

BAB VI  
PENINJAUAN SEGI EKONOMI

VI.1.0. PERHITUNGAN BIAYA INVESTASI.

- Harga tanah

Luas Site	±10.750 m <sup>2</sup>
Harga tanah/m <sup>2</sup> (hasil survey)	Rp. 700.000/m <sup>2</sup>
Harga tanah keseluruhan	10.750 x Rp. 700.000
	<del>Rp.</del> 7.525.000.000.

- Biaya Konstruksi

Terdiri dari :

\* Biaya Konstruksi fasilitas utama dan penunjang

Luas	±11.574 m <sup>2</sup> .
Harga konstruksi	Rp. 350.000.
Biaya keseluruhan	<del>Rp.</del> 4.050.900.000.

\* Biaya konstruksi fasilitas parkir (service)

Luas	±10.302 m <sup>2</sup> .
Harga konstruksi/m	Rp. 200.000.
Biaya keseluruhan	<del>Rp.</del> 2.060.400.000.

\* Biaya sarana

Diperhitungkan 15 % dari biaya konstruksi  
= 916.695.000.

\* Biaya overhead

Diperhitungkan 15 % dari biaya konstruksi  
= 916.695.000.

\* Biaya interior

Luas	11.574 m <sup>2</sup> .
Harga/m	Rp. 250.000.

Biaya Rp. 2.893.500.000

Total biaya konstruksi = Rp. 18.363.190.000

- Waktu pembangunan

Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa orang yang mempunyai keahlian dalam bidang ini, diketahui waktu pembangunan 1 tahun.

- Sumber dana

Terdiri atas :

\* Modal sendiri

\* Modal pinjaman

Dengan perbandingan modal sendiri - modal pinjaman  
= 60 : 40.

Investasi Rp. 18.363.190.000.

Modal sendiri (60 %) Rp. 11.017.914.000.

Modal pinjaman (40 %) Rp. 7.345.276.000.

- Bunga (besarnya sesuai dengan keadaan yang berlaku)

\* Bunga modal sendiri = 18 %/tahun.

= 18 % x Rp. 11.017.914.000

= Rp. 1.983.224.520.

\* Bunga modal pinjaman = Rp. 24 %/tahun.

= 24 % x 7.345.276.000.

= Rp. 1.762.866.240.

- Total investasi

Modal sendiri Rp. 11.017.914.000.

Modal pinjaman Rp. 7.345.276.000.

Bunga modal sendiri Rp. 1.983.224.520.

Bunga modal pinjaman Rp. 1.762.866.240.

Jumlah Rp. 22.109.280.760.

- Rencana pemasaran

Stand-stand promosi penjualan (show room, toko) disewakan minimum 3 tahun. Untuk fasilitas service dan pengelolaan seperti listrik, keamanan, kebersihan, gaji pegawai dan lain-lain menjadi kewajiban pengelola dengan biaya yang di bebankan kepada penyewa.

Pemasaran di lakukan saat pembangunan di mulai dengan anggapan :

Pada tahun pertama	30 %
Pada tahun kedua	50 %
Pada tahun ketiga	20 %

- Pendapatan/tahun

a. Kantor Sewa Perwakilan

Harga sewa rata-rata perkantoran di Jakarta yaitu \$ 10 - \$ 25 /m setiap bulan (majalah info papan, edisi No. 8 tahun 1986).

Pada proyek ini di rencanakan \$ 25 = Rp. 41.875

Luas lantai yang di sewakan = 1320 m

Harga sewa setiap bulan =  $1320 \times \text{Rp. } 41.875$   
 = Rp. 55.275.000.

Dalam 1 tahun = Rp. 663.300.000.

b. Ruang pameran.

1. R. Pameran Tetap

Harga sewa untuk memamerkan 1 buah busana dengan model Rp. 200.000./bulan.

Kapasitas R. Pameran Tetap = 60 buah.

Harga sewa setiap bulan =  $60 \times \text{Rp. } 200.000.$   
 = Rp. 12.000.000.

Dalam 1 tahun = Rp. 144.000.000.

## 2. R. Pameran Berkala Terbuka

Harga sewa Rp. 90.000./m<sup>2</sup> perbulan. (sumber :  
Brosur Pekan Raya Jakarta 1988)

Luas = 209 m<sup>2</sup>.

Harga sewa setiap bulan = 209 x Rp. 90.000.  
= Rp. 18.810.000.

Dalam 1 tahun = Rp. 225.720.000.

## 3. R. Pameran Berkala Tertutup yang berfungsi juga sebagai restoran.

Pendapatan bersih per bulan (rata-rata) adalah  
Rp. 22.500.000.

Dalam 1 tahun = 12 x Rp. 22.500.000  
= Rp. 270.000.000.

Total pendapatan R. Pameran dalam 1 tahun  
= Rp. 639.720.000.

## - Konsultasi

Biaya konsultasi setiap orang rata-rata di kenakan  
Rp. 20.000. Setiap hari di perkirakan yang mencari informa-  
si/konsultasi = 50 orang.

Pendapatan perhari = 50 x Rp. 20.000 = Rp. 1.000.000.

Dalam 1 tahun = (26 x 12) x Rp.1.000.000.  
= Rp. 312.000.000.

## - Peserta kursus

## 1. Jahit dan desain mode.

Tingkat dasar, trampil dan mahir.

Lama kursus 4 bulan. Biaya kursus pertingkat Rp.600.000.

Satu tingkat 60 orang = 60 x Rp. 600.000  
= Rp. 36.000.000.

Dalam 1 tahun (12 : 4) x Rp. 36.000.000 x 3 tingkat

= Rp. 324.000.000.

## 2. Modelling

- Tingkat dasar lanjutan

Biaya kursus/tingkat = Rp. 400.000. (3 bulan).

1 tingkat 60 orang (pagi dan sore) = Rp. 60 x Rp. 400.000. = Rp. 24.000.000.

Dalam 1 tahun = (12 : 3) x Rp. 24.000.000 x 2 tingkat  
= Rp. 192.000.000.

## 3. Kerajinan

Tingkat dasar lanjutan

Biaya kursus/tingkat = Rp. 200.000. (2 bulan).

1 tingkat 60 orang (pagi dan sore) = 60 x Rp. 200.000  
= Rp. 12.000.000.

Dalam 1 tahun = (12 : 2) x Rp. 12.000.000 x 2 tingkat  
= Rp. 144.000.000.

Total keseluruhan = Rp. 660.000.000.

Biaya kursus di atas berdasarkan perbandingan dengan SMODIA (Sekolah Mode Indonesia).

- Seminar/ceramah

Kapasitas R. serba guna = 250 orang.

Seminar/ceramah di adakan 2 minggu sekali.

Biaya peserta seminar Rp. 10,000.

Dalam 1 bulan = 250 x 2 x Rp. 10.000 = Rp. 5.000.000.

Dalam 1 tahun = 12 x Rp. 5.000.000 = Rp. 60.000.000.

- Cafeteria/kantin

Pendapatan perbulan (bersih) = Rp. 2.500.000.

Dalam 1 tahun = 12 x Rp. 2.500.000 = Rp. 30.000.000.

- Anggota perpustakaan

Diperkirakan ada 100 orang.

Iuran per bulan = Rp. 20.000

Pendapatan per bulan =  $100 \times \text{Rp. } 20.000 = \text{Rp. } 2.000.000.$

Pendapatan 1 tahun =  $12 \times 2.000.000 = \text{Rp. } 24.000.000.$

- Stand penjualan (toko, show room)

Harga sewa/bulan = Rp. 35.000/m<sup>2</sup>.

Luas = 2722 m<sup>2</sup>.

Pendapatan 1 bulan =  $2722 \times \text{Rp. } 35.000. = \text{Rp. } 95.270.000.$

Dalam 1 tahun = Rp. 1.143.240.000.

- Pendapatan dari Pembuatan brosur untuk promosi

Biaya cetak dan administrasi di kenakan pada perusahaan yang membuat brosur tersebut.

Di perkirakan setiap bulan ada 10 perusahaan yang mengajukan permintaan tersebut.

Biaya cetak Rp. 200.000

Maka dalam 1 bulan =  $10 \times \text{Rp. } 200.000 = \text{Rp. } 2.000.000$

Dalam 1 tahun =  $12 \times \text{Rp. } 2.000.000 = \text{Rp. } 24.000.000.$

- Parkir

Kapasitas parkir 307 mobil.

diperkirakan 75 % parkir terisi untuk tamu.

Dalam 1 hari terjadi 4 kali pergantian parkir

=  $75 \% \times 307 \times 4 = 920$  mobil.

Biaya parkir = Rp. 200.

Pendapatan/tahun =  $(30 \times 12) \times 200 \times 920$

= Rp. 66.240.000.

- Rekapitulasi Pendapatan	
a. Kantor sewa perwakilan	Rp. 663.300.000.
b. R. Pameran	Rp. 639.720.000.
c. Konsultasi	Rp. 312.000.000.
d. Kursus	Rp. 660.000.000.
e. Stand penjualan	Rp. 1.143.240.000.
f. Seminar	Rp. 60.000.000.
g. Cafeteria	Rp. 30.000.000.
h. Anggota perpustakaan	Rp. 24.000.000.
i. Pembuatan brosur	Rp. 24.000.000.
j. Parkir	Rp. 66.240.000.
Total pendapatan/tahun	Rp. 3,622.500.000.
Total pengeluaran/tahun	Rp. 500.000.000.
(untuk pembayaran gaji pegawai, perawatan).	Rp. 500.000.000.
Pendapatan bersih/tahun	Rp. 3.122.500.000.

No.	Thn.	Average ac- cumpancy (%).	Pendapatan/Thn. (Rp.).	Biaya Investasi (Rp.).
1	1	30 %	Rp. 1.086.750.000.	Rp. 22.109.280.000.
2	2	80 %	Rp. 2.898.000.000.	Rp. 21.022.530.760.
3	3	100 %	Rp. 3.122.500.000.	Rp. 18.124.530.760.
4	4	100 %	Rp. 3.122.500.000.	Rp. 14.502.030.760.
5	5	100 %	Rp. 3.122.500.000.	Rp. 10.879.530.760.
6	6	100 %	Rp. 3.122.500.000.	Rp. 7.257.030.760.
7	7	100 %	Rp. 3.122.500.000.	Rp. 3.634.530.760.

Jadi BEP akhir tahun ke 7.