

**BAB VI**  
**EVALUASI FINANSIAL**

**VI.1. KEBUTUHAN MODAL INVENTASI**

o Tanah

16.750 M<sup>2</sup> x Rp 2.000.000      Rp 33.500.000.000

Sumber : JJ. 12-18 Mei 1990.

o Bangunan

\* Finishing

36.164 M<sup>2</sup> x Rp 500.000      Rp 18.082.000.000

\* Non Finishing

7.475 M<sup>2</sup> x Rp 350.000      Rp 2.616.250.000  
Rp 20.698.250.000

o Peralatan Kantor

- 6 Set Komputer @ Rp 2.500.000	Rp	15.000.000
- 5 bh Mesin Tik @ Rp 250.000	Rp	1.250.000
- 110 bh Telepon @ Rp 55.000	Rp	6.050.000
- 25 Sal Telepon @ Rp 1.000.000	Rp	25.000.000
- 1 bh Faximile	Rp	650.000
- 1 bh Telex	Rp	450.000
- 50 bh Intercom @ Rp 25.000	Rp	1.250.000
- 10 bh F.Cabinet @ Rp 95.000	Rp	950.000
- 1 bh Lemari Besi	Rp	1.300.000
- 2 bh P.Dokumen @ Rp 375.000	Rp	750.000
- 1 bh Foto Copy	Rp	5.500.000

- 1 bh Overhead			Rp	650.000
- 12 bh M.Htg	@ Rp	30.000	Rp	<u>360.000</u>
			Rp	59.160.000
o Perabot				
- 193 Set M.Tls	@ Rp	150.000	Rp	28.950.000
- 14 Set Sofa	@ Rp	375.000	Rp	5.250.000
- 1 Set M.Rapat			Rp	650.000
- 152 Set T.Tdr	@ Rp	200.000	Rp	30.400.000
- 98 bh TV	@ Rp	450.000	Rp	44.100.000
- 248 Set M.Mkn	@ Rp	350.000	Rp	86.800.000
- 152 Set L.Pkn	@ Rp	300.000	Rp	45.600.000
- 42 M.Rias	@ Rp	225.000	Rp	9.450.000
- 4 bh Westafel	@ Rp	350.000	Rp	1.400.000
- 3 Set M.Dpr&Ptr	@ Rp	150.000	Rp	450.000
- 3 Set Alat Msk	@ Rp	550.000	Rp	1.650.000
- 16 Dsn Alat Mkn	@ Rp	175.000	Rp	2.800.000
- 700 kursi Bskp	@ Rp	70.000	Rp	49.000.000
- 12 bh Kursi Lkt	@ Rp	50.000	Rp	600.000
- 6 Set Proyektor	@ Rp	9.500.000	Rp	<u>57.000.000</u>
			Rp	363.500.000
o Biaya Gambar ,dll				
			Rp	150.000.000
o Biaya ijin-ijin				
			Rp	9.000.000
o Alat Transportasi				
- 2 Mbl Sedan	@ Rp	55.000.000	Rp	110.000.000
- 3 Mbl Station	@ Rp	21.000.000	Rp	63.000.000

- 1 Truk Mini	Rp	26.000.000
	Rp	199.000.000
o Mekanikal dan Electical		
- 1 Set Man AC & Ducting	Rp	45.000.000
- 4 P.Air & Inst @ Rp 750.000	Rp	3.000.000
- 1 Genset 195 KVA & Inst	Rp	30.000.000
- Penangkal Petir	Rp	13.000.000
- 10 bh Lift @ Rp17.000.000	Rp	170.000.000
- 10 bh Escalator @ Rp 8.500.000	Rp	85.000.000
- Swage Treatment	Rp	23.000.000
- 4 bh M.Cuci @ Rp 1.300.000	Rp	5.200.000
	Rp	374.200.000

Total Modal Investasi Rp 55.353.110.000

## VI.2.KEBUTUHAN MODAL KERJA

### VI.2.1. BIAYA TETAP

- General Manager	Rp	4.000.000
- Residen Manager	Rp	2.500.000
- Secretary	Rp	450.000
- 3 M.Operasional @ Rp 850.000	Rp	2.550.000
- 11 Kabag @ Rp 750.000	Rp	8.250.000
- 26 Tenaga Prof @ Rp 550.000	Rp	14.300.000
- 39 Staf @ Rp 300.000	Rp	11.700.000
- 65 Karyawan @ Rp 250.000	Rp	16.250.000
- Biaya makan karyawan	Rp	16.000.000

- Bonus - bonus	Rp	25.000.000
- Tunjangan - tunjangan	Rp	15.000.000
- Jaminan kesehatan	Rp	8.000.000
- Perawatan Gedung	Rp	9.500.000
- Asuransi Gedung	Rp	85.000.000
- Promosi	Rp	30.000.000
- Kebersihan	Rp	9.000.000
- Biaya lain-lain	Rp	<u>35.000.000</u>
	Rp	292.500.000
Total Modal Tetap Pertahun = Rp 292.500.000 x 12		
		= Rp 3.510.000.000

#### VI.2.2.BIAYA VARIABEL

o Biaya Listrik	Rp 17.800.000 x 12	Rp 213.600.000
o Biaya Air	Rp 10.500.000 x 12	Rp 126.000.000
o Dapur Rest	Rp 40.000.000 x 12	Rp 480.000.000
o Biaya Telepon	Rp 20.500.000 x 12	Rp 246.000.000
o Biaya Laundry	Rp 2.000.000 x 12	Rp 24.000.000
o Biaya lain <sup>2</sup>	Rp 6.000.000 x 12	<u>Rp 72.000.000</u>
Total Biaya Variabel per tahun		Rp 1.161.600.000

## VI.2.3. BIAYA PENYUSUTAN

No.		Umur Ekonomis(Th)	( dalam ribuan rupiah )	
			Investasi	Biaya/Th
1	Bangunan	20	20.698.250	1.034.912
2	Peralatan Kantor	4	59.160	14.790
3	Perabot	4	363.500	90.875
4	Alat Transportasi	5	199.000	39.800
5	Mechanical & Electric	5	374.200	74.840
6	Ijin - ijin	10	9.000	900
Total				1.256.117

Total modal kerja dalam 1 tahun : Rp 5.927.717.000

## VI.2.4. PENDAPATAN

Harga sewa untuk apartemen, kantor sewa dan pertokoan ditetapkan dari perbandingan bangunan-bangunan sejenis di Jakarta.

1. Apartemen Rp 30.000 / M<sup>2</sup> / bln  
12.288 M<sup>2</sup> x Rp 30.000 x 12                      Rp 4.423.680.000
2. Kantor sewa Rp 250.000 / M<sup>2</sup> / bln  
6.221 M<sup>2</sup> x Rp 250.000 x 12                      Rp 1.866.300.000
3. Pertokoan Rp 40.000 / M<sup>2</sup> / bln  
4.172 M<sup>2</sup> x Rp 40.000 x 12                      Rp 2.002.560.000
4. Fasilitas penunjang Rp 15.000 / M<sup>2</sup> / bln  
3.600 M<sup>2</sup> x Rp 15.000 x 12                      Rp 648.000.000
5. Restaurant harga 1 meja Rp 75.000 / 10 orang  
100 x Rp 75.000 x 30 x 12                      Rp 2.700.000.000

6. Dineplex harga karcis Rp 4.000 / orang

500x3xpertunjukanxRp 4.000x30x12 Rp 1.728.000.000

7. Parkir, ditentukan Rp 300 / 2 jam

Rp 100 / tiap tambahan 1 jam

Expektasi pendapatan dari tiap satu stall parkir mobil tiap satu jam :

Lamanya parkir	Tarif(Rp)	Prosentase	Ekspektasi
< 1 jam	300	50%	150
1 - 2 jam	300	30%	90
2 - 3 jam	400	10%	40
> 3 jam	500	5%	25

Jumlah 305 / stall / jam

Pemakaian efektif 8 jam sehari.

Diasumsikan dalam 1 thn ada 280 hari kerja.

5.750 x 280 x 305 x 8 x (60% Pemda) Rp 1.571.360.000

Total pendapatan per tahun Rp 14.944.900.000

#### VI.2.5. PERHITUNGAN LABA/RUGI

Penerimaan Rp 14.944.900.000

Total modal kerja Rp 5.927.717.000  
Rp 9.017.183.000

PPN 10% Rp 901.718.000

PPH 35% Rp 3.156.014.000  
Total laba Rp 4.959.451.000

## VI.2.6. FERHITUNGAN BREAK EVEN POINT (BEP)

( dalam ribuan rupiah )		
Biaya tetap + penyusutan	Biaya variabel	Pendapatan
4.766.117	1.161.600	14.944.900

$$\text{BEP} = \frac{\text{Total Biaya Tetap + Penyusutan}}{1 - \frac{\text{Total Biaya Variabel}}{\text{Total Penerimaan}}}$$

$$= \frac{4.766.117.000}{1 - \frac{1.161.600.000}{14.944.900.000}}$$

$$= \text{Rp } 5.180.561.927$$

$$\text{atau } \frac{5.180.561.927}{14.944.900.000} \times 100\%$$

$$\approx 35 \%$$

## VI.2.7. PERHITUNGAN CASH FLOW

Tahun Ke :	Prosentase	( dalam ribuan rupiah )				
		Pendapatan	Pengeluaran	Biaya Variabel	Biaya Tetap	NCF
0			55.353.110			- 55.353.110
1	60%	8.966.940	-	696.960	4.766.117	+ 3.503.853
2	80%	11.955.920	-	929.280	4.766.117	+ 6.260.523
3	100%	14.944.900	-	1.161.600	4.766.117	+ 9.017.183
4	100%	14.944.900	-	1.161.600	4.766.117	+ 9.017.183
5	100%	14.944.900	-	1.161.600	4.766.117	+ 9.017.183
6	100%	14.944.900	-	1.161.600	4.766.117	+ 9.017.183
7	100%	14.944.900	-	1.161.600	4.766.117	+ 9.017.183
8	100%	14.944.900	-	1.161.600	4.766.117	+ 9.017.183
9	100%	14.944.900	-	1.161.600	4.766.117	+ 9.017.183
10	100%	14.944.900	-	1.161.600	4.766.117	+ 9.017.183
11	100%	14.944.900	-	1.161.600	4.766.117	+ 9.017.183
12	100%	14.944.900	-	1.161.600	4.766.117	+ 9.017.183
13	100%	14.944.900	-	1.161.600	4.766.117	+ 9.017.183
14	100%	14.944.900	-	1.161.600	4.766.117	+ 9.017.183
15	100%	14.944.900	-	1.161.600	4.766.117	+ 9.017.183
16	100%	14.944.900	-	1.161.600	4.766.117	+ 9.017.183
17	100%	14.944.900	-	1.161.600	4.766.117	+ 9.017.183
18	100%	14.944.900	-	1.161.600	4.766.117	+ 9.017.183
19	100%	14.944.900	-	1.161.600	4.766.117	+ 9.017.183
20	100%	14.944.900	-	1.161.600	4.766.117	+ 9.017.183

Dari perhitungan cash flow, investasi akan kembali dalam waktu 7 tahun 0,7 bulan.



## VI.2.8. NET PRESENT VALUE

Tahun Ke :	( dalam ribuan rupiah )		
	NCF	NCF - NPV 16%	NCF - NPV 20%
0	- 55.353.110	- 55.353.110	- 55.353.110
1	+ 3.503.863	+ 3.020.329,9	+ 2.918.717,9
2	+ 6.260.523	+ 4.576.443,3	+ 4.344.803
3	+ 9.017.183	+ 5.780.014,3	+ 5.220.949
4	+ 9.017.183	+ 4.977.485	+ 4.346.232,2
5	+ 9.017.183	+ 4.292.179,1	+ 3.624.907,6
6	+ 9.017.183	+ 3.697.045	+ 3.020.756,3
7	+ 9.017.183	+ 3.192.082,8	+ 2.515.794,1
8	+ 9.017.183	+ 2.750.240,8	+ 2.101.003,6
9	+ 9.017.183	+ 2.371.519,2	+ 1.749.333,5
10	+ 9.017.183	+ 2.046.900,5	+ 1.460.783,6
11	+ 9.017.183	+ 1.758.350,7	+ 1.217.319,7
12	+ 9.017.183	+ 1.514.886,7	+ 1.009.924,5
13	+ 9.017.183	+ 1.316.508,7	+ 838.598
14	+ 9.017.183	+ 1.127.147,9	+ 703.340,3
15	+ 9.017.183	+ 973.855,8	+ 586.116,9
16	+ 9.017.183	+ 838.598	+ 486.927,9
17	+ 9.017.183	+ 721.374,6	+ 405.773,2
18	+ 9.017.183	+ 622.185,6	+ 342.653
19	+ 9.017.183	+ 541.031	+ 279.532,7
20	+ 9.017.183	+ 459.876,3	+ 234.446,8
		+ 3.224.945	- 5.945.146

## VI.2.9. INTERNAL RATE RETURN

$$B1 = 16\%$$

$$NPV = A1 = + 3.224.945$$

$$B2 = 20\%$$

$$NPV = A2 = - 5.945.146$$

$$IRR = B1 + \{ (B2 - B1) \cdot (A1 - A0) : (A1 - A2) \}$$

$$= 16\% + \{ (20\% - 16\%) \cdot (3.224.945 - 0) : (3.224.945 + 5.945.146) \}$$

$$= 16\% + 1,4\%$$

$$= 17,4\% > 16\% \text{ (bunga bank)}$$