

2.4 Perbedaan dengan penelitian ini

Berdasarkan perbandingan ketiga penelitian tersebut, penelitian tugas akhir ini meninjau objek yang berbeda yaitu investasi pondokan di sekitar kampus terpadu yaitu km 13-15, data diambil setelah Indonesia mengalami krisis moneter.

Mahasiswa yang berada di daerah sekitar km 13-15 lebih banyak dibandingkan daerah sekitarnya, dan kurangnya pondokan di daerah tersebut menyebabkan mahasiswa-mahasiswi tinggal di tempat yang relatif jauh dari kampus terpadu, hal ini dibuktikan dengan padatnya arus lalu lintas dan bus angkota saat mobilisasi di sekitar jalan Kaliurang.

Penelitian ini dibuat karena masih sedikitnya investasi pondokan di wilayah lingkungan tersebut, selain itu penelitian ini lebih menghususkan menghitung BEP kamar dan NPV kamar, yang dipengaruhi oleh berapa jumlah kamar yang akan dibangun. Dalam hal ini harga (*pricing*) jual kamar terhadap target pasar dalam pandangan konsumen sangat menentukan karena berkaitan dengan keuntungan (*value*) yang akan diperoleh. Selain itu harga yang sederhana (*simple price*) harus disesuaikan dengan besar biaya pengeluaran, yang berupa ; biaya modal, biaya tahunan serta komponen-komponen lain sebagai *cost based technique* dalam menentukan titik impas (BEP). Sehingga hasilnya sangat berbeda dengan penelitian tersebut.

Hubungan antara nilai uang yang akan datang (*future value-f*) terhadap nilai sekarang (*Present Value*) dituliskan dengan rumus

$$F = Pv + Pvi \dots \dots \dots 3.1$$

$$= Pv(1+i)$$

dimana :

F = nilai uang yang akan datang

Pv = nilai uang saat ini

i = bunga (*interest*), dinyatakan dalam pecahan desimal.

Arti dari rumus diatas adalah jumlah dana yang terkumpul pada akhir kurun waktu tertentu sama dengan nilai sekarang (Pv) dana pokok ditambah bunganya (Pv) i .

Konsep nilai waktu uang ini akan memberikan landasan dan konsep yang mendasar pada masalah-masalah keuangan. Konsep nilai waktu uang pada dasarnya merujuk pada suatu asumsi bahwa nilai uang pada masa yang akan datang tidak sama dengan nilai uang saat ini. Adanya dua hal penting yang berkaitan dengan konsep nilai waktu uang yaitu :

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

Net Present Value merupakan salah satu teknik *capital budgeting* yang dapat digunakan untuk menghitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang.

NPV dapat dihitung dengan formula :

$$NPV = \text{Present cash inflow} - \text{Present Value investasi}$$

Rumus praktisnya,

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{Bt - Ct}{(1+i)^t}$$

Dimana

Bt = Benefit atau manfaat sehubungan adanya proyek pada tahun ke-t

Ct = Biaya atau ongkos yang dari adanya proyek pada tahun ke-t, tidak dilihat apakah biaya tersebut dianggap merupakan modal atau dana rutin/operasional

i = Tingkat suku bunga atau merupakan sosial opportunity cost of capital.

n = Umur dari kegiatan

3.6 Umur ekonomis Bangunan

Umur ekonomis investasi bangunan merupakan periode waktu yang dipilih untuk analisis investasi bangunan dengan berbagai pertimbangan, misalnya usia fisik, usia fungsional, usia ekonomi, dan usia komponen pembentuk bangunan. dalam investasi bangunan ini (pondokan mahasiswa) umur ekonomis proyeknya adalah 45 tahun dengan persentasi depresiasi 2,2% per tahun (poerbo,1993).

5. Data biaya pengeluaran.
 - a.) biaya listrik.
 - b). biaya telepon.
 - c). biaya air.
 6. Biaya perawatan bangunan;
 - a). Pengecatan.
 - b). Penggantian genteng.
 - c). penggantian engsel, grendel dan lain-lain (untuk pintu dan jendela).
 - d). Lain-lain.
 7. Data kenaikan harga sewa kamar per tahun.
- b Data diambil dengan cara survai di lapangan
- Fasilitas yang disediakan
- a). Fasilitas Umum
 - 1). Dapur.
 - 2). Kamar mandi.
 - 3). Garasi.
 - 4). Tempat jemuran.
 - 5) Ruang berkumpul.
 - b). Fasilitas kamar
 - 1) Meja.
 - 2) Lemari.
 - 3) Tempat tidur.