\text{Modal yang ditanam}}{\text{Jumlah keuangan netto tahunan}} \quad (5.3)$$

Pada proyek Sejahtera *Family Hotel & Apartment* telah diperhitungkan :

~ Modal sendiri sebesar = Rp 4.397.600.000,00

Diperkirakan mempunyai *proceeds* selama usianya seperti dibawah ini :

Tabel 5.5.2 *Proceeds*

Tahun	Pendapatan Kotor (Rp)	Pengeluaran (Rp)	Proceeds (Rp)
a	b	c	d = b - c
1996	6.505.500.750	3.464.435.800	3.041.064.950
1997	6.195.003.000	3.823.368.305	2.371.634.695

Payback period dari investasi yang ada dapat dihitung dengan cara sebagai berikut

:

Modal sendiri Rp 4.397.600.000,00

Proceeds tahun 1996 Rp 3.041.064.950,00

Investasi yang belum tertutup

Sesudah akhir 1996 Rp 1.356.535.050,00

Proceeds tahun 1997 sebesar Rp 2.371.634.695,00

Dana yang dibutuhkan untuk menutup kekurangan investasi sebesar Rp 1.356.535.050,00. Ini berarti bahwa waktu yang akan diperlukan untuk memperoleh dana tahun 1997 adalah :

$$\frac{Rp\ 1.356.535.050,00}{Rp\ 2.371.634.695,00} \times 1\ tahun = 0,57$$

Dengan demikian payback period adalah 1,57 tahun atau 1 tahun 5,7 bulan.

5.5.3 Perhitungan Analisis Ekonomi Teknik dengan *Break Event Point*

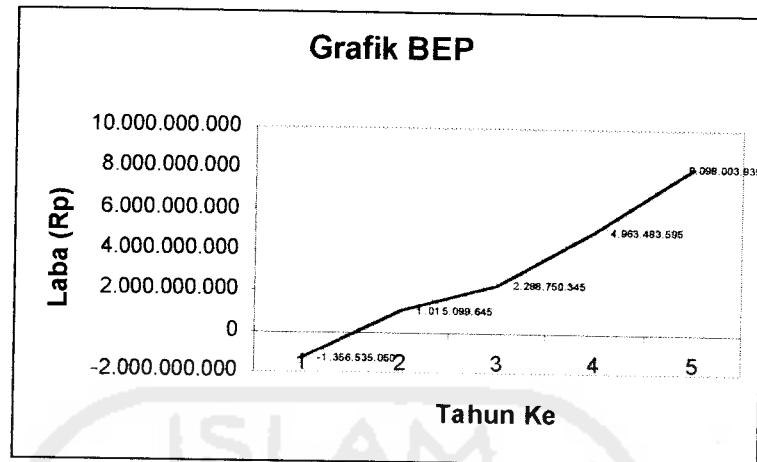
BEP adalah suatu keadaan atau titik dimana kumulatif pengeluaran sama dengan kumulatif pendapatan atau laba = 0, metode ini dapat dijelaskan dengan cara sebagai berikut :

1. Kumulatif pendapatan = kumulatif pengeluaran
2. Kumulatif pendapatan – kumulatif pengeluaran = 0, ini dapat diperoleh dengan cara :
 - a. Menghitung selisih antara kumulatif pendapatan per tahun dengan kumulatif pengeluaran per tahun
 - b. Setelah dapat sisa per tahun lalu dilihat diantara tahun seberapa terdapat nilai sisa yang bernilai negatif atau positif, sehingga diantara tahun tersebut terdapat nilai sisa atau pemasukan bersih yang bernilai 0 (nol), dan berarti nilai sisa = 0 tersebut berada diantara tahun kumulatif pendapatan yang menghasilkannya. Kemudian dibuat grafik BEP untuk melihat pertemuan atau titik impas antara garis kumulatif pendapatan dengan garis kumulatif pengeluaran

Untuk perhitungan *Break Event Point* dapat dilihat pada tabel 5.5.3 BEP

Tabel 5.5.3 BEP

No	Tahun	Pendapatan Kumulatif (Rp)	Pengeluaran Kumulatif (Rp)	Laba (Rp)
1	2	3	4	5
1			4.397.600.000	
2				
3	1	6.505.500.750	7.862.035.800	-1.356.535.050
4	2	12.700.503.750	11.250.361.400	1.015.099.645
5	3	17.495.466.750	14.225.823.400	2.288.750.345
6	4	24.594.344.750	17.503.653.900	4.963.483.595
7	5	32.408.631.750	20.840.054.700	8.098.003.935
8	6	40.646.540.150	24.187.796.100	11.521.120.835
9	7	49.443.994.850	27.542.776.200	15.330.853.055
10	8	59.239.335.850	31.018.548.900	19.754.550.865
11	9	69.428.717.108	34.526.151.992	24.431.795.581
12	10	80.183.561.967	38.061.755.663	29.485.264.413
13	11	91.503.870.426	43.319.619.912	33.728.975.360
14	12	103.389.642.486	46.367.430.740	39.915.548.222
15	13	115.840.878.146	49.542.188.145	46.409.083.000
16	14	128.857.577.406	52.843.892.129	53.209.579.694
17	15	142.439.740.267	56.272.542.692	60.317.038.303
18	16	156.587.366.729	59.828.139.832	67.731.458.828
19	17	171.300.456.791	63.510.683.551	75.452.841.268
20	18	186.579.010.453	67.320.173.848	83.481.185.623
21	19	202.423.027.716	71.256.610.724	91.816.491.894
22	20	218.832.508.580	75.319.994.178	100.458.760.082
23	21	235.807.453.044	79.510.324.210	109.407.990.184
24	22	253.347.861.108	86.365.900.820	116.887.372.201
25	23	271.453.732.773	90.828.424.009	126.437.716.135
26	24	290.125.068.038	95.417.893.776	136.295.021.983
27	25	309.361.866.904	100.134.310.122	146.459.289.748
28	26	329.164.129.370	104.977.673.045	156.930.519.427
29	27	349.531.855.437	109.947.982.547	167.708.711.023
30	28	370.465.045.104	115.045.238.628	178.793.864.533
31	29	391.963.698.372	120.269.441.286	190.185.979.960
32	30	414.027.815.240	125.620.590.523	201.885.057.302
33	31	436.657.395.709	131.098.686.338	213.891.096.559
34	32	459.852.439.778	139.440.428.732	224.288.407.732
35	33	483.612.947.448	145.192.117.704	236.894.580.821
36	34	507.938.918.718	151.070.753.254	249.807.715.825
37	35	532.830.353.589	157.076.335.382	263.027.812.745
38	36	558.287.252.060	163.208.864.089	276.554.871.580
39	37	584.309.614.131	169.468.339.374	290.388.892.330
40	38	610.897.439.803	175.854.761.237	304.529.874.996
41	39	638.050.729.076	182.368.129.679	318.977.819.578
42	40	665.769.481.949	189.008.444.699	333.732.726.075
43	41	695.284.461.438	196.052.012.594	349.462.714.190



Grafik 5.5.3 *Break Event Point*

Perhitungan BEP

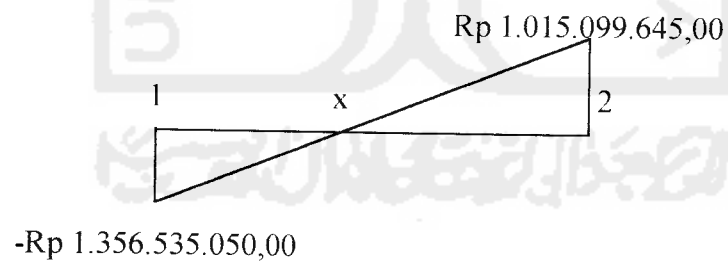
Tahun ke- 1

Sisa = - Rp 1.356.535.050,00

Tahun ke- 2

Sisa = Rp 1.015.099.645,00

BEP dalam tahun



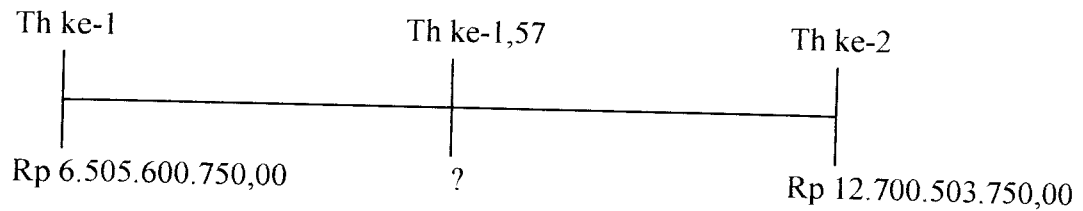
$$\frac{x - 1}{2 - 1} = \frac{- Rp 1.356.535.050,00}{(- Rp 1.356.535.050,00 - Rp 1.015.099.645,00)}$$

$$(- Rp 2.371.634.695,00 x) + Rp 2.371.634.695,00 = - Rp 1.356.535.050,00$$

$$x = \frac{(- Rp 1.356.535.050,00 - Rp 2.371.634.695,00)}{- Rp 2.371.634.695,00}$$

$$= 1,57$$

Sehingga investasi pada proyek ini akan kembali pada tahun ke-1



$$\begin{aligned}
 &= \text{Rp } 6.505.600.750,00 + [(1,57 - 1) / (2 - 1) \times (\text{Rp } 12.700.503.750,00 \\
 &\quad - \text{Rp } 6.505.600.750,00)] \\
 &= \text{Rp } 10.036.695.460,00
 \end{aligned}$$

Jadi BEP atau kumulatif pendapatan = kumulatif pengeluaran per tahunnya . Dimana nilai sisa = 0 atau kumulatif pendapatan – kumulatif pengeluaran = 0 terjadi pada tahun ke 1,57 dan nilai sisa = 0, sehingga BEP-nya = Rp 10.036.695.460,00.

5.5.4 Perhitungan Analisis Ekonomi Teknik dengan Analisis Sensitifitas

Pada analisis sensitifitas variabel yang akan dianalisis adalah pendapatan sewa kamar berdasarkan jenis kamar, bar dan restoran, serta sauna dan fitnes.

5.5.4.1 Jenis Kamar *Two Bedroom Suites*

Dengan harga sewa sebesar Rp 7.800.000 didapat nilai keuntungan sebesar Rp 19.754.550.865,00 kemudian dihitung pada kenaikan dan penurunan sebesar ± 10 % sampai dengan ± 40 %, untuk sewa *Two Bedroom Suites* dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 5.5.3.1

Perubahan Laba *Two Bedroom Suites*

Perubahan	Laba (Rp)
-40%	18.534.755.665
-30%	18.839.704.465
-20%	19.144.653.265
-10%	19.449.602.065
Awal	19.754.550.865
10%	20.059.499.665
20%	20.364.448.465
30%	20.669.397.265
40%	20.974.346.065

5.5.4.2 Jenis Kamar *Three Bedroom Suites*

Dengan harga sewa sebesar Rp 8.400.000,00 didapat nilai keuntungan sebesar Rp 19.754.550.865,00 kemudian dihitung pada kenaikan dan penurunan sebesar $\pm 10\%$ sampai dengan $\pm 40\%$, untuk sewa *Three Bedroom Suites* dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 5.5.3.2

Perubahan Laba *Three Bedroom Suites*

Perubahan	Laba (Rp)
-40%	18.774.544.465
-30%	19.019.546.065
-20%	19.264.547.665
-10%	19.509.549.265
Awal	19.754.550.865
10%	19.999.552.465
20%	20.244.554.065
30%	20.489.555.665
40%	20.734.557.265

5.5.4.3 Jenis Kamar *Penthouse*

Dengan harga sewa sebesar Rp 14.000.000,00 didapat nilai keuntungan sebesar Rp 19.754.550.865,00 kemudian dihitung pada kenaikan dan penurunan sebesar $\pm 10\%$ sampai dengan $\pm 40\%$, untuk sewa *Penthouse* dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 5.5.3.3
Perubahan Laba *Penthouse*

Perubahan	Laba (Rp)
-40%	19.450.470.865
-30%	19.526.490.865
-20%	19.602.510.865
-10%	19.678.530.865
Awal	19.754.550.865
10%	19.830.570.865
20%	19.906.590.865
30%	19.982.610.865
40%	20.058.630.865

5.5.4.4 Pendapatan Bar dan Restoran

Dengan asumsi harga sebesar Rp 100.000,00 per orang didapat nilai keuntungan sebesar Rp 19.754.550.865,00 kemudian dihitung pada kenaikan dan penurunan sebesar $\pm 10\%$ sampai dengan $\pm 40\%$, untuk bar dan restoran dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 5.5.3.4
Perubahan Laba Bar & Restoran

Perubahan	Laba (Rp)
-40%	18.919.910.865
-30%	19.128.570.865
-20%	19.337.230.865
-10%	19.545.890.865
Awal	19.754.550.865
10%	19.963.210.865
20%	20.171.870.865
30%	20.380.530.865
40%	20.589.190.865

5.5.4.5 Pendapatan Sauna dan Fitness

Dengan harga awal sebesar Rp 10.000 per kunjungan didapat nilai keuntungan sebesar Rp 19.754.550.865,00 kemudian dihitung pada kenaikan dan penurunan sebesar $\pm 10\%$ sampai dengan $\pm 40\%$, untuk sauna dan fitness dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 5.5.3.5
Perubahan Laba Sauna & Fitness

Perubahan	Laba (Rp)
-40%	19.476.334.865
-30%	19.545.888.865
-20%	19.615.442.865
-10%	19.684.996.865
Awal	19.754.550.865
10%	19.824.104.865
20%	19.893.658.865
30%	19.963.212.865
40%	20.032.766.865

BAB VI

PEMBAHASAN

6.1 Umum

Suatu proyek yang diperoleh dari hasil modal investasi, mempunyai nilai ekonomis dan manfaat yang baru dapat dinikmati setelah beberapa tahun proyek tersebut berjalan atau dengan kata lain apabila proyek tersebut telah menghasilkan keuntungan. Dengan menggunakan metode *Payback Period*, *Break Event Point*, dan Analisis Sensitifitas, dalam mengevaluasi suatu proyek maka diharapkan dapat dihindari kesalahan - kesalahan dalam melakukan investasi modal, sehingga proyek tersebut, nantinya memperoleh keuntungan sesuai dengan yang diharapkan.

Setelah dilakukan analisis ekonomi teknik pada proyek Sejahtera *Family Hotel & Apartment*, maka akan dibahas sebagai berikut :

6.1.1 Pembayaran Kembali (*Payback Period*)

Dari tabel 5.5.2 perhitungan yang didapat dari pembayaran kembali (*payback period*) pada proyek ini adalah 1,57 tahun. Hal ini tersebut mengindikasikan bahwa proyek Sejahtera *Family Hotel & Apartement* dapat mengembalikan investasi atau modal yang ditanam dalam kurun waktu kurang lebih 2 tahun, hal ini sangat menguntungkan bagi pemilik proyek, karena suatu proyek semakin pendek waktu pembayaran kembali akan lebih baik apabila dibandingkan dengan proyek yang mempunyai jangka waktu yang lama. Dengan kata lain proyek Sejahtera *Family Hotel & Apartment* dikatakan sangat layak.

Jika dibandingkan dengan *payback period* Hotel Puteri Gunung, Lembang, Bandung (2,4 tahun), yang digunakan sebagai tinjauan pustaka, maka *payback period* Sejahtera Family Hotel & Apartment lebih cepat waktunya. Hal ini salah satunya disebabkan oleh tarif per bulan yang dikenakan Sejahtera Family Hotel & Apartment tinggi.

6.1.2 Titik Impas (*Break Event Point*)

Titik impas dicapai apabila keadaan usaha telah menghasilkan pendapatan yang dapat menutupi semua pengeluaran. Pada tabel 5.5.3 dapat dilihat bahwa laba negatif berada pada tahun pertama sedangkan laba positif berada pada tahun kedua. Hal ini menunjukkan bahwa titik impasnya berada diantara tahun pertama dan kedua. Untuk menghitung pada tahun ke berapa titik impasnya dapat dilihat pada grafik 5.5.3. Grafik antara tahun ke-1 dan ke-2 digunakan untuk mencari tahun titik impasnya dengan menggunakan perbandingan segitiga. Proyek Sejahtera Family Hotel & Apartement titik impas yang dicapai dari perhitungan sebesar 1,57 tahun dengan BEP sebesar Rp 10.036.695.460,00.

Pada perhitungan titik impas Hotel Puteri Gunung, Lembang, Bandung yang dihitung bukan tahun ke berapa akan dicapai titik impas akan tetapi pada tingkat hunian berapa persen akan dicapai titik impas (42,55 %).

Pada pembahasan ini, akan dibahas pula titik impas bila tingkat huniannya diganti menjadi 50 % ,60 %,70 %, 80%, dan 90 %. Hasilnya adalah sebagai berikut :

Tabel 6.1.2 BEP dengan Perubahan Tingkat Hunian

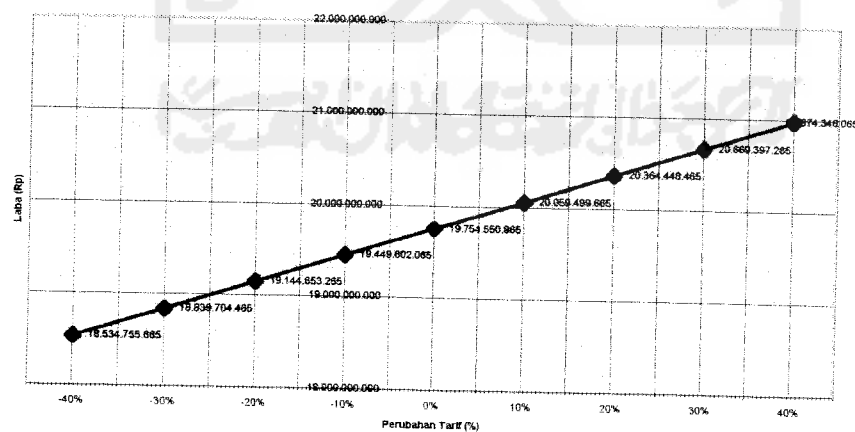
Tingkat Hunian (%)	BEP (Tahun)	BEP (Rp)
45,21	1,57	10,036,695,460
50	1,53	9.641.743.380
60	1,2	8.552.353.950
70	1,1	8.329.019.580
80	0,9	7.477.510.464
90	0,8	7.284.690.547

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa semakin tinggi tingkat huniannya maka semakin cepat waktu titik impasnya, dan semakin sedikit BEP dalam rupiahnya. Untuk hitungan selengkapnya dapat dilihat pada lampiran vi sampai dengan lampiran x

6.1.3 Analisis Sensitifitas

6.1.3.1 Two Bedroom Suites

Dari tabel 5.5.3.1 diperoleh grafik sebagai berikut :



Gambar 6.1.3.1 Grafik Analisis Sensitifitas *Two Bedroom Suites*

Untuk jenis kamar *Two Bedroom Suites*, dengan harga sewa sebesar Rp 7.800.000,00 didapat nilai keuntungan sebesar Rp 19.754.550.865,00

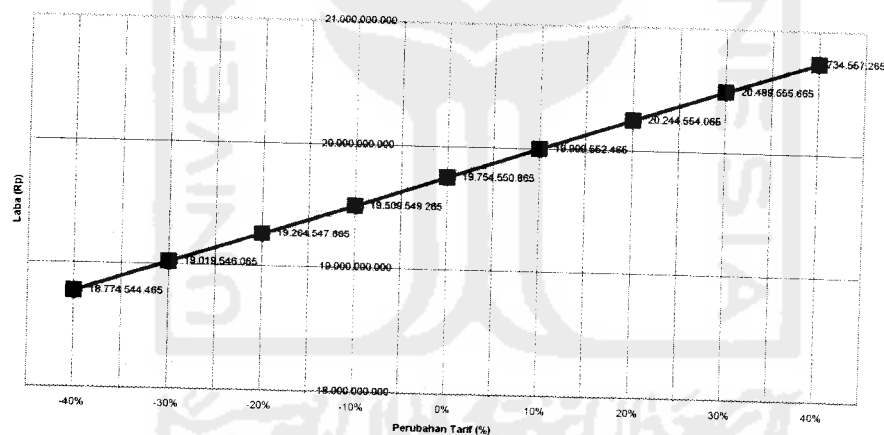
kemudian jika diturunkan 10 % = Rp 19.449.602.065,00 ,20 % = Rp 19.144.653.265,00 ,30 % = Rp 18.839.704.465,00 ,40 % = Rp 18.534.755.665,00. Dan apabila dinaikkan sebesar 10 % = Rp 20.059.499.665,00 ,20 % = Rp 20.364.448.465,00 ,30 % = Rp 20.669.397.265,00 ,40 % = Rp 20.974.346.065,00.

Dari grafik didapat bahwa laba akan naik jika tarif sewa dinaikkan dan akan turun jika tarif sewa diturunkan, membentuk persamaan garis lurus.

Persamaan garis lurus : $y = 19.754.550.865 + 3.049.488.000 x$.

6.1.3.2 *Three bedroom Suites*

Dari tabel 5.5.3.2 diperoleh grafik sebagai berikut :



Gambar 6.1.3.2 Grafik Analisis Sensitifitas *Three Bedroom Suites*

Untuk jenis kamar *Three Bedroom Suites*, dengan harga sewa sebesar Rp 8.400.000,00 didapat nilai keuntungan sebesar Rp 19.754.550.865,00 kemudian jika diturunkan 10 % = Rp 19.509.549.265,00 ,20 % = Rp 19.264.547.665,00 ,30 % = Rp 19.019.546.065,00 ,40 % = Rp 18.774.544.465,00. Dan apabila dinaikkan sebesar 10 % =

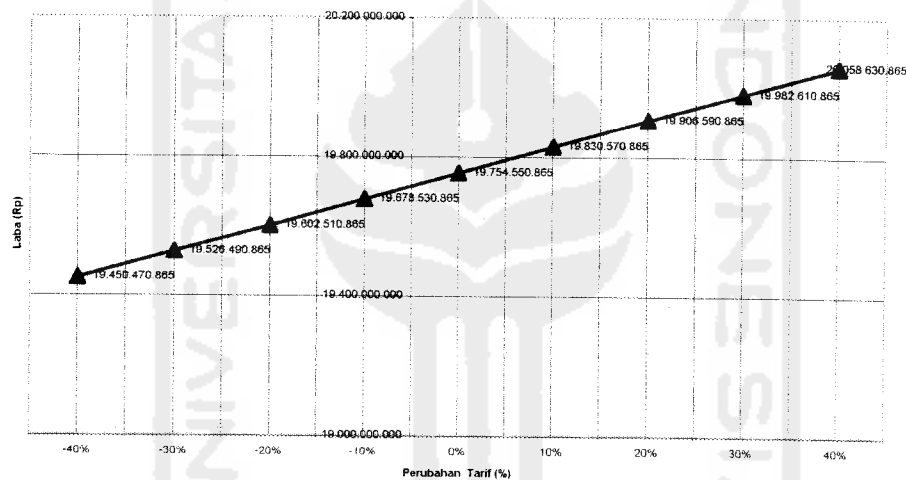
Rp 19.999.552.465,00 ,20 % = Rp 20.244.554.065,00 ,30 % =
Rp 20.489.555.665,00 ,40 % = Rp 20.734.557.265,00.

Dari grafik didapat bahwa laba akan naik jika tarif sewa dinaikkan dan akan turun jika tarif sewa diturunkan, membentuk persamaan garis lurus.

Persamaan garis lurus : $y = 19.754.550.865 + 2.450.016.000 x$.

6.1.3.3 *Penthouse*

Dari tabel 5.5.3.3 diperoleh grafik sebagai berikut :



Gambar 6.1.3.3 Grafik Analisis Sensitivitas *Penthouse*

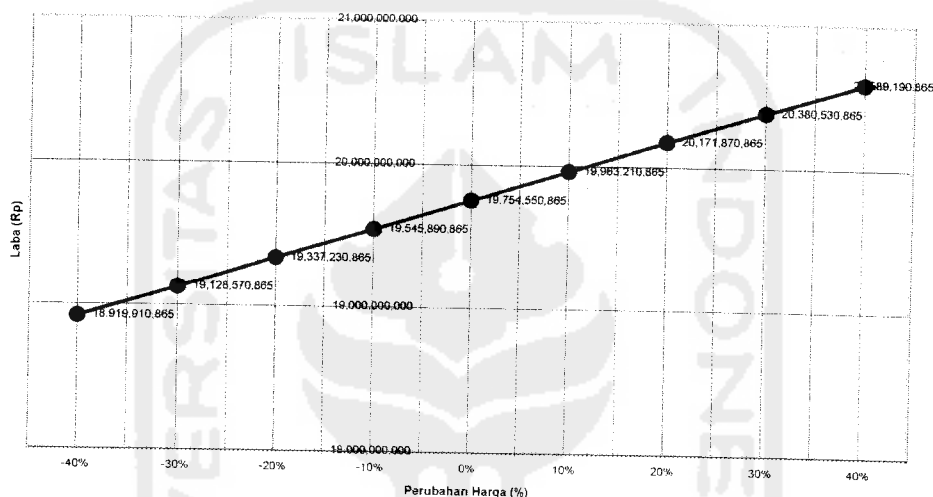
Untuk jenis kamar *Penthouse*, dengan harga sewa sebesar Rp 14.000.000,00 didapat nilai keuntungan sebesar Rp 19.754.550.865,00 kemudian jika diturunkan 10 % = Rp 19.678.530.865,00 ,20 % = Rp 19.602.510.865,00 ,30 % = Rp 19.526.490.865,00 ,40 % = Rp 19.450.470.865,00. Dan apabila dinaikkan sebesar 10 % = Rp 19.830.570.865,00 ,20 % = Rp 19.906.590.865,00 ,30 % = Rp 19.982.610.865,00 ,40 % = Rp 20.058.630.865,00.

Dari grafik didapat bahwa laba akan naik jika tarif sewa dinaikkan dan akan turun jika tarif sewa diturunkan, membentuk persamaan garis lurus.

Persamaan garis lurus : $y = 19.754.550.865 + 760.200.000 x$.

6.1.3.4 Bar dan Restoran

Dari tabel 5.5.3.4 diperoleh grafik sebagai berikut :



Gambar 6.1.3.4 Analisis Sensitifitas Bar dan Restoran

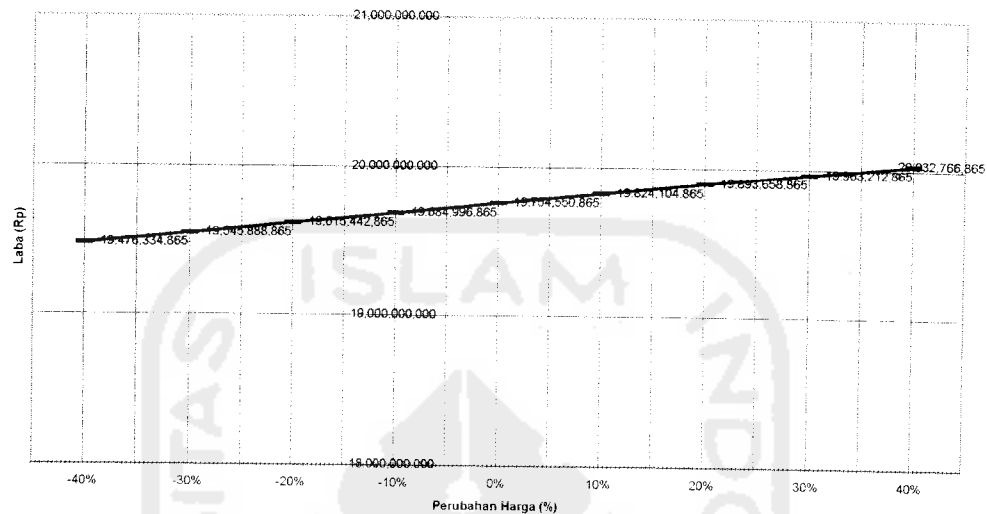
Untuk Bar dan Restoran, dengan asumsi harga sebesar Rp 100.000,00 per orang didapat nilai keuntungan sebesar Rp 19.754.550.865,00 kemudian jika diturunkan 10 % = Rp 19.545.890.865,00 ,20 % = Rp 19.337.230.865,00 ,30 % = Rp 19.128.570.865,00 ,40 % = Rp 18.919.910.865,00. Dan apabila dinaikkan sebesar 10 % = Rp 19.963.210.865,00 ,20 % = Rp 20.171.870.865,00 ,30 % = Rp 20.380.530.865,00 ,40 % = Rp 20.589.190.865,00.

Dari grafik didapat bahwa laba akan naik jika tarif sewa dinaikkan dan akan turun jika tarif sewa diturunkan, membentuk persamaan garis lurus.

Persamaan garis lurus : $y = 19.754.550.865 + 2.086.600.000 x$.

6.1.3.5 Sauna dan Fitnes

Dari tabel 5.5.3.5 diperoleh grafik sebagai berikut :



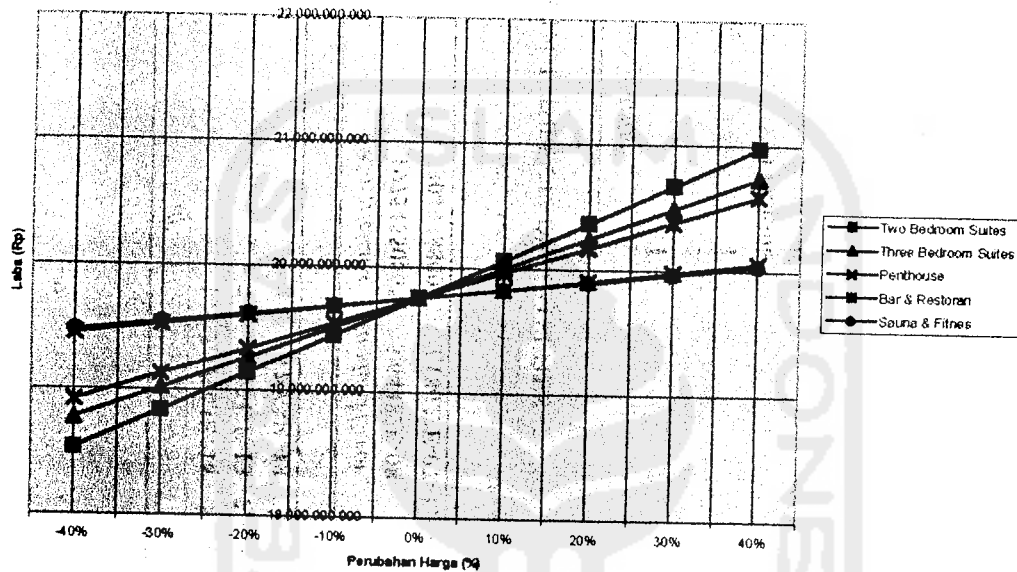
Gambar 6.1.3.5 Grafik Analisis Sensitifitas Sauna dan Fitnes

Untuk Sauna dan Fitnes, dengan harga awal sebesar Rp 10.000,00 per kunjungan didapat nilai keuntungan sebesar Rp 19.754.550.865,00 kemudian jika diturunkan 10 % = Rp 19.684.996.865,00 ,20 % = Rp 19.615.442.865,00 ,30 % = Rp 19.545.888.865,00 ,40 % = Rp 19.476.334.865,00. Dan apabila dinaikkan sebesar 10 % = Rp 19.824.104.865,00 ,20 % = Rp 19.893.658.865,00 ,30 % = Rp 19.963.212.865,00 ,40 % = Rp 20.032.766.865,00.

Dari grafik didapat bahwa laba akan naik jika tarif sewa dinaikkan dan akan turun jika tarif sewa diturunkan, membentuk persamaan garis lurus.

Persamaan garis lurus : $y = 19.754.550.865 + 695.540.000 x$.

Grafik – grafik analisis sensitifitas diatas kemudian dijadikan satu untuk menentukan grafik mana yang paling mendekati vertikal sehingga akan diketahui variabel apa yang paling sensitif. Grafik analisis totalnya adalah sebagai berikut :



Grafik 6.1.3.6 Grafik Analisis Sensitifitas Total

Setelah dilakukan analisis sensitifitas maka dapat diketahui variabel yang paling sensitif sampai yang paling tidak sensitif. Sedangkan urutannya sebagai berikut :

1. *Two Bedroom Suites*
2. *Three Bedroom Suites*
3. *Bar & Restoran*
4. *Penthouse*
5. *Sauna & Fitnes*

Two Bedroom Suites menjadi variabel yang paling sensitif dikarenakan harga sewanya paling kecil. Pengurangan harga sampai 40 % dapat membuat labanya lebih kecil jika dibandingkan dengan variabel yang lain. Akan tetapi

dengan penambahan harga sewa sebesar 40 % dapat membuat labanya menjadi paling besar dibandingkan dengan variabel yang lain karena jumlah unitnya paling banyak. Untuk itu harga sewa kamar dari Two Bedroom Suites tidak perlu diberi potongan harga karena dapat menurunkan laba lebih banyak. Sedangkan untuk sauna dan fitnes karena menghasilkan laba yang paling kecil, maka perlu diperbaiki fasilitasnya agar dapat menarik pengunjung dan meningkatkan laba.

Dari hasil – hasil perhitungan di atas di dapat :

1. Proyek Sejahtera *Family Hotel & Apartment* layak jika dilihat dari hasil analisis *Payback Period* dan analisis *Break Event Point* (1,57 tahun, Rp 10.036.695.460,00).
2. Perubahan tarif signifikan terhadap laba, makin rendah tarif maka laba makin rendah, sedangkan makin tinggi tarif maka makin tinggi pula laba.

Dan dari grafik analisis sensitifitas didapat persamaan garis lurus :

1. *Two Bedroom Suites* : $y = 19.754.550.865 + 3.049.488.000 x$.
2. *Three Bedroom Suites* : $y = 19.754.550.865 + 2.450.016.000 x$
3. Bar dan Restoran : $y = 19.754.550.865 + 2.086.600.000 x$.
4. *Penthouse* : $y = 19.754.550.865 + 760.200.000 x$.
5. Sauna dan Fitnes : $y = 19.754.550.865 + 695.540.000 x$.

Dari analisis regresi didapat bahwa r (koefisien korelasi) untuk semua variabel = 1, karena grafik membentuk garis lurus. Hal ini menunjukkan bahwa anatara tarif dan laba mempunyai korelasi yang sangat kuat.(Lihat lampiran XIV)

BAB VII

KESIMPULAN DAN SARAN

7.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian- uraian sebelumnya dan setelah dilakukan perhitungan analisis ekonomi teknik maka dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Proyek Sejahtera *Family Hotel & Apartment* layak jika dilihat dari hasil analisis *Payback Period* dan analisis *Break Event Point* (1,57 tahun, Rp 10.036.695.460,00).
2. Perubahan tarif berpengaruh kuat terhadap laba, makin rendah tarif maka laba makin rendah, sedangkan makin tinggi tarif maka makin tinggi pula laba. Dan dari grafik analisis sensitifitas didapat persamaan garis lurus :

1. *Two Bedroom Suites* : $y = 19.754.550.865 + 3.049.488.000 x$.
2. *Three Bedroom Suites* : $y = 19.754.550.865 + 2.450.016.000 x$
3. Bar dan Restoran : $y = 19.754.550.865 + 2.086.600.000 x$.
4. *Penthouse* : $y = 19.754.550.865 + 760.200.000 x$.
5. Sauna dan Fitnes : $y = 19.754.550.865 + 695.540.000 x$.

Dari analisis regresi didapat r untuk semua variabel = 1, yang menunjukkan bahwa antara tarif dan laba berhubungan sangat kuat.

7.2 Saran

Setelah mengambil kesimpulan dari analisis sebelumnya, selanjutnya diuraikan beberapa saran :

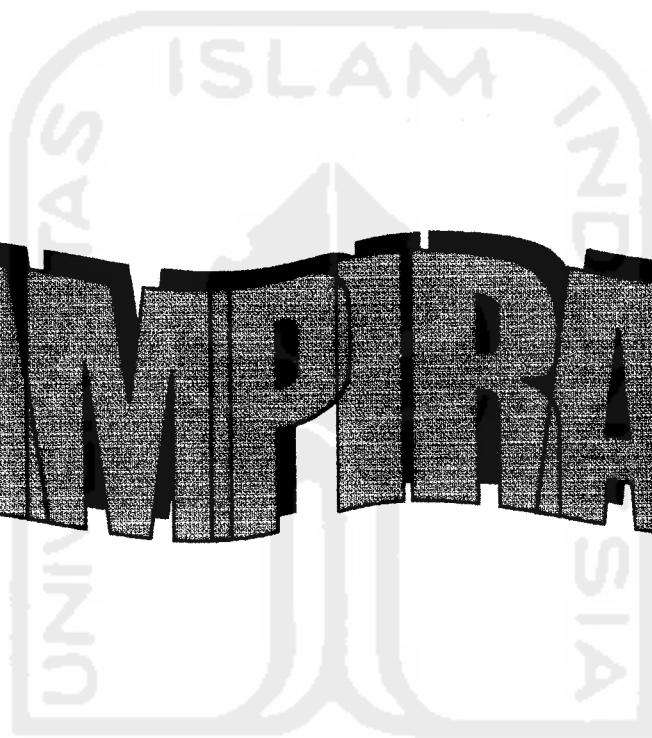
1. Untuk menaikkan tingkat hunian, maka promosi perlu ditingkatkan lagi dengan cara antara lain memberikan potongan harga, menambah fasilitas

- dan layanan, mengadakan acara – acara yang menarik pengunjung, dan lain sebagainya. Khusus untuk *Two Bedroom Suites* tidak perlu diberi potongan harga.
2. Apabila terjadi perubahan – perubahan yang memberikan dampak cukup besar pada pendapatan apartemen seperti dampak dari berbagai aspek antara lain : aspek keamanan, aspek sosial dan budaya, hal ini perlu dilakukan analisis ekonomi kembali untuk mengantisipasi merosotnya pendapatan apartemen, sehingga tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar.
 3. Dalam menaikkan harga hendaknya tidak terlalu banyak karena harga yang sekarang sudah cukup tinggi, kecuali jika kenaikan harga diimbangi pula dengan peningkatan fasilitas dan pelayanannya.
 4. Untuk sauna dan fitnes perlu ditingkatkan fasilitasnya agar dapat menarik pengunjung sehingga labanya dapat ditingkatkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Cahyono Widodo, dan Moh. Nafsir, 2003, Studi Kelayakan Investasi Pembangunan Terminal Bus Tipe A Kota Pekalongan Jawa Tengah, Skripsi, Jurusan Teknik sipil, Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia, Jogjakarta.
- DeGarmo, Paul.E, William G.Sullivan, James A. Bontadelli, dan Elin M.Wicks, 2001, Ekonomi Teknik Edisi ke 10, Jilid 2, PT. Prenhallindo, Jakarta.
- Gray, Clive, Payaman Simanjuntak, Lien K.Sabur, P.F.L Maspaitella, R. C. G. Varley, 1985, Pengantar Evaluasi Proyek Edisi kedua, PT. Gramedia Pustaka, Jakarta.
- Hadi Rahmat, dan Wahyu Hadianoro, 2003, Analisis Ekonomi Proyek Perhotelan, Studi Kasus Hotel Puteri Gunung Lembang Bandung, Skripsi, Jurusan teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia, Jogjakarta.
- Johar Arifin, dan Akhmad Fauzi, 1999, Aplikasi Excel dalam Aspek Finansial Studi Kelayakan, PT. Elex Media Komputindo, Jakarta.
- Kadariyah, 1978, Evaluasi Proyek Analisa Ekonimi, Edisi Kedua, Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi, Universitas Indonesia, Jakarta.
- Poerbo, H., 1998, Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak, Djambatan, Jakarta.
- Pudjosumarto, S., 1985, Evaluasi Proyek, Edisi kedua, Liberty, Jogjakarta.
- Sutrisno, P.H, Drs, 1982, Dasar-Dasar Evaluasi Proyek, Fakultas Ekonomi, Universitas Gajah Mada, Jogjakarta.
- Suwarsono, 1983, Studi Kelayakan Proyek, Edisi ketiga, Unit Penerbit Dan Percetakan (UPP) AMP YKPN, Jogjakarta.
- Syafaruddin Alwi, MS, Drs, 1993, Alat- Alat Analisis dalam Pembelanjaan, Andi Offset, Jogjakarta.
- Waldiyono, Budiharjo, dan L. R. Napitupulu., 1986, Ekonomi Teknik. Andi Offset, Jogjakarta.

LAMPURAN



لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ مُحَمَّدٌ رَسُوْلُهُ



LAMPIRAN I
KARTU PESERTA TUGAS AKHIR



KARTU PESERTA TUGAS AKHIR

NO	N A M A	NO.MHS.	BID.STUDI
1.	Ratih Puspawardani	98 511 096	Teknik Sipil
2.	Rita Winarti	98 511 277	Teknik Sipil

JUDUL TUGAS AKHIR

Evaluasi proyek apartemen berdasarkan aspek ekonomi teknik

PERIODE KE : II (Des 03 - Mei 04)
 TAHUN : 2003 - 2004

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 : Faisol AM,Ir,H,MT

Dosen Pembimbing II : *



Jogjakarta 14-Sep-04
 a.n. Dekan

muhammad, etc

Catatan :

Seminar :

Sidang :

Pendadaran :

DIPERPANJANG SAMPAI TUGAS AKHIR NOPEMBER 2004

CATATAN KONSULTASI TUGAS AKHIR

NO	TANGGAL	CATATAN KONSULTASI	TANDA TANGAN
1.	9/3/2004	Perbaiki - Lupa kelengkapan apartemen → bisnis hotel dijika → Perak kaji/revisi. Lakukan teori	<u>W</u>
2.	20/13/2004	Perbaiki : Tugasan, tinggalkan pustaka teori, letakkan penelitian daftar pustaka	<u>W</u>
3.	20/14/04	Cek kembali data yg dpt 2 pers. dan lain-lain → Itung kelengkapan dan pendapatan dan pendapatan, (tabel, ajukan ke dan pers. lain (operasional, penelitian) → jika tidak dpt pindah dlm → msl hotel	<u>W</u>
4.	8/15/04	Perbaiki dan lengkap kembali proposal	<u>W</u>
5.	2/19/04	Perbaiki : - data pendapatan - data pengeluaran (bagian) sendiri - Pengeluaran 2 Hotel - OM → berdasarkan data R 76 - 2003 - lengkap revisi dlm (tabel) sendiri - Cash flow → ditambahkan rumus dan badan hukum	<u>W</u>
6.	16/17/04	Perbaiki : - Paragraf → 1998 - 2003 - Tingkat analisis - Pendekatan - dll.	<u>W</u>

LAMPIRAN II
SURAT BIMBINGAN TUGAS AKHIR





UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

JURUSAN : TEKNIK SIPIL, ARSITEKTUR, TEKNIK LINGKUNGAN
KAMPUS : Jalan Kaliurang KM 14,4 Telp. (0274) 895042, 895707, 896440. Fax: 895330
Email : dekanat@ftsp.uii.ac.id. Yogyakarta Kode Pos 55584

FM-UII-AA-FPU-09

Nomor : : 78 /Kajur.TS.20/ Bg.Pn./XII/2003
Lamp. : -
Hal : : BIMBINGAN TUGAS AKHIR
Periode Ke : : II (Des 03 - Mei 04)

Jogjakarta, 24 Desember 2003

Kepada .
Yth. Bapak / Ibu : Faisol AM,Ir,H,MT
di -
Jogjakarta

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan ini kami mohon dengan hormat kepada Bapak / Ibu Agar Mahasiswa Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan tersebut di bawah ini :

- | | | | |
|---|---------------|---|--------------------|
| 1 | Na m a | : | Ratih Puspawardani |
| | No. Mhs. | : | 98 511 096 |
| | Bidang Studi | : | Teknik Sipil |
| | Tahun Akademi | : | 2003 - 2004 |
| 2 | Na m a | : | Rita Winarti |
| | No. Mhs. | : | 98 511 277 |
| | Bidang Studi | : | Teknik Sipil |
| | Tahun Akademi | : | 2003 - 2004 |

dapat diberikan petunjuk- petunjuk, pengarahan serta bimbingan dalam melaksanakan Tugas Akhir. Kedua Mahasiswa tersebut merupakan satu kelompok dengan dosen pembimbing sebagai berikut :

Dosen Pembimbing I	:	Faisol AM,Ir,H,MT
Dosen Pembimbing II	:	

Dengan Mengambil Topik /Judul :

Evaluasi proyek apartemen berdasarkan aspek ekonomi teknik

Demikian atas bantuan serta kerjasamanya diucapkan terima kasih

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

An.Dekan
Ketua Jurusan Teknik Sipil

Ir.H. Munadhir,MS

Tembusan

- 1) Dosen Pembimbing ybs
- 2) Mahasiswa ybs
- 3) Arsip.



LAMPIRAN III

SURAT KETERANGAN PENELITIAN

DI SEJAHTERA FAMILY HOTEL &

APARTMENT JOGJAKARTA

SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan dibawah ini menerangkan bahwa :

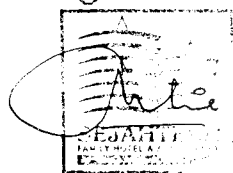
Nama : Ratih Puspawardani
No. Mhs. : 98 511 096
Jurusan : Teknik Sipil
Universitas Islam Indonesia
Topik Skripsi : Evaluasi Proyek Apartemen berdasarkan
aspek ekonomi teknik

Adalah benar-benar sudah melakukan Penelitian di Sejahtera Family Hotel & Apartment Yogyakarta selama bulan Januari - Februari 2004.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 7 Juli 2004

Yang Menerangkan,



Signature of Sugiarti, Personnel Officer, with a stamp from Sejahtera Family Hotel & Apartment.

Sugiarti

Personnel Officer

SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan dibawah ini menerangkan bahwa :

Nama : Rita Winarti
No. Mhs. : 98 511 277
Jurusan : Teknik Sipil
Universitas Islam Indonesia
Topik Skripsi : Evaluasi Proyek Apartemen berdasarkan aspek ekonomi teknik

Adalah benar-benar sudah melakukan Penelitian di Sejahtera Family Hotel & Apartment Yogyakarta selama bulan Januari - Februari 2004.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 7 Juli 2004

Yang Menerangkan,



Sugiarti

Personnel Officer

The image features a large, light gray watermark of the Universitas Islam Indonesia logo in the background. The logo is a shield-shaped emblem with a central floral motif. The word "ISLAM" is written in a semi-circle at the top, and "UNIVERSITAS INDONESIA" is written vertically on both sides. Below the shield, there is a line of Arabic calligraphy.

LAMPIRAN IV

**DATA- DATA PENELITIAN DARI
SEJAHTERA FAMILY HOTEL &
APARTMENT JOGJAKARTA**

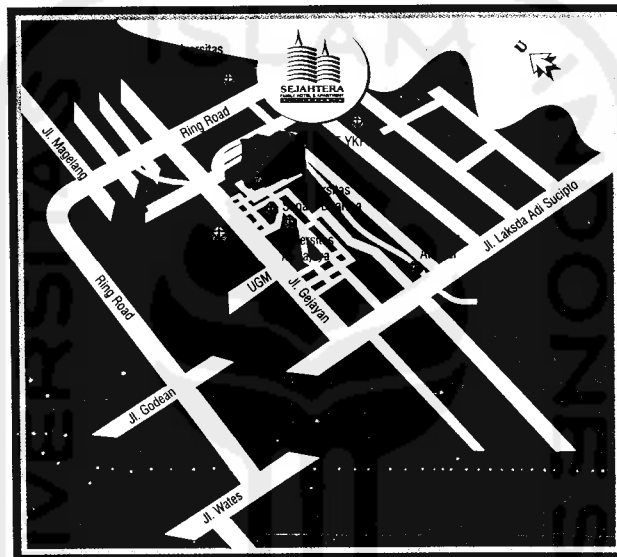
GAMBAR DENAH LOKASI
SEJAHTERA FAMILY HOTEL & APARTMENT

SEJAHTERA

Family Hotel & Apartment
Yogyakarta - Indonesia



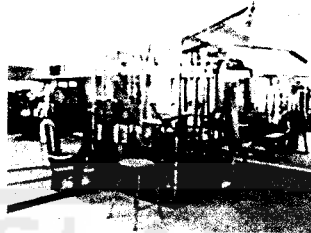
**Attractive long stay package
are available with daily maid service**



Jl. Pringgondani 22 Demangan Baru Yogyakarta - Indonesia
Phone: 62-274-511355, 519339 (Hunting), Fax.: 62-274-519338
E-mail Address: sejahtera_apartment@yahoo.com
<http://welcome.to/sfha>



SEJAHTERA FITNESS CENTRE



Operation Hours

Monday - Friday	7am - 9pm
Saturday - Sunday - Holiday	7am - 7pm

Iuran Keanggotaan / Membership Fee

Tahunan / Yearly *

Single	Rp. 500.000
Couple	Rp. 950.000

Bulanan / Monthly *

Single	Rp. 85.000
Couple Without Child	Rp. 130.000
Couple With One Child (under 12 of age)	Rp. 150.000
Group (6 persons, free 1 person)	Rp. 350.000
Aerobic Class	Rp. 50.000
Fitness	Rp. 50.000
Swimming	Rp. 50.000

Sekali Kunjungan / Per Visit *

Sauna	Rp. 10.000
Swimming	Rp. 10.000
Fitness	Rp. 10.000

(*) Tidak disediakan handuk / No Towel available

Fasilitas Untuk Anggota / Member Facilities

Gymnasium		
Swimming Pool		
Aerobic Class	Monday & Friday	6pm - 7pm
	Wednesday	8am - 9am
Sauna	Monday, Wednesday, Friday	4pm - 8pm
Doctor Consultation	Monday	3pm - 5pm



SEJAHTERA FAMILY HOTEL & APARTEMENT

Jl. Pringgondani 22 Demangan Baru - Yogyakarta

Phone. 0274 - 511355 Fax. 0274 - 519338

E-mail : sejahtera_apartment@yahoo.com

<http://www.welcome.to/sfha>

Data- data Sejahtera Family Hotel & Apartment:

Kelas Bintang = 3 (tiga)

Biaya Pembangunan :

Harga tanah = Rp 2.995.800.000,00

Harga Bangunan = Rp 5.830.200.000,00

Harga Peralatan dan Perlengkapan = Rp 2.168.000.000,00

Total =Rp 10.994.000.000,00

Perbandingan Modal Sendiri dengan Modal Pinjaman = 60 : 40

Modal Sendiri = 40 % x Rp 10.994.000.000,00 = Rp 4.397.600.000,0

Modal pinjaman = 60 % x Rp 10.994.000.000,00 = Rp 6.596.400.000,00

Masa Pelunasan Kredit = 10 tahun

Bunga Kredit = 15 % per tahun

Tarif Sewa Kamar Tahun 1996- 2003

Tahun	Harga Sewa Kamar (Rp)		
	Two Bedroom Suites	Three Bedroom Suites	Penthouse
1996	4.500.000	5.400.000	8.100.000
1997	4.900.000	5.900.000	8.700.000
1998	5.300.000	6.300.000	9.500.000
1999	5.700.000	6.900.000	10.000.000
2000	6.200.000	7.400.000	11.000.000
2001	6.700.000	8.100.000	12.000.000
2002	7.200.000	8.700.000	13.000.000
2003	7.800.000	9.400.000	14.000.000

Laporan Pengeluaran Sejahtera Family Hotel & Apartment Tahun 1996 (Dalam Rupiah)

No	JENIS -JENIS	(Rp)
1	Biaya Kamar	164.370.000
2	Biaya Bar dan Restorant	175.084.000
3	Biaya Belanja Karyawan	228.465.900
4	Biaya Telepon	107.059.700
5	Biaya Listrik dan Air	366.777.500
6	Biaya Transportasi	50.765.100
7	Biaya Umum dan Adminitrasi	89.229.320
8	Biaya Promosi	70.939.400
9	Biaya Pemeliharaan dan Reparasi	137.133.900
10	Depresiasi Gedung	145.755.000
11	Depresiasi Peralatan dan Perlengkapan	216.800.000
12	Pajak	
13	Bunga	989.460.000
14	Cicilan Pokok	659.640.000
15	Biaya Asuransi dan Biaya lain	62.957.400
Total		3.464.437.220

Laporan Pendapatan Sejahtera Family Hotel & Apartment Tahun 1996 (Dalam Rupiah)

No	JENIS -JENIS	(Rp)
1	Sewa Kamar	4.157.361.000
2	Bar Dan Restaurant	1.385.787.000
3	Sauna Dan Fitness	461.929.000
4	Telepon	153.977.000
5	Laundry	346.446.750
Total		6.505.500.750

Laporan Pengeluaran Sejahtera Family Hotel & Apartment Tahun 1997 (Dalam Rupiah)

No	JENIS -JENIS	(Rp)
1	Biaya Kamar	169.642.800
2	Biaya Bar dan Restorant	179.336.700
3	Biaya Belanja Karyawan	218.112.200
4	Biaya Telepon	109.056.100
5	Biaya Listrik dan Air	378.061.200
6	BiayaTransportasi	53.316.400
7	Biaya Umum dan Adminitrasi	92.091.800
8	Biaya Promosi	72.704.000
9	Biaya Pemeliharaan dan Reparasi	140.561.200
10	Depresiasi Gedung	145.755.000
11	Depresiasi Peralatan dan Perlengkapan	216.800.000
12	Pajak	842.003.220
13	Bunga	791.568.000
14	Cicilan Pokok	659.640.000
15	Biaya Asuransi dan Biaya lain	62.733.700
Total		4.131.382.320

Laporan Pendapatan Sejahtera Family Hotel & Apartment Tahun 1997 (Dalam Rupiah)

No	JENIS -JENIS	(Rp)
1	Sewa Kamar	4.290.732.000
2	Bar Dan Restaurant	1.123.832.000
3	Sauna Dan Fitness	374.610.000
4	Telepon	124.870.000
5	Laundry	280.958.000
Total		5.275.765.000

Laporan Pengeluaran Sejahtera Family Hotel & Apartment Tahun 1998 (Dalam Rupiah)

No	JENIS -JENIS	(Rp)
1	Biaya Kamar	133.299.400
2	Biaya Bar dan Restoran	140.916.500
3	Biaya Belanja Karyawan	171.384.900
4	Biaya Telepon	85.692.500
5	Biaya Listrik dan Air	297.607.200
6	Biaya Transportasi	41.894.000
7	Biaya Umum dan Adminitrasi	72.362.600
8	Biaya Promosi	57.128.300
9	Biaya Pemeliharaan dan Reparasi	110.448.100
10	Depresiasi Gedung	145.755.000
11	Depresiasi Peralatan dan Perlengkapan	216.800.000
12	Pajak	545.850.300
13	Bunga	89.051.400
14	Cicilan Pokok	659.640.000
15	Biaya Asuransi dan Biaya lain	51.415.500
Total		2.819.245.700

Laporan Pendapatan Sejahtera Family Hotel & Apartment Tahun 1998 (Dalam Rupiah)

No	JENIS -JENIS	(Rp)
1	Sewa Kamar	3.371.494.000
2	Bar Dan Restaurant	830.244.000
3	Sauna Dan Fitness	256.748.000
4	Telepon	118.916.000
5	Laundry	217.561.000
Total		5.714.201.000



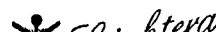
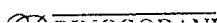
Sejahtera Family Hotel & Apartment

Laporan Pengeluaran Sejahtera Family Hotel & Apartment Tahun 1999 (Dalam Rupiah)

No	JENIS -JENIS	(Rp)
1	Biaya Kamar	179.362.200
2	Biaya Bar dan Restorant	189.611.500
3	Biaya Belanja Karyawan	230.608.500
4	Biaya Telepon	115.304.300
5	Biaya Listrik dan Air	399.721.500
6	Biaya Transportasi	56.371.000
7	Biaya Umum dan Adminitrasi	97.368.000
8	Biaya Promosi	76.869.600
9	Biaya Pemeliharaan dan Reparasi	148.614.400
10	Depresiasi Gedung	145.755.000
11	Depresiasi Peralatan dan Perlengkapan	216.800.000
12	Pajak	1.146.314.250
13	Bunga	692.622.000
14	Cicilan Pokok	659.640.000
15	Biaya Asuransi dan Biaya lain	69.182.600
	Total	4.424.144.850

Laporan Pendapatan Sejahtera Family Hotel & Apartment Tahun 1999 (Dalam Rupiah)

No	JENIS -JENIS	(Rp)
1	Sewa Kamar	4.536.561.000
2	Bar Dan Restaurant	1.512.187.000
3	Sauna Dan Fitness	504.062.400
4	Telepon	168.020.800
5	Laundry	378.046.750
	Total	7.098.877.950





Sejahtera Family Hotel & Apartment

Laporan Pengeluaran Sejahtera Family Hotel & Apartment Tahun 2000 (Dalam Rupiah)

No	JENIS -JENIS	(Rp)
1	Biaya Kamar	197.437.900
2	Biaya Bar dan Restorant	208.720.000
3	Biaya Belanja Karyawan	253.848.700
4	Biaya Telepon	126.924.400
5	Biaya Listrik dan Air	440.004.500
6	BiayaTransportasi	62.051.900
7	Biaya Umum dan Adminitrasi	107.180.600
8	Biaya Promosi	84.615.400
9	Biaya Pemeliharaan dan Reparasi	163.591.400
10	Depresiasi Gedung	145.755.000
11	Depresiasi Peralatan dan Perlengkapan	216.800.000
12	Pajak	1.343.365.860
13	Bunga	593.676.000
14	Cicilan Pokok	659.640.000
15	Biaya Asuransi dan Biaya lain	76.154.600
	Total	4.679.766.266

Laporan Pendapatan Sejahtera Family Hotel & Apartment Tahun 2000 (Dalam Rupiah)

No	JENIS -JENIS	(Rp)
1	Sewa Kamar	4.993.745.000
2	Bar Dan Restaurant	1.664.581.700
3	Sauna Dan Fitness	554.860.600
4	Telepon	184.953.600
5	Laundry	416.145.425
	Total	7.814.286.325

Jl. Pringgondani No.22 Demangan baru Yogyakarta 55281 Indonesia Phone 0274 511355 Fax : 0274 - 519338
E-mail address : sejahtera_apartment@yahoo.com Home page : <http://welcome.to/sfha>



PRINGGONDANI





Sejahtera Family Hotel & Apartment

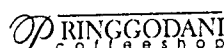
Laporan Pengeluaran Sejahtera Family Hotel & Apartment Tahun 2001 (Dalam Rupiah)

No	JENIS -JENIS	(Rp)
1	Biaya Kamar	228.955.400
2	Biaya Bar dan Restorant	220.035.000
3	Biaya Belanja Karyawan	267.610.200
4	Biaya Telepon	1.338.805.100
5	Biaya Listrik dan Air	463.857.700
6	Biaya Transportasi	65.415.800
7	Biaya Umum dan Adminitrasi	109.190.900
8	Biaya Promosi	89.203.400
9	Biaya Pemeliharaan dan Reparasi	172.459.800
10	Depresiasi Gedung	145.755.000
11	Depresiasi Peralatan dan Perlengkapan	216.800.000
12	Pajak	1.467.050.100
13	Bunga	494.730.000
14	Cicilan Pokok	659.640.000
15	Biaya Asuransi dan Biaya lain	80.283.000
	Total	6.019.791.400

Laporan Pendapatan Sejahtera Family Hotel & Apartment Tahun 2001 (Dalam Rupiah)

No	JENIS -JENIS	(Rp)
1	Sewa Kamar	5.264.462.000
2	Bar Dan Restaurant	1.754.820.800
3	Sauna Dan Fitness	584.940.300
4	Telepon	194.980.100
5	Laundry	438.705.200
	Total	8.237.908.400

Jl. Pringgondani No.22 Demangan baru Yogyakarta 55281 Indonesia Phone 0274 511355 Fax. : 0274 - 519338
E-mail address : sejahtera_apartment@yahoo.com Home page :http://welcome.to/siha





Sejahtera Family Hotel & Apartment

Laporan Pengeluaran Sejahtera Family Hotel & Apartment Tahun 2002 (Dalam Rupiah)

No	JENIS -JENIS	(Rp)
1	Biaya Kamar	232.279.000
2	Biaya Bar dan Restorant	234.980.600
3	Biaya Belanja Karyawan	285.787.100
4	Biaya Telepon	142.893.500
5	Biaya Listrik dan Air	495.364.300
6	Biaya Transportasi	69.859.000
7	Biaya Umum dan Adminitrasi	120.665.600
8	Biaya Promosi	95.262.400
9	Biaya Pemeliharaan dan Reparasi	184.173.900
10	Depresiasi Gedung	145.755.000
11	Depresiasi Peralatan dan Perlengkapan	216.800.000
12	Pajak	1.632.742.380
13	Bunga	395.784.000
14	Cicilan Pokok	659.640.000
15	Biaya Asuransi dan Biaya lain	85.736.000
	Total	4.997.722.780

Laporan Pendapatan Sejahtera Family Hotel & Apartment Tahun 2002 (Dalam Rupiah)

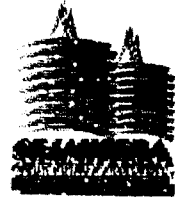
No	JENIS -JENIS	(Rp)
1	Sewa Kamar	5.622.042.000
2	Bar Dan Restaurant	1.874.014.000
3	Sauna Dan Fitness	624.671.400
4	Telepon	208.223.800
5	Laundry	468.503.500
	Total	8.797.454.700

Jl. Pringgondani No.22 Demangan baru Yogyakarta 55281 Indonesia Phone 0274 511355 Fax. : 0274 - 519338
E-mail address : sejahtera_apartment@yahoo.com Home page :http://welcome.to/siha



PRINGGONDANI
COLLECTOR SHOP





Sejahtera Family Hotel & Apartment

Laporan Pengeluaran Sejahtera Family Hotel & Apartment Tahun 2003 (Dalam Rupiah)

No	JENIS -JENIS	(Rp)
1	Biaya Kamar	247.494.600
2	Biaya Bar dan Restorant	261.637.100
3	Biaya Belanja Karyawan	318.207.300
4	Biaya Telepon	159.103.700
5	Biaya Listrik dan Air	551.559.300
6	Biaya Transportasi	77.784.100
7	Biaya Umum dan Adminitrasi	134.354.200
8	Biaya Promosi	106.069.000
9	Biaya Pemeliharaan dan Reparasi	205.066.900
10	Depresiasi Gedung	145.755.000
11	Depresiasi Peralatan dan Perlengkapan	216.800.000
12	Pajak	1.895.870.490
13	Bunga	296.838.000
14	Cicilan Pokok	659.640.000
15	Biaya Asuransi dan Biaya lain	95.462.000
	Total	5.371.641.690

Laporan Pendapatan Sejahtera Family Hotel & Apartment Tahun 2003 (Dalam Rupiah)

No	JENIS -JENIS	(Rp)
1	Sewa Kamar	6.259.704.000
2	Bar Dan Restaurant	2.086.600.000
3	Sauna Dan Fitness	695.540.000
4	Telepon	231.846.700
5	Laundry	521.650.000
	Total	9.795.340.700



LAMPIRAN V
TINGKAT INFLASI DI INDONESIA

TINGKAT INFLASI DI INDONESIA PER TAHUN
DARI BADAN STATISTIK JAKARTA

Tahun	Tingkat inflasi (%)
1996	3,050
1997	11,050
1998	77,630 (diabaikan)
1999	4,560
2000	3,824
2001	11,474
2002	12,550
2003	6,604
Total	53,2
Rata - rata	7,6



LAMPIRAN VI
PERHITUNGAN BEP DENGAN
TINGKAT HUNIAN 50 %

I. Perhitungan BEP dengan Tingkat Hunian 50 %

1. Pendapatan Jenis Kamar *Two Bedroom Suites*

- ✓ Dengan harga sewa kamar = Rp 4.500.000,00
- ✓ Tingkat hunian = 50 %
- ✓ Koefisien Pendapatan = 1,0
- ✓ Jumlah kamar = 72

Pendapatan sewa kamar pada tahun 1996:

$$✓ R = 50 \% \times 1,0 \times 12 \times 72 \times \text{Rp } 4.500.000,00 = \text{Rp } 1.944.000.000,00$$

Tabel Pendapatan Sewa *Two Bedroom Suites* Tahun 1996-2036

Tahun	Harga sewa kamar (Rp)	Tingkat Hunian (%)	Koef	Jumlah bulan (Thn)	Jumlah Kamar	Pendapatan Sewa Kamar (Rp)
a	b	c	d	e	f	g = (bxcxdxexf)
1996	4.500.000	50	1	12	72	1.944.000.000
1997	4.900.000	50	1	12	72	2.116.800.000
1998	5.300.000	50	1	12	72	2.289.600.000
1999	5.700.000	50	1	12	72	2.462.400.000
2000	6.200.000	50	1	12	72	2.678.400.000
2001	6.700.000	50	1	12	72	2.894.400.000
2002	7.200.000	50	1	12	72	3.110.400.000
2003	7.800.000	50	1	12	72	3.369.600.000
2004	8.243.000	50	1	12	72	3.560.976.000
2005	8.686.000	50	1	12	72	3.752.352.000
2006	9.129.000	50	1	12	72	3.943.728.000
2007	9.572.000	50	1	12	72	4.135.104.000
2008	10.015.000	50	1	12	72	4.326.480.000
2009	10.458.000	50	1	12	72	4.517.856.000
2010	10.901.000	50	1	12	72	4.709.232.000
2011	11.344.000	50	1	12	72	4.900.608.000
2012	11.787.000	50	1	12	72	5.091.984.000
2013	12.230.000	50	1	12	72	5.283.360.000
2014	12.673.000	50	1	12	72	5.474.736.000
2015	13.116.000	50	1	12	72	5.666.112.000
2016	13.559.000	50	1	12	72	5.857.488.000
2017	14.002.000	50	1	12	72	6.048.864.000
2018	14.445.000	50	1	12	72	6.240.240.000
2019	14.888.000	50	1	12	72	6.431.616.000
2020	15.331.000	50	1	12	72	6.622.992.000
2021	15.774.000	50	1	12	72	6.814.368.000

2022	16.217.000	50	1	12	72	7.005.744.000
2023	16.660.000	50	1	12	72	7.197.120.000
2024	17.103.000	50	1	12	72	7.388.496.000
2025	17.546.000	50	1	12	72	7.579.872.000
2026	17.989.000	50	1	12	72	7.771.248.000
2027	18.432.000	50	1	12	72	7.962.624.000
2028	18.875.000	50	1	12	72	8.154.000.000
2029	19.318.000	50	1	12	72	8.345.376.000
2030	19.761.000	50	1	12	72	8.536.752.000
2031	20.204.000	50	1	12	72	8.728.128.000
2032	20.647.000	50	1	12	72	8.919.504.000
2033	21.090.000	50	1	12	72	9.110.880.000
2034	21.533.000	50	1	12	72	9.302.256.000
2035	21.976.000	50	1	12	72	9.493.632.000
2036	22.419.000	50	1	12	72	9.685.008.000

2. Pendapatan Jenis Kamar *Three Bedroom Suites*

- ✓ Dengan harga sewa kamar = Rp 5.400.000,00
- ✓ Tingkat hunian = 50 %
- ✓ Koefisien Pendapatan = 1,0
- ✓ Jumlah kamar = 48

Pendapatan sewa kamar per bulan pada tahun 1996 :

$$✓ R = 50 \% \times 1,0 \times 12 \times 48 \times \text{Rp } 5.400.000,00 = \text{Rp } 1.555.200,00$$

Tabel Pendapatan Sewa *Three Bedroom Suites* Tahun 1993-2036

Tahun	Harga sewa kamar (Rp)	Tingkat Hunian (%)	Koef	Jumlah bulan (Thn)	Jumlah Kamar	Pendapatan Sewa Kamar (Rp)
a	b	c	d	e	f	g = (bxcxdxf)
1996	5.400.000	50	1	12	48	1.555.200.000
1997	5.900.000	50	1	12	48	1.699.200.000
1998	6.300.000	50	1	12	48	1.814.400.000
1999	6.900.000	50	1	12	48	1.987.200.000
2000	7.400.000	50	1	12	48	2.131.200.000
2001	8.100.000	50	1	12	48	2.332.800.000
2002	8.700.000	50	1	12	48	2.505.600.000
2003	9.400.000	50	1	12	48	2.707.200.000
2004	9.971.000	50	1	12	48	2.871.648.000
2005	10.542.000	50	1	12	48	3.036.096.000

2006	11.113.000	50	1	12	48	3.200.544.000
2007	11.684.000	50	1	12	48	3.364.992.000
2008	12.255.000	50	1	12	48	3.529.440.000
2009	12.826.000	50	1	12	48	3.693.888.000
2010	13.397.000	50	1	12	48	3.858.336.000
2011	13.968.000	50	1	12	48	4.022.784.000
2012	14.539.000	50	1	12	48	4.187.232.000
2013	15.110.000	50	1	12	48	4.351.680.000
2014	15.681.000	50	1	12	48	4.516.128.000
2015	16.252.000	50	1	12	48	4.680.576.000
2016	16.823.000	50	1	12	48	4.845.024.000
2017	17.394.000	50	1	12	48	5.009.472.000
2018	17.965.000	50	1	12	48	5.173.920.000
2019	18.536.000	50	1	12	48	5.338.368.000
2020	19.107.000	50	1	12	48	5.502.816.000
2021	19.678.000	50	1	12	48	5.667.264.000
2022	20.249.000	50	1	12	48	5.831.712.000
2023	20.820.000	50	1	12	48	5.996.160.000
2024	21.391.000	50	1	12	48	6.160.608.000
2025	21.962.000	50	1	12	48	6.325.056.000
2026	22.533.000	50	1	12	48	6.489.504.000
2027	23.104.000	50	1	12	48	6.653.952.000
2028	23.675.000	50	1	12	48	6.818.400.000
2029	24.246.000	50	1	12	48	6.982.848.000
2030	24.817.000	50	1	12	48	7.147.296.000
2031	25.388.000	50	1	12	48	7.311.744.000
2032	25.959.000	50	1	12	48	7.476.192.000
2033	26.530.000	50	1	12	48	7.640.640.000
2034	27.101.000	50	1	12	48	7.805.088.000
2035	27.672.000	50	1	12	48	7.969.536.000
2036	28.243.000	50	1	12	48	8.133.984.000

3. Pendapatan Jenis Kamar *Penthouse*

- ✓ Dengan harga sewa kamar = Rp 8.100.000,00
- ✓ Tingkat hunian = 50 %
- ✓ Koefisien Pendapatan = 1,0
- ✓ Jumlah kamar = 10

Pendapatan sewa kamar per bulan pada tahun 1996 :

$$✓ R = 50 \% \times 1,0 \times 12 \times 10 \times \text{Rp } 8.100.000,00 = \text{Rp } 486.000.000,00$$

Tabel Pendapatan Sewa *Penthouse* Tahun 1993-2036

Tahun	Harga sewa kamar (Rp)	Tingkat Hunian (%)	Koef	Jumlah bulan (Tlm)	Jumlah Kamar	Pendapatan Sewa Kamar (Rp)
a	b	c	d	e	f	$g = (b \times c \times d \times e \times f)$
1996	8.100.000	50	1	12	10	486.000.000
1997	8.700.000	50	1	12	10	522.000.000
1998	9.500.000	50	1	12	10	570.000.000
1999	10.000.000	50	1	12	10	600.000.000
2000	11.000.000	50	1	12	10	660.000.000
2001	12.000.000	50	1	12	10	720.000.000
2002	13.000.000	50	1	12	10	780.000.000
2003	14.000.000	50	1	12	10	840.000.000
2004	14.843.000	50	1	12	10	890.580.000
2005	15.686.000	50	1	12	10	941.160.000
2006	16.529.000	50	1	12	10	991.740.000
2007	17.372.000	50	1	12	10	1.042.320.000
2008	18.215.000	50	1	12	10	1.092.900.000
2009	19.058.000	50	1	12	10	1.143.480.000
2010	19.901.000	50	1	12	10	1.194.060.000
2011	20.744.000	50	1	12	10	1.244.640.000
2012	21.587.000	50	1	12	10	1.295.220.000
2013	22.430.000	50	1	12	10	1.345.800.000
2014	23.273.000	50	1	12	10	1.396.380.000
2015	24.116.000	50	1	12	10	1.446.960.000
2016	24.959.000	50	1	12	10	1.497.540.000
2017	25.802.000	50	1	12	10	1.548.120.000
2018	26.645.000	50	1	12	10	1.598.700.000
2019	27.488.000	50	1	12	10	1.649.280.000
2020	28.331.000	50	1	12	10	1.699.860.000
2021	29.174.000	50	1	12	10	1.750.440.000
2022	30.017.000	50	1	12	10	1.801.020.000
2023	30.860.000	50	1	12	10	1.851.600.000
2024	31.703.000	50	1	12	10	1.902.180.000
2025	32.546.000	50	1	12	10	1.952.760.000
2026	33.389.000	50	1	12	10	2.003.340.000
2027	34.232.000	50	1	12	10	2.053.920.000
2028	35.075.000	50	1	12	10	2.104.500.000
2029	35.918.000	50	1	12	10	2.155.080.000
2030	36.761.000	50	1	12	10	2.205.660.000
2031	37.604.000	50	1	12	10	2.256.240.000
2032	38.447.000	50	1	12	10	2.306.820.000
2033	39.290.000	50	1	12	10	2.357.400.000
2034	40.133.000	50	1	12	10	2.407.980.000
2035	40.976.000	50	1	12	10	2.458.560.000
2036	41.819.000	50	1	12	10	2.509.140.000

Tabel pendapatan Sewa kamar

Tahun	Pendapatan Sewa Kamar (Rp)
1996	3.985.200.000
1997	4.338.000.000
1998	4.674.000.000
1999	5.049.600.000
2000	5.469.600.000
2001	5.947.200.000
2002	6.396.000.000
2003	6.916.800.000
Jumlah	42.776.400.000
Rata-rata	5.347.050.000

Rata-rata pendapatan kotor = Rp 2.592.904.356,00

Rata-rata pendapatan sewa kamar = Rp 5.347.050.000,00

Persentase pendapatan di luar sewa kamar dari pendapatan sewa kamar :

$$= \frac{Rp\ 2.592.904.356,00}{Rp\ 5.347.050.000,00} \times 100\ \% = 48,49\ \%$$

Tabel Total Pendapatan Kotor

Tahun	Total Pendapatan <i>Two Bedroom Suites</i> (Rp)	Total Pendapatan <i>Three Bedroom Suites</i> (Rp)	Total Pendapatan <i>Penthouse</i> (Rp)	Total Pendapatan Sewa Kamar (Rp)	Pendapatan Di Luar Sewa Kamar (Rp)	Total Pendapatan Kotor (Rp)
a	b	c	d	e = b+c+d	f = 48,49% x e	g = e+f
1996	1.944.000.000	1.555.200.000	486.000.000	3.985.200.000	2.348.139.750	6.333.339.750
1997	2.116.800.000	1.699.200.000	522.000.000	4.338.000.000	1.904.271.000	6.242.271.000
1998	2.289.600.000	1.814.400.000	570.000.000	4.674.000.000	1.423.469.000	6.097.469.000
1999	2.462.400.000	1.987.200.000	600.000.000	5.049.600.000	2.562.317.000	7.611.917.000
2000	2.678.400.000	2.131.200.000	660.000.000	5.469.600.000	2.820.542.000	8.290.142.000
2001	2.894.400.000	2.332.800.000	720.000.000	5.947.200.000	2.973.446.400	8.920.646.400
2002	3.110.400.000	2.505.600.000	780.000.000	6.396.000.000	3.175.412.700	9.571.412.700
2003	3.369.600.000	2.707.200.000	840.000.000	6.916.800.000	3.535.637.000	10.452.437.000
2004	3.560.976.000	2.871.648.000	890.580.000	7.323.204.000	3.551.021.620	10.874.225.620
2005	3.752.352.000	3.036.096.000	941.160.000	7.729.608.000	3.748.086.919	11.477.694.919
2006	3.943.728.000	3.200.544.000	991.740.000	8.136.012.000	3.945.152.219	12.081.164.219
2007	4.135.104.000	3.364.992.000	1.042.320.000	8.542.416.000	4.142.217.518	12.684.633.518
2008	4.326.480.000	3.529.440.000	1.092.900.000	8.948.820.000	4.339.282.818	13.288.102.818
2009	4.517.856.000	3.693.888.000	1.143.480.000	9.355.224.000	4.536.348.118	13.891.572.118
2010	4.709.232.000	3.858.336.000	1.194.060.000	9.761.628.000	4.733.413.417	14.495.041.417
2011	4.900.608.000	4.022.784.000	1.244.640.000	10.168.032.000	4.930.478.717	15.098.510.717

2012	5.091.984.000	4.187.232.000	1.295.220.000	10.574.436.000	5.127.544.016	15.701.980.016
2013	5.283.360.000	4.351.680.000	1.345.800.000	10.980.840.000	5.324.609.316	16.305.449.316
2014	5.474.736.000	4.516.128.000	1.396.380.000	11.387.244.000	5.521.674.616	16.908.918.616
2015	5.666.112.000	4.680.576.000	1.446.960.000	11.793.648.000	5.718.739.915	17.512.387.915
2016	5.857.488.000	4.845.024.000	1.497.540.000	12.200.052.000	5.915.805.215	18.115.857.215
2017	6.048.864.000	5.009.472.000	1.548.120.000	12.606.456.000	6.112.870.514	18.719.326.514
2018	6.240.240.000	5.173.920.000	1.598.700.000	13.012.860.000	6.309.935.814	19.322.795.814
2019	6.431.616.000	5.338.368.000	1.649.280.000	13.419.264.000	6.507.001.114	19.926.265.114
2020	6.622.992.000	5.502.816.000	1.699.860.000	13.825.668.000	6.704.066.413	20.529.734.413
2021	6.814.368.000	5.667.264.000	1.750.440.000	14.232.072.000	6.901.131.713	21.133.203.713
2022	7.005.744.000	5.831.712.000	1.801.020.000	14.638.476.000	7.098.197.012	21.736.673.012
2023	7.197.120.000	5.996.160.000	1.851.600.000	15.044.880.000	7.295.262.312	22.340.142.312
2024	7.388.496.000	6.160.608.000	1.902.180.000	15.451.284.000	7.492.327.612	22.943.611.612
2025	7.579.872.000	6.325.056.000	1.952.760.000	15.857.688.000	7.689.392.911	23.547.080.911
2026	7.771.248.000	6.489.504.000	2.003.340.000	16.264.092.000	7.886.458.211	24.150.550.211
2027	7.962.624.000	6.653.952.000	2.053.920.000	16.670.496.000	8.083.523.510	24.754.019.510
2028	8.154.000.000	6.818.400.000	2.104.500.000	17.076.900.000	8.280.588.810	25.357.488.810
2029	8.345.376.000	6.982.848.000	2.155.080.000	17.483.304.000	8.477.654.110	25.960.958.110
2030	8.536.752.000	7.147.296.000	2.205.660.000	17.889.708.000	8.674.719.409	26.564.427.409
2031	8.728.128.000	7.311.744.000	2.256.240.000	18.296.112.000	8.871.784.709	27.167.896.709
2032	8.919.504.000	7.476.192.000	2.306.820.000	18.702.516.000	9.068.850.008	27.771.366.008
2033	9.110.880.000	7.640.640.000	2.357.400.000	19.108.920.000	9.265.915.308	28.374.835.308
2034	9.302.256.000	7.805.088.000	2.407.980.000	19.515.324.000	9.462.980.608	28.978.304.608
2035	9.493.632.000	7.969.536.000	2.458.560.000	19.921.728.000	9.660.045.907	29.581.773.907
2036	9.685.008.000	8.133.984.000	2.509.140.000	20.328.132.000	9.857.111.207	30.185.243.207

Tahun	Pendapatan Kotor (Rp)
1996	6.333.339.750
1997	6.242.271.000
1998	6.097.469.000
1999	7.611.917.000
2000	8.290.142.000
2001	8.920.646.400
2002	9.571.412.700
2003	10.452.437.000
Jumlah	63.519.634.850
Rata-rata	7.939.954.356

Rata-rata biaya O&M = Rp 1.662.274.613,00

$$\text{Persentase biaya O\&M} = \frac{\text{Rp } 1.662.274.613,00}{\text{Rp } 7.939.954.356,00} \times 100 \% = 20,94 \%$$

Tabel Biaya O&M

Tahun	Total Pendapatan (Rp)	Biaya O & M (Rp)
a	b	c = 20,94 % a x b
2004	10.874.225.620	2.277.062.845
2005	11.477.694.919	2.403.429.316
2006	12.081.164.219	2.529.795.787
2007	12.684.633.518	2.656.162.259
2008	13.288.102.818	2.782.528.730
2009	13.891.572.118	2.908.895.201
2010	14.495.041.417	3.035.261.673
2011	15.098.510.717	3.161.628.144
2012	15.701.980.016	3.287.994.615
2013	16.305.449.316	3.414.361.087
2014	16.908.918.616	3.540.727.558
2015	17.512.387.915	3.667.094.029
2016	18.115.857.215	3.793.460.501
2017	18.719.326.514	3.919.826.972
2018	19.322.795.814	4.046.193.443
2019	19.926.265.114	4.172.559.915
2020	20.529.734.413	4.298.926.386
2021	21.133.203.713	4.425.292.857
2022	21.736.673.012	4.551.659.329
2023	22.340.142.312	4.678.025.800
2024	22.943.611.612	4.804.392.271
2025	23.547.080.911	4.930.758.743
2026	24.150.550.211	5.057.125.214
2027	24.754.019.510	5.183.491.685
2028	25.357.488.810	5.309.858.157
2029	25.960.958.110	5.436.224.628
2030	26.564.427.409	5.562.591.099
2031	27.167.896.709	5.688.957.571
2032	27.771.366.008	5.815.324.042
2033	28.374.835.308	5.941.690.513
2034	28.978.304.608	6.068.056.985
2035	29.581.773.907	6.194.423.456
2036	30.185.243.207	6.320.789.928

Tabel Total Pengeluaran

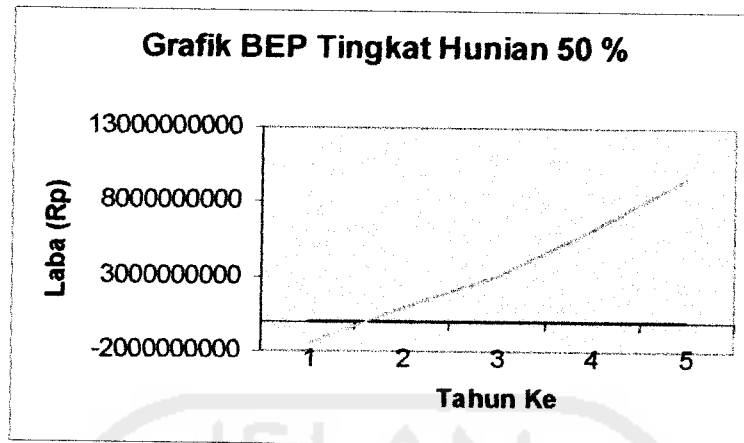
Tahun	Modal Sendiri	Pengeluaran Untuk Peralatan	Biaya O & M	Pengembalian Pinjaman	Total Penyusutan	Total Pengeluaran
	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)
a	b	c	d	e	f	g = b+c+d+e+f
1994	4.397.600.000					4.397.600.000
1995						
1996			1.452.780.800	1.649.100.000	362.555.000	3.464.435.800
1997			1.475.616.600	1.550.154.000	362.555.000	3.388.325.600
1998			1.161.699.000	1.451.208.000	362.555.000	2.975.462.000
1999			1.563.013.500	1.352.262.000	362.555.000	3.277.830.500
2000			1.720.529.800	1.253.316.000	362.555.000	3.336.400.800
2001			1.830.816.400	1.154.370.000	362.555.000	3.347.741.400
2002			1.937.001.100	1.055.424.000	362.555.000	3.354.980.100
2003			2.156.739.700	956.478.000	362.555.000	3.475.772.700
2004			2.277.062.845	857.532.000	362.555.000	3.497.149.845
2005			2.403.429.316	758.586.000	362.555.000	3.524.570.316
2006		2.337.000.000	2.529.795.787		379.455.000	5.246.250.787
2007			2.656.162.259		379.455.000	3.035.617.259
2008			2.782.528.730		379.455.000	3.161.983.730
2009			2.908.895.201		379.455.000	3.288.350.201
2010			3.035.261.673		379.455.000	3.414.716.673
2011			3.161.628.144		379.455.000	3.541.083.144
2012			3.287.994.615		379.455.000	3.667.449.615
2013			3.414.361.087		379.455.000	3.793.816.087
2014			3.540.727.558		379.455.000	3.920.182.558
2015			3.667.094.029		379.455.000	4.046.549.029
2016			3.793.460.501		379.455.000	4.172.915.501
2017		2.520.000.000	3.919.826.972		397.755.000	6.837.581.972
2018			4.046.193.443		397.755.000	4.443.948.443
2019			4.172.559.915		397.755.000	4.570.314.915
2020			4.298.926.386		397.755.000	4.696.681.386
2021			4.425.292.857		397.755.000	4.823.047.857
2022			4.551.659.329		397.755.000	4.949.414.329
2023			4.678.025.800		397.755.000	5.075.780.800
2024			4.804.392.271		397.755.000	5.202.147.271
2025			4.930.758.743		397.755.000	5.328.513.743
2026			5.057.125.214		397.755.000	5.454.880.214
2027		2.717.000.000	5.183.491.685		417.455.000	8.317.946.685
2028			5.309.858.157		417.455.000	5.727.313.157
2029			5.436.224.628		417.455.000	5.853.679.628
2030			5.562.591.099		417.455.000	5.980.046.099
2031			5.688.957.571		417.455.000	6.106.412.571
2032			5.815.324.042		417.455.000	6.232.779.042
2033			5.941.690.513		417.455.000	6.359.145.513
2034			6.068.056.985		417.455.000	6.485.511.985
2035			6.194.423.456		417.455.000	6.611.878.456
2036			6.320.789.928		417.455.000	6.738.244.928

Tabel Cash Flow

No	Tahun	Pendapatan Kotor	Total Kumulatif Pendapatan Kotor	Total Pengeluaran	Total Kumulatif Pengeluaran	Laba Sebelum Pajak	Pajak 30%	Laba Setelah Pajak
		(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)
a	b	c	d	e	f	g = d - f	h = 30% x g	i = g - h
1	1994			4.397.600.000	4.397.600.000			
2	1995							
3	1996	6.333.339.750	6.333.339.750	3.464.435.800	7.862.035.800	-1.528.696.050		-1.528.696.050
4	1997	6.242.271.000	12.575.610.750	3.388.325.600	11.250.361.400	1.325.249.350	397.574.805	927.674.545
5	1998	6.097.469.000	18.673.079.750	2.975.462.000	14.225.823.400	4.447.256.350	1.334.176.905	3.113.079.445
6	1999	7.611.917.000	26.284.996.750	3.277.830.500	17.503.653.900	8.781.342.850	2.634.402.855	6.146.939.995
7	2000	8.290.142.000	34.575.138.750	3.336.400.800	20.840.054.700	13.735.084.050	4.120.525.215	9.614.558.835
8	2001	8.920.646.400	43.495.785.150	3.347.741.400	24.187.796.100	19.307.989.050	5.792.396.715	13.515.592.335
9	2002	9.571.412.700	53.067.197.850	3.354.980.100	27.542.776.200	25.524.421.650	7.657.326.495	17.867.095.155
10	2003	10.452.437.000	63.519.634.850	3.475.772.700	31.018.548.900	32.501.085.950	9.750.325.785	22.750.760.165
11	2004	10.874.225.620	74.393.860.470	3.497.149.845	34.515.698.745	39.878.161.725	11.963.448.517	27.914.713.207
12	2005	11.477.694.919	85.871.555.389	3.524.570.316	38.040.269.061	47.831.286.328	14.349.385.898	33.481.900.430
13	2006	12.081.164.219	97.952.719.608	5.246.250.787	43.286.519.848	54.666.199.759	16.399.859.928	38.266.339.832
14	2007	12.684.633.518	110.637.353.126	3.035.617.259	46.322.137.107	64.315.216.019	19.294.564.806	45.020.651.213
15	2008	13.288.102.818	123.925.455.944	3.161.983.730	49.484.120.837	74.441.335.107	22.332.400.532	52.108.934.575
16	2009	13.891.572.118	137.817.028.062	3.288.350.201	52.772.471.039	85.044.557.023	25.513.367.107	59.531.189.916
17	2010	14.495.041.417	152.312.069.479	3.414.716.673	56.187.187.711	96.124.881.768	28.837.464.530	67.287.417.237
18	2011	15.098.510.717	167.410.580.196	3.541.083.144	59.728.270.855	107.682.309.340	32.304.692.802	75.377.616.538
19	2012	15.701.980.016	183.112.560.212	3.667.449.615	63.395.720.471	119.716.839.741	35.915.051.922	83.801.787.819
20	2013	16.305.449.316	199.418.009.528	3.793.816.087	67.189.536.558	132.228.472.970	39.668.541.891	92.559.931.079
21	2014	16.908.918.616	216.326.928.144	3.920.182.558	71.109.719.116	145.217.209.028	43.565.162.708	101.652.046.320
22	2015	17.512.387.915	233.839.316.059	4.046.549.029	75.156.268.145	158.683.047.914	47.604.914.374	111.078.133.540
23	2016	18.115.857.215	251.955.173.274	4.172.915.501	79.329.183.646	172.625.989.628	51.787.796.888	120.838.192.739
24	2017	18.719.326.514	270.674.499.788	6.837.581.972	86.166.765.618	184.507.734.170	55.352.320.251	129.155.413.919
25	2018	19.322.795.814	289.997.295.602	4.443.948.443	90.610.714.061	199.386.581.541	59.815.974.462	139.570.607.078
26	2019	19.926.265.114	309.923.560.716	4.570.314.915	95.181.028.976	214.742.531.739	64.422.759.522	150.319.772.218
27	2020	20.529.734.413	330.453.295.129	4.696.681.386	99.877.710.362	230.575.584.766	69.172.675.430	161.402.909.336
28	2021	21.133.203.713	351.586.498.842	4.823.047.857	104.700.758.220	246.885.740.622	74.065.722.187	172.820.018.435
29	2022	21.736.673.012	373.323.171.854	4.949.414.329	109.650.172.549	263.672.999.305	79.101.899.792	184.571.099.514
30	2023	22.340.142.312	395.663.314.166	5.075.780.800	114.725.953.349	280.937.360.817	84.281.208.245	196.656.152.572
31	2024	22.943.611.612	418.606.925.778	5.202.147.271	119.928.100.620	298.678.825.157	89.603.647.547	209.075.177.610
32	2025	23.547.080.911	442.154.006.689	5.328.513.743	125.256.614.363	316.897.392.326	95.069.217.698	221.828.174.628
33	2026	24.150.550.211	466.304.556.900	5.454.880.214	130.711.494.577	335.593.062.322	100.677.918.697	234.915.143.626
34	2027	24.754.019.510	491.058.576.410	8.317.946.685	139.029.441.263	352.029.135.147	105.608.740.544	246.420.394.603
35	2028	25.357.488.810	516.416.065.220	5.727.313.157	144.756.754.419	371.659.310.801	111.497.793.240	260.161.517.560
36	2029	25.960.958.110	542.377.023.330	5.853.679.628	150.610.434.048	391.766.589.282	117.529.976.785	274.236.612.497
37	2030	26.564.427.409	568.941.450.739	5.980.046.099	156.590.480.147	412.350.970.592	123.705.291.178	288.645.679.414
38	2031	27.167.896.709	596.109.347.448	6.106.412.571	162.696.892.718	433.412.454.730	130.023.736.419	303.388.718.311
39	2032	27.771.366.008	623.880.713.456	6.232.779.042	168.929.671.760	454.951.041.696	136.485.312.509	318.465.729.187
40	2033	28.374.835.308	652.255.548.764	6.359.145.513	175.288.817.274	476.966.731.490	143.090.019.447	333.876.712.043
41	2034	28.978.304.608	681.233.853.372	6.485.511.985	181.774.329.258	499.459.524.113	149.837.857.234	349.621.666.879
42	2035	29.581.773.907	710.815.627.279	6.611.878.466	188.386.207.715	522.429.419.564	156.728.825.869	365.700.593.695
43	2036	30.185.243.207	741.000.870.486	6.738.244.928	195.124.452.642	545.876.417.844	163.762.925.353	382.113.492.490

Tabel BEP

No	Tahun	Pendapatan Kumulatif (Rp)	Pengeluaran Kumulatif (Rp)	Laba (Rp)
1	2	3	4	5
1			4.397.600.000	
2				
3	1	6.333.339.750	7.862.035.800	-1.528.696.050
4	2	12.575.610.750	11.250.361.400	927.674.545
5	3	18.673.079.750	14.225.823.400	3.113.079.445
6	4	26.284.996.750	17.503.653.900	6.146.939.995
7	5	34.575.138.750	20.840.054.700	9.614.558.835
8	6	43.495.785.150	24.187.796.100	13.515.592.335
9	7	53.067.197.850	27.542.776.200	17.867.095.155
10	8	63.519.634.850	31.018.548.900	22.750.760.165
11	9	74.393.860.470	34.515.698.745	27.914.713.207
12	10	85.871.555.389	38.040.269.061	33.481.900.430
13	11	97.952.719.608	43.286.519.848	38.266.339.832
14	12	110.637.353.126	46.322.137.107	45.020.651.213
15	13	123.925.455.944	49.484.120.837	52.108.934.575
16	14	137.817.028.062	52.772.471.039	59.531.189.916
17	15	152.312.069.479	56.187.187.711	67.287.417.237
18	16	167.410.580.196	59.728.270.855	75.377.616.538
19	17	183.112.560.212	63.395.720.471	83.801.787.819
20	18	199.418.009.528	67.189.536.558	92.559.931.079
21	19	216.326.928.144	71.109.719.116	101.652.046.320
22	20	233.839.316.059	75.156.268.145	111.078.133.540
23	21	251.955.173.274	79.329.183.646	120.838.192.739
24	22	270.674.499.788	86.166.765.618	129.155.413.919
25	23	289.997.295.602	90.610.714.061	139.570.607.078
26	24	309.923.560.716	95.181.028.976	150.319.772.218
27	25	330.453.295.129	99.877.710.362	161.402.909.336
28	26	351.586.498.842	104.700.758.220	172.820.018.435
29	27	373.323.171.854	109.650.172.549	184.571.099.514
30	28	395.663.314.166	114.725.953.349	196.656.152.572
31	29	418.606.925.778	119.928.100.620	209.075.177.610
32	30	442.154.006.689	125.256.614.363	221.828.174.628
33	31	466.304.556.900	130.711.494.577	234.915.143.626
34	32	491.058.576.410	139.029.441.263	246.420.394.603
35	33	516.416.065.220	144.756.754.419	260.161.517.560
36	34	542.377.023.330	150.610.434.048	274.236.612.497
37	35	568.941.450.739	156.590.480.147	288.645.679.414
38	36	596.109.347.448	162.696.892.718	303.388.718.311
39	37	623.880.713.456	168.929.671.760	318.465.729.187
40	38	652.255.548.764	175.288.817.274	333.876.712.043
41	39	681.233.853.372	181.774.329.258	349.621.666.879
42	40	710.815.627.279	188.386.207.715	365.700.593.695
43	41	741.000.870.486	195.124.452.642	382.113.492.490



Perhitungan BEP

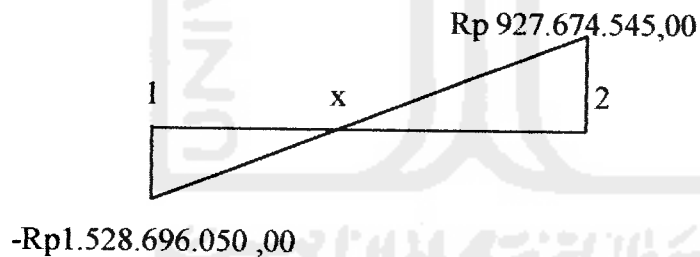
Tahun ke- 1

$$\text{Sisa} = - \text{Rp } 1.528.696.050,00$$

Tahun ke- 2

$$\text{Sisa} = \text{Rp } 927.674.545,00$$

BEP dalam tahun

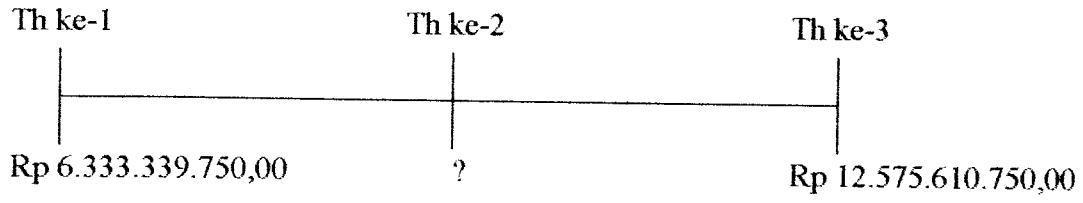


$$\frac{x - 1}{2 - 1} = \frac{- \text{Rp } 1.528.696.050,00}{(- \text{Rp } 1.528.696.050,00 - \text{Rp } 927.674.545,00)}$$

$$(- \text{Rp } 2.456.370.595,00 \times x) + \text{Rp } 2.456.370.595,00 = - \text{Rp } 1.528.696.050,00$$

$$x = \frac{(- \text{Rp } 1.528.696.050,00 - \text{Rp } 2.456.370.595,00)}{- \text{Rp } 2.456.370.595,00}$$

$$= 1,53$$



$$\begin{aligned} &= \text{Rp } 6.333.339.750,00 + [(1,53 - 1) / (2 - 1) \times (\text{Rp } 12.575.610.750,00 - \text{Rp} \\ &6.333.339.750,00)] \\ &= \text{Rp } 9.641.743.380,00 \end{aligned}$$





LAMPIRAN VII
PERHITUNGAN BEP DENGAN
TINGKAT HUNIAN 60 %

II. Perhitungan BEP dengan Tingkat Hunian 60 %

Pendapatan Jenis Kamar *Two Bedroom suites*

- ✓ Dengan harga sewa kamar = Rp 4.500.000,00
- ✓ Tingkat hunian = 60 %
- ✓ Koefisien Pendapatan = 1,0
- ✓ Jumlah kamar = 72

Pendapatan sewa kamar pada tahun 1996 :

$$✓ R = 60 \% \times 1,0 \times 12 \times 72 \times \text{Rp } 4.500.000,00 = \text{Rp } 2.332.800.000,00$$

Tabel Pendapatan Sewa *Two Bedroom Suites* Tahun 1996-2036

Tahun	Harga sewa kamar (Rp)	Tingkat Hunian (%)	Koef	Jumlah bulan (Thn)	Jumlah Kamar	Pendapatan Sewa Kamar (Rp)
a	b	c	d	e	f	g = (bxexdxexf)
1996	4.500.000	60	1	12	72	2.332.800.000
1997	4.900.000	60	1	12	72	2.540.160.000
1998	5.300.000	60	1	12	72	2.747.520.000
1999	5.700.000	60	1	12	72	2.954.880.000
2000	6.200.000	60	1	12	72	3.214.080.000
2001	6.700.000	60	1	12	72	3.473.280.000
2002	7.200.000	60	1	12	72	3.732.480.000
2003	7.800.000	60	1	12	72	4.043.520.000
2004	8.243.000	60	1	12	72	4.273.171.200
2005	8.686.000	60	1	12	72	4.502.822.400
2006	9.129.000	60	1	12	72	4.732.473.600
2007	9.572.000	60	1	12	72	4.962.124.800
2008	10.015.000	60	1	12	72	5.191.776.000
2009	10.458.000	60	1	12	72	5.421.427.200
2010	10.901.000	60	1	12	72	5.651.078.400
2011	11.344.000	60	1	12	72	5.880.729.600
2012	11.787.000	60	1	12	72	6.110.380.800
2013	12.230.000	60	1	12	72	6.340.032.000
2014	12.673.000	60	1	12	72	6.569.683.200
2015	13.116.000	60	1	12	72	6.799.334.400
2016	13.559.000	60	1	12	72	7.028.985.600
2017	14.002.000	60	1	12	72	7.258.636.800
2018	14.445.000	60	1	12	72	7.488.288.000
2019	14.888.000	60	1	12	72	7.717.939.200
2020	15.331.000	60	1	12	72	7.947.590.400
2021	15.774.000	60	1	12	72	8.177.241.600

2022	16.217.000	60	1	12	72	8.406.892.800
2023	16.660.000	60	1	12	72	8.636.544.000
2024	17.103.000	60	1	12	72	8.866.195.200
2025	17.546.000	60	1	12	72	9.095.846.400
2026	17.989.000	60	1	12	72	9.325.497.600
2027	18.432.000	60	1	12	72	9.555.148.800
2028	18.875.000	60	1	12	72	9.784.800.000
2029	19.318.000	60	1	12	72	10.014.451.200
2030	19.761.000	60	1	12	72	10.244.102.400
2031	20.204.000	60	1	12	72	10.473.753.600
2032	20.647.000	60	1	12	72	10.703.404.800
2033	21.090.000	60	1	12	72	10.933.056.000
2034	21.533.000	60	1	12	72	11.162.707.200
2035	21.976.000	60	1	12	72	11.392.358.400
2036	22.419.000	60	1	12	72	11.622.009.600

5.3.1 Pendapatan Jenis Kamar *Three Bedroom Suites*

- ✓ Dengan harga sewa kamar = Rp 5.400.000,00
- ✓ Tingkat hunian = 60 %
- ✓ Koefisien Pendapatan = 1,0
- ✓ Jumlah kamar = 48

Pendapatan sewa kamar per bulan pada tahun 1996:

✓ $R = 60 \% \times 1,0 \times 12 \times 48 \times \text{Rp } 5.400.000,00 = \text{Rp } 1.866.240.000,00$

Tabel Pendapatan Sewa *Three Bedroom Suites* Tahun 1996-2036

Tahun	Harga sewa kamar	Tingkat Hunian	Koef	Jumlah bulan	Jumlah Kamar	Pendapatan Sewa Kamar
	(Rp)	(%)		(Thn)		(Rp)
a	b	c	d	e	f	$g = (b \times c \times d \times e \times f)$
1996	5.400.000	60	1	12	48	1.866.240.000
1997	5.900.000	60	1	12	48	2.039.040.000
1998	6.300.000	60	1	12	48	2.177.280.000
1999	6.900.000	60	1	12	48	2.384.640.000
2000	7.400.000	60	1	12	48	2.557.440.000
2001	8.100.000	60	1	12	48	2.799.360.000
2002	8.700.000	60	1	12	48	3.006.720.000
2003	9.400.000	60	1	12	48	3.248.640.000
2004	9.971.000	60	1	12	48	3.445.977.600
2005	10.542.000	60	1	12	48	3.643.315.200

2006	11.113.000	60	1	12	48	3.840.652.800
2007	11.684.000	60	1	12	48	4.037.990.400
2008	12.255.000	60	1	12	48	4.235.328.000
2009	12.826.000	60	1	12	48	4.432.665.600
2010	13.397.000	60	1	12	48	4.630.003.200
2011	13.968.000	60	1	12	48	4.827.340.800
2012	14.539.000	60	1	12	48	5.024.678.400
2013	15.110.000	60	1	12	48	5.222.016.000
2014	15.681.000	60	1	12	48	5.419.353.600
2015	16.252.000	60	1	12	48	5.616.691.200
2016	16.823.000	60	1	12	48	5.814.028.800
2017	17.394.000	60	1	12	48	6.011.366.400
2018	17.965.000	60	1	12	48	6.208.704.000
2019	18.536.000	60	1	12	48	6.406.041.600
2020	19.107.000	60	1	12	48	6.603.379.200
2021	19.678.000	60	1	12	48	6.800.716.800
2022	20.249.000	60	1	12	48	6.998.054.400
2023	20.820.000	60	1	12	48	7.195.392.000
2024	21.391.000	60	1	12	48	7.392.729.600
2025	21.962.000	60	1	12	48	7.590.067.200
2026	22.533.000	60	1	12	48	7.787.404.800
2027	23.104.000	60	1	12	48	7.984.742.400
2028	23.675.000	60	1	12	48	8.182.080.000
2029	24.246.000	60	1	12	48	8.379.417.600
2030	24.817.000	60	1	12	48	8.576.755.200
2031	25.388.000	60	1	12	48	8.774.092.800
2032	25.959.000	60	1	12	48	8.971.430.400
2033	26.530.000	60	1	12	48	9.168.768.000
2034	27.101.000	60	1	12	48	9.366.105.600
2035	27.672.000	60	1	12	48	9.563.443.200
2036	28.243.000	60	1	12	48	9.760.780.800

3. Pendapatan Jenis Kamar *Penthouse*

- ✓ Dengan harga sewa kamar = Rp 8.100.000,00
- ✓ Tingkat hunian = 60 %
- ✓ Koefisien Pendapatan = 1,0
- ✓ Jumlah kamar = 10

Pendapatan sewa kamar per bulan pada tahun :

$$✓ R = 60 \% \times 1,0 \times 12 \times 10 \times \text{Rp } 8.100.000,00 = \text{Rp } 583.200.000,00$$

Tabel Pendapatan Sewa *Penthouse* Tahun 1996-2036

Tahun	Harga sewa kamar	Tingkat Hunian	Koef	Jumlah bulan	Jumlah Kamar	Pendapatan Sewa Kamar
	(Rp)	(%)		(Thn)		(Rp)
a	b	c	d	e	f	g = (bxcxdxexf)
1996	8.100.000	60	1	12	10	583.200.000
1997	8.700.000	60	1	12	10	626.400.000
1998	9.500.000	60	1	12	10	684.000.000
1999	10.000.000	60	1	12	10	720.000.000
2000	11.000.000	60	1	12	10	792.000.000
2001	12.000.000	60	1	12	10	864.000.000
2002	13.000.000	60	1	12	10	936.000.000
2003	14.000.000	60	1	12	10	1.008.000.000
2004	14.843.000	60	1	12	10	1.068.696.000
2005	15.686.000	60	1	12	10	1.129.392.000
2006	16.529.000	60	1	12	10	1.190.088.000
2007	17.372.000	60	1	12	10	1.250.784.000
2008	18.215.000	60	1	12	10	1.311.480.000
2009	19.058.000	60	1	12	10	1.372.176.000
2010	19.901.000	60	1	12	10	1.432.872.000
2011	20.744.000	60	1	12	10	1.493.568.000
2012	21.587.000	60	1	12	10	1.554.264.000
2013	22.430.000	60	1	12	10	1.614.960.000
2014	23.273.000	60	1	12	10	1.675.656.000
2015	24.116.000	60	1	12	10	1.736.352.000
2016	24.959.000	60	1	12	10	1.797.048.000
2017	25.802.000	60	1	12	10	1.857.744.000
2018	26.645.000	60	1	12	10	1.918.440.000
2019	27.488.000	60	1	12	10	1.979.136.000
2020	28.331.000	60	1	12	10	2.039.832.000
2021	29.174.000	60	1	12	10	2.100.528.000
2022	30.017.000	60	1	12	10	2.161.224.000
2023	30.860.000	60	1	12	10	2.221.920.000
2024	31.703.000	60	1	12	10	2.282.616.000
2025	32.546.000	60	1	12	10	2.343.312.000
2026	33.389.000	60	1	12	10	2.404.008.000
2027	34.232.000	60	1	12	10	2.464.704.000
2028	35.075.000	60	1	12	10	2.525.400.000
2029	35.918.000	60	1	12	10	2.586.096.000
2030	36.761.000	60	1	12	10	2.646.792.000
2031	37.604.000	60	1	12	10	2.707.488.000
2032	38.447.000	60	1	12	10	2.768.184.000
2033	39.290.000	60	1	12	10	2.828.880.000
2034	40.133.000	60	1	12	10	2.889.576.000
2035	40.976.000	60	1	12	10	2.950.272.000
2036	41.819.000	60	1	12	10	3.010.968.000

Tabel Pendapatan Sewa Kamar

Tahun	Pendapatan Sewa Kamar (Rp)
1996	4.782.240.000
1997	5.205.600.000
1998	5.608.800.000
1999	6.059.520.000
2000	6.563.520.000
2001	7.136.640.000
2002	7.675.200.000
2003	8.300.160.000
Jumlah	51.331.680.000
Rata-rata	6.416.460.000

Rata-rata pendapatan kotor = Rp 2.592.904.356,00

Rata-rata pendapatan sewa kamar = Rp 6.416.460.000,00

Persentase pendapatan di luar sewa kamar dari pendapatan sewa kamar :

$$= \frac{Rp\ 2.592.904.356,00}{Rp\ 6.416.460.000,00} \times 100\ \% = 40,41\ \%$$

Tabel Total Pendapatan Kotor

Tahun	Total Pendapatan Two Bedroom Suites	Total Pendapatan Three Bedroom Suites	Total Pendapatan Penthouse	Total Pendapatan Sewa Kamar	Pendapatan Di Luar Sewa Kamar	Total Pendapatan Kotor
	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)
a	b	c	d	e = b+c+d	f=40,41%×e	g = e+f
1996	2.332.800.000	1.866.240.000	583.200.000	4.782.240.000	2.348.139.750	7.130.379.750
1997	2.540.160.000	2.039.040.000	626.400.000	5.205.600.000	1.904.271.000	7.109.871.000
1998	2.747.520.000	2.177.280.000	684.000.000	5.608.800.000	1.423.469.000	7.032.269.000
1999	2.954.880.000	2.384.640.000	720.000.000	6.059.520.000	2.562.317.000	8.621.837.000
2000	3.214.080.000	2.557.440.000	792.000.000	6.563.520.000	2.820.542.000	9.384.062.000
2001	3.473.280.000	2.799.360.000	864.000.000	7.136.640.000	2.973.446.400	10.110.086.400
2002	3.732.480.000	3.006.720.000	936.000.000	7.675.200.000	3.175.412.700	10.850.612.700
2003	4.043.520.000	3.248.640.000	1.008.000.000	8.300.160.000	3.535.637.000	11.835.797.000
2004	4.273.171.200	3.445.977.600	1.068.696.000	8.787.844.800	3.551.168.084	12.339.012.884
2005	4.502.822.400	3.643.315.200	1.129.392.000	9.275.529.600	3.748.241.511	13.023.771.111
2006	4.732.473.600	3.840.652.800	1.190.088.000	9.763.214.400	3.945.314.939	13.708.529.339
2007	4.962.124.800	4.037.990.400	1.250.784.000	10.250.899.200	4.142.388.367	14.393.287.567
2008	5.191.776.000	4.235.328.000	1.311.480.000	10.738.584.000	4.339.461.794	15.078.045.794
2009	5.421.427.200	4.432.665.600	1.372.176.000	11.226.268.800	4.536.535.222	15.762.804.022
2010	5.651.078.400	4.630.003.200	1.432.872.000	11.713.953.600	4.733.608.650	16.447.562.250

2011	5.880.729.600	4.827.340.800	1.493.568.000	12.201.638.400	4.930.682.077	17.132.320.477
2012	6.110.380.800	5.024.678.400	1.554.264.000	12.689.323.200	5.127.755.505	17.817.078.705
2013	6.340.032.000	5.222.016.000	1.614.960.000	13.177.008.000	5.324.828.933	18.501.836.933
2014	6.569.683.200	5.419.353.600	1.675.656.000	13.664.692.800	5.521.902.360	19.186.595.160
2015	6.799.334.400	5.616.691.200	1.736.352.000	14.152.377.600	5.718.975.788	19.871.353.388
2016	7.028.985.600	5.814.028.800	1.797.048.000	14.640.062.400	5.916.049.216	20.556.111.616
2017	7.258.636.800	6.011.366.400	1.857.744.000	15.127.747.200	6.113.122.644	21.240.869.844
2018	7.488.288.000	6.208.704.000	1.918.440.000	15.615.432.000	6.310.196.071	21.925.628.071
2019	7.717.939.200	6.406.041.600	1.979.136.000	16.103.116.800	6.507.269.499	22.610.386.299
2020	7.947.590.400	6.603.379.200	2.039.832.000	16.590.801.600	6.704.342.927	23.295.144.527
2021	8.177.241.600	6.800.716.800	2.100.528.000	17.078.486.400	6.901.416.354	23.979.902.754
2022	8.406.892.800	6.998.054.400	2.161.224.000	17.566.171.200	7.098.489.782	24.664.660.982
2023	8.636.544.000	7.195.392.000	2.221.920.000	18.053.856.000	7.295.563.210	25.349.419.210
2024	8.866.195.200	7.392.729.600	2.282.616.000	18.541.540.800	7.492.636.637	26.034.177.437
2025	9.095.846.400	7.590.067.200	2.343.312.000	19.029.225.600	7.689.710.065	26.718.935.665
2026	9.325.497.600	7.787.404.800	2.404.008.000	19.516.910.400	7.886.783.493	27.403.693.893
2027	9.555.148.800	7.984.742.400	2.464.704.000	20.004.595.200	8.083.856.920	28.088.452.120
2028	9.784.800.000	8.182.080.000	2.525.400.000	20.492.280.000	8.280.930.348	28.773.210.348
2029	10.014.451.200	8.379.417.600	2.586.096.000	20.979.964.800	8.478.003.776	29.457.968.576
2030	10.244.102.400	8.576.755.200	2.646.792.000	21.467.649.600	8.675.077.203	30.142.726.803
2031	10.473.753.600	8.774.092.800	2.707.488.000	21.955.334.400	8.872.150.631	30.827.485.031
2032	10.703.404.800	8.971.430.400	2.768.184.000	22.443.019.200	9.069.224.059	31.512.243.259
2033	10.933.056.000	9.168.768.000	2.828.880.000	22.930.704.000	9.266.297.486	32.197.001.486
2034	11.162.707.200	9.366.105.600	2.889.576.000	23.418.388.800	9.463.370.914	32.881.759.714
2035	11.392.358.400	9.563.443.200	2.950.272.000	23.906.073.600	9.660.444.342	33.566.517.942
2036	11.622.009.600	9.760.780.800	3.010.968.000	24.393.758.400	9.857.517.769	34.251.276.169

Tahun	Pendapatan Kotor (Rp)
1996	7.130.379.750
1997	7.109.871.000
1998	7.032.269.000
1999	8.621.837.000
2000	9.384.062.000
2001	10.110.086.400
2002	10.850.612.700
2003	11.835.797.000
jumlah	72.074.914.850
rata-rata	9.009.364.356

Rata-rata biaya O&M = Rp 1.662.274.613,00

$$\text{Persentase biaya O\&M} = \frac{\text{Rp } 1.662.274.613,00}{\text{Rp } 9.009.364.356,00} \times 100 \% = 18,45 \%$$

Tabel Biaya O&M

Tahun	Total Pendapatan	Biaya O & M
	(Rp)	(Rp)
a	b	c=18,45%xb
2004	12.339.012.884	2.276.547.877
2005	13.023.771.111	2.402.885.770
2006	13.708.529.339	2.529.223.663
2007	14.393.287.567	2.655.561.556
2008	15.078.045.794	2.781.899.449
2009	15.762.804.022	2.908.237.342
2010	16.447.562.250	3.034.575.235
2011	17.132.320.477	3.160.913.128
2012	17.817.078.705	3.287.251.021
2013	18.501.836.933	3.413.588.914
2014	19.186.595.160	3.539.926.807
2015	19.871.353.388	3.666.264.700
2016	20.556.111.616	3.792.602.593
2017	21.240.869.844	3.918.940.486
2018	21.925.628.071	4.045.278.379
2019	22.610.386.299	4.171.616.272
2020	23.295.144.527	4.297.954.165
2021	23.979.902.754	4.424.292.058
2022	24.664.660.982	4.550.629.951
2023	25.349.419.210	4.676.967.844
2024	26.034.177.437	4.803.305.737
2025	26.718.935.665	4.929.643.630
2026	27.403.693.893	5.055.981.523
2027	28.088.452.120	5.182.319.416
2028	28.773.210.348	5.308.657.309
2029	29.457.968.576	5.434.995.202
2030	30.142.726.803	5.561.333.095
2031	30.827.485.031	5.687.670.988
2032	31.512.243.259	5.814.008.881
2033	32.197.001.486	5.940.346.774
2034	32.881.759.714	6.066.684.667
2035	33.566.517.942	6.193.022.560
2036	34.251.276.169	6.319.360.453

Tabel Total Pengeluaran

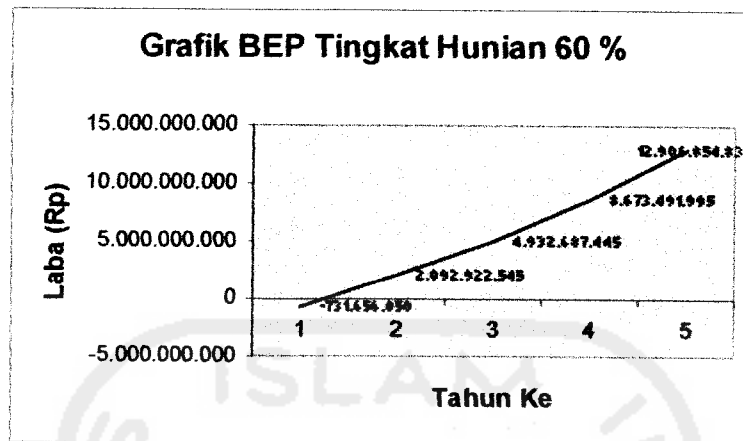
Tahun	Modal Sendiri	Pengeluaran Untuk Peralatan	Biaya O & M	Pengembalian Pinjaman	Total Penyusutan	Total Pengeluaran
	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)
a	b	c	d	e	f	g = b+c+d+e+f
1994	4397600000					4397600000
1995						
1996			1452780800	1649100000	362555000	3464435800
1997			1475616600	1550154000	362555000	3388325600
1998			1161699000	1451208000	362555000	2975462000
1999			1563013500	1352262000	362555000	3277830500
2000			1720529800	1253316000	362555000	3336400800
2001			1830816400	1154370000	362555000	3347741400
2002			1937001100	1055424000	362555000	3354980100
2003			2156739700	956478000	362555000	3475772700
2004			2276547877	857532000	362555000	3496634877
2005			2402885770	758586000	362555000	3524026770
2006		2337000000	2529223663		379455000	5245678663
2007			2655561556		379455000	3035016556
2008			2781899449		379455000	3161354449
2009			2908237342		379455000	3287692342
2010			3034575235		379455000	3414030235
2011			3160913128		379455000	3540368128
2012			3287251021		379455000	3666706021
2013			3413588914		379455000	3793043914
2014			3539926807		379455000	3919381807
2015			3666264700		379455000	4045719700
2016			3792602593		379455000	4172057593
2017		2520000000	3918940486		397755000	6836695486
2018			4045278379		397755000	4443033379
2019			4171616272		397755000	4569371272
2020			4297954165		397755000	4695709165
2021			4424292058		397755000	4822047058
2022			4550629951		397755000	4948384951
2023			4676967844		397755000	5074722844
2024			4803305737		397755000	5201060737
2025			4929643630		397755000	5327398630
2026			5055981523		397755000	5453736523
2027		2717000000	5182319416		417455000	8316774416
2028			5308657309		417455000	5726112309
2029			5434995202		417455000	5852450202
2030			5561333095		417455000	5978788095
2031			5687670988		417455000	6105125988
2032			5814008881		417455000	6231463881
2033			5940346774		417455000	6357801774
2034			6066684667		417455000	6484139667
2035			6193022560		417455000	6610477560
2036			6319360453		417455000	6736815453

Tabel Cash Flow

No	Tahun	Pendapatan Kotor	Total Kumulatif Pendapatan Kotor	Total Pengeluaran	Total Kumulatif Pengeluaran	Laba Sebelum Pajak	Pajak 30%	Laba Setelah Pajak
		(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)
a	b	c	d	e	f	g = d - f	h = 30% x g	i = g - h
1	1994			4.397.600.000	4.397.600.000			
2	1995							
3	1996	7.130.379.750	7.130.379.750	3.464.435.800	7.862.035.800	-731.656.050		-731.656.050
4	1997	7.109.871.000	14.240.250.750	3.388.325.600	11.250.361.400	2.989.889.350	896.966.805	2.092.922.545
5	1998	7.032.269.000	21.272.519.750	2.975.462.000	14.225.823.400	7.046.696.350	2.114.008.905	4.932.687.445
6	1999	8.621.837.000	29.894.356.750	3.277.830.500	17.503.653.900	12.390.702.850	3.717.210.855	8.673.491.995
7	2000	9.384.062.000	39.278.418.750	3.336.400.800	20.840.054.700	18.438.364.050	5.531.509.215	12.906.854.835
8	2001	10.110.086.400	49.388.505.150	3.347.741.400	24.187.796.100	25.200.709.050	7.560.212.715	17.640.496.335
9	2002	10.850.612.700	60.239.117.850	3.354.980.100	27.542.776.200	32.696.341.650	9.808.902.495	22.887.439.155
10	2003	11.835.797.000	72.074.914.850	3.475.772.700	31.018.548.900	41.056.365.950	12.316.909.785	28.739.456.165
11	2004	12.339.012.884	84.413.927.734	3.496.634.877	34.515.183.777	49.898.743.957	14.969.623.187	34.929.120.770
12	2005	13.023.771.111	97.437.698.845	3.524.026.770	38.039.210.547	59.398.488.298	17.819.546.489	41.578.941.809
13	2006	13.708.529.339	111.146.228.184	5.245.678.663	43.284.889.210	67.861.338.974	20.358.401.692	47.502.937.282
14	2007	14.393.287.567	125.539.515.751	3.035.016.556	46.319.905.766	79.219.609.985	23.765.882.995	55.453.726.989
15	2008	15.078.045.794	140.617.561.545	3.161.354.449	49.481.260.215	91.136.301.330	27.340.890.399	63.795.410.931
16	2009	15.762.804.022	156.380.365.567	3.287.692.342	52.768.952.557	103.611.413.010	31.083.423.903	72.527.989.107
17	2010	16.447.562.250	172.827.927.817	3.414.030.235	56.182.982.792	116.644.945.025	34.993.483.507	81.651.461.517
18	2011	17.132.320.477	189.960.248.294	3.540.368.128	59.723.350.921	130.236.897.374	39.071.069.212	91.165.828.162
19	2012	17.817.078.705	207.777.327.000	3.666.706.021	63.390.056.942	144.387.270.058	43.316.181.017	101.071.089.041
20	2013	18.501.836.933	226.279.163.932	3.793.043.914	67.183.100.856	159.096.063.077	47.728.818.923	111.367.244.154
21	2014	19.186.595.160	245.465.759.093	3.919.381.807	71.102.482.663	174.363.276.430	52.308.982.929	122.054.293.501
22	2015	19.871.353.388	265.337.112.481	4.045.719.700	75.148.202.363	190.188.910.118	57.056.673.035	133.132.237.083
23	2016	20.556.111.616	285.893.224.097	4.172.057.593	79.320.259.956	206.572.964.141	61.971.889.242	144.601.074.899
24	2017	21.240.869.844	307.134.093.940	6.836.695.486	86.156.955.442	220.977.138.498	66.293.141.549	154.683.996.949
25	2018	21.925.628.071	329.059.722.012	4.443.033.379	90.599.988.821	238.459.733.190	71.537.919.957	166.921.813.233
26	2019	22.610.386.299	351.670.108.310	4.569.371.272	95.169.360.093	256.500.748.217	76.950.224.465	179.550.523.752
27	2020	23.295.144.527	374.965.252.837	4.695.709.165	99.865.069.259	275.100.183.578	82.530.055.074	192.570.128.505
28	2021	23.979.902.754	398.945.155.591	4.822.047.058	104.687.116.317	294.258.039.275	88.277.411.782	205.980.627.492
29	2022	24.664.660.982	423.609.816.573	4.948.384.951	109.635.501.268	313.974.315.305	94.192.294.592	219.782.020.714
30	2023	25.349.419.210	448.959.235.783	5.074.722.844	114.710.224.112	334.249.011.671	100.274.703.501	233.974.308.169
31	2024	26.034.177.437	474.993.413.220	5.201.060.737	119.911.284.849	355.082.128.371	106.524.638.511	248.557.489.860
32	2025	26.718.935.665	501.712.348.885	5.327.398.630	125.238.683.479	376.473.665.406	112.942.099.622	263.531.565.784
33	2026	27.403.693.893	529.116.042.778	5.453.736.523	130.692.420.003	398.423.622.775	119.527.086.833	278.896.535.943
34	2027	28.088.452.120	557.204.494.898	8.316.774.416	139.009.194.419	418.195.300.479	125.458.590.144	292.736.710.335
35	2028	28.773.210.348	585.977.705.246	5.726.112.309	144.735.306.728	441.242.398.518	132.372.719.555	308.869.678.963
36	2029	29.457.968.576	615.435.673.822	5.852.450.202	150.587.756.930	464.847.916.891	139.454.375.067	325.393.541.824
37	2030	30.142.726.803	645.578.400.625	5.978.788.095	156.566.545.025	489.011.855.600	146.703.556.680	342.308.298.920
38	2031	30.827.485.031	676.405.885.656	6.105.125.988	162.671.671.014	513.734.214.642	154.120.264.393	359.613.950.250
39	2032	31.512.243.259	707.918.128.915	6.231.463.881	168.903.134.895	539.014.994.020	161.704.498.206	377.310.495.814
40	2033	32.197.001.486	740.115.130.401	6.357.801.774	175.260.936.669	564.854.193.732	169.456.258.120	395.397.935.612
41	2034	32.881.759.714	772.996.890.115	6.484.139.667	181.745.076.336	591.251.813.779	177.375.544.134	413.876.269.645
42	2035	33.566.517.942	806.563.408.057	6.610.477.560	188.355.553.897	618.207.854.160	185.462.356.248	432.745.497.912
43	2036	34.251.276.169	840.814.684.226	6.736.815.453	195.092.369.350	645.722.314.877	193.716.694.463	452.005.620.414

Tabel BEP

No	Tahun	Pendapatan Kumulatif (Rp)	Pengeluaran Kumulatif (Rp)	Laba (Rp)
1	2	3	4	5
1			4.397.600.000	
2				
3	1	7.130.379.750	7.862.035.800	-731.656.050
4	2	14.240.250.750	11.250.361.400	2.992.889.350
5	3	21.272.519.750	14.225.823.400	7.046.696.350
6	4	29.894.356.750	17.503.653.900	12.390.702.850
7	5	39.278.418.750	20.840.054.700	18.438.364.050
8	6	49.388.505.150	24.187.796.100	25.200.709.050
9	7	60.239.117.850	27.542.776.200	32.696.341.650
10	8	72.074.914.850	31.018.548.900	41.056.365.950
11	9	84.413.927.734	34.515.183.777	49.898.743.957
12	10	97.437.698.845	38.039.210.547	59.400.488.298
13	11	111.146.228.184	43.284.889.210	67.861.338.974
14	12	125.539.515.751	46.319.905.766	79.219.609.985
15	13	140.617.561.545	49.481.260.215	91.136.301.330
16	14	156.380.365.567	52.768.952.557	103.611.413.010
17	15	172.827.927.817	56.182.982.792	116.644.945.025
18	16	189.960.248.294	59.723.350.921	130.236.897.373
19	17	207.777.327.000	63.390.056.942	144.387.270.058
20	18	226.279.163.932	67.183.100.856	159.096.063.076
21	19	245.465.759.093	71.102.482.663	174.363.276.430
22	20	265.337.112.481	75.148.202.363	190.188.910.118
23	21	285.893.224.097	79.320.259.956	206.572.964.141
24	22	307.134.093.940	86.156.955.442	220.977.138.498
25	23	329.059.722.012	90.599.988.821	238.459.733.191
26	24	351.670.108.310	95.169.360.093	256.500.748.217
27	25	374.965.252.837	99.865.069.259	275.100.183.578
28	26	398.945.155.591	104.687.116.317	294.258.039.274
29	27	423.609.816.573	109.635.501.268	313.974.315.305
30	28	448.959.235.783	114.710.224.112	334.249.011.671
31	29	474.993.413.220	119.911.284.849	355.082.128.371
32	30	501.712.348.885	125.238.683.479	376.473.665.406
33	31	529.116.042.778	130.692.420.003	398.424.622.775
34	32	557.204.494.898	139.009.194.419	420.195.300.479
35	33	585.977.705.246	144.735.306.728	441.242.398.518
36	34	615.435.673.822	150.587.756.930	464.847.916.892
37	35	645.578.400.625	156.566.545.025	489.011.855.600
38	36	676.405.885.656	162.671.671.014	513.734.214.642
39	37	707.918.128.915	168.903.134.895	539.014.994.020
40	38	740.115.130.401	175.260.936.669	564.854.193.732
41	39	772.996.890.115	181.745.076.336	591.251.813.779
42	40	806.563.408.057	188.355.553.897	618.207.854.160
43	41	840.814.684.226	195.092.369.350	645.722.314.876



Perhitungan BEP

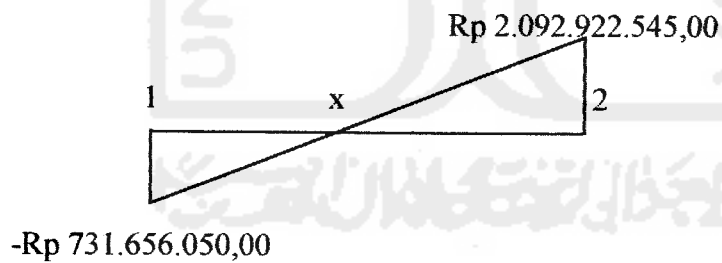
Tahun ke- 1

Sisa = - Rp 1.356.535.050,00

Tahun ke- 2

Sisa = Rp 1.015.099.645,00

BEP dalam tahun

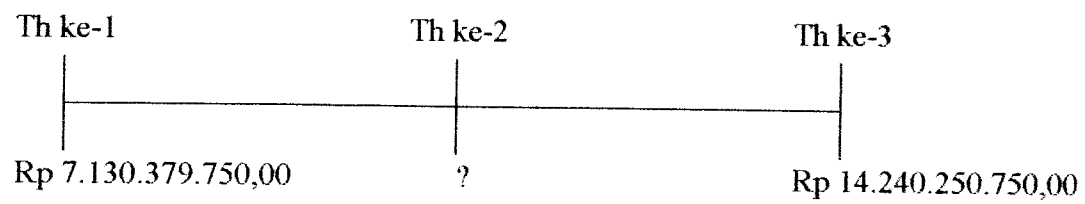


$$\frac{x - 1}{2 - 1} = \frac{-Rp 731.656.050,00}{(-Rp 731.656.050,00 - Rp 2.092.922.545,00)}$$

$$(-Rp 2.824.578.595,00 x) + Rp 2.824.578.595,00 = -Rp 731.656.050,00$$

$$x = \frac{(-Rp 731.656.050,00 - Rp 2.824.578.595,00)}{-Rp 2.824.578.595,00}$$

$$= 1,2$$



$$= Rp 7.130.379.750,00 + [(1,2 - 1) / (2 - 1) \times (Rp 14.240.250.750,00 - Rp 7.130.379.750,00)]$$

$$= Rp 8.552.353.950,00$$





LAMPIRAN VIII
PERHITUNGAN BEP DENGAN
TINGKAT HUNIAN 70 %

III. Perhitungan BEP dengan Tingkat Hunian 70 %

1. Pendapatan Jenis Kamar *Two Bedroom suites*

- ✓ Dengan harga sewa kamar = Rp 4.500.000,00
- ✓ Tingkat hunian = 70 %
- ✓ Koefisien Pendapatan = 1,0
- ✓ Jumlah kamar = 72

Pendapatan sewa kamar pada tahun 1996:

$$✓ R = 70 \% \times 1,0 \times 12 \times 72 \times \text{Rp } 4.500.000,00 = \text{Rp } 2.721.600.000,00$$

Tabel Pendapatan Sewa *Two Bedroom Suites* Tahun 1996-2036

Tahun	Harga sewa kamar (Rp)	Tingkat Hunian (%)	Koef	Jumlah bulan (Thn)	Jumlah Kamar	Pendapatan Sewa Kamar (Rp)
a	b	c	d	e	f	$g = (b \times c \times d \times e \times f)$
1996	4.500.000	70	1	12	72	2.721.600.000
1997	4.900.000	70	1	12	72	2.963.520.000
1998	5.300.000	70	1	12	72	3.205.440.000
1999	5.700.000	70	1	12	72	3.447.360.000
2000	6.200.000	70	1	12	72	3.749.760.000
2001	6.700.000	70	1	12	72	4.052.160.000
2002	7.200.000	70	1	12	72	4.354.560.000
2003	7.800.000	70	1	12	72	4.717.440.000
2004	8.243.000	70	1	12	72	4.985.366.400
2005	8.686.000	70	1	12	72	5.253.292.800
2006	9.129.000	70	1	12	72	5.521.219.200
2007	9.572.000	70	1	12	72	5.789.145.600
2008	10.015.000	70	1	12	72	6.057.072.000
2009	10.458.000	70	1	12	72	6.324.998.400
2010	10.901.000	70	1	12	72	6.592.924.800
2011	11.344.000	70	1	12	72	6.860.851.200
2012	11.787.000	70	1	12	72	7.128.777.600
2013	12.230.000	70	1	12	72	7.396.704.000
2014	12.673.000	70	1	12	72	7.664.630.400
2015	13.116.000	70	1	12	72	7.932.556.800
2016	13.559.000	70	1	12	72	8.200.483.200
2017	14.002.000	70	1	12	72	8.468.409.600
2018	14.445.000	70	1	12	72	8.736.336.000
2019	14.888.000	70	1	12	72	9.004.262.400
2020	15.331.000	70	1	12	72	9.272.188.800
2021	15.774.000	70	1	12	72	9.540.115.200

2022	16.217.000	70	1	12	72	9.808.041.600
2023	16.660.000	70	1	12	72	10.075.968.000
2024	17.103.000	70	1	12	72	10.343.894.400
2025	17.546.000	70	1	12	72	10.611.820.800
2026	17.989.000	70	1	12	72	10.879.747.200
2027	18.432.000	70	1	12	72	11.147.673.600
2028	18.875.000	70	1	12	72	11.415.600.000
2029	19.318.000	70	1	12	72	11.683.526.400
2030	19.761.000	70	1	12	72	11.951.452.800
2031	20.204.000	70	1	12	72	12.219.379.200
2032	20.647.000	70	1	12	72	12.487.305.600
2033	21.090.000	70	1	12	72	12.755.232.000
2034	21.533.000	70	1	12	72	13.023.158.400
2035	21.976.000	70	1	12	72	13.291.084.800
2036	22.419.000	70	1	12	72	13.559.011.200

2. Pendapatan Jenis Kamar *Three Bedroom Suites*

- ✓ Dengan harga sewa kamar = Rp 5.400.000,00
- ✓ Tingkat hunian = 70 %
- ✓ Koefisien Pendapatan = 1,0
- ✓ Jumlah kamar = 48

Pendapatan sewa kamar per bulan pada tahun 1996 :

$$✓ R = 70 \% \times 1,0 \times 12 \times 48 \times \text{Rp } 5.400.000,00 = \text{Rp } 2.177.280.000,00$$

Tabel 5.3.2.1 Pendapatan Sewa *Three Bedroom Suites* Tahun 1996-2036

Tahun	Harga sewa kamar (Rp)	Tingkat Hunian (%)	Koef	Jumlah bulan (Thn)	Jumlah Kamar	Pendapatan Sewa Kamar (Rp)
a	b	e	d	e	f	g = (bxcxdxexf)
1996	5.400.000	70	1	12	48	2.177.280.000
1997	5.900.000	70	1	12	48	2.378.880.000
1998	6.300.000	70	1	12	48	2.540.160.000
1999	6.900.000	70	1	12	48	2.782.080.000
2000	7.400.000	70	1	12	48	2.983.680.000
2001	8.100.000	70	1	12	48	3.265.920.000
2002	8.700.000	70	1	12	48	3.507.840.000
2003	9.400.000	70	1	12	48	3.790.080.000
2004	9.971.000	70	1	12	48	4.020.307.200
2005	10.542.000	70	1	12	48	4.250.534.400

2006	11.113.000	70	1	12	48	4.480.761.600
2007	11.684.000	70	1	12	48	4.710.988.800
2008	12.255.000	70	1	12	48	4.941.216.000
2009	12.826.000	70	1	12	48	5.171.443.200
2010	13.397.000	70	1	12	48	5.401.670.400
2011	13.968.000	70	1	12	48	5.631.897.600
2012	14.539.000	70	1	12	48	5.862.124.800
2013	15.110.000	70	1	12	48	6.092.352.000
2014	15.681.000	70	1	12	48	6.322.579.200
2015	16.252.000	70	1	12	48	6.552.806.400
2016	16.823.000	70	1	12	48	6.783.033.600
2017	17.394.000	70	1	12	48	7.013.260.800
2018	17.965.000	70	1	12	48	7.243.488.000
2019	18.536.000	70	1	12	48	7.473.715.200
2020	19.107.000	70	1	12	48	7.703.942.400
2021	19.678.000	70	1	12	48	7.934.169.600
2022	20.249.000	70	1	12	48	8.164.396.800
2023	20.820.000	70	1	12	48	8.394.624.000
2024	21.391.000	70	1	12	48	8.624.851.200
2025	21.962.000	70	1	12	48	8.855.078.400
2026	22.533.000	70	1	12	48	9.085.305.600
2027	23.104.000	70	1	12	48	9.315.532.800
2028	23.675.000	70	1	12	48	9.545.760.000
2029	24.246.000	70	1	12	48	9.775.987.200
2030	24.817.000	70	1	12	48	10.006.214.400
2031	25.388.000	70	1	12	48	10.236.441.600
2032	25.959.000	70	1	12	48	10.466.668.800
2033	26.530.000	70	1	12	48	10.696.896.000
2034	27.101.000	70	1	12	48	10.927.123.200
2035	27.672.000	70	1	12	48	11.157.350.400
2036	28.243.000	70	1	12	48	11.387.577.600

3. Pendapatan Jenis Kamar *Penthouse*

- ✓ Dengan harga sewa kamar = Rp 8.100.000,00
- ✓ Tingkat hunian = 70 %
- ✓ Koefisien Pendapatan = 1,0
- ✓ Jumlah kamar = 10

Pendapatan sewa kamar per bulan pada tahun 1996 :

$$✓ R = 70 \% \times 1,0 \times 12 \times 10 \times \text{Rp } 8.100.000,00 = \text{Rp } 680.400.000,00$$

Tabel Pendapatan Sewa *Penthouse* Tahun 1996-2036

Tahun	Harga sewa kamar	Tingkat Hunian	Koef	Jumlah bulan	Jumlah Kamar	Pendapatan Sewa Kamar
	(Rp)	(%)		(Thn)		(Rp)
a	b	c	d	e	f	$g = (b \times c \times d \times e \times f)$
1996	8.100.000	70	1	12	10	680.400.000
1997	8.700.000	70	1	12	10	730.800.000
1998	9.500.000	70	1	12	10	798.000.000
1999	10.000.000	70	1	12	10	840.000.000
2000	11.000.000	70	1	12	10	924.000.000
2001	12.000.000	70	1	12	10	1.008.000.000
2002	13.000.000	70	1	12	10	1.092.000.000
2003	14.000.000	70	1	12	10	1.176.000.000
2004	14.843.000	70	1	12	10	1.246.812.000
2005	15.686.000	70	1	12	10	1.317.624.000
2006	16.529.000	70	1	12	10	1.388.436.000
2007	17.372.000	70	1	12	10	1.459.248.000
2008	18.215.000	70	1	12	10	1.530.060.000
2009	19.058.000	70	1	12	10	1.600.872.000
2010	19.901.000	70	1	12	10	1.671.684.000
2011	20.744.000	70	1	12	10	1.742.496.000
2012	21.587.000	70	1	12	10	1.813.308.000
2013	22.430.000	70	1	12	10	1.884.120.000
2014	23.273.000	70	1	12	10	1.954.932.000
2015	24.116.000	70	1	12	10	2.025.744.000
2016	24.959.000	70	1	12	10	2.096.556.000
2017	25.802.000	70	1	12	10	2.167.368.000
2018	26.645.000	70	1	12	10	2.238.180.000
2019	27.488.000	70	1	12	10	2.308.992.000
2020	28.331.000	70	1	12	10	2.379.804.000
2021	29.174.000	70	1	12	10	2.450.616.000
2022	30.017.000	70	1	12	10	2.521.428.000
2023	30.860.000	70	1	12	10	2.592.240.000
2024	31.703.000	70	1	12	10	2.663.052.000
2025	32.546.000	70	1	12	10	2.733.864.000
2026	33.389.000	70	1	12	10	2.804.676.000
2027	34.232.000	70	1	12	10	2.875.488.000
2028	35.075.000	70	1	12	10	2.946.300.000
2029	35.918.000	70	1	12	10	3.017.112.000
2030	36.761.000	70	1	12	10	3.087.924.000
2031	37.604.000	70	1	12	10	3.158.736.000
2032	38.447.000	70	1	12	10	3.229.548.000
2033	39.290.000	70	1	12	10	3.300.360.000
2034	40.133.000	70	1	12	10	3.371.172.000
2035	40.976.000	70	1	12	10	3.441.984.000
2036	41.819.000	70	1	12	10	3.512.796.000

Tabel Pendapatan Sewa Kamar

Tahun	Pendapatan Sewa Kamar (Rp)
1996	5.579.280.000
1997	6.073.200.000
1998	6.543.600.000
1999	7.069.440.000
2000	7.657.440.000
2001	8.326.080.000
2002	8.954.400.000
2003	9.683.520.000
Jumlah	59.886.960.000
Rata-rata	7.485.870.000

Rata-rata pendapatan kotor = Rp 2.592.904.356,00

Rata-rata pendapatan sewa kamar = Rp 7.485.870.000,00

Persentase pendapatan di luar sewa kamar dari pendapatan sewa kamar :

$$= \frac{Rp\ 2.592.904.356,00}{Rp\ 7.485.870.000,00} \times 100\ \% = 34,63\ \%$$

Tabel Total Pendapatan Kotor

Tahun	Total Pendapatan Two Bedroom Suites (Rp)	Total Pendapatan Three Bedroom Suites (Rp)	Total Pendapatan Penthouse (Rp)	Total Pendapatan Sewa Kamar (Rp)	Pendapatan Di Luar Sewa Kamar (Rp)	Total Pendapatan Kotor (Rp)
a	b	c	d	e = b+c+d	f = 34,63% x e	g = e+f
1996	2.721.600.000	2.177.280.000	680.400.000	5.579.280.000	1.932.104.664	7.511.384.664
1997	2.963.520.000	2.378.880.000	730.800.000	6.073.200.000	2.103.149.160	8.176.349.160
1998	3.205.440.000	2.540.160.000	798.000.000	6.543.600.000	2.266.048.680	8.809.648.680
1999	3.447.360.000	2.782.080.000	840.000.000	7.069.440.000	2.448.147.072	9.517.587.072
2000	3.749.760.000	2.983.680.000	924.000.000	7.657.440.000	2.651.771.472	10.309.211.472
2001	4.052.160.000	3.265.920.000	1.008.000.000	8.326.080.000	2.883.321.504	11.209.401.504
2002	4.354.560.000	3.507.840.000	1.092.000.000	8.954.400.000	3.100.908.720	12.055.308.720
2003	4.717.440.000	3.790.080.000	1.176.000.000	9.683.520.000	3.353.402.976	13.036.922.976
2004	4.985.366.400	4.020.307.200	1.246.812.000	10.252.485.600	3.550.435.763	13.802.921.363
2005	5.253.292.800	4.250.534.400	1.317.624.000	10.821.451.200	3.747.468.551	14.568.919.751
2006	5.521.219.200	4.480.761.600	1.388.436.000	11.390.416.800	3.944.501.338	15.334.918.138
2007	5.789.145.600	4.710.988.800	1.459.248.000	11.959.382.400	4.141.534.125	16.100.916.525
2008	6.057.072.000	4.941.216.000	1.530.060.000	12.528.348.000	4.338.566.912	16.866.914.912
2009	6.324.998.400	5.171.443.200	1.600.872.000	13.097.313.600	4.535.599.700	17.632.913.300
2010	6.592.924.800	5.401.670.400	1.671.684.000	13.666.279.200	4.732.632.487	18.398.911.687

2011	6.860.851.200	5.631.897.600	1.742.496.000	14.235.244.800	4.929.665.274	19.164.910.074
2012	7.128.777.600	5.862.124.800	1.813.308.000	14.804.210.400	5.126.698.062	19.930.908.462
2013	7.396.704.000	6.092.352.000	1.884.120.000	15.373.176.000	5.323.730.849	20.696.906.849
2014	7.664.630.400	6.322.579.200	1.954.932.000	15.942.141.600	5.520.763.636	21.462.905.236
2015	7.932.556.800	6.552.806.400	2.025.744.000	16.511.107.200	5.717.796.423	22.228.903.623
2016	8.200.483.200	6.783.033.600	2.096.556.000	17.080.072.800	5.914.829.211	22.994.902.011
2017	8.468.409.600	7.013.260.800	2.167.368.000	17.649.038.400	6.111.861.998	23.760.900.398
2018	8.736.336.000	7.243.488.000	2.238.180.000	18.218.004.000	6.308.894.785	24.526.898.785
2019	9.004.262.400	7.473.715.200	2.308.992.000	18.786.969.600	6.505.927.572	25.292.897.172
2020	9.272.188.800	7.703.942.400	2.379.804.000	19.355.935.200	6.702.960.360	26.058.895.560
2021	9.540.115.200	7.934.169.600	2.450.616.000	19.924.900.800	6.899.993.147	26.824.893.947
2022	9.808.041.600	8.164.396.800	2.521.428.000	20.493.866.400	7.097.025.934	27.590.892.334
2023	10.075.968.000	8.394.624.000	2.592.240.000	21.062.832.000	7.294.058.722	28.356.890.722
2024	10.343.894.400	8.624.851.200	2.663.052.000	21.631.797.600	7.491.091.509	29.122.889.109
2025	10.611.820.800	8.855.078.400	2.733.864.000	22.200.763.200	7.688.124.296	29.888.887.496
2026	10.879.747.200	9.085.305.600	2.804.676.000	22.769.728.800	7.885.157.083	30.654.885.883
2027	11.147.673.600	9.315.532.800	2.875.488.000	23.338.694.400	8.082.189.871	31.420.884.271
2028	11.415.600.000	9.545.760.000	2.946.300.000	23.907.660.000	8.279.222.658	32.186.882.658
2029	11.683.526.400	9.775.987.200	3.017.112.000	24.476.625.600	8.476.255.445	32.952.881.045
2030	11.951.452.800	10.006.214.400	3.087.924.000	25.045.591.200	8.673.288.233	33.718.879.433
2031	12.219.379.200	10.236.441.600	3.158.736.000	25.614.556.800	8.870.321.020	34.484.877.820
2032	12.487.305.600	10.466.668.800	3.229.548.000	26.183.522.400	9.067.353.807	35.250.876.207
2033	12.755.232.000	10.696.896.000	3.300.360.000	26.752.488.000	9.264.386.594	36.016.874.594
2034	13.023.158.400	10.927.123.200	3.371.172.000	27.321.453.600	9.461.419.382	36.782.872.982
2035	13.291.084.800	11.157.350.400	3.441.984.000	27.890.419.200	9.658.452.169	37.548.871.369
2036	13.559.011.200	11.387.577.600	3.512.796.000	28.459.384.800	9.855.484.956	38.314.869.756

Rata-rata biaya O&M = Rp 1.662.274.613,00

$$\text{Persentase biaya O\&M} = \frac{\text{Rp } 1.662.274.613,00}{\text{Rp } 7.939.954.356,00} \times 100 \% = 20,94 \%$$

Tahun	Total Pendapatan (Rp)	Biaya O & M (Rp)
a	b	c = 20,94 % x b
2004	13.802.921.363	2.276.101.733
2005	14.568.919.751	2.402.414.867
2006	15.334.918.138	2.528.728.001
2007	16.100.916.525	2.655.041.135
2008	16.866.914.912	2.781.354.269
2009	17.632.913.300	2.907.667.403
2010	18.398.911.687	3.033.980.537
2011	19.164.910.074	3.160.293.671

2012	19.930.908.462	3.286.606.805
2013	20.696.906.849	3.412.919.939
2014	21.462.905.236	3.539.233.073
2015	22.228.903.623	3.665.546.207
2016	22.994.902.011	3.791.859.342
2017	23.760.900.398	3.918.172.476
2018	24.526.898.785	4.044.485.610
2019	25.292.897.172	4.170.798.744
2020	26.058.895.560	4.297.111.878
2021	26.824.893.947	4.423.425.012
2022	27.590.892.334	4.549.738.146
2023	28.356.890.722	4.676.051.280
2024	29.122.889.109	4.802.364.414
2025	29.888.887.496	4.928.677.548
2026	30.654.885.883	5.054.990.682
2027	31.420.884.271	5.181.303.816
2028	32.186.882.658	5.307.616.950
2029	32.952.881.045	5.433.930.084
2030	33.718.879.433	5.560.243.218
2031	34.484.877.820	5.686.556.352
2032	35.250.876.207	5.812.869.487
2033	36.016.874.594	5.939.182.621
2034	36.782.872.982	6.065.495.755
2035	37.548.871.369	6.191.808.889
2036	38.314.869.756	6.318.122.023

Tahun	Modal Sendiri	Pengeluaran Untuk Peralatan	Biaya O & M	Pengembalian Pinjaman	Total Penyusutan	Total Pengeluaran
	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)
a	b	c	d	e	f	g = b+c+d+e+f
1994	4.397.600.000					4.397.600.000
1995						
1996			1.452.780.800	1.649.100.000	362.555.000	3.464.435.800
1997			1.475.616.600	1.550.154.000	362.555.000	3.388.325.600
1998			1.161.699.000	1.451.208.000	362.555.000	2.975.462.000
1999			1.563.013.500	1.352.262.000	362.555.000	3.277.830.500
2000			1.720.529.800	1.253.316.000	362.555.000	3.336.400.800
2001			1.830.816.400	1.154.370.000	362.555.000	3.347.741.400
2002			1.937.001.100	1.055.424.000	362.555.000	3.354.980.100
2003			2.156.739.700	956.478.000	362.555.000	3.475.772.700
2004			2.276.101.733	857.532.000	362.555.000	3.496.188.733
2005			2.402.414.867	758.586.000	362.555.000	3.523.555.867
2006		2.337.000.000	2.528.728.001		379.455.000	5.245.183.001
2007			2.655.041.135		379.455.000	3.034.496.135
2008			2.781.354.269		379.455.000	3.160.809.269

2009			2.907.667.403		379.455.000	3.287.122.403
2010			3.033.980.537		379.455.000	3.413.435.537
2011			3.160.293.671		379.455.000	3.539.748.671
2012			3.286.606.805		379.455.000	3.666.061.805
2013			3.412.919.939		379.455.000	3.792.374.939
2014			3.539.233.073		379.455.000	3.918.688.073
2015			3.665.546.207		379.455.000	4.045.001.207
2016			3.791.859.342		379.455.000	4.171.314.342
2017		2.520.000.000	3.918.172.476		397.755.000	6.835.927.476
2018			4.044.485.610		397.755.000	4.442.240.610
2019			4.170.798.744		397.755.000	4.568.553.744
2020			4.297.111.878		397.755.000	4.694.866.878
2021			4.423.425.012		397.755.000	4.821.180.012
2022			4.549.738.146		397.755.000	4.947.493.146
2023			4.676.051.280		397.755.000	5.073.806.280
2024			4.802.364.414		397.755.000	5.200.119.414
2025			4.928.677.548		397.755.000	5.326.432.548
2026			5.054.990.682		397.755.000	5.452.745.682
2027		2.717.000.000	5.181.303.816		417.455.000	8.315.758.816
2028			5.307.616.950		417.455.000	5.725.071.950
2029			5.433.930.084		417.455.000	5.851.385.084
2030			5.560.243.218		417.455.000	5.977.698.218
2031			5.686.556.352		417.455.000	6.104.011.352
2032			5.812.869.487		417.455.000	6.230.324.487
2033			5.939.182.621		417.455.000	6.356.637.621
2034			6.065.495.755		417.455.000	6.482.950.755
2035			6.191.808.889		417.455.000	6.609.263.889
2036			6.318.122.023		417.455.000	6.735.577.023

Tabel Cash Flow

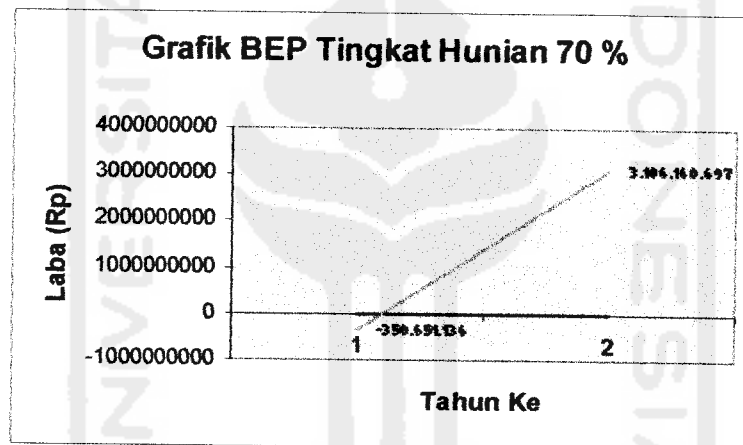
No	Tahun	Pendapatan Kotor	Total Kumulatif Pendapatan Kotor	Total Pengeluaran	Total Kumulatif Pengeluaran	Laba Sebelum Pajak	Pajak 30%	Laba Setelah Pajak
		(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)
a	b	c	d	e	f	g = d - f	h = 30% x g	i = g - h
1	1994			4.397.600.000	4.397.600.000			
2	1995							
3	1996	7.511.384.664	7.511.384.664	3.464.435.800	7.862.035.800	-350.651.136		-350.651.136
4	1997	8.176.349.160	15.687.733.824	3.388.325.600	11.250.361.400	4.437.372.424	1.331.211.727	3.106.160.697
5	1998	8.809.648.680	24.497.382.504	2.975.462.000	14.225.823.400	10.271.559.104	3.081.467.731	7.190.091.373
6	1999	9.517.587.072	34.014.969.576	3.277.830.500	17.503.653.900	16.511.315.676	4.953.394.703	11.557.920.973
7	2000	10.309.211.472	44.324.181.048	3.336.400.800	20.840.054.700	23.484.126.348	7.045.237.904	16.438.888.444
8	2001	11.209.401.504	55.533.582.552	3.347.741.400	24.187.796.100	31.345.786.452	9.403.735.936	21.942.050.516
9	2002	12.055.308.720	67.588.891.272	3.354.980.100	27.542.776.200	40.046.115.072	12.013.834.522	28.032.280.550
10	2003	13.036.922.976	80.625.814.248	3.475.772.700	31.018.548.900	49.607.265.348	14.882.179.604	34.725.085.744
11	2004	13.802.921.363	94.428.735.611	3.496.188.733	34.514.737.633	59.913.997.978	17.974.199.394	41.939.798.585
12	2005	14.568.919.751	108.997.655.362	3.523.555.867	38.038.293.500	70.959.361.862	21.287.808.559	49.671.553.304
13	2006	15.334.918.138	124.332.573.500	5.245.183.001	43.283.476.501	81.049.096.999	24.314.729.100	56.734.367.899
14	2007	16.100.916.525	140.433.490.025	3.034.496.135	46.317.972.636	94.115.517.389	28.234.655.217	65.880.862.172
15	2008	16.866.914.912	157.300.404.937	3.160.809.269	49.478.781.905	107.821.623.033	32.346.486.910	75.475.136.123
16	2009	17.632.913.300	174.933.318.237	3.287.122.403	52.765.904.308	122.167.413.929	36.650.224.179	85.517.189.750
17	2010	18.398.911.687	193.332.229.924	3.413.435.537	56.179.339.845	137.152.890.079	41.145.867.024	96.007.023.055
18	2011	19.164.910.074	212.497.139.998	3.539.748.671	59.719.088.516	152.778.051.482	45.833.415.445	106.944.636.037

19	2012	19.930.908.462	232.428.048.460	3.666.061.805	63.385.150.321	169.042.898.138	50.712.869.441	118.330.028.697
20	2013	20.696.906.849	253.124.955.308	3.792.374.939	67.177.525.261	185.947.430.048	55.784.229.014	130.163.201.033
21	2014	21.462.905.236	274.587.860.544	3.918.688.073	71.096.213.334	203.491.647.210	61.047.494.163	142.444.153.047
22	2015	22.228.903.623	296.816.764.168	4.045.001.207	75.141.214.542	221.675.549.626	66.502.664.888	155.172.884.738
23	2016	22.994.902.011	319.811.666.178	4.171.314.342	79.312.528.883	240.499.137.295	72.149.741.189	168.349.396.107
24	2017	23.760.900.398	343.572.566.576	6.835.927.476	86.148.456.359	257.424.110.217	77.227.233.065	180.196.877.152
25	2018	24.526.898.785	368.099.465.362	4.442.240.610	90.590.696.969	277.508.768.393	83.252.630.518	194.256.137.875
26	2019	25.292.897.172	393.392.362.534	4.568.553.744	95.159.250.712	298.233.111.822	89.469.933.547	208.763.178.275
27	2020	26.058.895.560	419.451.258.094	4.694.866.878	99.854.117.590	319.597.140.504	95.879.142.151	223.717.998.353
28	2021	26.824.893.947	446.276.152.041	4.821.180.012	104.675.297.602	341.600.854.439	102.480.256.332	239.120.598.107
29	2022	27.590.892.334	473.867.044.375	4.947.493.146	109.622.790.748	364.244.253.627	109.273.276.088	254.970.977.539
30	2023	28.356.890.722	502.223.935.097	5.073.806.280	114.696.597.028	387.527.338.069	116.258.201.421	271.269.136.648
31	2024	29.122.889.109	531.346.824.206	5.200.119.414	119.896.716.442	411.450.107.764	123.435.032.329	288.015.075.435
32	2025	29.888.887.496	561.235.711.702	5.326.432.548	125.223.148.990	436.012.562.712	130.803.768.814	305.208.793.898
33	2026	30.654.885.883	591.890.597.585	5.452.745.682	130.675.894.672	461.214.702.913	138.364.410.874	322.850.292.039
34	2027	31.420.884.271	623.311.481.856	8.315.758.816	138.991.653.489	484.319.828.367	145.295.948.510	339.023.879.857
35	2028	32.186.882.658	655.498.364.514	5.725.071.950	144.716.725.439	510.781.639.075	153.234.491.723	357.547.147.353
36	2029	32.952.881.045	688.451.245.559	5.851.385.084	150.568.110.523	537.883.135.036	161.364.940.511	376.518.194.525
37	2030	33.718.879.433	722.170.124.992	5.977.698.218	156.545.808.742	565.624.316.250	169.687.294.875	395.937.021.375
38	2031	34.484.877.820	756.655.002.812	6.104.011.352	162.649.820.094	594.005.182.718	178.201.554.815	415.803.627.902
39	2032	35.250.876.207	791.905.879.019	6.230.324.487	168.880.144.581	623.025.734.438	186.907.720.331	436.118.014.107
40	2033	36.016.874.594	827.922.753.613	6.356.637.621	175.236.782.201	652.685.971.412	195.805.791.424	456.880.179.988
41	2034	36.782.872.982	864.705.628.595	6.482.950.755	181.719.732.956	682.985.893.639	204.895.768.092	478.090.125.547
42	2035	37.548.871.369	902.254.497.964	6.609.263.889	188.328.996.845	713.925.501.119	214.177.650.336	499.747.850.783
43	2036	38.314.869.756	940.569.367.720	6.735.577.023	195.064.573.868	745.504.793.853	223.651.438.156	521.853.355.697

Tabel BEP

No	Tahun	Pendapatan Kumulatif (Rp)	Pengeluaran Kumulatif (Rp)	Laba (Rp)
1	2	3	4	5
1			4.397.600.000	
2				
3	1	7.511.384.664	7.862.035.800	-350.651.136
4	2	15.687.733.824	11.250.361.400	3.106.160.697
5	3	24.497.382.504	14.225.823.400	7.190.091.373
6	4	34.014.969.576	17.503.653.900	11.557.920.973
7	5	44.324.181.048	20.840.054.700	16.438.888.444
8	6	55.533.582.552	24.187.796.100	21.942.050.516
9	7	67.588.891.272	27.542.776.200	28.032.280.550
10	8	80.625.814.248	31.018.548.900	34.725.085.744
11	9	94.428.735.611	34.514.737.633	41.939.798.585
12	10	108.997.655.362	38.038.293.500	49.671.553.304
13	11	124.332.573.500	43.283.476.501	56.734.367.899
14	12	140.433.490.025	46.317.972.636	65.880.862.172
15	13	157.300.404.937	49.478.781.905	75.475.136.123
16	14	174.933.318.237	52.765.904.308	85.517.189.750
17	15	193.332.229.924	56.179.339.845	96.007.023.055
18	16	212.497.139.998	59.719.088.516	106.944.636.037
19	17	232.428.048.460	63.385.150.321	118.330.028.697
20	18	253.124.955.308	67.177.525.261	130.163.201.033
21	19	274.587.860.544	71.096.213.334	142.444.153.047
22	20	296.816.764.168	75.141.214.542	155.172.884.738
23	21	319.811.666.178	79.312.528.883	168.349.396.107
24	22	343.572.566.576	86.148.456.359	180.196.877.152
25	23	368.099.465.362	90.590.696.969	194.256.137.875
26	24	393.392.362.534	95.159.250.712	208.763.178.275

27	25	419.451.258.094	99.854.117.590	223.717.998.353
28	26	446.276.152.041	104.675.297.602	239.120.598.107
29	27	473.867.044.375	109.622.790.748	254.970.977.539
30	28	502.223.935.097	114.696.597.028	271.269.136.648
31	29	531.346.824.206	119.896.716.442	288.015.075.435
32	30	561.235.711.702	125.223.148.990	305.208.793.898
33	31	591.890.597.585	130.675.894.672	322.850.292.039
34	32	623.311.481.856	138.991.653.489	339.023.879.857
35	33	655.498.364.514	144.716.725.439	357.547.147.353
36	34	688.451.245.559	150.568.110.523	376.518.194.525
37	35	722.170.124.992	156.545.808.742	395.937.021.375
38	36	756.655.002.812	162.649.820.094	415.803.627.902
39	37	791.905.879.019	168.880.144.581	436.118.014.107
40	38	827.922.753.613	175.236.782.201	456.880.179.988
41	39	864.705.626.595	181.719.732.956	478.090.125.547
42	40	902.254.497.964	188.328.996.845	499.747.850.783
43	41	940.569.367.720	195.064.573.868	521.853.355.697



Perhitungan BEP

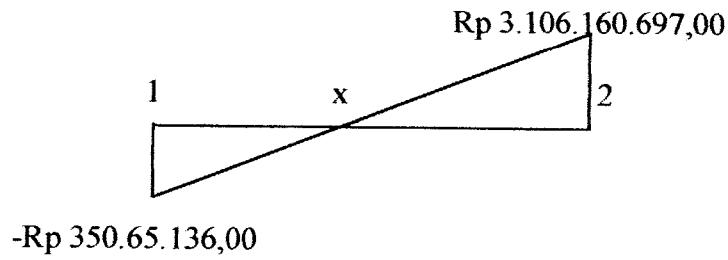
Tahun ke- 1

Sisa = - Rp 350.651.136,00

Tahun ke- 2

Sisa = Rp 3.106.160.697,00

BEP dalam tahun

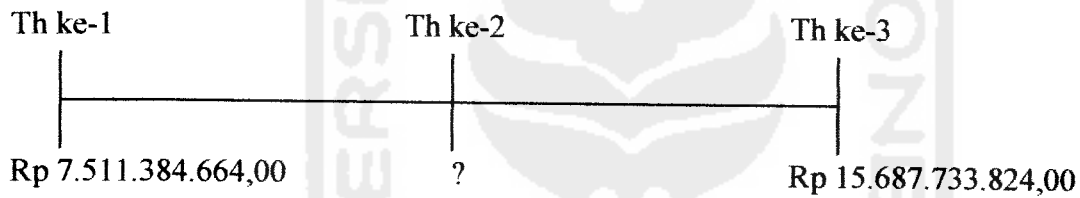


$$\frac{x - 1}{2 - 1} = \frac{-Rp\ 350.651.136,00}{(-Rp\ 350.651.136,00 - Rp\ 3.106.160.697,00)}$$

$$(-Rp\ 3.456.811.833,00\ x) + Rp\ 3.456.811.833,00 = -Rp\ 350.651.136,00$$

$$x = \frac{(-Rp\ 350.651.136,00 - Rp\ 3.456.811.833,00)}{-Rp\ 3.456.811.833,00}$$

$$= 1,1$$



$$= Rp\ 7.511.384.664,00 + [(1,1 - 1) / (2 - 1) \times (Rp\ 15.687.733.824,00 - Rp\ 7.511.384.664,00)]$$

$$= Rp\ 8.329.019.580,00$$



LAMPIRAN IX
PERHITUNGAN BEP DENGAN
TINGKAT HUNIAN 80 %

IV. Perhitungan BEP dengan Tingkat Hunian 80 %

1. Pendapatan Jenis Kamar *Two Bedroom suites*

- ✓ Dengan harga sewa kamar = Rp 4.500.000,00
- ✓ Tingkat hunian = 80 %
- ✓ Koefisien Pendapatan = 1,0
- ✓ Jumlah kamar = 72

Pendapatan sewa kamar pada tahun 1996:

$$✓ R = 80 \% \times 1,0 \times 12 \times 72 \times \text{Rp } 4.500.000,00 = \text{Rp } 3.110.400.000,00$$

Tabel Pendapatan Sewa *Two Bedroom Suites* Tahun 1996-2036

Tahun	Harga sewa kamar (Rp)	Tingkat Hunian (%)	Koef	Jumlah bulan (Thn)	Jumlah Kamar	Pendapatan Sewa Kamar (Rp)
a	b	c	d	e	f	g = (bxexdxexf)
1996	4.500.000	80	1	12	72	3.110.400.000
1997	4.900.000	80	1	12	72	3.386.880.000
1998	5.300.000	80	1	12	72	3.663.360.000
1999	5.700.000	80	1	12	72	3.939.840.000
2000	6.200.000	80	1	12	72	4.285.440.000
2001	6.700.000	80	1	12	72	4.631.040.000
2002	7.200.000	80	1	12	72	4.976.640.000
2003	7.800.000	80	1	12	72	5.391.360.000
2004	8.243.000	80	1	12	72	5.697.561.600
2005	8.686.000	80	1	12	72	6.003.763.200
2006	9.129.000	80	1	12	72	6.309.964.800
2007	9.572.000	80	1	12	72	6.616.166.400
2008	10.015.000	80	1	12	72	6.922.368.000
2009	10.458.000	80	1	12	72	7.228.569.600
2010	10.901.000	80	1	12	72	7.534.771.200
2011	11.344.000	80	1	12	72	7.840.972.800
2012	11.787.000	80	1	12	72	8.147.174.400
2013	12.230.000	80	1	12	72	8.453.376.000
2014	12.673.000	80	1	12	72	8.759.577.600
2015	13.116.000	80	1	12	72	9.065.779.200
2016	13.559.000	80	1	12	72	9.371.980.800
2017	14.002.000	80	1	12	72	9.678.182.400
2018	14.445.000	80	1	12	72	9.984.384.000
2019	14.888.000	80	1	12	72	10.290.585.600
2020	15.331.000	80	1	12	72	10.596.787.200
2021	15.774.000	80	1	12	72	10.902.988.800

2022	16.217.000	80	1	12	72	11.209.190.400
2023	16.660.000	80	1	12	72	11.515.392.000
2024	17.103.000	80	1	12	72	11.821.593.600
2025	17.546.000	80	1	12	72	12.127.795.200
2026	17.989.000	80	1	12	72	12.433.996.800
2027	18.432.000	80	1	12	72	12.740.198.400
2028	18.875.000	80	1	12	72	13.046.400.000
2029	19.318.000	80	1	12	72	13.352.601.600
2030	19.761.000	80	1	12	72	13.658.803.200
2031	20.204.000	80	1	12	72	13.965.004.800
2032	20.647.000	80	1	12	72	14.271.206.400
2033	21.090.000	80	1	12	72	14.577.408.000
2034	21.533.000	80	1	12	72	14.883.609.600
2035	21.976.000	80	1	12	72	15.189.811.200
2036	22.419.000	80	1	12	72	15.496.012.800

2. Pendapatan Jenis Kamar *Three Bedroom Suites*

- ✓ Dengan harga sewa kamar = Rp 5.400.000,00
- ✓ Tingkat hunian = 80 %
- ✓ Koefisien Pendapatan = 1,0
- ✓ Jumlah kamar = 48

Pendapatan sewa kamar per bulan pada tahun 1996:

$$✓ R = 80 \% \times 1,0 \times 12 \times 48 \times \text{Rp } 5.400.000,00 = \text{Rp } 2.488.320,00$$

Tabel Pendapatan Sewa *Three Bedroom Suites* Tahun 1996-2036

Tahun	Harga sewa kamar (Rp)	Tingkat Hunian (%)	Koef	Jumlah bulan (Thn)	Jumlah Kamar	Pendapatan Sewa Kamar (Rp)
a	b	c	d	e	f	g = (bxcxdxexf)
1996	5.400.000	80	1	12	48	2.488.320.000
1997	5.900.000	80	1	12	48	2.718.720.000
1998	6.300.000	80	1	12	48	2.903.040.000
1999	6.900.000	80	1	12	48	3.179.520.000
2000	7.400.000	80	1	12	48	3.409.920.000
2001	8.100.000	80	1	12	48	3.732.480.000
2002	8.700.000	80	1	12	48	4.008.960.000
2003	9.400.000	80	1	12	48	4.331.520.000
2004	9.971.000	80	1	12	48	4.594.636.800
2005	10.542.000	80	1	12	48	4.857.753.600

2006	11.113.000	80	1	12	48	5.120.870.400
2007	11.684.000	80	1	12	48	5.383.987.200
2008	12.255.000	80	1	12	48	5.647.104.000
2009	12.826.000	80	1	12	48	5.910.220.800
2010	13.397.000	80	1	12	48	6.173.337.600
2011	13.968.000	80	1	12	48	6.436.454.400
2012	14.539.000	80	1	12	48	6.699.571.200
2013	15.110.000	80	1	12	48	6.962.688.000
2014	15.681.000	80	1	12	48	7.225.804.800
2015	16.252.000	80	1	12	48	7.488.921.600
2016	16.823.000	80	1	12	48	7.752.038.400
2017	17.394.000	80	1	12	48	8.015.155.200
2018	17.965.000	80	1	12	48	8.278.272.000
2019	18.536.000	80	1	12	48	8.541.388.800
2020	19.107.000	80	1	12	48	8.804.505.600
2021	19.678.000	80	1	12	48	9.067.622.400
2022	20.249.000	80	1	12	48	9.330.739.200
2023	20.820.000	80	1	12	48	9.593.856.000
2024	21.391.000	80	1	12	48	9.856.972.800
2025	21.962.000	80	1	12	48	10.120.089.600
2026	22.533.000	80	1	12	48	10.383.206.400
2027	23.104.000	80	1	12	48	10.646.323.200
2028	23.675.000	80	1	12	48	10.909.440.000
2029	24.246.000	80	1	12	48	11.172.556.800
2030	24.817.000	80	1	12	48	11.435.673.600
2031	25.388.000	80	1	12	48	11.698.790.400
2032	25.959.000	80	1	12	48	11.961.907.200
2033	26.530.000	80	1	12	48	12.225.024.000
2034	27.101.000	80	1	12	48	12.488.140.800
2035	27.672.000	80	1	12	48	12.751.257.600
2036	28.243.000	80	1	12	48	13.014.374.400

3. Pendapatan Jenis Kamar *Penthouse*

- ✓ Dengan harga sewa kamar = Rp 8.100.000,00
- ✓ Tingkat hunian = 80 %
- ✓ Koefisien Pendapatan = 1,0
- ✓ Jumlah kamar = 10

Pendapatan sewa kamar per bulan pada tahun 1996:

$$\checkmark R = 80 \% \times 1,0 \times 12 \times 10 \times \text{Rp } 8.100.000,00 = \text{Rp } 777.600.000,00$$

Tabel Pendapatan Sewa *Penthouse* Tahun 1996-2036

Tahun	Harga sewa kamar (Rp)	Tingkat Hunian (%)	Koef	Jumlah bulan (Thn)	Jumlah Kamar	Pendapatan Sewa Kamar (Rp)
a	b	c	d	e	f	$g = (b \times c \times d \times e \times f)$
1996	8.100.000	80	1	12	10	777.600.000
1997	8.700.000	80	1	12	10	835.200.000
1998	9.500.000	80	1	12	10	912.000.000
1999	10.000.000	80	1	12	10	960.000.000
2000	11.000.000	80	1	12	10	1.056.000.000
2001	12.000.000	80	1	12	10	1.152.000.000
2002	13.000.000	80	1	12	10	1.248.000.000
2003	14.000.000	80	1	12	10	1.344.000.000
2004	14.843.000	80	1	12	10	1.424.928.000
2005	15.686.000	80	1	12	10	1.505.856.000
2006	16.529.000	80	1	12	10	1.586.784.000
2007	17.372.000	80	1	12	10	1.667.712.000
2008	18.215.000	80	1	12	10	1.748.640.000
2009	19.058.000	80	1	12	10	1.829.568.000
2010	19.901.000	80	1	12	10	1.910.496.000
2011	20.744.000	80	1	12	10	1.991.424.000
2012	21.587.000	80	1	12	10	2.072.352.000
2013	22.430.000	80	1	12	10	2.153.280.000
2014	23.273.000	80	1	12	10	2.234.208.000
2015	24.116.000	80	1	12	10	2.315.136.000
2016	24.959.000	80	1	12	10	2.396.064.000
2017	25.802.000	80	1	12	10	2.476.992.000
2018	26.645.000	80	1	12	10	2.557.920.000
2019	27.488.000	80	1	12	10	2.638.848.000
2020	28.331.000	80	1	12	10	2.719.776.000
2021	29.174.000	80	1	12	10	2.800.704.000
2022	30.017.000	80	1	12	10	2.881.632.000
2023	30.860.000	80	1	12	10	2.962.560.000
2024	31.703.000	80	1	12	10	3.043.488.000
2025	32.546.000	80	1	12	10	3.124.416.000
2026	33.389.000	80	1	12	10	3.205.344.000
2027	34.232.000	80	1	12	10	3.286.272.000
2028	35.075.000	80	1	12	10	3.367.200.000
2029	35.918.000	80	1	12	10	3.448.128.000
2030	36.761.000	80	1	12	10	3.529.056.000
2031	37.604.000	80	1	12	10	3.609.984.000
2032	38.447.000	80	1	12	10	3.690.912.000
2033	39.290.000	80	1	12	10	3.771.840.000
2034	40.133.000	80	1	12	10	3.852.768.000
2035	40.976.000	80	1	12	10	3.933.696.000
2036	41.819.000	80	1	12	10	4.014.624.000

Tabel Pendapatan Sewa Kamar

Tahun	Pendapatan Sewa Kamar (Rp)
1996	6.376.320.000

1997	6.940.800.000
1998	7.478.400.000
1999	8.079.360.000
2000	8.751.360.000
2001	9.515.520.000
2002	10.233.600.000
2003	11.066.880.000
Jumlah	68.442.240.000
Rata-rata	8.555.280.000

Rata-rata pendapatan kotor = Rp 2.592.904.356,00

Rata-rata pendapatan sewa kamar = Rp 8.555.280.000,00

Persentase pendapatan di luar sewa kamar dari pendapatan sewa kamar :

$$= \frac{Rp\ 2.592.904.356,00}{Rp\ 8.555.280.000,00} \times 100\ \% = 30,30\ \%$$

Tabel Total Pendapatan Kotor

Tahun	Total Pendapatan <i>Two Bedroom Suites</i> (Rp)	Total Pendapatan <i>Three Bedroom Suites</i> (Rp)	Total Pendapatan <i>Penthouse</i> (Rp)	Total Pendapatan Sewa Kamar (Rp)	Pendapatan Di Luar Sewa Kamar (Rp)	Total Pendapatan Kotor (Rp)
a	b	c	d	e = b+c+d	f = 30,30% x e	g = e+f
1996	3.110.400.000	2.488.320.000	777.600.000	6.376.320.000	1.932.024.960	8.308.344.960
1997	3.386.880.000	2.718.720.000	835.200.000	6.940.800.000	2.103.062.400	9.043.862.400
1998	3.663.360.000	2.903.040.000	912.000.000	7.478.400.000	2.265.955.200	9.744.355.200
1999	3.939.840.000	3.179.520.000	960.000.000	8.079.360.000	2.448.046.080	10.527.406.080
2000	4.285.440.000	3.409.920.000	1.056.000.000	8.751.360.000	2.651.662.080	11.403.022.080
2001	4.631.040.000	3.732.480.000	1.152.000.000	9.515.520.000	2.883.202.560	12.398.722.560
2002	4.976.640.000	4.008.960.000	1.248.000.000	10.233.600.000	3.100.780.800	13.334.380.800
2003	5.391.360.000	4.331.520.000	1.344.000.000	11.066.880.000	3.353.264.640	14.420.144.640
2004	5.697.561.600	4.594.636.800	1.424.928.000	11.717.126.400	3.550.289.299	15.267.415.699
2005	6.003.763.200	4.857.753.600	1.505.856.000	12.367.372.800	3.747.313.958	16.114.686.758
2006	6.309.964.800	5.120.870.400	1.586.784.000	13.017.619.200	3.944.338.618	16.961.957.818
2007	6.616.166.400	5.383.987.200	1.667.712.000	13.667.865.600	4.141.363.277	17.809.228.877
2008	6.922.368.000	5.647.104.000	1.748.640.000	14.318.112.000	4.338.387.936	18.656.499.936
2009	7.228.569.600	5.910.220.800	1.829.568.000	14.968.358.400	4.535.412.595	19.503.770.995
2010	7.534.771.200	6.173.337.600	1.910.496.000	15.618.604.800	4.732.437.254	20.351.042.054
2011	7.840.972.800	6.436.454.400	1.991.424.000	16.268.851.200	4.929.461.914	21.198.313.114
2012	8.147.174.400	6.699.571.200	2.072.352.000	16.919.097.600	5.126.486.573	22.045.584.173
2013	8.453.376.000	6.962.688.000	2.153.280.000	17.569.344.000	5.323.511.232	22.892.855.232
2014	8.759.577.600	7.225.804.800	2.234.208.000	18.219.590.400	5.520.535.891	23.740.126.291
2015	9.065.779.200	7.488.921.600	2.315.136.000	18.869.836.800	5.717.560.550	24.587.397.350

2016	9.371.980.800	7.752.038.400	2.396.064.000	19.520.083.200	5.914.585.210	25.434.668.410
2017	9.678.182.400	8.015.155.200	2.476.992.000	20.170.329.600	6.111.609.869	26.281.939.469
2018	9.984.384.000	8.278.272.000	2.557.920.000	20.820.576.000	6.308.634.528	27.129.210.528
2019	10.290.585.600	8.541.388.800	2.638.848.000	21.470.822.400	6.505.659.187	27.976.481.587
2020	10.596.787.200	8.804.505.600	2.719.776.000	22.121.068.800	6.702.683.846	28.823.752.646
2021	10.902.988.800	9.067.622.400	2.800.704.000	22.771.315.200	6.899.708.506	29.671.023.706
2022	11.209.190.400	9.330.739.200	2.881.632.000	23.421.561.600	7.096.733.165	30.518.294.765
2023	11.515.392.000	9.593.856.000	2.962.560.000	24.071.808.000	7.293.757.824	31.365.565.824
2024	11.821.593.600	9.856.972.800	3.043.488.000	24.722.054.400	7.490.782.483	32.212.836.883
2025	12.127.795.200	10.120.089.600	3.124.416.000	25.372.300.800	7.687.807.142	33.060.107.942
2026	12.433.996.800	10.383.206.400	3.205.344.000	26.022.547.200	7.884.831.802	33.907.379.002
2027	12.740.198.400	10.646.323.200	3.286.272.000	26.672.793.600	8.081.856.461	34.754.650.061
2028	13.046.400.000	10.909.440.000	3.367.200.000	27.323.040.000	8.278.881.120	35.601.921.120
2029	13.352.601.600	11.172.556.800	3.448.128.000	27.973.286.400	8.475.905.779	36.449.192.179
2030	13.658.803.200	11.435.673.600	3.529.056.000	28.623.532.800	8.672.930.438	37.296.463.238
2031	13.965.004.800	11.698.790.400	3.609.984.000	29.273.779.200	8.869.955.098	38.143.734.298
2032	14.271.206.400	11.961.907.200	3.690.912.000	29.924.025.600	9.066.979.757	38.991.005.357
2033	14.577.408.000	12.225.024.000	3.771.840.000	30.574.272.000	9.264.004.416	39.838.276.416
2034	14.883.609.600	12.488.140.800	3.852.768.000	31.224.518.400	9.461.029.075	40.685.547.475
2035	15.189.811.200	12.751.257.600	3.933.696.000	31.874.764.800	9.658.053.734	41.532.818.534
2036	15.496.012.800	13.014.374.400	4.014.624.000	32.525.011.200	9.855.078.394	42.380.089.594

Tahun	Pendapatan Kotor (Rp)
1996	8.308.344.960
1997	9.043.862.400
1998	9.744.355.200
1999	10.527.406.080
2000	11.403.022.080
2001	12.398.722.560
2002	13.334.380.800
2003	14.420.144.640
Jumlah	89.180.238.720
Rata-rata	11.147.529.840

Rata-rata biaya O&M = Rp 1.662.274.613,00

$$\text{Persentase biaya O\&M} = \frac{\text{Rp } 1.662.274.613,00}{\text{Rp } 11.147.529.840,00} \times 100 \% = 14,19 \%$$

Tabel Biaya O&M

Tahun	Total Pendapatan (Rp)	Biaya O & M (Rp)
a	b	$c = 14,91 \% \times b$
2004	15.267.415.699	2.276.371.681
2005	16.114.686.758	2.402.699.796
2006	16.961.957.818	2.529.027.911
2007	17.809.228.877	2.655.356.026
2008	18.656.499.936	2.781.684.140
2009	19.503.770.995	2.908.012.255
2010	20.351.042.054	3.034.340.370
2011	21.198.313.114	3.160.668.485
2012	22.045.584.173	3.286.996.600
2013	22.892.855.232	3.413.324.715
2014	23.740.126.291	3.539.652.830
2015	24.587.397.350	3.665.980.945
2016	25.434.668.410	3.792.309.060
2017	26.281.939.469	3.918.637.175
2018	27.129.210.528	4.044.965.290
2019	27.976.481.587	4.171.293.405
2020	28.823.752.646	4.297.621.520
2021	29.671.023.706	4.423.949.635
2022	30.518.294.765	4.550.277.749
2023	31.365.565.824	4.676.605.864
2024	32.212.836.883	4.802.933.979
2025	33.060.107.942	4.929.262.094
2026	33.907.379.002	5.055.590.209
2027	34.754.650.061	5.181.918.324
2028	35.601.921.120	5.308.246.439
2029	36.449.192.179	5.434.574.554
2030	37.296.463.238	5.560.902.669
2031	38.143.734.298	5.687.230.784
2032	38.991.005.357	5.813.558.899
2033	39.838.276.416	5.939.887.014
2034	40.685.547.475	6.066.215.129
2035	41.532.818.534	6.192.543.243
2036	42.380.089.594	6.318.871.358

Tabel Total Pengeluaran

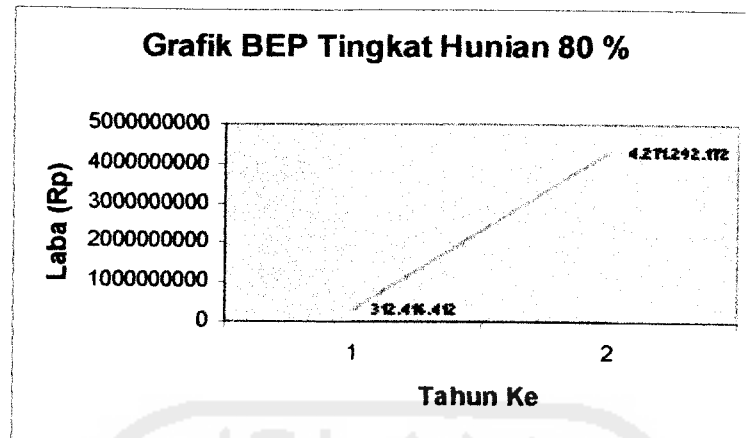
Tahun	Modal Sendiri	Pengeluaran Untuk Peralatan	Biaya O & M	Pengembalian Pinjaman	Total Penyusutan	Total Pengeluaran
	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)
a	b	c	d	e	f	g = b+e+d+e+f
1994	4.397.600.000					4.397.600.000
1995						
1996			1.452.780.800	1.649.100.000	362.555.000	3.464.435.800
1997			1.475.616.600	1.550.154.000	362.555.000	3.388.325.600
1998			1.161.699.000	1.451.208.000	362.555.000	2.975.462.000
1999			1.563.013.500	1.352.262.000	362.555.000	3.277.830.500
2000			1.720.529.800	1.253.316.000	362.555.000	3.336.400.800
2001			1.830.816.400	1.154.370.000	362.555.000	3.347.741.400
2002			1.937.001.100	1.055.424.000	362.555.000	3.354.980.100
2003			2.156.739.700	956.478.000	362.555.000	3.475.772.700
2004			2.276.371.681	857.532.000	362.555.000	3.496.458.681
2005			2.402.699.796	758.586.000	362.555.000	3.523.840.796
2006		2.337.000.000	2.529.027.911		379.455.000	5.245.482.911
2007			2.655.356.026		379.455.000	3.034.811.026
2008			2.781.684.140		379.455.000	3.161.139.140
2009			2.908.012.255		379.455.000	3.287.467.255
2010			3.034.340.370		379.455.000	3.413.795.370
2011			3.160.668.485		379.455.000	3.540.123.485
2012			3.286.996.600		379.455.000	3.666.451.600
2013			3.413.324.715		379.455.000	3.792.779.715
2014			3.539.652.830		379.455.000	3.919.107.830
2015			3.665.980.945		379.455.000	4.045.435.945
2016			3.792.309.060		379.455.000	4.171.764.060
2017		2.520.000.000	3.918.637.175		397.755.000	6.836.392.175
2018			4.044.965.290		397.755.000	4.442.720.290
2019			4.171.293.405		397.755.000	4.569.048.405
2020			4.297.621.520		397.755.000	4.695.376.520
2021			4.423.949.635		397.755.000	4.821.704.635
2022			4.550.277.749		397.755.000	4.948.032.749
2023			4.676.605.864		397.755.000	5.074.360.864
2024			4.802.933.979		397.755.000	5.200.688.979
2025			4.929.262.094		397.755.000	5.327.017.094
2026			5.055.590.209		397.755.000	5.453.345.209
2027		2.717.000.000	5.181.918.324		417.455.000	8.316.373.324
2028			5.308.246.439		417.455.000	5.725.701.439
2029			5.434.574.554		417.455.000	5.852.029.554
2030			5.560.902.669		417.455.000	5.978.357.669
2031			5.687.230.784		417.455.000	6.104.685.784
2032			5.813.558.899		417.455.000	6.231.013.899
2033			5.939.887.014		417.455.000	6.357.342.014
2034			6.066.215.129		417.455.000	6.483.670.129
2035			6.192.543.243		417.455.000	6.609.998.243
2036			6.318.871.358		417.455.000	6.736.326.358

Tabel Cash Flow

No	Tahun	Pendapatan Kotor	Total Kumulatif Pendapatan Kotor	Total Pengeluaran	Total Kumulatif Pengeluaran	Laba Sebelum Pajak	Pajak 30%	Laba Setelah Pajak
		(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)
a	b	c	d	e	f	g = d - f	h = 30% x g	i = g - h
1	1994			4.397.600.000	4.397.600.000			
2	1995							
3	1996	8.308.344.960	8.308.344.960	3.464.435.800	7.862.035.800	446.309.160	133892748	312.416.412
4	1997	9.043.862.400	17.352.207.360	3.388.325.600	11.250.361.400	6.101.845.960	1.830.553.788	4.271.292.172
5	1998	9.744.355.200	27.096.562.560	2.975.462.000	14.225.823.400	12.870.739.160	3.861.221.748	9.009.517.412
6	1999	10.527.406.080	37.623.968.640	3.277.830.500	17.503.653.900	20.120.314.740	6.036.094.422	14.084.220.318
7	2000	11.403.022.080	49.026.990.720	3.336.400.800	20.840.054.700	28.186.936.020	8.456.080.806	19.730.855.214
8	2001	12.398.722.560	61.425.713.280	3.347.741.400	24.187.796.100	37.237.917.180	11.171.375.154	26.066.542.026
9	2002	13.334.380.800	74.760.094.080	3.354.980.100	27.542.776.200	47.217.317.880	14.165.195.364	33.052.122.516
10	2003	14.420.144.640	89.180.238.720	3.475.772.700	31.018.548.900	58.161.689.820	17.448.506.946	40.713.182.874
11	2004	15.267.415.699	104.447.654.419	3.496.458.681	34.515.007.581	69.932.646.838	20.979.794.052	48.952.852.787
12	2005	16.114.686.758	120.562.341.178	3.523.840.796	38.038.848.376	82.523.492.801	24.757.047.840	57.766.444.961
13	2006	16.961.957.818	137.524.298.995	5.245.482.911	43.284.331.287	94.239.967.708	28.271.990.312	65.967.977.396
14	2007	17.809.228.877	155.333.527.872	3.034.811.026	46.319.142.313	109.014.385.559	32.704.315.668	76.310.069.892
15	2008	18.656.499.936	173.990.027.808	3.161.139.140	49.480.281.453	124.509.746.355	37.352.923.906	87.156.822.448
16	2009	19.503.770.995	193.493.798.803	3.287.467.255	52.767.748.708	140.726.050.095	42.217.815.028	98.508.235.066
17	2010	20.351.042.054	213.844.840.858	3.413.795.370	56.181.544.079	157.663.296.779	47.298.989.034	110.364.307.745
18	2011	21.198.313.114	235.043.153.971	3.540.123.485	59.721.667.564	175.321.486.407	52.596.445.922	122.725.040.485
19	2012	22.045.584.173	257.088.738.144	3.666.451.600	63.388.119.164	193.700.618.980	58.110.185.694	135.590.433.286
20	2013	22.892.855.232	279.981.593.376	3.792.779.715	67.180.898.879	212.800.694.497	63.840.208.349	148.960.486.148
21	2014	23.740.126.291	303.721.719.667	3.919.107.830	71.100.006.709	232.621.712.958	69.786.513.887	162.835.199.071
22	2015	24.587.397.350	328.309.117.018	4.045.435.945	75.145.442.654	253.163.674.363	75.949.102.309	177.214.572.054
23	2016	25.434.668.410	353.743.785.427	4.171.764.060	79.317.206.714	274.426.578.713	82.327.973.614	192.098.605.099
24	2017	26.281.939.469	380.025.724.896	6.836.392.175	86.153.598.889	293.872.126.007	88.161.637.802	205.710.488.205
25	2018	27.129.210.528	407.154.935.424	4.442.720.290	90.596.319.179	316.558.616.245	94.967.584.874	221.591.031.372
26	2019	27.976.481.587	435.131.417.011	4.569.048.405	95.165.367.583	339.966.049.428	101.989.814.828	237.976.234.600
27	2020	28.823.752.646	463.955.169.658	4.695.376.520	99.860.744.103	364.094.425.555	109.228.327.666	254.866.097.888
28	2021	29.671.023.706	493.626.193.363	4.821.704.635	104.682.448.737	388.943.744.626	116.683.123.388	272.260.621.238
29	2022	30.518.294.765	524.144.488.128	4.948.032.749	109.630.481.487	414.514.006.641	124.354.201.992	290.159.804.649
30	2023	31.365.565.824	555.510.053.952	5.074.360.864	114.704.842.351	440.805.211.601	132.241.563.480	308.563.648.121
31	2024	32.212.836.883	587.722.890.835	5.200.688.979	119.905.531.330	467.817.359.505	140.345.207.851	327.472.151.653
32	2025	33.060.107.942	620.782.998.778	5.327.017.094	125.232.548.425	495.550.450.353	148.665.135.106	346.885.315.247
33	2026	33.907.379.002	654.690.377.779	5.453.345.209	130.685.893.634	524.004.484.145	157.201.345.244	366.803.138.902
34	2027	34.754.650.061	689.445.027.840	8.316.373.324	139.002.266.958	550.442.760.882	165.132.828.265	385.309.932.618
35	2028	35.601.921.120	725.046.948.960	5.725.701.439	144.727.968.397	580.318.980.563	174.095.694.169	406.223.286.394
36	2029	36.449.192.179	761.496.141.139	5.852.029.554	150.579.997.951	610.916.143.188	183.274.842.957	427.641.300.232
37	2030	37.296.463.238	798.792.604.378	5.978.357.669	156.558.355.620	642.234.248.758	192.670.274.627	449.563.974.131
38	2031	38.143.734.298	836.936.338.675	6.104.685.784	162.663.041.403	674.273.297.272	202.281.989.182	471.991.308.090
39	2032	38.991.005.357	875.927.344.032	6.231.013.899	168.894.055.302	707.033.288.730	212.109.986.619	494.923.302.111
40	2033	39.838.276.416	915.765.620.448	6.357.342.014	175.251.397.316	740.514.223.132	222.154.266.940	518.359.956.193
41	2034	40.685.547.475	956.451.167.923	6.483.670.129	181.735.067.444	774.716.100.479	232.414.830.144	542.301.270.335
42	2035	41.532.818.534	997.983.986.458	6.609.998.243	188.345.065.688	809.638.920.770	242.891.676.231	566.747.244.539
43	2036	42.380.089.594	1.040.364.076.051	6.736.326.358	195.081.392.046	845.282.684.005	253.584.805.202	591.697.878.804

Tabel BEP

No	Tahun	Pendapatan Kumulatif (Rp)	Pengeluaran Kumulatif (Rp)	Laba (Rp)
1	2	3	4	5
1			4.397.600.000	
2				
3	1	8.308.344.960	7.862.035.800	312.416.412
4	2	17.352.207.360	11.250.361.400	4.271.292.172
5	3	27.096.562.560	14.225.823.400	9.009.517.412
6	4	37.623.968.640	17.503.653.900	14.084.220.318
7	5	49.026.990.720	20.840.054.700	19.730.855.214
8	6	61.425.713.280	24.187.796.100	26.066.542.026
9	7	74.760.094.080	27.542.776.200	33.052.122.516
10	8	89.180.238.720	31.018.548.900	40.713.182.874
11	9	104.447.654.419	34.515.007.581	48.952.852.787
12	10	120.562.341.178	38.038.848.376	57.766.444.961
13	11	137.524.298.995	43.284.331.287	65.967.977.396
14	12	155.333.527.872	46.319.142.313	76.310.069.892
15	13	173.990.027.808	49.480.281.453	87.156.822.448
16	14	193.493.798.803	52.767.748.708	98.508.235.066
17	15	213.844.840.858	56.181.544.079	110.364.307.745
18	16	235.043.153.971	59.721.667.564	122.725.040.485
19	17	257.088.738.144	63.388.119.164	135.590.433.286
20	18	279.981.593.376	67.180.898.879	148.960.486.148
21	19	303.721.719.667	71.100.006.709	162.835.199.071
22	20	328.309.117.018	75.145.442.654	177.214.572.054
23	21	353.743.785.427	79.317.206.714	192.098.605.099
24	22	380.025.724.896	86.153.598.889	205.710.488.205
25	23	407.154.935.424	90.596.319.179	221.591.031.372
26	24	435.131.417.011	95.165.367.583	237.976.234.600
27	25	463.955.169.658	99.860.744.103	254.866.097.888
28	26	493.626.193.363	104.682.448.737	272.260.621.238
29	27	524.144.488.128	109.630.481.487	290.159.804.649
30	28	555.510.053.952	114.704.842.351	308.563.648.121
31	29	587.722.890.835	119.905.531.330	327.472.151.653
32	30	620.782.998.778	125.232.548.425	346.885.315.247
33	31	654.690.377.779	130.685.893.634	366.803.138.902
34	32	689.445.027.840	139.002.266.958	385.309.932.618
35	33	725.046.948.960	144.727.968.397	406.223.286.394
36	34	761.496.141.139	150.579.997.951	427.641.300.232
37	35	798.792.604.378	156.558.355.620	449.563.974.131
38	36	836.936.338.675	162.663.041.403	471.991.308.090
39	37	875.927.344.032	168.894.055.302	494.923.302.111
40	38	915.765.620.448	175.251.397.316	518.359.956.193
41	39	956.451.167.923	181.735.067.444	542.301.270.335
42	40	997.983.986.458	188.345.065.688	566.747.244.539
43	41	1.040.364.076.051	195.081.392.046	591.697.878.804



Menentukan BEP untuk tingkat hunian 80 % menggunakan perhitungan sebagai berikut (Johar Arifin,1999):

Pendapatan tahun ke-1 = Rp 8.308.34.960,00

Pengeluaran tahun ke-1 + pajak = Rp 3.598.328.548,00

Proceeds = Rp 8.308.34.960,00 - Rp 3.598.328.548,00 = Rp 4.710.016.412,00

Kelebihan = Proceeds – Investasi awal

= Rp 4.710.016.412,00 – Rp 4.397.600.000,00 = Rp 312.416.412,00

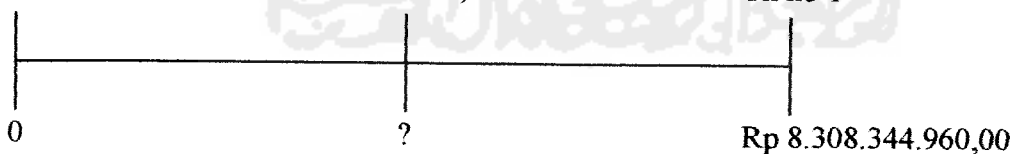
Kelebihan bulan = (Rp 312.416.412,00/ Rp 4.710.016.412,00)x12 = 0,07

BEP = ((1x12)- 0,07)/12 = 0,9

Th ke-0

Th ke-0,9

Th ke-1



$$= 0 + [(0,9 - 1) / (1 - 0) \times (Rp 8.308.344.960,00 - 0)]$$

$$= Rp 7.477.510.464,00$$



LAMPIRAN X
PERHITUNGAN BEP DENGAN
TINGKAT HUNIAN 90 %

V. Perhitungan BEP dengan Tingkat Hunian 90 %

1. Pendapatan Jenis Kamar *Two Bedroom suites*

- ✓ Dengan harga sewa kamar = Rp 4.500.000,00
- ✓ Tingkat hunian = 90 %
- ✓ Koefisien Pendapatan = 1,0
- ✓ Jumlah kamar = 72

Pendapatan sewa kamar pada tahun 1996 :

$$✓ R = 90 \% \times 1,0 \times 12 \times 72 \times \text{Rp } 4.500.000,00 = \text{Rp } 3.499.200.000,00$$

Tabel Pendapatan Sewa *Two Bedroom Suites* Tahun 1996-2036

Tahun	Harga sewa kamar (Rp)	Tingkat Hunian (%)	Koef	Jumlah bulan (Thn)	Jumlah Kamar	Pendapatan Sewa Kamar (Rp)
a	b	c	d	e	f	g = (bxexdxexf)
1996	4.500.000	90	1	12	72	3.499.200.000
1997	4.900.000	90	1	12	72	3.810.240.000
1998	5.300.000	90	1	12	72	4.121.280.000
1999	5.700.000	90	1	12	72	4.432.320.000
2000	6.200.000	90	1	12	72	4.821.120.000
2001	6.700.000	90	1	12	72	5.209.920.000
2002	7.200.000	90	1	12	72	5.598.720.000
2003	7.800.000	90	1	12	72	6.065.280.000
2004	8.243.000	90	1	12	72	6.409.756.800
2005	8.686.000	90	1	12	72	6.754.233.600
2006	9.129.000	90	1	12	72	7.098.710.400
2007	9.572.000	90	1	12	72	7.443.187.200
2008	10.015.000	90	1	12	72	7.787.664.000
2009	10.458.000	90	1	12	72	8.132.140.800
2010	10.901.000	90	1	12	72	8.476.617.600
2011	11.344.000	90	1	12	72	8.821.094.400
2012	11.787.000	90	1	12	72	9.165.571.200
2013	12.230.000	90	1	12	72	9.510.048.000
2014	12.673.000	90	1	12	72	9.854.524.800
2015	13.116.000	90	1	12	72	10.199.001.600
2016	13.559.000	90	1	12	72	10.543.478.400
2017	14.002.000	90	1	12	72	10.887.955.200
2018	14.445.000	90	1	12	72	11.232.432.000
2019	14.888.000	90	1	12	72	11.576.908.800
2020	15.331.000	90	1	12	72	11.921.385.600
2021	15.774.000	90	1	12	72	12.265.862.400

2022	16.217.000	90	1	12	72	12.610.339.200
2023	16.660.000	90	1	12	72	12.954.816.000
2024	17.103.000	90	1	12	72	13.299.292.800
2025	17.546.000	90	1	12	72	13.643.769.600
2026	17.989.000	90	1	12	72	13.988.246.400
2027	18.432.000	90	1	12	72	14.332.723.200
2028	18.875.000	90	1	12	72	14.677.200.000
2029	19.318.000	90	1	12	72	15.021.676.800
2030	19.761.000	90	1	12	72	15.366.153.600
2031	20.204.000	90	1	12	72	15.710.630.400
2032	20.647.000	90	1	12	72	16.055.107.200
2033	21.090.000	90	1	12	72	16.399.584.000
2034	21.533.000	90	1	12	72	16.744.060.800
2035	21.976.000	90	1	12	72	17.088.537.600
2036	22.419.000	90	1	12	72	17.433.014.400

2. Pendapatan Jenis Kamar *Three Bedroom Suites*

- ✓ Dengan harga sewa kamar = Rp 5.400.000,00
- ✓ Tingkat hunian = 90 %
- ✓ Koefisien Pendapatan = 1,0
- ✓ Jumlah kamar = 48

Pendapatan sewa kamar per bulan pada tahun 1996:

$$✓ R = 90 \% \times 1,0 \times 12 \times 48 \times \text{Rp } 5.400.000,00 = \text{Rp } 2.799.360.000,00$$

Tabel Pendapatan Sewa *Three Bedroom Suites* Tahun 1996-2036

Tahun	Harga sewa kamar (Rp)	Tingkat Hunian (%)	Koef	Jumlah bulan (Thn)	Jumlah Kamar	Pendapatan Sewa Kamar (Rp)
a	b	c	d	e	f	$g = (b \times c \times d \times e \times f)$
1996	5.400.000	90	1	12	48	2.799.360.000
1997	5.900.000	90	1	12	48	3.058.560.000
1998	6.300.000	90	1	12	48	3.265.920.000
1999	6.900.000	90	1	12	48	3.576.960.000
2000	7.400.000	90	1	12	48	3.836.160.000
2001	8.100.000	90	1	12	48	4.199.040.000
2002	8.700.000	90	1	12	48	4.510.080.000
2003	9.400.000	90	1	12	48	4.872.960.000
2004	9.971.000	90	1	12	48	5.168.966.400
2005	10.542.000	90	1	12	48	5.464.972.800

2006	11.113.000	90	1	12	48	5.760.979.200
2007	11.684.000	90	1	12	48	6.056.985.600
2008	12.255.000	90	1	12	48	6.352.992.000
2009	12.826.000	90	1	12	48	6.648.998.400
2010	13.397.000	90	1	12	48	6.945.004.800
2011	13.968.000	90	1	12	48	7.241.011.200
2012	14.539.000	90	1	12	48	7.537.017.600
2013	15.110.000	90	1	12	48	7.833.024.000
2014	15.681.000	90	1	12	48	8.129.030.400
2015	16.252.000	90	1	12	48	8.425.036.800
2016	16.823.000	90	1	12	48	8.721.043.200
2017	17.394.000	90	1	12	48	9.017.049.600
2018	17.965.000	90	1	12	48	9.313.056.000
2019	18.536.000	90	1	12	48	9.609.062.400
2020	19.107.000	90	1	12	48	9.905.068.800
2021	19.678.000	90	1	12	48	10.201.075.200
2022	20.249.000	90	1	12	48	10.497.081.600
2023	20.820.000	90	1	12	48	10.793.088.000
2024	21.391.000	90	1	12	48	11.089.094.400
2025	21.962.000	90	1	12	48	11.385.100.800
2026	22.533.000	90	1	12	48	11.681.107.200
2027	23.104.000	90	1	12	48	11.977.113.600
2028	23.675.000	90	1	12	48	12.273.120.000
2029	24.246.000	90	1	12	48	12.569.126.400
2030	24.817.000	90	1	12	48	12.865.132.800
2031	25.388.000	90	1	12	48	13.161.139.200
2032	25.959.000	90	1	12	48	13.457.145.600
2033	26.530.000	90	1	12	48	13.753.152.000
2034	27.101.000	90	1	12	48	14.049.158.400
2035	27.672.000	90	1	12	48	14.345.164.800
2036	28.243.000	90	1	12	48	14.641.171.200

3. Pendapatan Jenis Kamar *Penthouse*

- ✓ Dengan harga sewa kamar = Rp 8.100.000,00
- ✓ Tingkat hunian = 90 %
- ✓ Koefisien Pendapatan = 1,0
- ✓ Jumlah kamar = 10

Pendapatan sewa kamar per bulan pada tahun :

$$\checkmark R = 90 \% \times 1,0 \times 12 \times 10 \times \text{Rp } 8.100.000,00 = \text{Rp } 874.800.000,00$$

Tabel Pendapatan Sewa *Penthouse* Tahun 1996-2036

Tahun	Harga sewa kamar (Rp)	Tingkat Hunian (%)	Koef	Jumlah bulan (Thn)	Jumlah Kamar	Pendapatan Sewa Kamar (Rp)
a	b	c	d	e	f	g = (bxcxdxexf)
1996	8.100.000	90	1	12	10	874.800.000
1997	8.700.000	90	1	12	10	939.600.000
1998	9.500.000	90	1	12	10	1.026.000.000
1999	10.000.000	90	1	12	10	1.080.000.000
2000	11.000.000	90	1	12	10	1.188.000.000
2001	12.000.000	90	1	12	10	1.296.000.000
2002	13.000.000	90	1	12	10	1.404.000.000
2003	14.000.000	90	1	12	10	1.512.000.000
2004	14.843.000	90	1	12	10	1.603.044.000
2005	15.686.000	90	1	12	10	1.694.088.000
2006	16.529.000	90	1	12	10	1.785.132.000
2007	17.372.000	90	1	12	10	1.876.176.000
2008	18.215.000	90	1	12	10	1.967.220.000
2009	19.058.000	90	1	12	10	2.058.264.000
2010	19.901.000	90	1	12	10	2.149.308.000
2011	20.744.000	90	1	12	10	2.240.352.000
2012	21.587.000	90	1	12	10	2.331.396.000
2013	22.430.000	90	1	12	10	2.422.440.000
2014	23.273.000	90	1	12	10	2.513.484.000
2015	24.116.000	90	1	12	10	2.604.528.000
2016	24.959.000	90	1	12	10	2.695.572.000
2017	25.802.000	90	1	12	10	2.786.616.000
2018	26.645.000	90	1	12	10	2.877.660.000
2019	27.488.000	90	1	12	10	2.968.704.000
2020	28.331.000	90	1	12	10	3.059.748.000
2021	29.174.000	90	1	12	10	3.150.792.000
2022	30.017.000	90	1	12	10	3.241.836.000
2023	30.860.000	90	1	12	10	3.332.880.000
2024	31.703.000	90	1	12	10	3.423.924.000
2025	32.546.000	90	1	12	10	3.514.968.000
2026	33.389.000	90	1	12	10	3.606.012.000
2027	34.232.000	90	1	12	10	3.697.056.000
2028	35.075.000	90	1	12	10	3.788.100.000
2029	35.918.000	90	1	12	10	3.879.144.000
2030	36.761.000	90	1	12	10	3.970.188.000
2031	37.604.000	90	1	12	10	4.061.232.000
2032	38.447.000	90	1	12	10	4.152.276.000
2033	39.290.000	90	1	12	10	4.243.320.000
2034	40.133.000	90	1	12	10	4.334.364.000
2035	40.976.000	90	1	12	10	4.425.408.000
2036	41.819.000	90	1	12	10	4.516.452.000

Tahun	Pendapatan Sewa Kamar (Rp)
1996	7.173.360.000
1997	7.808.400.000
1998	8.413.200.000
1999	9.089.280.000
2000	9.845.280.000
2001	10.704.960.000
2002	11.512.800.000
2003	12.450.240.000
Jumlah	76.997.520.000
Rata-rata	9.624.690.000

Rata-rata pendapatan kotor = Rp 2.592.904.356,00

Rata-rata pendapatan sewa kamar = Rp 9.624.690.000,00

Persentase pendapatan di luar sewa kamar dari pendapatan sewa kamar :

$$= \frac{Rp\ 2.592.904.356,00}{Rp\ 9.624.690.000,00} \times 100\ \% = 26,974\ \%$$

Tabel Total Pendapatan Kotor

Tahun	Total Pendapatan Two Bedroom Suites (Rp)	Total Pendapatan Three Bedroom Suites (Rp)	Total Pendapatan Penthouse (Rp)	Total Pendapatan Sewa Kamar (Rp)	Pendapatan Di Luar Sewa Kamar (Rp)	Total Pendapatan Kotor (Rp)
a	b	c	d	e = b+c+d	f = 26,94 % x e	g = e+f
1996	3.499.200.000	2.799.360.000	874.800.000	7.173.360.000	1.932.503.184	9.105.863.184
1997	3.810.240.000	3.058.560.000	939.600.000	7.808.400.000	2.103.582.960	9.911.982.960
1998	4.121.280.000	3.265.920.000	1.026.000.000	8.413.200.000	2.266.516.080	10.679.716.080
1999	4.432.320.000	3.576.960.000	1.080.000.000	9.089.280.000	2.448.652.032	11.537.932.032
2000	4.821.120.000	3.836.160.000	1.188.000.000	9.845.280.000	2.652.318.432	12.497.598.432
2001	5.209.920.000	4.199.040.000	1.296.000.000	10.704.960.000	2.883.916.224	13.588.876.224
2002	5.598.720.000	4.510.080.000	1.404.000.000	11.512.800.000	3.101.548.320	14.614.348.320
2003	6.065.280.000	4.872.960.000	1.512.000.000	12.450.240.000	3.354.094.656	15.804.334.656
2004	6.409.756.800	5.168.966.400	1.603.044.000	13.181.767.200	3.551.168.084	16.732.935.284
2005	6.754.233.600	5.464.972.800	1.694.088.000	13.913.294.400	3.748.241.511	17.661.535.911
2006	7.098.710.400	5.760.979.200	1.785.132.000	14.644.821.600	3.945.314.939	18.590.136.539
2007	7.443.187.200	6.056.985.600	1.876.176.000	15.376.348.800	4.142.388.367	19.518.737.167
2008	7.787.664.000	6.352.992.000	1.967.220.000	16.107.876.000	4.339.461.794	20.447.337.794
2009	8.132.140.800	6.648.998.400	2.058.264.000	16.839.403.200	4.536.535.222	21.375.938.422
2010	8.476.617.600	6.945.004.800	2.149.308.000	17.570.930.400	4.733.608.650	22.304.539.050
2011	8.821.094.400	7.241.011.200	2.240.352.000	18.302.457.600	4.930.682.077	23.233.139.677
2012	9.165.571.200	7.537.017.600	2.331.396.000	19.033.984.800	5.127.755.505	24.161.740.305
2013	9.510.048.000	7.833.024.000	2.422.440.000	19.765.512.000	5.324.828.933	25.090.340.933

2014	9.854.524.800	8.129.030.400	2.513.484.000	20.497.039.200	5.521.902.360	26.018.941.560
2015	10.199.001.600	8.425.036.800	2.604.528.000	21.228.566.400	5.718.975.788	26.947.542.188
2016	10.543.478.400	8.721.043.200	2.695.572.000	21.960.093.600	5.916.049.216	27.876.142.816
2017	10.887.955.200	9.017.049.600	2.786.616.000	22.691.620.800	6.113.122.644	28.804.743.444
2018	11.232.432.000	9.313.056.000	2.877.660.000	23.423.148.000	6.310.196.071	29.733.344.071
2019	11.576.908.800	9.609.062.400	2.968.704.000	24.154.675.200	6.507.269.499	30.661.944.699
2020	11.921.385.600	9.905.068.800	3.059.748.000	24.886.202.400	6.704.342.927	31.590.545.327
2021	12.265.862.400	10.201.075.200	3.150.792.000	25.617.729.600	6.901.416.354	32.519.145.954
2022	12.610.339.200	10.497.081.600	3.241.836.000	26.349.256.800	7.098.489.782	33.447.746.582
2023	12.954.816.000	10.793.088.000	3.332.880.000	27.080.784.000	7.295.563.210	34.376.347.210
2024	13.299.292.800	11.089.094.400	3.423.924.000	27.812.311.200	7.492.636.637	35.304.947.837
2025	13.643.769.600	11.385.100.800	3.514.968.000	28.543.838.400	7.689.710.065	36.233.548.465
2026	13.988.246.400	11.681.107.200	3.606.012.000	29.275.365.600	7.886.783.493	37.162.149.093
2027	14.332.723.200	11.977.113.600	3.697.056.000	30.006.892.800	8.083.856.920	38.090.749.720
2028	14.677.200.000	12.273.120.000	3.788.100.000	30.738.420.000	8.280.930.348	39.019.350.348
2029	15.021.676.800	12.569.126.400	3.879.144.000	31.469.947.200	8.478.003.776	39.947.950.976
2030	15.366.153.600	12.865.132.800	3.970.188.000	32.201.474.400	8.675.077.203	40.876.551.603
2031	15.710.630.400	13.161.139.200	4.061.232.000	32.933.001.600	8.872.150.631	41.805.152.231
2032	16.055.107.200	13.457.145.600	4.152.276.000	33.664.528.800	9.069.224.059	42.733.752.859
2033	16.399.584.000	13.753.152.000	4.243.320.000	34.396.056.000	9.266.297.486	43.662.353.486
2034	16.744.060.800	14.049.158.400	4.334.364.000	35.127.583.200	9.463.370.914	44.590.954.114
2035	17.088.537.600	14.345.164.800	4.425.408.000	35.859.110.400	9.660.444.342	45.519.554.742
2036	17.433.014.400	14.641.171.200	4.516.452.000	36.590.637.600	9.857.517.769	46.448.155.369

Tabel Pendapatan Kotor

Tahun	Pendapatan Kotor (Rp)
1996	9.105.863.184
1997	9.911.982.960
1998	10.679.716.080
1999	11.537.932.032
2000	12.497.598.432
2001	13.588.876.224
2002	14.614.348.320
2003	15.804.334.656
Jumlah	97.740.651.888
Rata-rata	12.217.581.486

Rata-rata biaya O&M = Rp 1.662.274.613,00

$$\text{Persentase biaya O\&M} = \frac{\text{Rp } 1.662.274.613,00}{\text{Rp } 12.217.581.486,00} \times 100 \% = 13,60 \%$$

Tabel Biaya O&M

Tahun	Total Pendapatan (Rp)	Biaya O & M (Rp)
a	b	c = 13,60 % x b
2004	16.732.935.284	2.275.679.199
2005	17.661.535.911	2.401.968.884
2006	18.590.136.539	2.528.258.569
2007	19.518.737.167	2.654.548.255
2008	20.447.337.794	2.780.837.940
2009	21.375.938.422	2.907.127.625
2010	22.304.539.050	3.033.417.311
2011	23.233.139.677	3.159.706.996
2012	24.161.740.305	3.285.996.681
2013	25.090.340.933	3.412.286.367
2014	26.018.941.560	3.538.576.052
2015	26.947.542.188	3.664.865.738
2016	27.876.142.816	3.791.155.423
2017	28.804.743.444	3.917.445.108
2018	29.733.344.071	4.043.734.794
2019	30.661.944.699	4.170.024.479
2020	31.590.545.327	4.296.314.164
2021	32.519.145.954	4.422.603.850
2022	33.447.746.582	4.548.893.535
2023	34.376.347.210	4.675.183.221
2024	35.304.947.837	4.801.472.906
2025	36.233.548.465	4.927.762.591
2026	37.162.149.093	5.054.052.277
2027	38.090.749.720	5.180.341.962
2028	39.019.350.348	5.306.631.647
2029	39.947.950.976	5.432.921.333
2030	40.876.551.603	5.559.211.018
2031	41.805.152.231	5.685.500.703
2032	42.733.752.859	5.811.790.389
2033	43.662.353.486	5.938.080.074
2034	44.590.954.114	6.064.369.760
2035	45.519.554.742	6.190.659.445
2036	46.448.155.369	6.316.949.130

Tabel Total Pengeluaran

Tahun	Modal Sendiri	Pengeluaran Untuk Peralatan	Biaya O & M	Pengembalian Pinjaman	Total Penyusutan	Total Pengeluaran
	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)
a	b	c	d	e	f	g = b+c+d+e+f
1994	4.397.600.000					4.397.600.000
1995						
1996			1.452.780.800	1.649.100.000	362.555.000	3.464.435.800
1997			1.475.616.600	1.550.154.000	362.555.000	3.388.325.600
1998			1.161.699.000	1.451.208.000	362.555.000	2.975.462.000
1999			1.563.013.500	1.352.262.000	362.555.000	3.277.830.500
2000			1.720.529.800	1.253.316.000	362.555.000	3.336.400.800
2001			1.830.816.400	1.154.370.000	362.555.000	3.347.741.400
2002			1.937.001.100	1.055.424.000	362.555.000	3.354.980.100
2003			2.156.739.700	956.478.000	362.555.000	3.475.772.700
2004			2.275.679.199	857.532.000	362.555.000	3.495.766.199
2005			2.401.968.884	758.586.000	362.555.000	3.523.109.884
2006		2.337.000.000	2.528.258.569		379.455.000	5.244.713.569
2007			2.654.548.255		379.455.000	3.034.003.255
2008			2.780.837.940		379.455.000	3.160.292.940
2009			2.907.127.625		379.455.000	3.286.582.625
2010			3.033.417.311		379.455.000	3.412.872.311
2011			3.159.706.996		379.455.000	3.539.161.996
2012			3.285.996.681		379.455.000	3.665.451.681
2013			3.412.286.367		379.455.000	3.791.741.367
2014			3.538.576.052		379.455.000	3.918.031.052
2015			3.664.865.738		379.455.000	4.044.320.738
2016			3.791.155.423		379.455.000	4.170.610.423
2017		2.520.000.000	3.917.445.108		397.755.000	6.835.200.108
2018			4.043.734.794		397.755.000	4.441.489.794
2019			4.170.024.479		397.755.000	4.567.779.479
2020			4.296.314.164		397.755.000	4.694.069.164
2021			4.422.603.850		397.755.000	4.820.358.850
2022			4.548.893.535		397.755.000	4.946.648.535
2023			4.675.183.221		397.755.000	5.072.938.221
2024			4.801.472.906		397.755.000	5.199.227.906
2025			4.927.762.591		397.755.000	5.325.517.591
2026			5.054.052.277		397.755.000	5.451.807.277
2027		2.717.000.000	5.180.341.962		417.455.000	8.314.796.962
2028			5.306.631.647		417.455.000	5.724.086.647
2029			5.432.921.333		417.455.000	5.850.376.333
2030			5.559.211.018		417.455.000	5.976.666.018
2031			5.685.500.703		417.455.000	6.102.955.703
2032			5.811.790.389		417.455.000	6.229.245.389
2033			5.938.080.074		417.455.000	6.355.535.074
2034			6.064.369.760		417.455.000	6.481.824.760
2035			6.190.659.445		417.455.000	6.608.114.445
2036			6.316.949.130		417.455.000	6.734.404.130

Tabel Cash Flow

No	Tahun	Pendapatan Kotor	Total Kumulatif Pendapatan Kotor	Total Pengeluaran	Total Kumulatif Pengeluaran	Laba Sebelum Pajak	Pajak 30%	Laba Setelah Pajak
		(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)
a	b	c	d	e	f	g = d - f	h = 30% x g	i = g - h
1	1994			4.397.600.000	4.397.600.000			
2	1995							
3	1996	9.105.863.184	9.105.863.184	3.464.435.800	7.862.035.800	1.243.827.384	373.148.215	870.679.169
4	1997	9.911.982.960	19.017.846.144	3.388.325.600	11.250.361.400	7.767.484.744	2.330.245.423	5.437.239.321
5	1998	10.679.716.080	29.697.562.224	2.975.462.000	14.225.823.400	15.471.738.824	4.641.521.647	10.830.217.177
6	1999	11.537.932.032	41.235.494.256	3.277.830.500	17.503.653.900	23.731.840.356	7.119.552.107	16.612.288.249
7	2000	12.497.598.432	53.733.092.688	3.336.400.800	20.840.054.700	32.893.037.988	9.867.911.396	23.025.126.592
8	2001	13.588.876.224	67.321.968.912	3.347.741.400	24.187.796.100	43.134.172.812	12.940.251.844	30.193.920.968
9	2002	14.614.348.320	81.936.317.232	3.354.980.100	27.542.776.200	54.393.541.032	16.318.062.310	38.075.478.722
10	2003	15.804.334.656	97.740.651.888	3.475.772.700	31.018.548.900	66.722.102.988	20.016.630.896	46.705.472.092
11	2004	16.732.935.284	114.473.587.172	3.495.766.199	34.514.315.099	79.959.272.073	23.987.781.622	55.971.490.451
12	2005	17.661.535.911	132.135.123.083	3.523.109.884	38.037.424.983	94.097.698.101	28.229.309.430	65.868.388.670
13	2006	18.590.136.539	150.725.259.622	5.244.713.569	43.282.138.552	107.443.121.070	32.232.936.321	75.210.184.749
14	2007	19.518.737.167	170.243.996.789	3.034.003.255	46.316.141.807	123.927.854.982	37.178.356.495	86.749.498.488
15	2008	20.447.337.794	190.691.334.583	3.160.292.940	49.476.434.747	141.214.899.837	42.364.469.951	98.850.429.886
16	2009	21.375.938.422	212.067.273.005	3.286.582.625	52.763.017.372	159.304.255.633	47.791.276.690	111.512.978.943
17	2010	22.304.539.050	234.371.812.055	3.412.872.311	56.175.889.683	178.195.922.372	53.458.776.712	124.737.145.661
18	2011	23.233.139.677	257.604.951.732	3.539.161.996	59.715.051.679	197.889.900.054	59.366.970.016	138.522.930.038
19	2012	24.161.740.305	281.766.692.038	3.665.451.681	63.380.503.360	218.386.188.677	65.515.856.603	152.870.332.074
20	2013	25.090.340.933	306.857.032.970	3.791.741.367	67.172.244.727	239.684.788.243	71.905.436.473	167.779.351.770
21	2014	26.018.941.560	332.875.974.531	3.918.031.052	71.090.275.779	261.785.698.751	78.535.709.625	183.249.989.126
22	2015	26.947.542.188	359.823.516.719	4.044.320.738	75.134.596.517	284.688.920.202	85.406.676.061	199.282.244.141
23	2016	27.876.142.816	387.699.659.535	4.170.610.423	79.305.206.940	308.394.452.595	92.518.335.778	215.876.116.816
24	2017	28.804.743.444	416.504.402.978	6.835.200.108	86.140.407.048	330.363.995.930	99.109.198.779	231.254.797.151
25	2018	29.733.344.071	446.237.747.050	4.441.489.794	90.581.896.842	355.655.850.208	106.696.755.062	248.959.095.145
26	2019	30.661.944.699	476.899.691.748	4.567.779.479	95.149.676.321	381.750.015.427	114.525.004.628	267.225.010.799
27	2020	31.590.545.327	508.490.237.075	4.694.069.164	99.843.745.485	408.646.491.590	122.593.947.477	286.052.544.113
28	2021	32.519.145.954	541.009.383.029	4.820.358.850	104.664.104.335	436.345.278.694	130.903.583.608	305.441.695.086
29	2022	33.447.746.582	574.457.129.611	4.946.648.535	109.610.752.870	464.846.376.741	139.453.913.022	325.392.463.719
30	2023	34.376.347.210	608.833.476.821	5.072.938.221	114.683.691.091	494.149.785.730	148.244.935.719	345.904.850.011
31	2024	35.304.947.837	644.138.424.658	5.199.227.906	119.882.918.997	524.255.505.661	157.276.651.698	366.978.853.963
32	2025	36.233.548.465	680.371.973.123	5.325.517.591	125.208.436.588	555.163.536.535	166.549.060.961	388.614.475.575
33	2026	37.162.149.093	717.534.122.216	5.451.807.277	130.660.243.865	586.873.878.351	176.062.163.505	410.811.714.846
34	2027	38.090.749.720	755.624.871.936	8.314.796.962	138.975.040.827	616.649.831.109	184.994.949.333	431.654.881.777
35	2028	39.019.350.348	794.644.222.284	5.724.086.647	144.699.127.474	649.945.094.810	194.983.528.443	454.961.566.367
36	2029	39.947.950.976	834.592.173.260	5.850.376.333	150.549.503.807	684.042.669.453	205.212.800.836	478.829.868.617
37	2030	40.876.551.603	875.468.724.863	5.976.666.018	156.526.169.825	718.942.555.038	215.682.766.512	503.259.788.527
38	2031	41.805.152.231	917.273.877.094	6.102.955.703	162.629.125.528	754.074.751.566	226.393.425.470	528.251.326.096
39	2032	42.733.752.859	960.007.629.953	6.229.245.389	168.858.370.917	791.149.259.036	237.344.777.711	553.804.481.325
40	2033	43.662.353.486	1.003.669.983.439	6.355.535.074	175.213.905.991	828.456.077.448	248.536.823.234	579.919.254.214
41	2034	44.590.954.114	1.048.260.937.553	6.481.824.760	181.695.730.750	866.565.206.803	259.969.562.041	606.595.644.762
42	2035	45.519.554.742	1.093.780.492.295	6.608.114.445	188.303.845.195	905.476.647.100	271.642.994.130	633.833.652.970
43	2036	46.448.155.369	1.140.228.647.664	6.734.404.130	195.038.249.326	945.190.398.339	283.557.119.502	661.633.278.837

Tabel BEP


No	Tahun	Pendapatan Kumulatif (Rp)	Pengeluaran Kumulatif (Rp)	Laba (Rp)
1	2	3	4	5
1			4.397.600.000	
2				
3	1	9.105.863.184	7.862.035.800	870.679.169
4	2	19.017.846.144	11.250.361.400	5.437.239.321
5	3	29.697.562.224	14.225.823.400	10.830.217.177
6	4	41.235.494.256	17.503.653.900	16.612.288.249
7	5	53.733.092.688	20.840.054.700	23.025.126.592
8	6	67.321.968.912	24.187.796.100	30.193.920.968
9	7	81.936.317.232	27.542.776.200	38.075.478.722
10	8	97.740.651.888	31.018.548.900	46.705.472.092
11	9	114.473.587.172	34.514.315.099	55.971.490.451
12	10	132.135.123.083	38.037.424.983	65.868.388.670
13	11	150.725.259.622	43.282.138.552	75.210.184.749
14	12	170.243.996.789	46.316.141.807	86.749.498.488
15	13	190.691.334.583	49.476.434.747	98.850.429.886
16	14	212.067.273.005	52.763.017.372	111.512.978.943
17	15	234.371.812.055	56.175.889.683	124.737.145.661
18	16	257.604.951.732	59.715.051.679	138.522.930.038
19	17	281.766.692.038	63.380.503.360	152.870.332.074
20	18	306.857.032.970	67.172.244.727	167.779.351.770
21	19	332.875.974.531	71.090.275.779	183.249.989.126
22	20	359.823.516.719	75.134.596.517	199.282.244.141
23	21	387.699.659.535	79.305.206.940	215.876.116.816
24	22	416.504.402.978	86.140.407.048	231.254.797.151
25	23	446.237.747.050	90.581.896.842	248.959.095.145
26	24	476.899.691.748	95.149.676.321	267.225.010.799
27	25	508.490.237.075	99.843.745.485	286.052.544.113
28	26	541.009.383.029	104.664.104.335	305.441.695.086
29	27	574.457.129.611	109.610.752.870	325.392.463.719
30	28	608.833.476.821	114.683.691.091	345.904.850.011
31	29	644.138.424.658	119.882.918.997	366.978.853.963
32	30	680.371.973.123	125.208.436.588	388.614.475.575
33	31	717.534.122.216	130.660.243.865	410.811.714.846
34	32	755.624.871.936	138.975.040.827	431.654.881.777
35	33	794.644.222.284	144.699.127.474	454.961.566.367
36	34	834.592.173.260	150.549.503.807	478.829.868.617
37	35	875.468.724.863	156.526.169.825	503.259.788.527
38	36	917.273.877.094	162.629.125.528	528.251.326.096
39	37	960.007.629.953	168.858.370.917	553.804.481.325
40	38	1.003.669.983.439	175.213.905.991	579.919.254.214
41	39	1.048.260.937.553	181.695.730.750	606.595.644.762
42	40	1.093.780.492.295	188.303.845.195	633.833.652.970
43	41	1.140.228.647.664	195.038.249.326	661.633.278.837

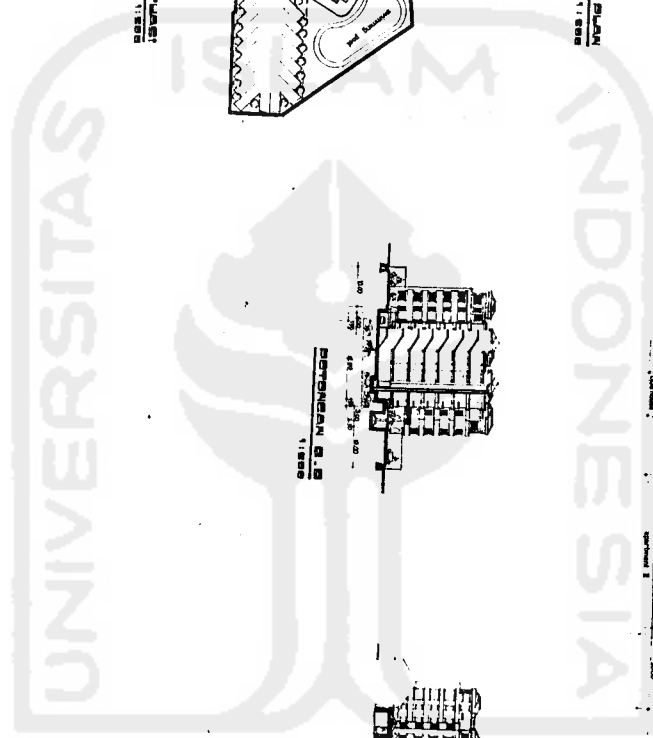
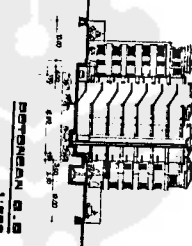
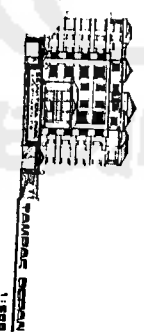
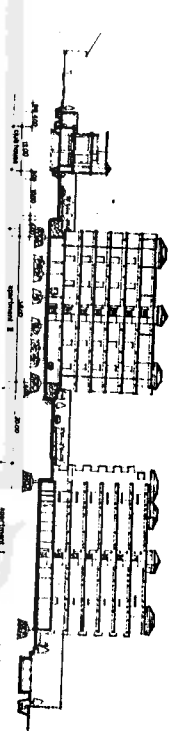
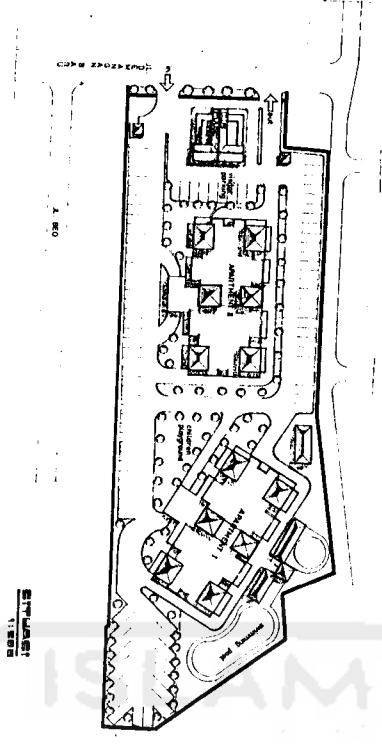
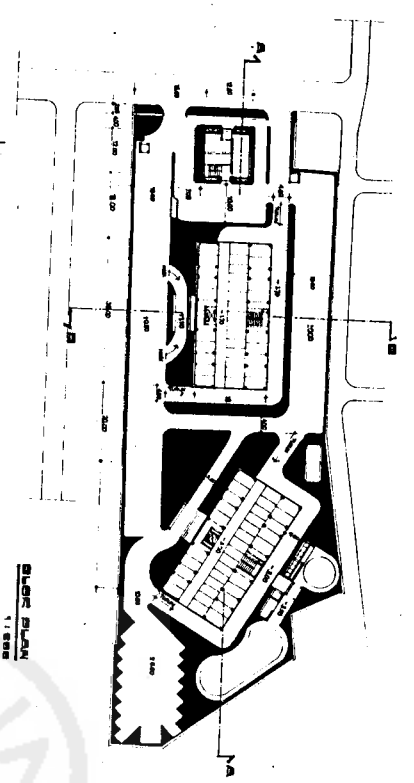
The image features a large, light gray watermark of the Universitas Islam Indonesia logo in the background. The logo is a shield-shaped emblem with a stylized green and white floral or geometric design in the center. The word "ISLAM" is written in a sans-serif font at the top of the shield. The words "UNIVERSITAS" and "INDONESIA" are written vertically on the left and right sides of the shield, respectively. Below the shield, there is a line of Arabic calligraphy.

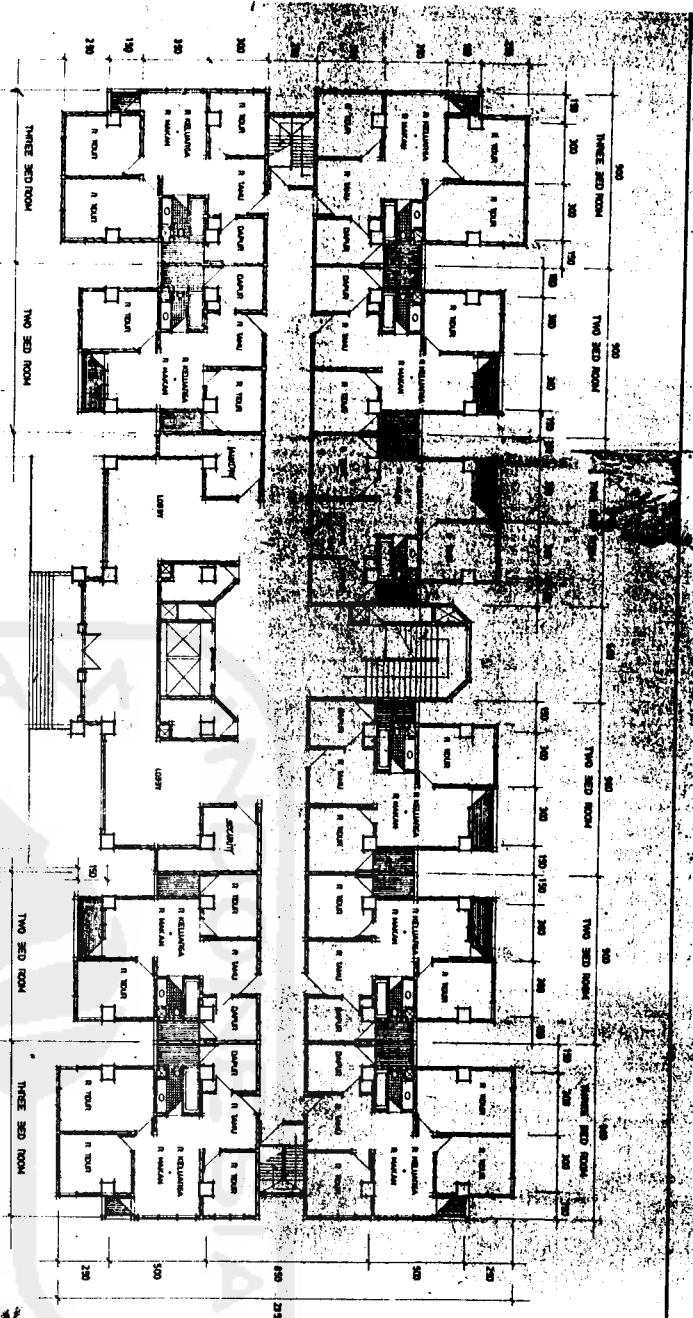
LAMPIRAN XI

GAMBAR DENAH SEJAHTERA

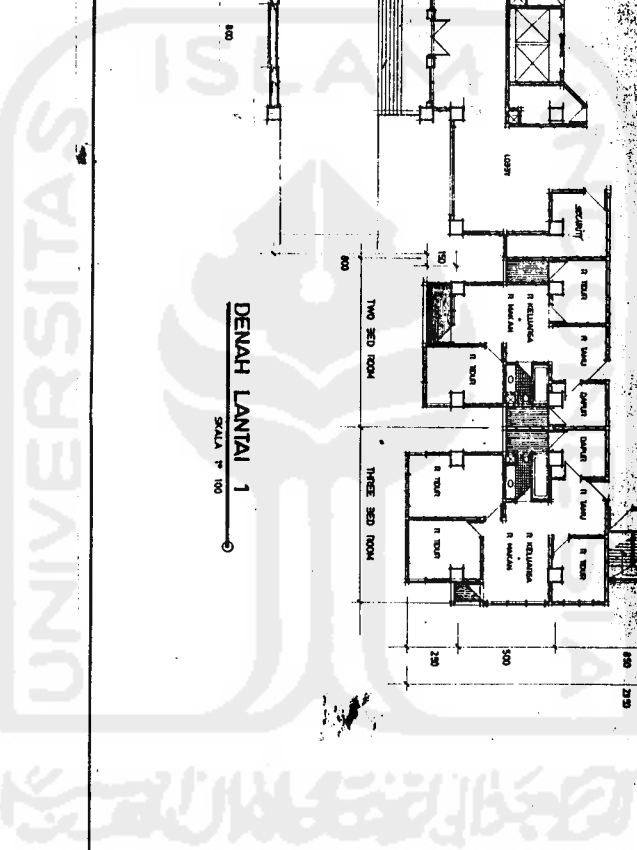
FAMILY HOTEL & APARTMENT


 PT KERTASAK CINA SENTRA KERTASPONTI	
PROYEK :	
PERUSAHAAN :	
LOKASI :	
GRUPAN :	SALA
PERENCANAAN :	
DESAIN :	
KONSTRUKSI :	
TANGGAL :	
DESAIN :	
NO. SURTAH :	

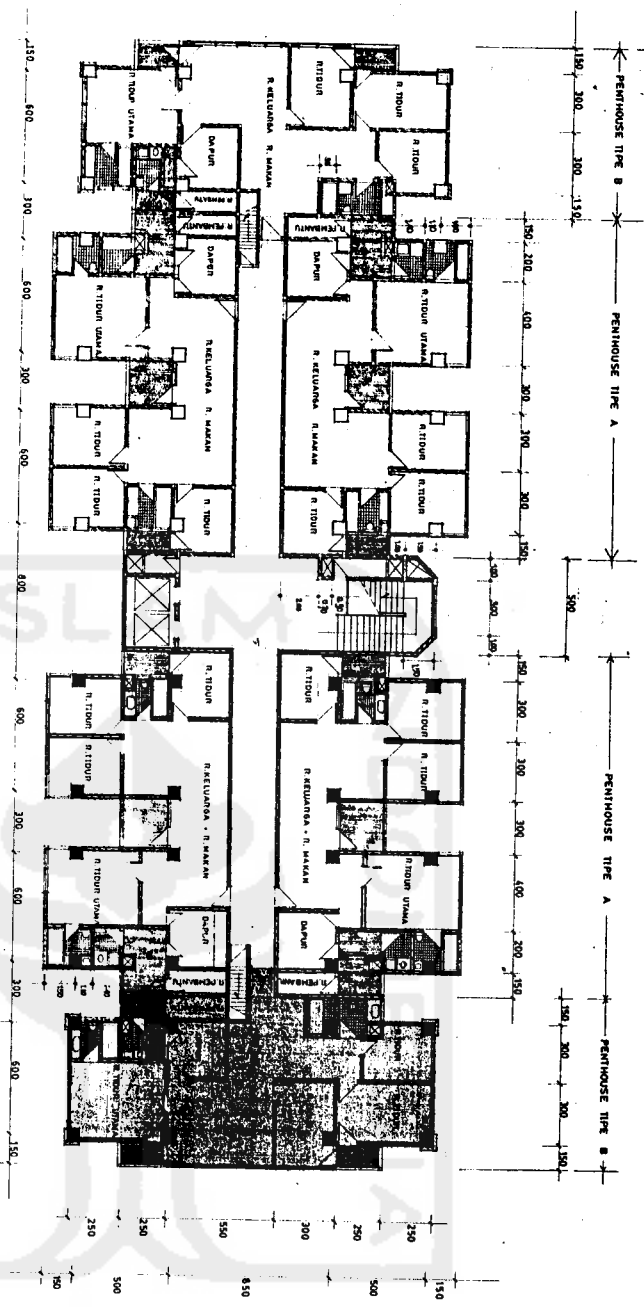




DEWAH LANTAI 1
SKALA 1:100



 PT. KERTAS PUSTAKA SENTRAL BENTULAMINT	
PROJEK:	REKONSTRUKSI DAN PERLEBARAN TANGGA 11
PELAKU:	PT. KERTAS PUSTAKA SENTRAL
LOKASI:	REKONSTRUKSI DAN PERLEBARAN
SKALA:	1 : 100
NO. LEMBAR:	2



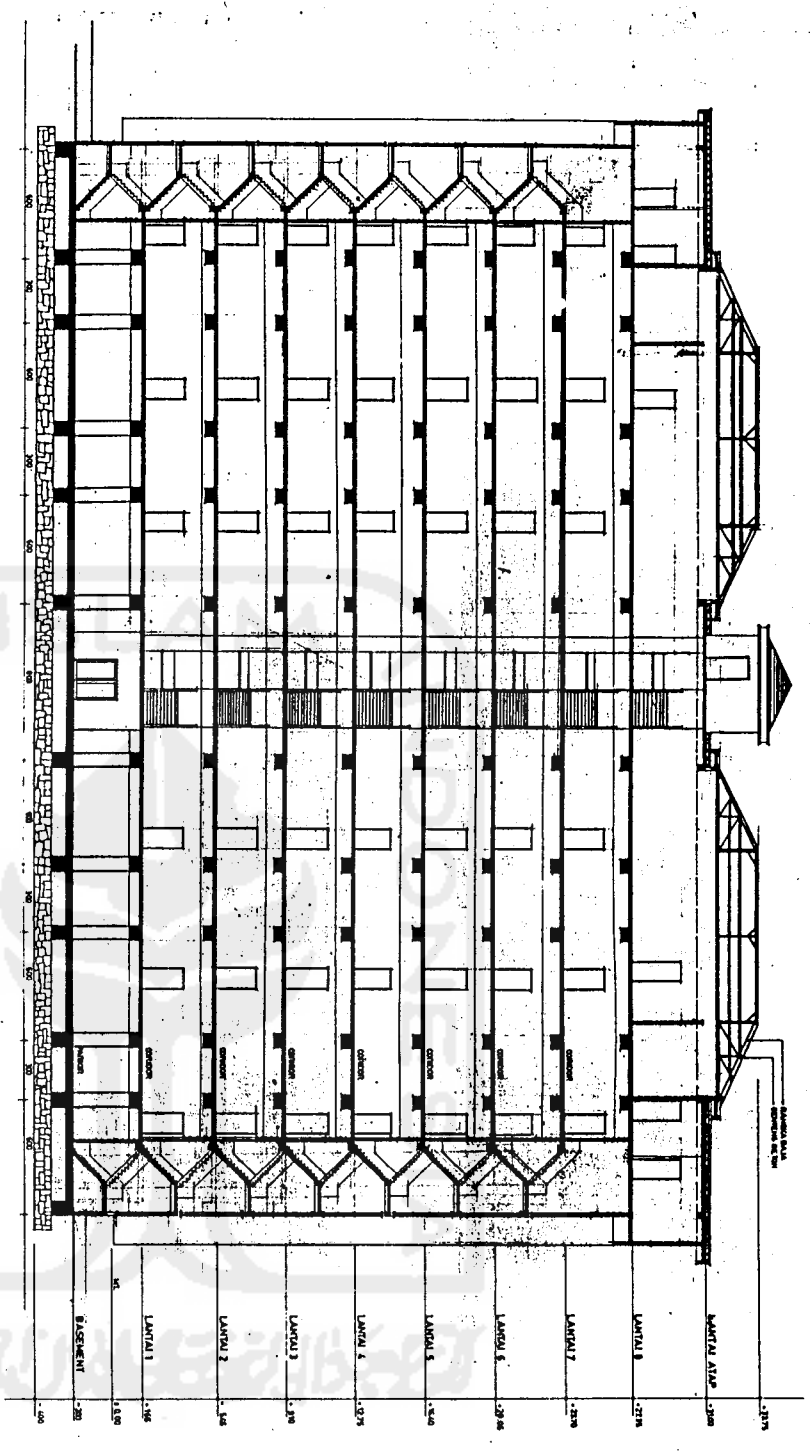
DENAH LANTAI 8

Skala 1 : 100

INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER	
Nama : ... Lokasi : ... Tanggal : ...	
Disusun oleh : ... Dosen : ...	
Skala : ...	
Tanggal : ...	
Disusun oleh : ...	
Dosen : ...	
No. Lembar : ...	
Jumlah Lembar : ...	

The image features a large, light gray watermark of the Universitas Islam Indonesia logo in the background. The logo is a shield-shaped emblem with a stylized green and white floral or geometric design in the center. The word "ISLAM" is written in a serif font at the top of the shield. The words "UNIVERSITAS" and "INDONESIA" are written vertically on the left and right sides of the shield, respectively. Below the shield, there is a line of Arabic calligraphy.

LAMPIRAN XII
GAMBAR TAMPAK SEJAHTERA
FAMILY HOTEL & APARTMENT



PONDOKAN, BB



PT. REKREASI CERIA BILATERRA
 REKREASI & ENTERTAINMENT

PROJEKSI :
 DENAH LANTAI ATAP

PROJEKSI :
 1 : 100

PROJEKSI :
 1 : 100

PROJEKSI :
 1 : 100

PROJEKSI :
 1 : 100

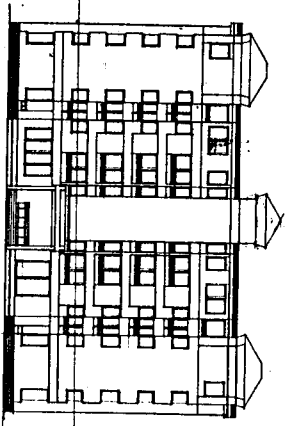
PROJEKSI :
 1 : 100

PROJEKSI :
 1 : 100

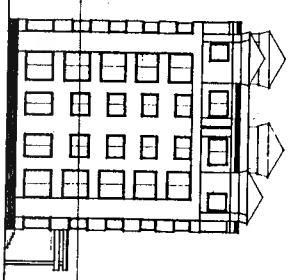
PROJEKSI :
 1 : 100

PROJEKSI :
 1 : 100

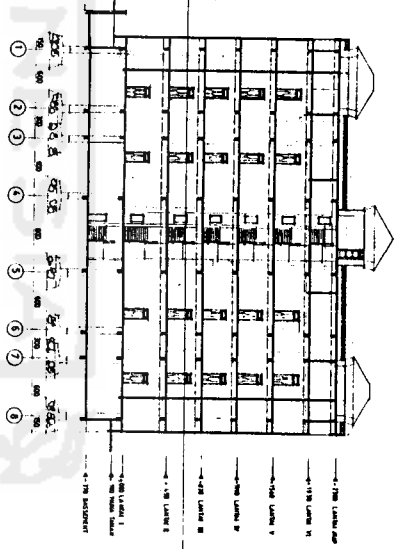
PROJEKSI :
 1 : 100



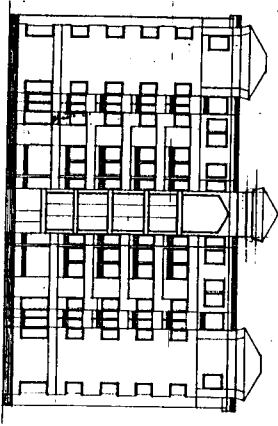
TAMPAK DEPAN



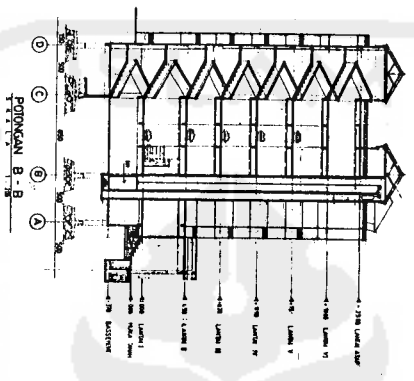
TAMPAK SAMPING



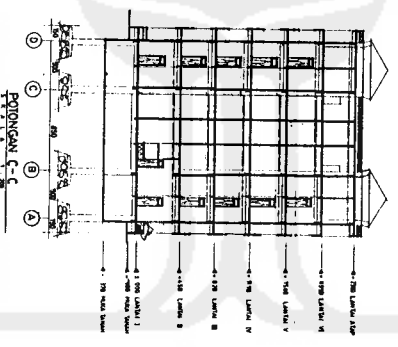
POTONGAN A - A



TAMPAK BELKANG



POTONGAN B - B

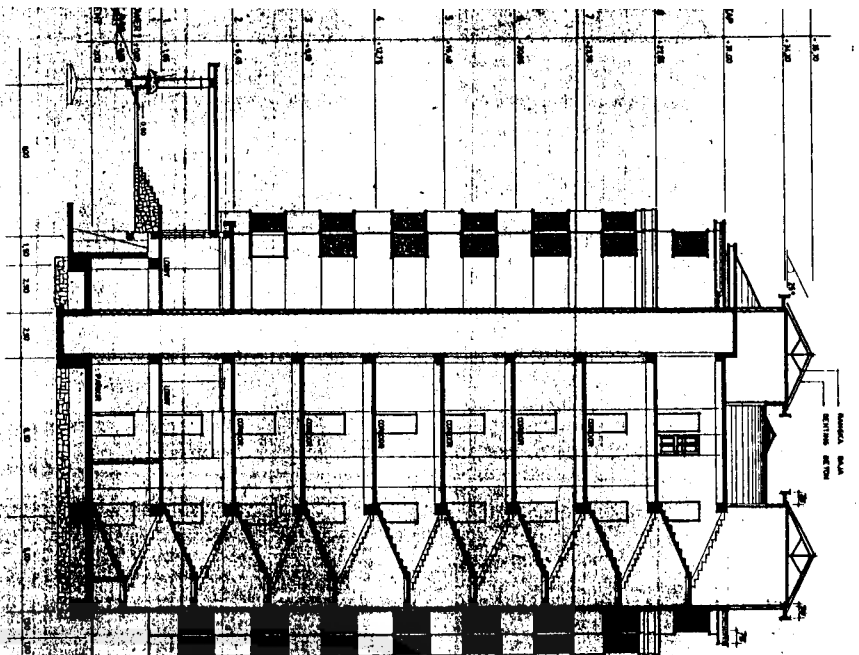


POTONGAN C - C



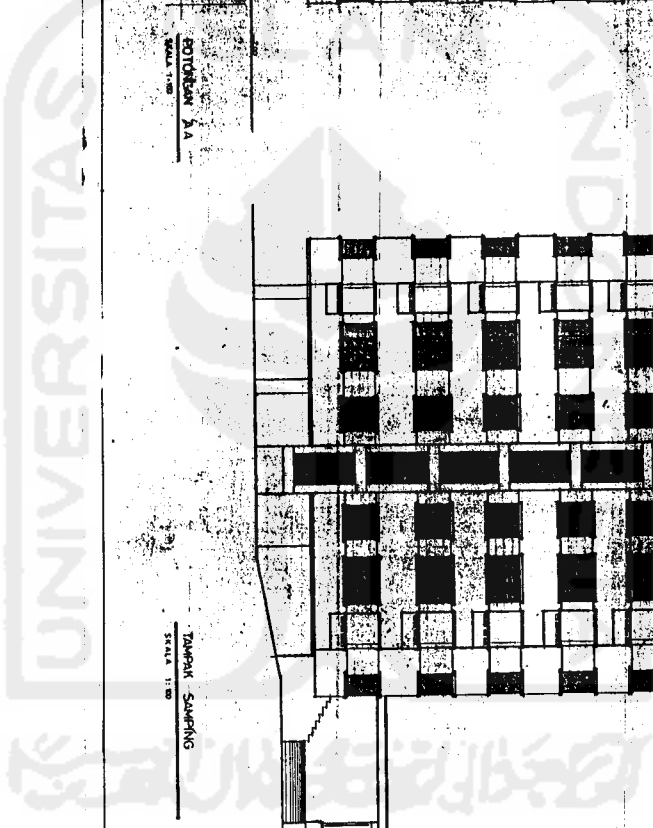
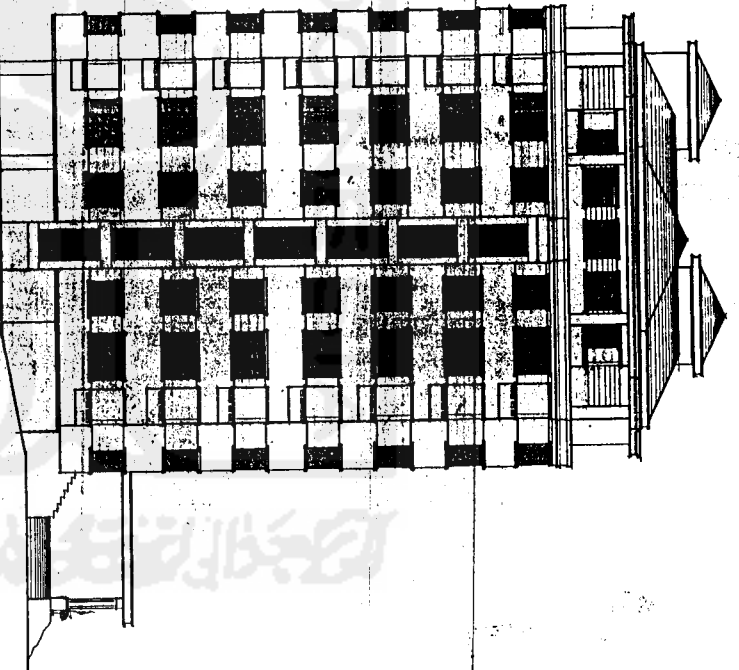
PT KOTAMATI CINTA SQUALITA
BUDIDIPLOMAT

PT KOTAMATI CINTA SQUALITA BUDIDIPLOMAT	
NO. LEMBAR :	
JMLAH LEMBAR :	
PERENCANA :	
DESAIN :	
KONSTRUKSI :	
DOKUMENTASI :	
ORIENTASI :	
MATERIAL :	
CATATAN :	
NO. LEMBAR :	
JMLAH LEMBAR :	



TAMPAK DEPAN
Skala 1:100

TAMPAK SAMPING
Skala 1:100



FT ARSITEKTUR
UNIVERSITAS INDONESIA

NAMA: ...
NIM: ...

PROJEK: ...

DOSEN: ...

LOKASI: ...

SKALA: ...

NO. GAMBAR: ...

TITLE: ...

REVISI: ...

REVISI: ...

REVISI: ...

REVISI: ...

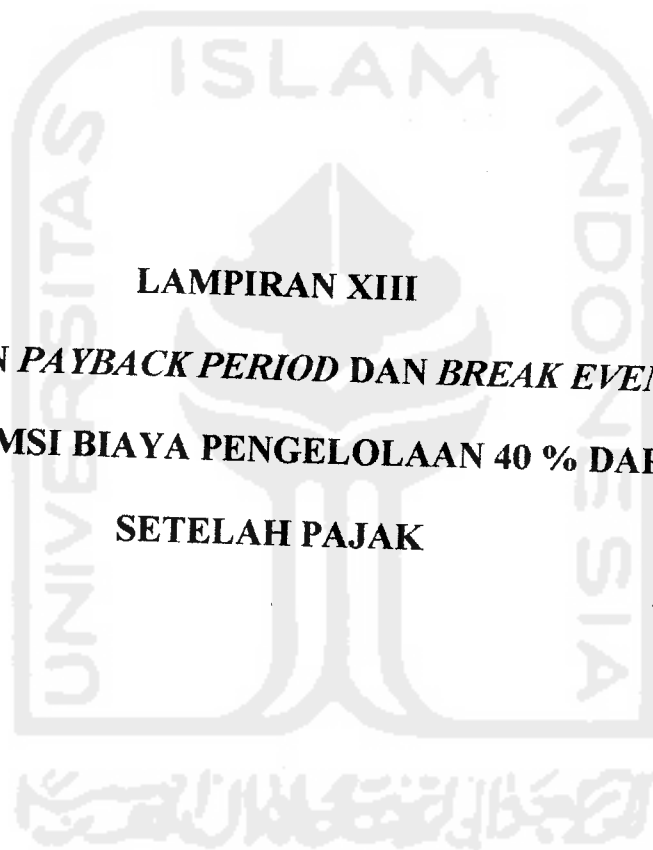
REVISI: ...

REVISI: ...

REVISI: ...

REVISI: ...

NO. GAMBAR	JUMLAH GAMBAR
8	



LAMPIRAN XIII

PERHITUNGAN *PAYBACK PERIOD* DAN *BREAK EVENT POINT*

DENGAN ASUMSI BIAYA PENGELOLAAN 40 % DARI LABA

SETELAH PAJAK

Tabel Pengeluaran Setelah Ditambah Biaya Pengelolaan 40 % dari Laba Setelah Pajak

No	Tahun	Pendapatan Kotor (Rp)	Pengeluaran (Rp)	Lab a Sebelum Pajak (Rp)	Pajak 30% (Rp)	Lab a Setelah Pajak (Rp)	Biaya Pengelolaan (Rp)	Total Pengeluaran (Rp)	Total Pengeluaran Kumulatif (Rp)
a	b	c	d	e	f	g	h = 40% x g	i = d + h	j
1	1994		4.397.600.000						
2	1995								4.397.600.000
3	1996	6.505.500.750	3.464.435.800	3.041.064.950	912.319.485	2.128.745.465	851.498.186	4.315.933.986	8.713.533.986
4	1997	6.195.003.000	3.388.325.600	2.806.677.400	842.003.220	1.964.674.180	785.869.672	4.174.195.272	12.887.729.258
5	1998	4.794.963.000	2.975.462.000	1.819.501.000	545.850.300	1.273.650.700	509.460.280	3.484.922.280	16.372.651.538
6	1999	7.098.878.000	3.277.830.500	3.821.047.500	1.146.314.250	2.674.733.250	1.069.893.300	4.347.723.800	20.720.375.338
7	2000	7.814.287.000	3.336.400.800	4.477.886.200	1.343.365.860	3.134.520.340	1.253.808.136	4.590.208.936	25.310.584.274
8	2001	8.237.908.400	3.347.741.400	4.890.167.000	1.467.050.100	3.423.116.900	1.369.246.760	4.716.988.160	30.027.572.434
9	2002	8.797.454.700	3.354.980.100	5.442.474.600	1.632.742.380	3.809.732.220	1.523.892.888	4.878.872.988	34.906.445.422
10	2003	9.795.341.000	3.475.772.700	6.319.568.300	1.895.870.490	4.423.697.810	1.769.479.124	5.245.251.824	40.151.697.246
11	2004	10.189.381.258	3.507.603.092	6.681.778.166	2.004.533.450	4.677.244.716	1.870.897.886	5.378.500.978	45.530.198.224
12	2005	10.754.844.859	3.535.603.671	7.219.241.188	2.165.772.356	5.053.468.832	2.021.387.533	5.556.991.204	51.087.189.428
13	2006	11.320.308.459	5.257.864.249	6.062.444.210	1.818.733.263	4.243.710.947	1.697.484.379	6.955.348.628	58.042.538.056
14	2007	11.885.772.060	3.047.810.827	8.837.961.233	2.651.388.370	6.186.572.863	2.474.629.145	5.522.439.972	63.564.978.028
15	2008	12.451.235.660	3.174.757.406	9.276.478.254	2.782.943.476	6.493.534.778	2.597.413.911	5.772.171.317	69.337.149.345
16	2009	13.016.699.261	3.301.703.984	9.714.995.277	2.914.498.583	6.800.496.694	2.720.198.678	6.021.902.662	75.359.052.007
17	2010	13.582.162.861	3.428.650.562	10.153.512.299	3.046.053.690	7.107.458.609	2.842.983.444	6.271.634.006	81.630.686.013
18	2011	14.147.626.462	3.555.597.141	10.592.029.321	3.177.608.796	7.414.420.525	2.965.768.210	6.521.365.351	88.152.051.363
19	2012	14.713.090.062	3.682.543.719	11.030.546.343	3.309.163.903	7.721.382.440	3.088.552.976	6.771.096.695	94.923.148.058
20	2013	15.278.553.662	3.809.490.297	11.469.063.365	3.440.719.010	8.028.344.356	3.211.337.742	7.020.828.039	101.943.976.098
21	2014	15.844.017.263	3.936.436.876	11.907.580.387	3.572.274.116	8.335.306.271	3.334.122.508	7.270.559.384	109.214.535.482
22	2015	16.409.480.863	4.063.383.454	12.346.097.409	3.703.829.223	8.642.268.186	3.456.907.275	7.520.290.729	116.734.826.211
23	2016	16.974.944.464	4.190.330.032	12.784.614.432	3.835.384.330	8.949.230.102	3.579.692.041	7.770.022.073	124.504.848.284
24	2017	17.540.408.064	6.855.576.610	10.684.831.454	3.205.449.436	7.479.382.018	2.991.752.807	9.847.329.417	134.352.177.701
25	2018	18.105.871.665	4.462.523.189	13.643.348.476	4.093.004.543	9.550.343.933	3.820.137.573	8.282.660.762	142.634.838.463
26	2019	18.671.335.265	4.589.469.767	14.081.865.498	4.224.559.649	9.857.305.849	3.942.922.339	8.532.392.106	151.167.230.569
27	2020	19.236.798.866	4.716.416.345	14.520.382.521	4.356.114.756	10.164.267.765	4.065.707.106	8.782.123.451	159.949.354.020
28	2021	19.802.262.466	4.843.362.924	14.958.899.542	4.487.669.863	10.471.229.679	4.188.491.872	9.031.854.796	168.981.208.816
29	2022	20.367.726.067	4.970.309.502	15.397.416.565	4.619.224.970	10.778.191.596	4.311.276.638	9.281.586.140	178.262.794.956
30	2023	20.933.189.667	5.097.256.080	15.835.933.587	4.750.780.076	11.085.153.511	4.434.061.404	9.531.317.484	187.794.112.441
31	2024	21.498.653.268	5.224.202.659	16.274.450.609	4.882.335.183	11.392.115.426	4.556.846.171	9.781.048.830	197.575.161.270
32	2025	22.064.116.868	5.351.149.237	16.712.967.631	5.013.890.289	11.699.077.342	4.679.630.937	10.030.780.174	207.605.941.444
33	2026	22.629.580.469	5.478.095.815	17.151.484.654	5.145.445.396	12.006.039.258	4.802.415.703	10.280.511.518	217.886.452.962
34	2027	23.195.044.069	8.341.742.394	14.853.301.675	4.455.990.503	10.397.311.173	4.158.924.469	12.500.666.863	230.387.119.825
35	2028	23.760.507.670	5.751.688.972	18.008.818.698	5.402.645.609	12.606.173.089	5.042.469.235	10.794.158.207	241.181.278.032
36	2029	24.325.971.270	5.878.635.550	18.447.335.720	5.534.200.716	12.913.135.004	5.165.254.002	11.043.889.552	252.225.167.584
37	2030	24.891.434.871	6.005.582.128	18.885.852.743	5.665.755.823	13.220.096.920	5.288.038.768	11.293.620.896	263.518.788.480
38	2031	25.456.898.471	6.132.528.707	19.324.369.764	5.797.310.929	13.527.058.835	5.410.823.534	11.543.352.241	275.062.140.721
39	2032	26.022.362.072	6.259.475.285	19.762.886.787	5.928.866.036	13.834.020.751	5.533.608.300	11.793.083.585	286.855.224.306
40	2033	26.587.825.672	6.386.421.863	20.201.403.809	6.060.421.143	14.140.982.666	5.656.393.067	12.042.814.930	298.898.039.236
41	2034	27.153.289.272	6.513.368.442	20.639.920.830	6.191.976.249	14.447.944.581	5.779.177.832	12.292.546.274	311.190.585.510
42	2035	27.718.752.873	6.640.315.020	21.078.437.853	6.323.531.356	14.754.906.497	5.901.962.599	12.542.277.619	323.732.863.129
43	2036	29.514.979.489	7.043.567.895	22.471.411.594	6.741.423.478	15.729.988.116	6.291.995.246	13.335.563.141	337.068.426.270

Tabel Cash Flow dengan Asumsi Biaya Pengelolaan 40 % dari Laba Setelah Pajak

No	Tahun	Total Kumulatif Pendapatan Kotor	Total Kumulatif Pengeluaran	Lab a Sebelum Pajak	Pajak 30%	Lab a Setelah Pajak
		(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)
a	b	c	d	e	f	g
1	1994		4.397.600.000			
2	1995					
3	1996	6.505.500.750	8.713.533.986	-2.208.033.236		-2.208.033.236
4	1997	12.700.503.750	12.887.729.258	-187.225.508		-187.225.508
5	1998	17.495.466.750	16.372.651.538	1.122.815.212	336.844.564	785.970.648
6	1999	24.594.344.750	20.720.375.338	3.873.969.412	1.162.190.824	2.711.778.588
7	2000	32.408.631.750	25.310.584.274	7.098.047.476	2.129.414.243	4.968.633.233
8	2001	40.646.540.150	30.027.572.434	10.618.967.716	3.185.690.315	7.433.277.401
9	2002	49.443.994.850	34.906.445.422	14.537.549.428	4.361.264.828	10.176.284.600
10	2003	59.239.335.850	40.151.697.246	19.087.638.604	5.726.291.581	13.361.347.023
11	2004	69.428.717.108	45.530.198.224	23.898.518.884	7.169.555.665	16.728.963.218
12	2005	80.183.561.967	51.087.189.428	29.096.372.539	8.728.911.762	20.367.460.777
13	2006	91.503.870.426	58.042.538.056	33.461.332.370	10.038.399.711	23.422.932.659
14	2007	103.389.642.486	63.564.978.028	39.824.664.458	11.947.399.337	27.877.265.120
15	2008	115.840.878.146	69.337.149.345	46.503.728.801	13.951.118.640	32.552.610.161
16	2009	128.857.577.406	75.359.052.007	53.498.525.399	16.049.557.620	37.448.967.779
17	2010	142.439.740.267	81.630.686.013	60.809.054.254	18.242.716.276	42.566.337.978
18	2011	156.587.366.729	88.152.051.363	68.435.315.366	20.530.594.610	47.904.720.756
19	2012	171.300.456.791	94.923.148.058	76.377.308.733	22.913.192.620	53.464.116.113
20	2013	186.579.010.453	101.943.976.098	84.635.034.355	25.390.510.307	59.244.524.049
21	2014	202.423.027.716	109.214.535.482	93.208.492.234	27.962.547.670	65.245.944.564
22	2015	218.832.508.580	116.734.826.211	102.097.682.369	30.629.304.711	71.468.377.659
23	2016	235.807.453.044	124.504.848.284	111.302.604.760	33.390.781.428	77.911.823.332
24	2017	253.347.861.108	134.352.177.701	118.995.683.407	35.698.705.022	83.296.978.385
25	2018	271.453.732.773	142.634.838.463	128.818.894.310	38.645.668.293	90.173.226.017
26	2019	290.125.068.038	151.167.230.569	138.957.837.469	41.687.351.241	97.270.486.228
27	2020	309.361.866.904	159.949.354.020	149.412.512.884	44.823.753.865	104.588.759.019
28	2021	329.164.129.370	168.981.208.816	160.182.920.554	48.054.876.166	112.128.044.388
29	2022	349.531.855.437	178.262.794.956	171.269.060.481	51.380.718.144	119.888.342.337
30	2023	370.465.045.104	187.794.112.441	182.670.932.663	54.801.279.799	127.869.652.864
31	2024	391.963.698.372	197.575.161.270	194.388.537.102	58.316.561.131	136.071.975.971
32	2025	414.027.815.240	207.605.941.444	206.421.873.796	61.926.562.139	144.495.311.657
33	2026	436.657.395.709	217.886.452.962	218.770.942.747	65.631.282.824	153.139.659.923
34	2027	459.852.439.778	230.387.119.825	229.465.319.953	68.839.595.986	160.625.723.967
35	2028	483.612.947.448	241.181.278.032	242.431.669.416	72.729.500.825	169.702.168.591
36	2029	507.938.918.718	252.225.167.584	255.713.751.134	76.714.125.340	178.999.625.794
37	2030	532.830.353.589	263.518.788.480	269.311.565.109	80.793.469.533	188.518.095.576
38	2031	558.287.252.060	275.062.140.721	283.225.111.339	84.967.533.402	198.257.577.937
39	2032	584.309.614.131	286.855.224.306	297.454.389.825	89.236.316.947	208.218.072.877
40	2033	610.897.439.803	298.898.039.236	311.999.400.567	93.599.820.170	218.399.580.397
41	2034	638.050.729.076	311.190.585.510	326.860.143.566	98.058.043.070	228.802.100.496
42	2035	665.769.481.949	323.732.863.129	342.036.618.820	102.610.985.646	239.425.633.174
43	2036	695.284.461.438	337.068.426.270	358.216.035.168	107.464.810.550	250.751.224.617

**Hitungan Payback Period dan Break Event Point dengan Asumsi Biaya
Pengelolaan Sejahtera Family Hotel & Apartment Sebesar 40 % dari Laba
Setelah Pajak**

1. Payback Period

Modal sendiri sebesar = Rp 4.397.600.000,00

Tahun	Pendapatan Kotor (Rp)	Pengeluaran Kotor (Rp)	Proceeds (Rp)
	a	b	c = a - b
1996	6.505.500.750	4.315.933.986	2.189.566.764
1997	6.195.003.000	4.174.195.272	2.020.807.728
1998	4.794.963.000	3.821.766.844	973.196.156

Perhitungannya :

Modal sendiri sebesar Rp 4.397.600.000,00

Proceed tahun 1996 Rp 2.189.566.764,00

Investasi yang belum tertutup

Sesudah akhir tahun 1996 Rp 2.208.033.236,00

Proceed tahun 1997 Rp 2.020.807.728,00

Investasi yang belum tertutup

Sesudah tahun 1997 Rp 187.225.508,00

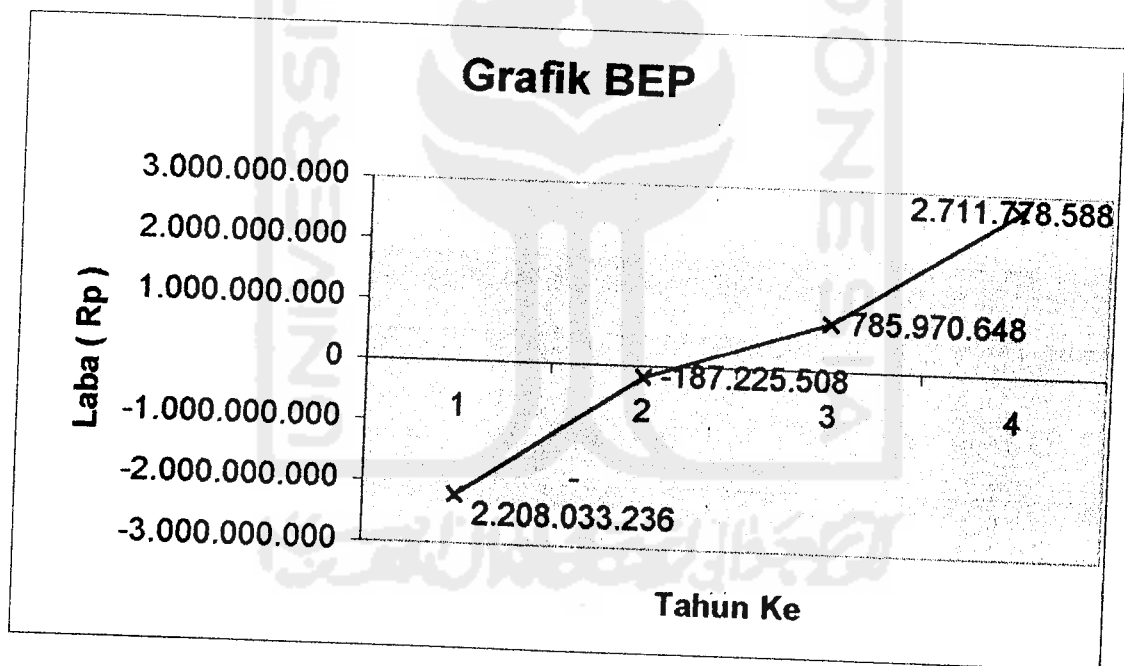
Proceed tahun 1998 Rp 973.196.156,00

Dana yang dibutuhkan untuk menutup kekurangan investasi sebesar Rp 187.225.508,00. Ini berarti bahwa waktu yang akan diperlukan untuk memperoleh dana tahun 1998 adalah :

$$\frac{Rp\ 187.225.508,00}{Rp\ 973.196.156,00} \times 1\ tahun = 0,19$$

Dengan demikian *payback period* adalah 2,2 tahun atau 2 tahun 2 bulan

2. Break Event Point (BEP)



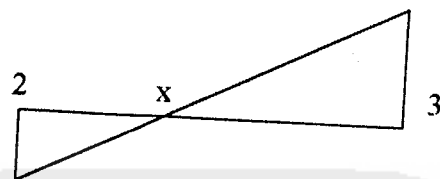
Perhitungan BEP

Tahun ke-2 sisa = - Rp 187.225.508,00

Tahun ke-3 sisa = Rp 785.970.648,00

BEP dalam tahun

Rp 785.970.648,00



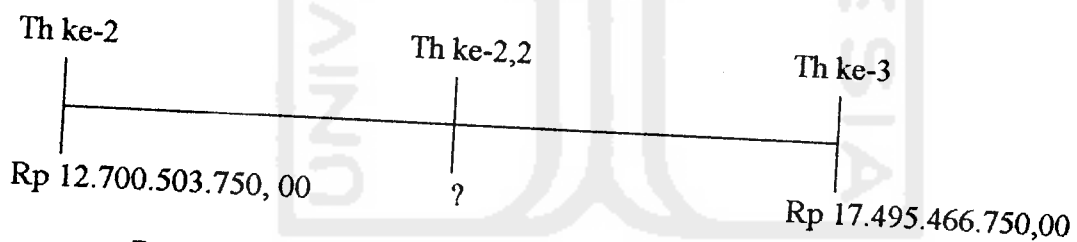
Rp 187.225.508,00

$$\frac{x - 2}{3 - 2} = \frac{-Rp 187.225.508,00}{(-Rp 187.225.508,00 - Rp 785.970.648,00)}$$

$$(-Rp 973.196.156,00 x) + Rp 1.946.392.312,00 = -Rp 187.225.508,00$$

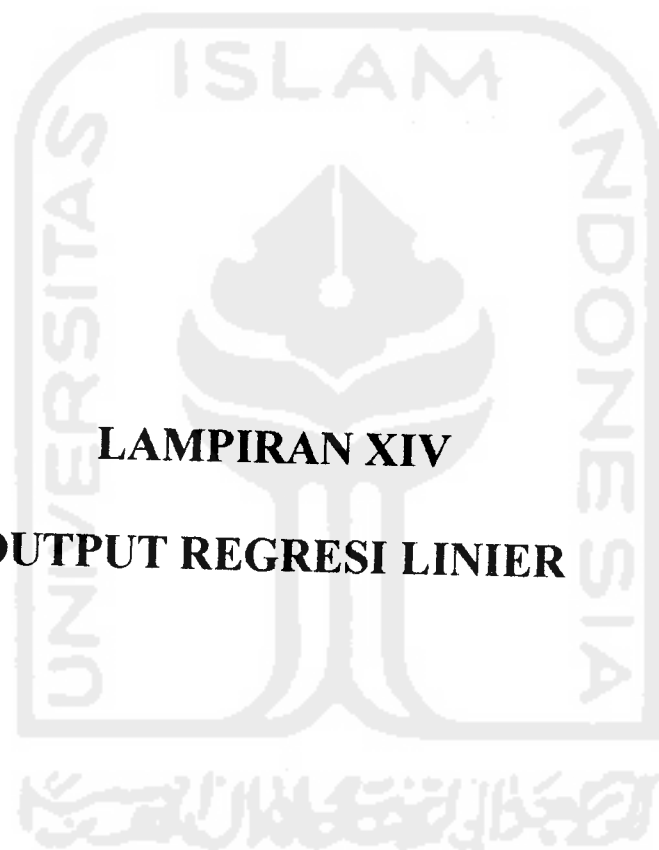
$$x = \frac{(-Rp 187.225.508,00 - Rp 1.946.392.312,00)}{-Rp 973.196.156,00}$$

$$= 2,2$$



$$= Rp 12.700.503.750,00 + [(2,2 - 2) / (3 - 2) \times (Rp 17.495.466.750,00 - Rp 12.700.503.750,00)]$$

$$= Rp 13.659.496.350,00$$



LAMPIRAN XIV
OUTPUT REGRESI LINIER

SUMMARY OUTPUT

TWO BEDROOM SUITES

<i>Regression Statistics</i>	
Multiple R	1
R Square	1
Adjusted R Square	1
Standard Error	1,69345E-07
Observations	9

ANOVA

	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>
Regression	1	5,57963E+18	5,58E+18	1,946E+32	2,5707E-111
Residual	7	2,00743E-13	2,868E-14		
Total	8	5,57963E+18			

	<i>Coefficients</i>	<i>Standard Error</i>	<i>t Stat</i>	<i>P-value</i>	<i>Lower 95%</i>	<i>Upper 95%</i>	<i>Lower 95,0%</i>	<i>Upper 95,0%</i>
Intercept	19754550865	5,64482E-08	3,5E+17	4,11E-121	19754550865	19754550865	19754550865	19754550865
X Variable 1	3049488000	2,18623E-07	1,393E+16	2,57E-111	3049488000	3049488000	3049488000	3049488000

SUMMARY OUTPUT THREE BEDROOM SUITES

<i>Regression Statistics</i>	
Multiple R	1
R Square	1
Adjusted R Square	1
Standard Error	5,31948E-08
Observations	9

ANOVA

	df	SS	MS	F	Significance F
Regression	1	3,60155E+18	3,60155E+18	1,27277E+33	3,5904E-114
Residual	7	1,98078E-14	2,82969E-15		
Total	8	3,60155E+18			

	Coefficients	Standard Error	t Stat	P-value	Lower 95%	Upper 95%	Lower 95,0%	Upper 95,0%
Intercept	19754550865	1,77316E-08	1,11409E+18	1,2398E-124	19754550865	19754550865	19754550865	19754550865
X Variable 1	2450016000	6,86742E-08	3,56759E+16	3,5904E-114	2450016000	2450016000	2450016000	2450016000

SUMMARY OUTPUT PENTHOUSE

Regression Statistics	
Multiple R	1
R Square	1
Adjusted R Square	1
Standard Error	1,321E-08
Observations	9

ANOVA

	df	SS	MS	F	Significance F
Regression	1	3,46742E+17	3,46742E+17	1,98702E+33	7,552E-115
Residual	7	1,22152E-15	1,74503E-16		
Total	8	3,46742E+17			

	Coefficients	Standard Error	t Stat	P-value	Lower 95%	Upper 95%	Lower 95,0%	Upper 95,0%
Intercept	19754550865	4,40332E-09	4,48628E+18	7,2205E-129	19754550865	19754550865	19754550865	19754550865
X Variable 1	760200000	1,7054E-08	4,45761E+16	7,552E-115	760200000	760200000	760200000	760200000

SUMMARY OUTPUT BAR & RESTORAN

<i>Regression Statistics</i>	
Multiple R	1
R Square	1
Adjusted R Square	1
Standard Error	4,90273E-08
Observations	9

	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>
Regression	1	2,61234E+18	2,61234E+18	1,08681E+33	6,2408E-114
Residual	7	1,68257E-14	2,40368E-15		
Total	8	2,61234E+18			

	<i>Coefficients</i>	<i>Standard Error</i>	<i>t Stat</i>	<i>P-value</i>	<i>Lower 95%</i>	<i>Upper 95%</i>	<i>Lower 95,0%</i>	<i>Upper 95,0%</i>
Intercept	19754550865	1,63424E-08	1,20879E+18	7,0036E-125	19754550865	19754550865	19754550865	19754550865
X Variable 1	2086600000	6,3294E-08	3,29668E+16	6,2408E-114	2086600000	2086600000	2086600000	2086600000

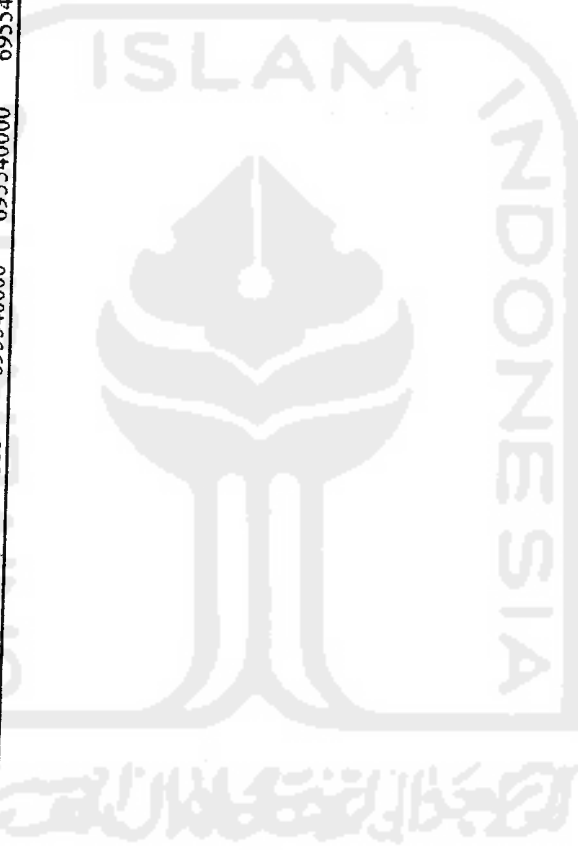
SUMMARY OUTPUT SAUNA & FITNES

<i>Regression Statistics</i>	
Multiple R	1
R Square	1
Adjusted R Square	1
Standard Error	3,44525E-08
Observations	9

ANOVA

	df	SS	MS	F	Significance F
Regression	1	2,90266E+17	2,90266E+17	2,44542E+32	1,1549E-111
Residual	7	8,30882E-15	1,18697E-15		
Total	8	2,90266E+17			

	Coefficients	Standard Error	t Stat	P-value	Lower 95%	Upper 95%	Lower 95,0%	Upper 95,0%
Intercept	19754550865	1,14842E-08	1,72016E+18	5,9265E-126	19754550865	19754550865	19754550865	19754550865
X Variable 1	695540000	4,4478E-08	1,56378E+16	1,1549E-111	695540000	695540000	695540000	695540000





LAMPIRAN XV

HITUNGAN ANALISIS SENSITIFITAS

Hitungan Analisis Sensitifitas

Contoh hitungan untuk Two Bedroom Suites :

Pengeluaran untuk semua variabel = Rp 39.484.784.985,00. .

Misal untuk harga sewa ditambah 10 % maka harga sewanya menjadi Rp 8.580.000,00.

Kolom 3 = Rp 8.580.000,00 x 45 % x 72 x 12 = Rp 3.354.436.800,00.

Kolom 4 = (Rp 59.239.335.850,00 – Rp 3.049.488.000,00) + Rp 3.354.436.800,00
= Rp 59.544.284.650,00.

Kolom 5 = Rp 59.544.284.650,00 – Rp 39.484.784.985,00 = Rp 20.059.499.665,00.

1. Two Bedroom Suites

Perubahan	Harga Sewa (Rp)	Pendapatan Two Bedroom Suites(Rp)	Pendapatan Kotor (Rp)	Laba (Rp)
-40%	4.680.000	1.829.692.800	58.019.540.650	18.534.755.665
-30%	5.460.000	2.134.641.600	58.324.489.450	18.839.704.465
-20%	6.240.000	2.439.590.400	58.629.438.250	19.144.653.265
-10%	7.020.000	2.744.539.200	58.934.387.050	19.449.602.065
0%	7.800.000	3.049.488.000	59.239.335.850	19.754.550.865
10%	8.580.000	3.354.436.800	59.544.284.650	20.059.499.665
20%	9.360.000	3.659.385.600	59.849.233.450	20.364.448.465
30%	10.140.000	3.964.334.400	60.154.182.250	20.669.397.265
40%	10.920.000	4.269.283.200	60.459.131.050	20.974.346.065

2. Three Bedroom Suites

Perubahan	Harga Sewa (Rp)	Pendapatan Three Bedroom Suites (Rp)	Pendapatan Kotor (Rp)	Laba (Rp)
-40%	5.640.000	1.470.009.600	58.259.329.450	18.774.544.465
-30%	6.580.000	1.715.011.200	58.504.331.050	19.019.546.065
-20%	7.520.000	1.960.012.800	58.749.332.650	19.264.547.665
-10%	8.460.000	2.205.014.400	58.994.334.250	19.509.549.265
0%	9.400.000	2.450.016.000	59.239.335.850	19.754.550.865
10%	10.340.000	2.695.017.600	59.484.337.450	19.999.552.465
20%	11.280.000	2.940.019.200	59.729.339.050	20.244.554.065
30%	12.220.000	3.185.020.800	59.974.340.650	20.489.555.665
40%	13.160.000	3.430.022.400	60.219.342.250	20.734.557.265

3. Penthouse

Perubahan	Harga Sewa (Rp)	Pendapatan Penthouse (Rp)	Pendapatan Kotor (Rp)	Laba (Rp)
-40%	8.400.000	456.120.000	58.935.255.850	19.450.470.865
-30%	9.800.000	532.140.000	59.011.275.850	19.526.490.865
-20%	11.200.000	608.160.000	59.087.295.850	19.602.510.865
-10%	12.600.000	684.180.000	59.163.315.850	19.678.530.865
0%	14.000.000	760.200.000	59.239.335.850	19.754.550.865
10%	15.400.000	836.220.000	59.315.355.850	19.830.570.865
20%	16.800.000	912.240.000	59.391.375.850	19.906.590.865
30%	18.200.000	988.260.000	59.467.395.850	19.982.610.865
40%	19.600.000	1.064.280.000	59.543.415.850	20.058.630.865

4. Bar & Restoran

Perubahan	Biaya Makan (Rp)	Pendapatan Bar dan Restoran (Rp)	Pendapatan kotor (Rp)	Laba (Rp)
-40%	60.000	1.251.960.000	58.404.695.850	18.919.910.865
-30%	70.000	1.460.620.000	58.613.355.850	19.128.570.865
-20%	80.000	1.669.280.000	58.822.015.850	19.337.230.865
-10%	90.000	1.877.940.000	59.030.675.850	19.545.890.865
0%	100.000	2.086.600.000	59.239.335.850	19.754.550.865
10%	110.000	2.295.260.000	59.447.995.850	19.963.210.865
20%	120.000	2.503.920.000	59.656.655.850	20.171.870.865
30%	130.000	2.712.580.000	59.865.315.850	20.380.530.865
40%	140.000	2.921.240.000	60.073.975.850	20.589.190.865

5. Sauna & Fitnes

Perubahan	Biaya Sauna dan Fitnes (Rp)	Pendapatan Sauna dan Fitnes (Rp)	Pendapatan kotor (Rp)	Laba (Rp)
-40%	6.000	417.324.000	58.961.119.850	19.476.334.865
-30%	7.000	486.878.000	59.030.673.850	19.545.888.865
-20%	8.000	556.432.000	59.100.227.850	19.615.442.865
-10%	9.000	625.986.000	59.169.781.850	19.684.996.865
0%	10.000	695.540.000	59.239.335.850	19.754.550.865
10%	11.000	765.094.000	59.308.889.850	19.824.104.865
20%	12.000	834.648.000	59.378.443.850	19.893.658.865
30%	13.000	904.202.000	59.447.997.850	19.963.212.865
40%	14.000	973.756.000	59.517.551.850	20.032.766.865

