

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR LAMPIRAN	ix
INTISARI	x
BAB I	PENDAHULUAN
1.1	Latar Belakang
1.2	Pokok Masalah
1.3	Tujuan Penelitian
1.4	Batasan Masalah
1.5	Manfaat Penelitian
BAB II	TINJAUAN PUSTAKA
2.1	Pendahuluan
2.2	Evaluasi Proyek
2.3	Tujuan Evaluasi Proyek
2.4	Aspek Evaluasi Proyek

2.5 Hasil Penelitian Terdahulu	11
BAB III	LANDASAN TEORI
3.1 Perubahan Nilai Uang Terhadap Waktu	13
3.2 Bunga	14
3.2.1 Bunga Sederhana	14
3.2.2 Bunga Majemuk	14
3.2.3 Deret Seragam	15
3.3 Pendapatan Gedung Komersial	16
3.4 Perhitungan Sewa	16
3.5 Pengeluaran	17
3.5.1 Modal Sendiri	18
3.5.2 Modal Pinjaman	18
3.5.3 Pajak Perseroan	19
3.5.4 Biaya O & M	19
3.5.5 Penyusutan Gedung	20
3.6 Tingkat Pengembalian Investasi	21
3.7 <i>Break Even Point</i> / BEP	21
3.8 <i>Benefit Cost Ratio</i> / BCR	22
3.9 Resiko Lingkungan	23
3.9.1 Pengelolaan Sungai	23
3.9.2 Cara Perhitungan Kebutuhan Air	24

BAB IV	METODE PENELITIAN	
	4.1 Subjek Penelitian	25
	4.2 Objek Penelitian	25
	4.3 Data Yang Diperlukan	25
	4.4 Metode Analisis Data	
	4.4.1 Analisis Data Sekunder	26
	4.4.2 Analisis Data Primer	27
	4.4.3 Metode Perhitungan	27
BAB V	DATA DAN ANALISA BIAYA	
	5.1 Data Rumah Sususun	30
	5.2 Pemanfaatan Gedung Rusunawa	32
	5.3 Pendapatan Rusunawa Dengan Subsidi	33
	5.3.1 Harga Sewa Kamar	33
	5.3.2 Pendapatan Sewa Kamar	37
	5.3.3 Pungutan Rutin	38
	5.3.4 Pendapatan Total	39
	5.3.5 Pengeluaran	40
	5.3.6 <i>Cash Flow</i>	45
	5.3.7 <i>Benefit Cost Ratio</i>	48
	5.3.8 Pengembalian Investasi / ROI	50
	5.3.9 <i>Break Even Point</i> /BEP	52
	5.4 Pendapatan Rusunawa Dengan Pinjaman Bank	
	(Bunga 13%)	53

5.4.A Trial 1	54
5.4.1A Harga Sewa Kamar	54
5.4.2A Pendapatan Sewa Kamar	57
5.4.3A Pemungutan Rutin	59
5.4.4A Pendapatan Total	60
5.4.5A Pengeluaran	61
5.4.6A <i>Cash Flow</i>	68
5.4.7A <i>Benefit Cost Ratio</i>	71
5.4.8A Pengembalian Investasi / ROI	74
5.4.9A <i>Break Even Point</i> /BEP	75
5.4.B Trial 2	78
5.4.1B Harga Sewa Kamar	78
5.4.2B Pendapatan Sewa Kamar	81
5.4.3B Pemungutan Rutin	83
5.4.4B Pendapatan Total	84
5.4.5B Pengeluaran	85
5.4.6B <i>Cash Flow</i>	92
5.4.7B <i>Benefit Cost Ratio</i>	95
5.4.8B Pengembalian Investasi / ROI	98
5.4.9B <i>Break Even Point</i> /BEP	99
5.4.C Trial 3	102
5.4.1C Harga Sewa Kamar	102
5.4.2C Pendapatan Sewa Kamar	105

5.4.3C Pemungutan Rutin	107
5.4.4C Pendapatan Total	108
5.4.5C Pengeluaran	109
5.4.6C <i>Cash Flow</i>	116
5.4.7C <i>Benefit Cost Ratio</i>	119
5.4.8C Pengembalian Investasi / ROI	122
5.4.9C <i>Break Even Point</i> /BEP	123
5.5 Pendapatan Dengan Pinjaman Lunak (Bunga 4%)	125
5.5.1 Harga Sewa Kamar	126
5.5.2 Pendapatan Sewa Kamar	129
5.5.3 Pungutan Rutin	131
5.5.4 Pendapatan Total	132
5.5.5 Pengeluaran	133
5.5.6 <i>Cash Flow</i>	140
5.5.7 <i>Benefit Cost Ratio</i>	143
5.5.8 Pengembalian Investasi / ROI	146
5.5.9 <i>Break Even Point</i> /BEP	147

5.6 Perhitungan Tarif Kebutuhan Air Bersih	150
--	-----

BAB VI PEMBAHASAN

6.1 Umum	152
6.2 Pembahasan Hasil Perhitungan Dengan Subsidi Pemerintah	152

6.3 Pembahasan Hasil Perhitungan Dengan Pinjaman

Bank (Bunga 13%) 153

6.4 Pembahasan Hasil Perhitungan Dengan Pinjaman

Lunak (Bunga 4%) 156

6.5 Pembahasan Hasil Perhitungan Tarif Kebutuhan

Air Bersih 157

6.6 Pembahasan Secara Umum 157

BAB VII KESIMPULAN DAN SARAN

7.1 Kesimpulan 158

7.2 Saran 159

Daftar Pustaka

Lampiran

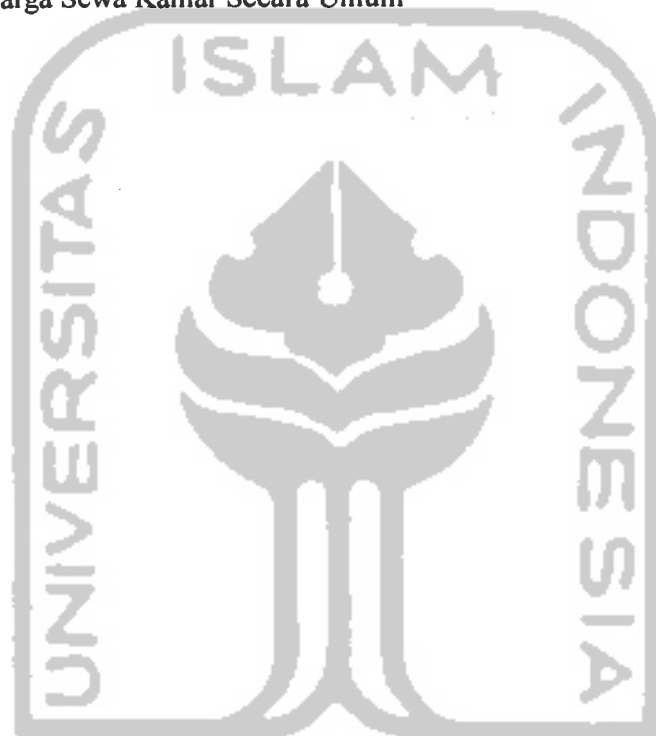


DAFTAR TABEL

1. Tabel 5.1 Daftar Jumlah Kamar	30
2. Tabel 5.2 Rekapitulasi Biaya Pembangunan Rusunawa	31
3. Tabel 5.3 Harga Sewa dan Pemungutan Rutin	33
4. Tabel 5.3.1 Tingkat Inflasi di Indonesia Pertahun	33
5. Tabel 5.3.2 Harga Sewa Kamar Lantai 2	34
6. Tabel 5.3.3 Harga Sewa Kamar Lantai 3	35
7. Tabel 5.3.4 Harga Sewa Kamar Lantai 4	36
8. Tabel 5.3.5 Pendapatan Sewa Kamar Pertahun	37
9. Tabel 5.3.6 Pemungutan Rutin	38
10. Tabel 5.3.7 Pendapatan Total	39
11. Tabel 5.3.8 Biaya Operasional Dan Perawatan	43
12. Tabel 5.3.9 Depresiasi	44
13. Tabel 5.3.10 Cash Flow Subsidi Pemerintah	46
14. Tabel 5.3.11 Benefit Cost Ratio	50
15. Tabel 5.3.12 Jumlah Investasi Rata – Rata	51
16. Tabel 5.3.13 Break Even Point	52
17. Tabel 5.4.1a Trial 1 Harga Sewa Kamar Lantai 2	55
18. Tabel 5.4.1 aTrial 1 Harga Sewa Kamar Lantai 3	56
19. Tabel 5.4.3a Trial 1 Harga Sewa Kamar Lantai 4	57
20. Tabel 5.4.4a Pendapatan Sewa Kamar	58
21. Tabel 5.4.5a Pemungutan Biaya Rutin	59
22. Tabel 5.4.6a Pendapatan Total	60
23. Tabel 5.4.7a Biaya O & M	64
24. Tabel 5.4.8a Depresiasi	65
25. Tabel 5.4.9a Pengembalian Pinjaman	68
26. Tabel 5.4.10a Cash Flow Dengan Pinjaman	70
27. Tabel 5.4.11a Benefit Cost Ratio	72
28. Tabel 5.4.12a Jumlah Investasi Rata – Rata	75
29. Tabel 5.4.13a Break Even Point	76
30. Tabel 5.4.1b Trial 2 Harga Sewa Kamar Lantai 2	79
31. Tabel 5.4.2b Trial 2 Harga Sewa Kamar Lantai 3	80

32. Tabel 5.4.3b Trial 2 Harga Sewa Kamar Lantai 4	81
33. Tabel 5.4.4b Pendapatan Sewa Kamar	82
34. Tabel 5.4.5b Pemungutan Biaya Rutin	83
35. Tabel 5.4.6b Pendapatan Total	84
36. Tabel 5.4.7b Biaya O & M	88
37. Tabel 5.4.8b Depresiasi	89
38. Tabel 5.4.9b Pengembalian Pinjaman	92
39. Tabel 5.4.10b Cash Flow Dengan Pinjaman	93
40. Tabel 5.4.11b Benefit Cost Ratio	97
41. Tabel 5.4.12b Jumlah Investasi Rata – Rata	99
42. Tabel 5.4.13b Break Event Point	100
43. Tabel 5.4.1c Trial 3 Harga Sewa Kamar Lantai 2	102
44. Tabel 5.4.2c Trial 3 Harga Sewa Kamar Lantai 3	103
45. Tabel 5.4.3c Trial 3 Harga Sewa Kamar Lantai 4	104
46. Tabel 5.4.4c Pendapatan Sewa Kamar	106
47. Tabel 5.4.5c Pemungutan Biaya Rutin	107
48. Tabel 5.4.6c Pendapatan Total	108
49. Tabel 5.4.7c Biaya O & M	112
50. Tabel 5.4.8c Depresiasi	113
51. Tabel 5.4.9c Pengembalian Pinjaman	116
52. Tabel 5.4.10c Cash Flow Dengan Pinjaman	117
53. Tabel 5.4.11c Benefit Cost Ratio	121
54. Tabel 5.4.12c Jumlah Investasi Rata – Rata	122
55. Tabel 5.4.13c Break Even Point	123
56. Tabel 5.5 Harga Sewa dan Pemungutan Rutin	126
57. Tabel 5.5.1 Tingkat Inflasi di Indonesia Per Tahun	126
58. Tabel 5.5.2 Trial 3 Harga Sewa Kamar Lantai 2	127
59. Tabel 5.5.3 Trial 3 Harga Sewa Kamar Lantai 3	128
60. Tabel 5.5.4 Trial 3 Harga Sewa Kamar Lantai 4	129
61. Tabel 5.5.5 Pendapatan Sewa Kamar	130
62. Tabel 5.5.6 Pemungutan Biaya Rutin	131
63. Tabel 5.5.7 Pendapatan Total	132
64. Tabel 5.5.8 Biaya O & M	136
65. Tabel 5.5.9 Depresiasi	137

66. Tabel 5.5.10 Pengembalian Pinjaman	140
67. Tabel 5.5.11 Cash Flow Dengan Pinjaman	141
68. Tabel 5.5.12Benefit Cost Ratio	145
69. Tabel 5.5.13Jumlah Investasi Rata – Rata	147
70. Tabel 5.5.114Break Even Point	148
71. Tabel 5.6 Tarif Pemakaian Air PDAM DIY	150
72. Tabel 6.1 Harga Sewa Kamar Dengan Trial and Error	153
73. Tabel 6.2 Hasil Hitungan Trial and Error	155
74. Tabel 6.3 Hasil Hitungan Vareasi Tingkat Hunian	156
75. Tabel 6.6 Harga Sewa Kamar Secara Umum	157



وَلَا تُدْرِكُهُ الْبَصَرُ وَلَا هِيَ كَأَن تَمْسُكُهَا يَدُكَ

DAFTAR GAMBAR

1. Gambar 4.1 Bagan Alur Penelitian	29
2. Gambar 5.1 Grafik Depresiasi Metode Garis Lurus	45
3. Gambar 5.2 Grafik BEP	53
4. Gambar 5.3 Grafik Depresiasi Metode Garis Lurus	66
5. Gambar 5.4 Grafik BEP Trial 1	77
6. Gambar 5.5 Grafik Perhitungan Depresiasi Metode Garis Lurus	90
7. Gambar 5.6 Grafik BEP Trial 2	101
8. Gambar 5.7 Grafik Perhitungan Depresiasi Metode Garis Lurus	114
9. Gambar 5.8 Grafik BEP Trial 3	124
10. Gambar 5.9 Grafik Perhitungan Depresiasi Metode Garis Lurus	138
11. Gambar 5.10 Grafik BEP	149

