310000101335

TUGAS AKHIR
(TS - 1780)

STUDI KELAYAKAN PEMILIHAN LOKASI PADA PERENCANAAN HOTEL BARU DI SURABAYA

RSS
711.557
Wid
S-1
2000

Disusun Oleh :

M. ARI LUKMAN WIDODO
3194.100.095

JURUSAN TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER
SURABAYA
2000

Rp. 35.000,-
11/12/2000
H

TUGAS AKHIR

STUDI KELAYAKAN PEMILIHAN LOKASI PADA PERENCANAAN HOTEL BARU DI SURABAYA

Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
Pada
Jurusan Teknik Sipil
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya

Menyetujui,

Dosen Pembimbing I	Dosen Pembimbing II
Ir. Retno Indryani MS	Ir. Rianto B. A. MSc. PhD.
NIP. 131.558.635	NIP. 130.206.102

SURABAYA
JULI,2000

Abstrak

Abstrak

Oleh :
M. Ari Lukman Widodo

Dosen Pembimbing :
Ir. Retno Indriyani MS
Ir. Rianto B.A.,MSc., PhD.

Pada perencanaan awal suatu proyek, pemilihan lokasi adalah salah satu faktor yang harus dianalisa karena pemilihan lokasi yang tepat adalah modal awal dari keberhasilan proyek tersebut. Faktor lain yang harus dianalisa adalah tingkat pengembalian investasi atas modal yang dikeluarkan. Kedua faktor inilah yang menentukan penilaian dalam studi kelayakan.

Demikian pula pada perencanaan pembangunan hotel, penentuan lokasi menjadi semakin penting karena perilaku konsumen yang selalu mempertimbangkan kenyamanan dan kemudahan dalam pemilihan hotel. Kenyamanan dapat diberikan oleh fasilitas pendukung yang disediakan sedangkan kemudahan ditentukan oleh kedekatan lokasi ke pusat aktifitas transportasi, wisata, perdagangan dan birokrasi.

Penentuan alternatif lokasi dilakukan dengan cara survey lapangan dan studi masterplan kemudian dari data – data yang didapat direncanakan konfigurasi fasilitas hotel, kebutuhan investasi, akses – akses lokasi dan fasilitas pendukung lainnya, yang selanjutnya dianalisa dengan menggunakan Analisa Matrik.

Hasil dari analisa tersebut berupa tingkat kelayakan dan rangking tiap – tiap alternatif lokasi untuk variasi Investasi sebesar 25 % dan 50 % dari total investasi dan variasi harga sewa kamar antara Rp. 150.000,00 sampai dengan Rp. 250.000,00 sehingga investor dapat menentukan investasi yang sesuai dengan minat dan kemampuannya.

Kata Pengantar

Syukur alhamdulillah kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan rakhmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas Akhir ini sebagai salah satu syarat kelulusan Program S-1 Jurusan Teknik Sipil Bidang Studi Manajemen Konstruksi Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya.

Proses pengerjaan yang telah terskedul ternyata masih belum cukup menjamin kelancaran pengerjaan tugas akhir ini, faktor – faktor non teknis ternyata juga telah mengganggu proses pengerjaaan. Tetapi dengan kerja keras dan bantuan dari berbagai pihak akhirnya Tugas Akhir ini dapat diselesaikan tepat pada waktunya.

Pemilihan judul " **Studi Kelayakan Pemilihan Lokasi Pada perencanaan Pembangunan Hotel Baru di Surabaya** " didasari atas kenyataan yang banyak terjadi pada dewasa ini bahwa perkembangan sektor Pariwisata seakan tidak ikut terhempas oleh badai krisis moneter sehingga investasi di bidang cukup menjanjikan pengembalian investasi yang menggiurkan bagi para investor. Tetapi untuk merencanakan pembangunan hotel baru di Surabaya cukup mengalami kesulitan khususnya dari sisi penyediaan lahan. Sebagaimana kita ketahui bahwa sebagaian besar lahan telah termanfaatkan untuk bidang lain. Sehingga para investor dihadapkan pada pilihan untuk dapat memilih yag terbaik dari sedikit lahan yang belum termanfaatkan tersebut. Tentunyan hal ini didasarkan atas pemikiran bahwa sebagaian besar investor belum memiliki lahan, tetapi bagi investor yang telah memiliki lahanpun masih harus melakukan studi kelayakan apakah lokasi yang dimiliki tersebut tepat untuk investasi pembangunan hotel.

Selanjutnya penulis akan sangat berterimakasih apabila diberikan masukan dan saran – saran atas tugas akhir ini, dan juga berharap agar tugas akhir ini dapat lebih dikembangkan dan disempurnakan mengingat masih luasnya sisi pembahasan dan teori – teori yang belum tersentuh pada tugas akhir ini.

Akhir kata, semoga tugas akhir ini bermanfaat bagi kita, ilmu pengetahuan dan kelestarian lingkungan hidup.

Surabaya, *Rabbiul Awal Millenium ke-tiga* ,

M. Ari Lukman Widodo
Penulis

Ucapan Terima Kasih

Tanpa nama - nama dibawah ini, saya yakin Tugas Akhir ini akan semakin berat untuk diselesaikan sendiri. Untuk itu saya ucapkan dengan segala ketulusan hati kepada nama – nama yang tercantum dibawah ini ucapan terima kasih yang sebesar – besarnya. Sekali lagi saya ucapkan terimakasih kepada :

1. **Ir. Indrasurya MSc. PhD.** Selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya.
2. **Ir. Mudji Irmawan MS.** Selaku Dosen Wali
3. **Ir. Retno Indryani MS.** Dan **Ir. Rianto B.A. MSc. PhD** selaku dosen pembimbing yang telah dengan sabar menularkan ilmu kepada saya.
4. Kedua orang tua saya, untuk doa dan ketulusannya khususnya untuk My Mom terima kasih untuk kecerewetannya yang membuat saya ingin cepat menyelesaikan tugas ini.
5. **Mas Hendy**, terima kasih untuk semuanya semoga ini bisa membuatmu bangga.
6. **All my big family**, *Pakdhe dan Budheku* sekeluarga, seluruh tante dan sepupuku, mas *Iwan*, *Pakdhe Moedjiono* dan *Budhe Zub* sekeluarga terimakasih untuk semua nasehatnya.
7. **Kurniawan**, terimakasih untuk data pajaknya.
8. **All Civil Soceity**, khususnya S – 37 , Boen – boen (suwun printer'e), bos Edi (dan Honda GL hitamnya), teman seperjuangan Siwink, Alex, Tia, dan Togar (wis lego ?)
9. **My Home Sweet Hell** *GeWe 21 - A* dan penghuninya, suwun puuol.
10. **My Home Town friends**, Bondet (suwun bukune), Yoyok, Gatut, Hendrawan, Roy, Dian, Porno, and Iput.
11. Arek – arek **Karang Wismo**.
12. **"My Little Mom"**, angan yang terindah adalah yang terwujudkan, dengan kerja keras dan ketulusan sebagai pangkal khayalnya, tanpa keluh kesah dan putus asa sebagai mimpinya, terima kasih untuk indahmu.
13. Last but not the least, untuk semua pihak yang secara tidak langsung telah membantu penyelesaian tugas ini tapi tidak tersebut karena sangat banyaknya, terima kasih, sekali lagi terima kasih.

Daftar Isi

Daftar Isi

Abstrak
Kata Pengantar i
Ucapan Terima Kasih iii
Daftar Isi iv
Daftar Tabel vii
Daftar Grafik ix
Daftar Gambar x
Bab I Pendahuluan 1
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Permasalahan 2
1.3 Tujuan 3
1.4 Batasan 4
1.2 Metodologi Studi 4
Bab II Dasar Teori 7
2.1 Konsep dan Definisi Hotel 11
2.2 Konsep dan Definisi Besaran Bangunan 11
2.2.1 Luas Lantai Kotor (Gross) dan Luas Lantai Bersih (Netto) 11
2.2.2 Koefisien Dasar Bangunan (KDB) atau Building Coefficient (BC) 11
2.2.3 Koefisien Luas Bangunan (KLB) atau Floor Area Ratio (FAR) 11
2.3 Konsep dan Definisi Rencana Detail Tata Ruang Kota 14
2.3.1 Masterplan 14
2.3.2 Unit Pengembangan 14
2.3.3 Fungsional Wilayah 15
2.4 Besaran – Besaran Tekno Ekonomi 17
2.4.1 Harga Satuan Gedung 17
2.4.2 Harga Satuan Tanah (Land Cost) 17
2.4.3 Biaya Investasi Proyek 18

2.5 Pengertian Kriteria Tekno Ekonomi 19
2.5.1 Perubahan Nilai Uang Terhadap Waktu (Discount Factor) 19
2.5.2 Suku Bunga 19
2.5.3 Benefit Cost Ratio 21
2.5.4 Internal Rate of Return 21
2.6 Matrik Evaluasi 23
2.6.1 Analisa Rangking 23
2.6.2 Analisa Matrik 24
Bab III Data Alternatif Lokasi 26
3.1 Penentuan Alternatif Lokasi 26
3.2 Peta Alternatif Lokasi 27
3.3 Spesifikasi Lokasi 30
3.3.1 Lokasi Pertama di Jl. Kerto Menanggal IIIa 30
3.3.1.1 Akses Lokasi ke Pusat Transportasi 30
3.3.1.2 Akses Lokasi ke Pusat Aktifitas Rekreasi dan Perdagangan 31
3.3.1.3 Akses Lokasi ke Pusat Aktifitas Birokrasi 31
3.3.1.4 Fasilitas Pelaksanaan Konstruksi 31
3.3.1.5 Analisa Fasilitas Umum 32
3.3.2 Lokasi Kedua Jl. A.Yani 10 – 18 35
3.3.3 Lokasi Ketiga Jl. Mayjen Sungkono 101 – 103 38
3.3.4 Lokasi Keempat Jl. Bubutan 41
3.3.5 Lokasi Kelima Jl. Ngagel 44
3.4 Penentuan Peta Situasi Awal 47
3.4.1 Rencana Luas Area Perlu 47
3.4.2 Perhitungan Kebutuhan Luas Lahan 53
Bab IV Analisa Investasi 68
4.1 Estimasi Biaya Proyek 68
4.1.1 Analisa Luas Lahan Perlu 68
4.1.2 Analisa Biaya Perlu 69
4.2 Analisa Investasi 73
4.2.1 Cash Flow 73
4.2.2 Perhitungan Arus Dana Masuk 73

4.2.3 Pengeluaran Proyek 75
4.2.3.1 Pembayaran Pinjaman Bank 75
4.2.3.2 Biaya Operasi dan Pemeliharaan 76
4.2.4 Return of Investment Before Tax 76
4.2.5 Perhitungan Modal Sendiri Apabila Di depositokan 77
Bab V Penilaian Alternatif 82
5.1 Desain Matrik Evaluasi 82
5.1.1 Nilai dan Parameter Penguji 82
5.1.2 Penilaian 82
5.1.3 Matrik Zero One 85
5.2 Analisa Matrik 86
Bab VI Penutup 90
6.1 Kesimpulan 90
6.2 Saran 92
Daftar Pustaka
Lampiran

Daftar Tabel

Tabel 2.1 Daftar Hotel di Surabaya 8
Tabel 2.2 Jumlah Rata – rata Tamu yang Berkunjung Pada Tahun 1998 9
Tabel 2.3 Tingkat Hunian Hotel di Surabaya 9
Tabel 2.4 Pengendalian Intensitas Ruangan 12
Tabel 2.5 Harga Satuan Gedung 17
Tabel 2.6 Harga Satuan Tanah 18
Tabel 2.7 Form Analisa Rangking 23
Tabel 2.8 Form Analisa Matrik 24
Tabel 3.1 Perhitungan Kebutuhan Lahan Minimum 27
Tabel 3.2 Spesifikasi Lokasi Jl. Kerto Menanggal IIIa 33
Tabel 3.3 Spesifikasi Lokasi Jl. A. Yani 10 – 18 36
Tabel 3.4 Spesifikasi Lokasi Jl. Mayjen Sungkono 101 – 103 39
Tabel 3.5 Spesifikasi Lokasi Jl. Bubutan 42
Tabel 3.6 Spesifikasi Lokasi Jl. Ngagel 45
Tabel 3.7 Kebutuhan Kamar Rencana 48
Tabel 3.8 Kebutuhan Luas Area Untuk Umum 48
Tabel 3.9 Kebutuhan Luas Area Untuk Aktifitas Manajerial 50
Tabel 3.10 Kebutuhan Luas Area Untuk Service Area 52
Tabel 3.11 Kebutuhan Luas Area Untuk Area Parkir 52
Tabel 3.12 Perhitungan Kebutuhan Luas Kamar Tamu 56
Tabel 3.13 Perhitungan Kebutuhan Luas Fasilitas Umum 57
Tabel 3.14 Perhitungan Kebutuhan Luas Aktifitas Manjerial 58
Tabel 3.15 Perhitungan Kebutuhan Luas Fasilitas Pelayanan 60
Tabel 3.16 Perhitungan Kebutuhan Luas Fasilitas Parkir 61
Tabel 3.17 Pendistribusian Jumlah Kamar dan Fasilitas Pendukung ke tiap lantai . 61
Tabel 3.18 Luas Area Rencana Untuk Tiap – tiap Lantai 64
Tabel 3.19 Hasil Perhitungan Untuk Semua Lokasi 65

Tabel 4.1 Luas Lahan Perlu 68
Tabel 4.2 Perhitungan Biaya Penyediaan Lahan 69
Tabel 4.3 Biaya Konstruksi 70
Tabel 4.4 Perhitungan Biaya Untuk Eksterior dan Interior 72
Tabel 4.5 Perhitungan Biaya Investasi Total 72
Tabel 4.6 Analisa Investasi Perlu 73
Tabel 4.7 Cash Flow Lokasi 1 78
Tabel 5.1 Nilai dan Parameter Penguji 83
Tabel 5.2 Pemberian Nilai Untuk Masing – masing Alternatif 84
Tabel 5.3 Matrik Zero One 85
Tabel 5.4 Matrik Pembobotan 86
Tabel 5.5 Analisa Matrik 87
Tabel 5.6 Hasil Perhitungan Analisa Matrik Untuk Modal sendiri 25 % 87
Tabel 5.7 Hasil Perhitungan Analisa Matrik Untuk Modal sendiri 50 % 88

Daftar Grafik

Grafik 2.1 Jumlah Wisatawan Yang Berkunjung ke Hotel di Surabaya 10
Grafik 2.2 Tingkat Penghunian Hotel di Surabaya 10
Grafik 4.1 Return of Investment Before Tax Untuk Modal Sendiri 25 % 78
Grafik 4.2 Return of Investment before Tax Untuk Modal Sendiri 50 % 79
Grafik 4.3 Perbandingan Investasi dengan Deposito Untuk Lokasi 1 79
Grafik 4.4 Perbandingan Investasi dengan Deposito Untuk Lokasi 2 80
Grafik 4.5 Perbandingan Investasi dengan Deposito Untuk Lokasi 3 80
Grafik 4.6 Perbandingan Investasi dengan Deposito Untuk Lokasi 4 81
Grafik 4.7 Perbandingan Investasi dengan Deposito Untuk Lokasi 5 89
Grafik 5.1 Perubahan Rangking Alternatif Lokasi Untuk Modal Sendiri 25 % 88
Grafik 5.2 Perubahan Rangking Alternatif Lokasi Untuk Modal Sendiri 50 % 89

Daftar Gambar

Gambar 1.1 Flowchart Metodologi Studi 6
Gambar 2.1 Konsep KDB dan KLB 13
Gambar 2.2 Bagan Alir Penyusunan RDTRK dan RTR Kota Untu Kawasan Pusat Kota 16
Gambar 3.1 Peta Alternatif Lokasi 28
Gambar 3.2 Peta Lokasi Hotel yang Telah Ada di Surabaya 29
Gambar 3.3 Denah Lokasi Jl. Kerto Menanggal IIIa 34
Gambar 3.4 Denah Lokasi Jl. A. Yani 10 – 18 37
Gambar 3.5 Denah Lokasi Jl. Mayjen. Sungkono 101 – 103 40
Gambar 3.6 Denah Lokasi Jl Bubutan 43
Gambar 3.7 Denah Lokasi Jl. Ngagel 46
Gambar 3.8 Flowchart Perhitungan Luas Area Perlu 54
Gambar 3.9 Flowchart Luas Area Akhir 55

BAB I
Pendahuluan

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara dengan potensi pariwisata yang besar.Dengan modal keindahan alam yang penuh dengan pesona dan beragam budaya merupakan daya tarik tersendiri bagi para wisatawan. Perkembangan bidang pariwisata di Indonesia pada tiap tahun menunjukkan kenaikan yang menggembirakan. Walaupun Indonesia mengalami krisis ekonomi yang berkepanjangan ternyata justru semakin meningkatkan jumlah kunjungan wisatawan asing ke Indonesia , kemungkinan hal ini disebabkan karena nilai tukar mata uang asing terhadap mata uang Rupiah yang melonjak, sehingga pilihan tujuan wisata lebih banyak dijatuhkan ke Indonesia. Hal ini dapat dilihat dari data Biro Pusat Statistik (BPS) yang menunjukkan bahwa pengeluaran wisatawan asing di Indonesia melonjak 7.6 kali pada periode 1985-1997, dari US $ 524.2 juta menjadi US $ 3987.6 juta disamping jumlah kunjungan wisatawan asing yang juga naik sebanyak 4.5 kali.

Perkembangan bidang pariwisata juga didukung oleh kebijaksanaan pada bidang Deregulasi dan Debirokratisasi yang ternyata semakin mendorong aktivitas perdagangan dan investasi. Walaupun perkembangan ini sempat surut dengan adanya aksi kerusuhan yang menyebabkan beberapa negara melarang warganegaranya berkunjung ke Indonesia. Sehingga dapat dikatakan bahwa masalah pariwisata juga dipengaruhi oleh stabilitas bidang politik, tentunya perbaikan di bidang politik akan mendorong kestabilan di bidang lainnya yang pada akhirnya juga akan mendorong kemajuan bidang pariwisata.

Surabaya sebagai kota terbesar di wilayah Indonesia bagian Timur merupakan kota yang paling representatif sebagai basis perkembangan wisata. Selain sebagai kota industri dan perdagangan Surabaya juga memiliki akses

yang baik dengan daerah-daerah tujuan wisata, sehingga perkembangan pariwisata di surabaya juga patut didorong dan dikembangkan.

Perkembangan bidang pariwisata di Surabaya harusnya diikuti juga dengan perkembangan pada sarana – sarana pendukungnya seperti sarana transportasi dan akomodasi. Dengan dibangunnya akses-akses jalan ke daerah tujuan wisata dan dibukanya pelabuhan Udara Juanda sebagai Bandara Internasional tentunya dapat menjawab masalah pada sarana transportasi. Apakah perkembangan ini juga diikuti oleh sarana akomodasi ? Tentunya hal ini masih perlu dikaji ulang.

Investasi hotel di Surabaya merupakan salah satu faktor pendukung perkembangan bidang pariwisata. Tentunya dengan perhitungan yang baik investasi pembangunan hotel baru di Surabaya merupakan investasi yang menarik, mengingat faktor-faktor pendukung yang baik telah tersedia di Surabaya.

1.2. Permasalahan

Investasi Hotel memerlukan perhitungan yang matang, baik pada analisa biaya maupun pemilihan lokasi. Dimana permasalahan yang akan diangkat dan dibahas pada studi ini adalah dimana lokasi yang akan dipilih sehingga didapatkan lokasi yang paling layak dan menguntungkan. Adapun permasalahan dari studi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana menentukan alternatif lokasi

   Permasalahan pokok yang akan dibahas adalah ketersediaan lahan, karena pada kenyataannya tidak semua investor telah memiliki lahan, kalaupun memiliki belum tentu lahan tersebut terletak pada lokasi yang tepat untuk pendirian hotel, sebab Pemda KMS telah memiliki kebijaksanaan tentang pembagian fungsional suatu wilayah seperti tertuang pada Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) maupun pada Masterplan Kota Surabaya tentang daerah yang diijinkan untuk lokasi hotel.

2. Bagaimana akses lokasi ke tujuan

   Setelah didapatkan lokasi yang sesuai dengan kriteria RDTRK selanjutnya akan timbul masalah tentang kemudahan – kemudahan yang didapat dari lokasi tersebut ke tempat – tempat tujuan seperti :

   - Akses lokasi ke pusat aktifitas transportasi (bandara, terminal, pelabuhan dan stasiun kereta api)
   - Akses lokasi ke pusat aktifitas rekreasi (daerah wisata, pusat perbelanjaan, pasar seni dll)
   - Akses lokasi ke pusat aktifitas birokrasi (gedung perkantoran, gedung pendidikan dll)

3. Bagaimana fasilitas pelaksanaan konstruksi

   Lokasi yang dipilih tidak semuanya berupa lahan kosong yang siap di bangun melainkan ada yang berupa lahan yang masih perlu di perbaiki kondisi tanahnya ataupun lahan bekas bangunan yang tidak terselesaikan, sehingga perlu dianalisa kembali biaya yang harus diinvestasikan untuk masing- masing alternatif lokasi.

4. Bagaimana fasilitas umum yang tersedia

   Pembangunan fisik di kota Surabaya dapat dikatakan masih belum merata sehingga pada masing – masing lokasi memiliki kekurangan dan kelebihan fasilitas umum sendiri – sendiri hal inilah yang perlu dianalisa.

5. Bagaimana pengembalian investasinya

   Setelah semua faktor telah dianalisa tentunya hal yang paling penting adalah masalah kapan masing – masing alternatif lokasi akan mencapai Break Event Point, sehingga akan dapat dilihat lokasi mana yang paling menguntungkan.

1.3. Tujuan

Tujuan dari studi ini adalah menentukan pilihan alternatif lokasi melalui penilaian dari parameter permasalahan yang timbul dengan berdasarkan hasil yang paling menguntungkan, dimana tujuan dari studi ini adalah :

1. Dapat menentukan alternatif lokasi.
2. Mendapatkan lokasi yang paling baik aksesnya.
3. Mendapatkan lokasi yang mempunyai kemudahan pada fase konstruksi.
4. Mendapatkan lokasi yang lengkap fasilitas umumnya.
5. Mendapatkan lokasi yang paling menguntungkan pengembalian investasinya.

1. 4 Batasan

Pembahasan pada studi ini tidak mencakup hal-hal seperti yang telah ditentukan yaitu :

1. Spesifikasi Hotel telah ditentukan.
2. Daerah yang ditinjau hanya meliputi kota Surabaya.
3. Modal diberikan 2 buah alternatif yaitu sebesar 25 % dan 50 % dari total investasi.
4. Bunga kredit sebesar 20 %/tahun dan bunga tabungan sebesar 12%/tahun.
5. Hanya meninjau hotel berbintang tiga saja.
6. Tidak meninjau dari aspek Analisis Mengenai dampak Lingkungan.
7. Tidak meninjau strategi pemasaran.

   Strategi pemasaran yang dimaksud adalah yang mencakup promosi atau hal-hal lain yang diharapkan dapat meingkatkan jumlah pngunjung setelah masa konstruksi.

1.5 Metodologi Studi

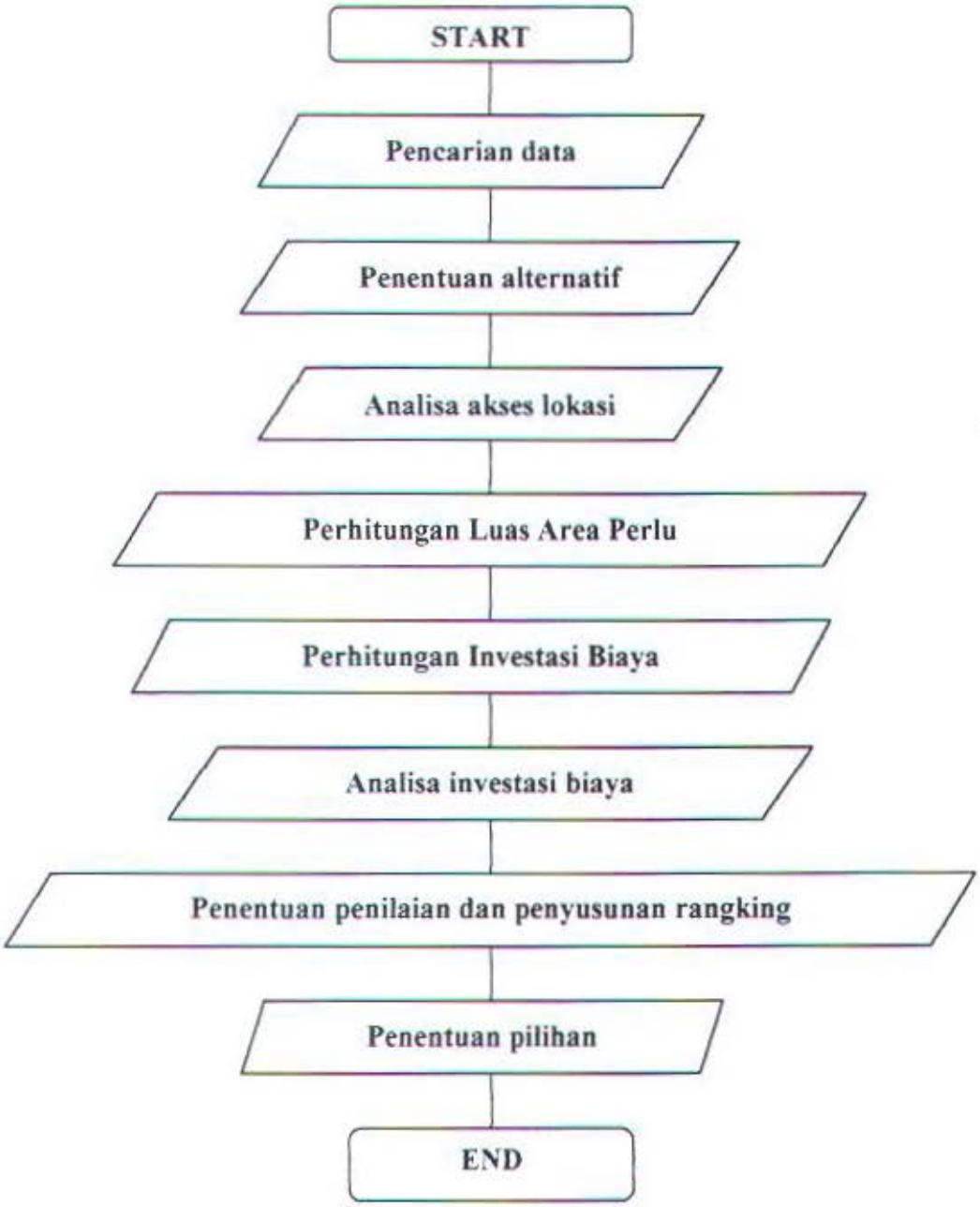
Metodologi studi kelayakan ini secara garis besar adalah :

1. Pencarian data, meliputi :
   - Peta Masterplan Surabaya dari RDTRK wilayah masing – masing lokasi
   - Spesifikasi hotel yang akan dibangun.
   - Data lahan kosong di Surabaya

- Harga tanah
- Pajak Bumi dan Bangunan di Surabaya

2. Penentuan alternatif lokasi.
3. Analisa akses lokasi, meliputi :
   - Akses ke pusat fasilitas transportasi
   - Akses ke fasilitas rekreasi
   - Akses ke pusat fasilitas birokrasi
4. Analisa fasilitas pelaksanaan konstruksi, meliputi :
   - Penyediaan material
   - Karakteristik lokasi
   - Bangunan yang sudah ada disekitar lokasi
   - Suplai tenaga kerja
5. Analisa fasilitas umum, meliputi :
   - Suplai tenaga listrik
   - Suplai air bersih
   - Jaringan saluran pembuangan
   - Suplai tenaga kerja
6. Analisa investasi biaya.
7. Penentuan penilaian dan penyusunan rangking alternatif
8. Penentuan pilihan.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 1.1



Gambar 1.1 Flowchart Metodologi Studi

BAB II
Dasar Teori

BAB II

DASAR TEORI

2.1 Konsep dan Definisi Hotel[1]

Hotel merupakan suatu bangunan komersil yang digunakan sebagai sarana tempat tinggal sementara. Jenis dan macam dari Hotel dapat ditentukan dari Letak dan fasilitas yang tersedia. Untuk letak Hotel yang berdekatan dengan pantai biasanya dinamakan Resort sedangkan apabila Hotel dipantai yang berbentuk paviliun – paviliun kecil dinamakan Cottage. Sedangkan jenis fasilitas yang disediakan juga dapat membedakan jenis dari hotel tersebut, tentunya ketersediaan fasilitas ini akan sangat menentukan pemilihan konsumen, fasilitas yang disediakan tersebut adalah berupa ketersediaan kamar yang luas dan nyaman, kolam renang, bar, ruang pertemuaan dan lain-lain. Tingkat ketersediaan fasilitas itu telah ditetapkan oleh standar pengelolaan Hotel yang ditunjukkan oleh jumlah bintang yang dimiliki oleh Hotel tersebut. Semakin banyak bintang yang dimiliki oleh Hotel tersebut berarti semakin mewah pula fasilitas yang dimilikinya.

Pemerintah Republik Indonesia telah menetapkan sendiri standar pembangunan Hotel berupa Peraturan yang dikeluarkan oleh Departemen Seni dan Budaya.Peraturan tersebut juga mencantumkan standar pengelolaan Hotel disamping juga acuan tentang jenis dan macam Hotel.

Untuk penentuan spesifikasi hotel yang akan ditinjau dalam studi ini, sebelumnya akan dilakukan analisa tentang tingkat penghunian kamar hotel yang dilakukan dengan jalan melakukan analisa data sekunder untuk mendapatkan jumlah tingkat Penghunian Kamar Hotel yang memiliki kecenderungan meningkat dan paling menarik.

---

[1] Surat keputusan Direktur Jenderal Pariwisata no 14/U/II/88 tanggal 25 Februari 1998 tentang kriteria penggolongan Hotel

Untuk data jumlah kamar dan jumlah tempat tidur yang tersedia pada masing – masing Hotel yang tersebut di atas dapat dilihat pada tabel 2.1 Sedangkan data jumlah pengunjung untuk masing – masing Hotel dapat dilihat pada tabel 2.2.

Tabel 2.1 Daftar Hotel di Surabaya

No .	Nama Hotel	JB	Alamat	JK	JTT
1	Cendana	1	KBPM Duryat 6	93	176
2	Janes House	1	Dinoyo 100- 102	28	48
3	Lasmana	1	Bintoro 16	25	46
4	Pregolan	1	Pregolan Bunder 11-15	26	37
5	Semut Puskopal	1	Samudra 9-11	51	98
6	Tanjung	1	P. Sudirman 43-45	55	102
7	Elmi	3	P. Sudirman 42-44	140	202
8	Garden	3	Pemuda 21	73	115
9	Mirama	3	Raya Darmo 68-78	105	186
10	New Grand Park	3	Samudra 3-5	118	188
11	Patra Hilton	3	Gunungsari	120	160
12	Ramayana	3	Basuki Rahmad 67-73	0	0
13	Simpang	3	Gub. Suryo 1-3	124	208
14	Weta	3	Gentengkali 3-11	96	172
15	Sahid Surabaya	3	Sumatera 1- 15	211	300
16	Radisson	3	Pemuda 31-37	230	266
17	Novotel	3	Ngagel 173-175	138	138
18	Garden Palace	4	Yos Sudarso 11	330	604
19	Majapahit	5	Tunjungan 65	150	196
20	Hyatt Regency	5	Basuki Rahmad 124-128	500	614
21	Shangrilla	5	Mayjend Sungkono 120	389	525
22	Sheraton	5	Embong Malang 25	306	401
23	Westin	5	Embong Malang 85	418	591
24	Equator	Pra *	Pakis Argosari 47	114	120
25	Grand Kalimas	Pra *	KH Mas Mansur 151	39	78
26	Ibis Rajawali	Pra *	Rajawali 9-11	148	208
27	Mercure Grand	Pra *	Raya Kupang Indah 37-39	285	405
28	Satelit	Pra *	Mayjend Sungkono	147	232
29	Tunjungan	Pra *	Tunjungan 102-104	213	354

JB : Jenis Bintang JK : Jumlah Kamar JTT : Jumlah Tempat Tidur Pra * : pra bintang

Sumber : Surabaya Dalam Angka , Biro Pusat Statistik 2000

Sampai dengan tahun 2000 ini di Surabaya telah terdapat 23 (duapuluh tiga) buah Hotel dengan perincian :

- Hotel bintang satu 6 (enam) buah
- Hotel bintang tiga 11 (sebelas) buah
- Hotel bintang empat 1 (satu) buah
- Hotel bintang lima 5 (lima) buah

Tabel 2.2 Jumlah Rata - rata Tamu yang Berkunjung Pada tahun 1998

Jenis Hotel	Jumlah	Jumlah Tamu yang Berkunjung
Bintang 1	6	63195
Bintang 3	11	285532
Bintang 4	1	62080
Bintang 5	5	20480

Sumber : Surabaya Dalam Angka , Biro Pusat Statistik 2000

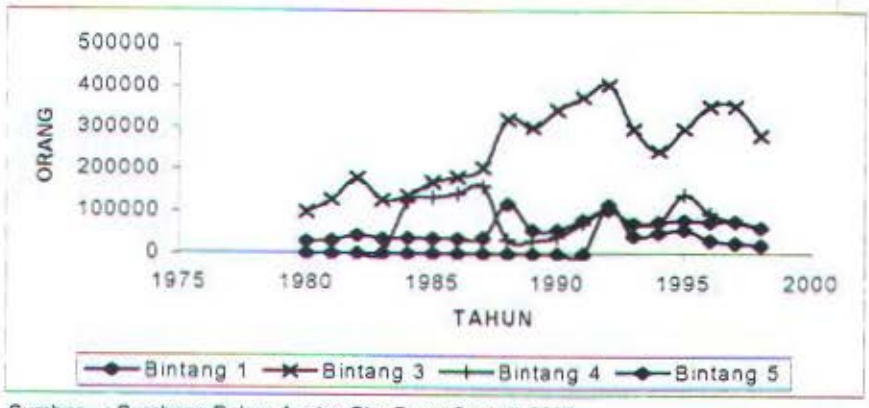
Hingga saat ini di Surabaya belum terdapat hotel bintang dua sehingga diasumsikan permintaan jenis hotel berbintang dua sama dengan nol. Selanjutnya akan dapat dilihat data tingkat hunian dan lama tinggal rata – rata (Avarage Length of Stay) dari masing – masing jenis hotel pada tabel 2.3.

Tabel 2.3 Tingkat Hunian Hotel di Surabaya

	Bintang 1			Bintang 3			Bintang 4			Bintang 5		
	JW	TP	AL	JW	TP	AL	JW	TP	AL	JW	TP	AL
1998	63195	29.5	2.0	285532	44.8	2.3	62080	37.9	2.5	20480	27.0	2.3
1997	78994	36.9	1.9	356915	56.1	1.9	77600	47.3	2.2	25600	33.8	2.7
1996	77580	36.7	1.7	356480	54.8	1.8	97000	45.8	1.8	32000	47.5	2.5
1995	81725	40.8	1.5	301267	63.8	1.8	142503	39.5	1.8	58400	26.7	1.5
1994	77400	42.3	1.5	248960	60.3	1.9	76100	53.1	2.1	51100	39.3	1.8
1993	74700	44.6	1.6	301952	60.1	2.1	71400	69.2	2.1	43000	64.6	1.8
1992	107031	38.2	1.5	409857	60.0	2.3	108164	72.1	2.0	117187	70.3	1.8
1991	81900	49.3	1.6	378171	60.0	2.2	73825	72.1	2.0	-	-	-
1990	56769	55.4	1.9	346484	70.1	1.8	39486	70.1	2.0	-	-	-
1989	56607	45.9	1.9	304735	62.9	1.8	31695	69.0	1.8	-	-	-
1988	118035	56.7	2.1	324339	58.9	2.2	32359	49.9	1.9	-	-	-
1987	36960	41.7	1.8	205824	54.9	2.2	160800	54.8	2.4	-	-	-
1986	34920	44.5	1.9	183296	51.0	2.1	143200	50.0	2.2	-	-	-
1985	35280	38.3	2.6	171136	48.4	2.0	133700	43.9	2.4	-	-	-
1984	36472	44.0	2.3	138377	50.2	2.3	123319	48.2	-	-	-	-
1983	34020	46.3	2.1	127488	50.2	2.1	-	-	-	-	-	-
1982	42900	52.0	2.1	180480	51.1	2.5	-	-	-	-	-	-
1981	30251	58.9	1.7	128095	50.9	2.0	-	-	-	-	-	-
1980	27675	51.7	1.5	99135	50.0	1.8	-	-	-	-	-	-

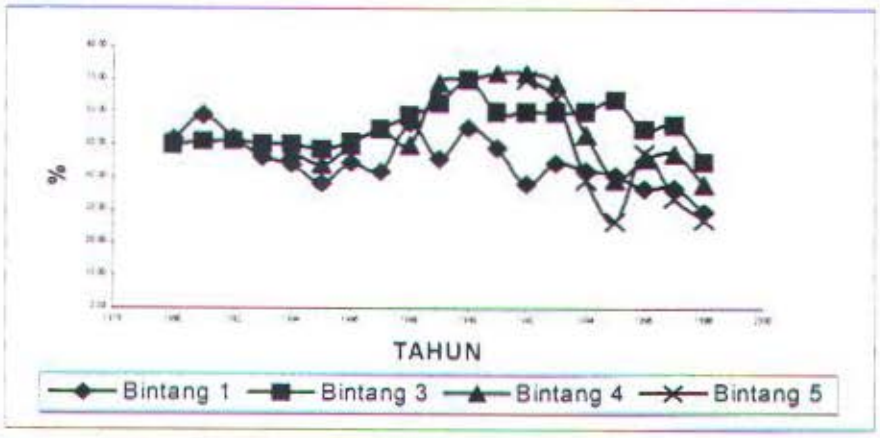
JW : Jumlah Wisatawan AL : Avarage Length of Stay TP : Tingkat Penghunian Hotel
Sumber : Surabaya Dalam Angka , Biro Pusat Statistik 2000

Dari jumlah wisatawan total yang berkunjung ke Surabaya, jumlah terbanyak diperoleh oleh hotel bintang tiga yaitu sebesar 285532 orang (66,2 %), kemudian diikuti oleh hotel bintang satu sebanyak 63195 orang (14,65 %), bintang empat 62080 orang (15,39 %), dan yang terakhir adalah hotel bintang lima 20480 orang (4,75 %). Pergerakan grafik dari jumlah wisatawan total dan tingkat hunian, adalah seperti tergambar pada grafik 2.1 dan 2.2:



Sumber : Surabaya Dalam Angka, Biro Pusat Statistik 2000

GRAFIK 2.1 Jumlah Wisatawan Yang Berkunjung ke Hotel di Surabaya



Sumber : Surabaya Dalam Angka, Biro Pusat Statistik 2000

GRAFIK 2.2 Tingkat Penghunian Hotel di Surabaya

Dari kedua grafik diatas dapat terlihat bahwa hotel tingkat tiga memiliki peluang pasar yang paling potensial.Untuk itu dalam tugas akhir ini pembahasan akan hanya dibatasi untuk Hotel Berbintang Tiga saja.

2.2 Konsep dan Definisi Besaran Bangunan[2]

2.2.1 Luas Lantai Kotor (Gross) dan Luas Lantai Bersih (Netto)

Luas lantai kotor adalah luas lantai yang dibatasi oleh dinding atau kulit luar (covered area), termasuk didalamnya ruang – ruang dalam tanah. Sedangkan luas lantai bersih adalah jumlah luas lantai yang dibatasi oleh dinding/kulit luar gedung (covered area), termasuk ruang – ruang dalam tanah (basement) dikurangi luas lantai untuk inti gedung.

2.2.2 Koefisien Dasar Bangunan (KDB) atau Building Coefficient (BC)[3]

KDB/BC adalah perbandingan antar luas lantai dasar dengan luas lahan /lokasi. KDB/BC ini ditetapkan oleh pemerintah Daerah melalui Perda. Misalnya untuk tempat tinggal dengan luas lahan 200 m^2 KDB/BC adalah 60 % (gambar 2.1) ini berarti luas lantai dasar tidak boleh melebihi 120 m^2 (200 m^2 x 60 % = 120 m^2)

Besar KDB ini dapat dilihat pada Rencana Detail Tata ruang Kota pada masing – masing unit Pengembangan . Sebagai contoh dapat dilihat pada Unit Pengembangan Ngagel Pucang seperti tertera pada tabel 2.1

2.2.3 Koefisien Luas Bangunan (KLB) atau Floor Area Ratio (FAR)[4]

KLB/FAR adalah perbandingan antara luas lantai bangunan total dengan luas lahan /lokasi. KLB/FAR sudah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dengan Perda. Misalnya untuk bangunan rumah tinggal KLB/FAR adalah 200 %(gambar

[2] Hartono Poerbo, Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak, Djambatan Jakarta halaman 1- 4, 1989

[3] Rencana Detail Tata Ruang Kota Unit Pengembangan Ngagel Pucang Hal. III-20 tentang Intensitas Penggunaan Ruangan

[4] Rencana Detail Tata Ruang Kota Unit Pengembangan Ngagel Pucang Hal. III-20 tentang Intensitas Penggunaan Ruangan

2.1), maksudnya apabila luas tanah 200 m^2 berarti luas bangunan total tidak boleh melebihi 400 m^2 (200 m^2 x 200 % = 400 m^2)

Besar dari KLB ini dapat dilihat pada Rencana Detail Tata ruang Kota pada masing – masing unit Pengembangan . Sebagai contoh dapat diihat KLB pada Unit Pengembangan Ngagel Pucang seperti tertera pada tabel 2.4

Tabel 2.4 Pengendalian Intensitas Penggunaan Ruang

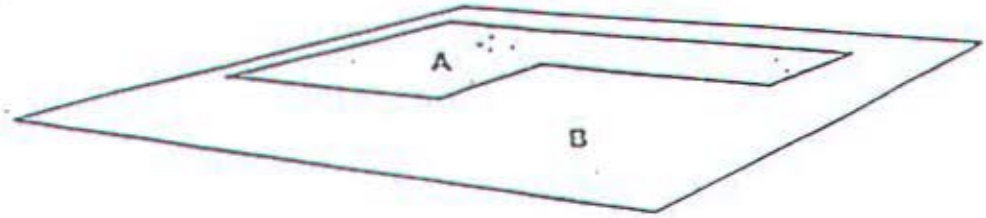
no	Jenis Bangunan	KDB (%)	KLB		Jumlah Lantai	
1	**Rumah Tinggal**	Max 60	Max 1.2		Max. 2	
2	**Fasilitas Umum**		*	#	*	#
	Fas. Pendidikan	40 – 60	1.1	2.4	2	4
	Fas. Kesehatan	40 – 60	1.1	2.4	2	4
	Fas.Peribadatan	40 – 60	1.1	2.4	2	4
	Fas. Kantor	40 – 60	1.1	2.4	2	4
3	**Jasa Komersial**		-	+	-	+
	Pertokoan	40 – 60 / 40 - 50	2.4	4.0	Max. 4	Max. 12
	Jasa Komersial	40 – 60 / 40 - 50	2.4	4.0	Max. 4	Max. 12
4	**Campuran (Blok)**	40 – 50		4.0		Max. 12

Ket : *) di kawasan Perumahan #) diluar kawasan perumahan

-) Sistem Blok +) Bulding Street

sumber : Rencana Detail Tata Ruang Kota Unit Pengembangan Ngagel Pucang

Untuk gambaran yang lebih detail lebih detai tentang konsep KDB dan KLB dapat dilihat pada gambar 2.1

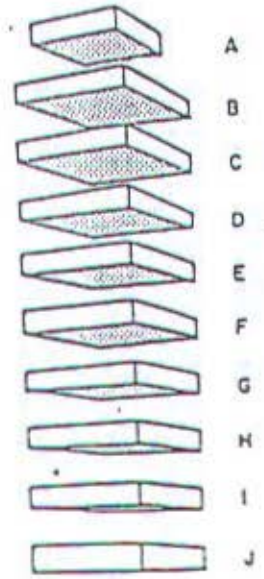


$$\frac{A}{A+B} = \text{KDB (Koefisien Dasar Bangunan)}$$

A : Luas Dasar Bangunan

A + B : Luas Lahan

TIPIKAL KDB



TIPIKAL KLB

$$\frac{A+B+C+D+\ldots\ldots+K}{X} = \frac{\text{Jumlah Luas Lantai}}{\text{Luas Lahan}} = \text{KLB (Koefisien Lantai Bangunan)}$$

Gambar 2.1 Konsep KDB dan KLB

2.3 Konsep dan definisi Rencana Detail Tata Ruang Kota

2.3.1 Masterplan[5]

Sebagai awal dari studi akan dilakukan analisa mengenai Peta Masterplan, yang dapat dijelaskan sebagai suatu rencana kota yang memuat kebijaksanaan pembangunan masa depan kota dan memberi petunjuk dasar untuk pelaksanaan pembangunan, terutama mengenai arah pertumbuhan dan pengembangan serta intensitas pola pembangunan. Dalam Masterplan dicantumkan tentang garis besar pola pengembangan dan dibedakan dari rencana peruntukan terperinci dalam rencana detail sehingga membutuhkan penafsiran dan penjabaran lanjut sampai pada tingkat pelaksanaan.

Penetapan rencana pengembangan tersebut kemudian dituangkan pada Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) yang berisi penjelasan detail dari Masterplan pada satuan wilayah yang lebih kecil. Pada RDTRK ini akan tercantum pembagian wilayah yang lebih kecil lagi yang akan disebut dengan Unit Pengembangan.

Selanjutnya garis kebijaksanaan pola pengembangan wilayah perkotaan akan dapat dijelaskan seperti pada gambar 2.2.

2.3.2 Unit Pengembangan

Unit Pengembangan adalah satuan wilayah rencana pengembangan kota yang mempunya luas antara 1.400 ha dan jumlah penduduk antara 200.000 – 220.000 jiwa. Pada Unit ini telah diperkirakan dalam perencanaan keperluan fasilitas industri dan perdagangan, disamping fasilitas sosial ekonomi dan prasrana kebutuhan lainnyaKebijaksanaan perencanaan Init Pengembangan dititik beratkan pada faktor kebutuhan tanah guna menampung kegiatan lalu lintas beserta kelengkapannya.

Wilayah dari satu Unit Pengembangan meliputi penggabungan dari beberapa distrik, kriteria penetapan satuan wilayah distrik ditentukan oleh kriteria sebagai berikut :

- Jumlah penduduk dalam satu distrik 50.000 – 60.000
- Luas wilayah lebih kurang 300 ha

[5] Kompilasi Data Masterplan Surabaya 2000

- Pola kegiatan dan fasilitas seimbang
- Pola jaringan jalan mendukung
- Adanya kecenderungan land use sebagai pusat kegiatan

sedangkan kebijaksanaannya mengikuti Rencana yang termuat pada Masterplan.

2.3.3 Fungsional Wilayah

Fungsional Wilayah adalah suatu penggambaran dari fungsi yang direncanakan pada masing – masing wilayah pengembangan seperti tertuang pada RDTRK. Fungsi – fungsi tersebut adalah seperti fungsi :

- Perniagaan dan jasa
- Fasilitas Pelayanan Umum non Komersil
- Fasilitas Pelayanan Umum Komersil
- Pemukiman
- Jalur Hijau atau Taman Kota
- Peruntukan Khusus (Militer)

Fungsi – fungsi tersebut harus dipatuhi untuk perencanaan pemabangunan bagi pihak Pemerintah Daerah maupun masyarakat umum.

MASUKAN : RUTR Perkotaan dan RUTR Kota tentang Kebijaksanaan Umum dan Kebijaksanaan kawasan Pusat Kota

Data dan informasi Dasar tentang kawasan pusat kota

↓

PROSES : Analisa data dan Informasi tentang Kawasan Pusat Kota
Pertimbangan dan Kebijaksanaan tata ruang dan konsep Megastruktur
Disusun oleh Pemerintah Daerah tk.II (dapat bekerja sama dengan para ahli dalam bidang teknik Planologi, Arsitektur, Urban Design, Ekonomi, Sosial, Sipil dan lainnya sesuai dengan kebutuhan dan keadaan Pusat Kota setempat)

↓

KELUARAN : RDTR Kota dan RTR Kota dengan konsep Megastruktur
Ditetapkan dengan Perda tk. II

↓

PENGESAHAN : Diusulkan oleh Kepala Daerah tk.II

Disahkan oleh Gubernur Kepala Daerah tk.I dengan pertimbangan teknik Planologi dari Kepala Kantor Wilayah Departemen Pekerjaan Umum

↓

RENCANA DETAIL TATA RUANG KOTA dan
RENCANA TEKNIK RUANG KOTA Untuk kawasan Pusat Kota (konsep Megastruktur)

Sumber :Rencana Detail Tata Ruang Kota Unit Pengembangan Dukuh Kupang 1990/1991

Gambar 2.2 Bagan Alir Penyusunan RDTR dan RTR Kota Untuk Kawasan Pusat Kota

2.4 Besaran – Besaran Tekno Ekonomi[6]

2.4.1 Harga Satuan Gedung

Adalah harga permeter persegi luas lantai kotor termasuk biaya pondasi, instalasi listrik intern, AC, dan lain – lain.

Dalam tugas akhir ini, harga satuan gedung diambil dari lampiran Surat Edaran Bersama BAPPENAS dan Departemen Keuangan yang tercantum pada Jornal of Building Construction and Interior edisi Mei 1998 yang mencantumkan, Pedoman harga Satuan/m^2 Pembangunan Gedung diseluruh Indonesia. Untuk Surabaya tercantum pada tabel 2.5 dimana nilai yang tercantum adalah dalam ribuan rupiah. Sehingga biaya banguna dapat diartikan sebagai hasil kali antara luas lantai kotor dengan harga satuan gedung.

Tabel 2.5 Harga satuan Gedung

JENIS GEDUNG	HARGA SATUAN /m^2		
	A	B	C
Gedung Bertingkat	824	736	552
Gedung Tidak Bertingkat	755	666	499
Rumah Dinas	511	475	439

2.4.2 Harga Satuan Tanah (land cost)

Adalah biaya langsung yang dikeluarkan untuk pengadaan tanah.Dalam arti untuk biaya pembebasan tanah sampai dengan tanah siap untuk dibangun. Untuk harga satuan tanah digunakan data dari Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 523/KMK.04/1998 tanggal 18 Desember 1998 Harga satuan tanah untuk tiap jenis klasifikasi adalah seperti tercantum pada tabel 2.6[7].

[6] Hartono Poerbo, Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak, Djambatan Jakarta halaman 1- 4, 1989

Tabel 2.6 Harga Satuan Tanah

No	Kelas tanah	Lokasi	Nilai Jual	Kodifikasi
1	A21	Kerto Menanggal IIIA	Rp 464.000,00	027
2	A18	Jl. A. Yani 10 – 18	Rp 702.000,00	068
3	A18	Jl. Mayjend Sungkono 101 - 103	Rp 702.000,00	068
4	A16	Jl. Bubutan	Rp 802.000,00	067
5	A19	Jl. Ngagel	Rp 614.000,00	069

Sumber : Keputusan Menkeu No. 523/KMK.04/1998

2.4.3 Biaya Investasi Proyek

Biaya investasi proyek memiliki komponen - komponen utama seperti yang tercantum dibawah ini :

- **Biaya Tidak Langsung (indirect cost)**

  Biaya tidak langsung adalah berupa biaya perencanaan dan konsultasi.

- **Biaya Investasi Total**

  Biaya investasi total adalah jumlah dari biaya tanah (land cost), biaya bangunan dan biaya tak langsung.

- **Pendapatan Bangunan**

  Pendapatan bangunan dihasilkan dari sewa kamar .

- **Pengeluaran Bangunan**

  Pengeluaran bangunan terdiri dari komponen – komponen seperti :

  a. Biaya operasional dan pemeliharaan gedung
  b. Pajak.
  c. Penyusutan (depresiasi) bangunan.

[7] Tabel 1, Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual Bumi (Tabel Kelas Tanah) Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 523/KMK.04/1998 tanggal 18 Desember 1998

2.5 Pengertian Kriteria Tekno Ekonomi[8]

2.5.1 Perubahan Nilai Uang Terhadap Waktu (discount factor)

Perubahan nilai uang terhadap waktu secara mudah akan dapat kita lihat pada kasus harga tanah, seiring dengan perjalanan waktu harga tanah tersebut juga akan mengalami perubahan atau lebih bisa dikatakan kenaikan. Hal ini dapat terjadi dikarenakan perubahan perekonomian negara dan perekonomiaan negara tersebut juga tergantung pada perekonomian dunia.Sehingga untuk mendapatkan tanah yang sama luas dan letaknya dibutuhkan nilai uang yang lebih besar.Seberapa besar kenaikannya akan sangat tergantung dari faktor-faktor yang mempengaruhi seperti suku bunga, stabilitas politik dan ekonomi serta faktor lain yang akan mempengaruhi baik langsung maupun tidak langsung.

2.5.2 Suku Bunga

Suatu saat kita memiliki uang yang akan kita gunakan sebagai modal usaha, tentunya sebelum kita investasikan kita akan menghitung terlebih dahulu berapa keuntungan yang akan kita dapatkan. Demikian juga dengan konsep suku bunga, apabila menginvestasikan uang kita pada bank, kita akan mendapatkan keuntungan yaitu bertambahnya uang kita sebesar sekian persen dari uang kita sebelumnya. Disini uang yang kita investasikan di bank adalah sama dengan modal yang akan kita investasikan sebagai modal usaha, sedangkan pertambahan nilai uang kita adalah sama dengan keuntungan yang kita dapatkan dari investasi kita. Sehingga kita dapat mengartikan bahwa suku bunga adalah berapa besarnya pertambahan nilai uang kita dari nilai awalnya selama perioda waktu tertentu.

Didalam dunia ekonomi dikenal terdapat dua jenis bunga, yaitu bunga sederhana (simple compound) dan bunga majemuk (compound interest).

Yang dimaksudkan dengan bunga sederhana adalah bunga yang diperoleh secara langsung sebanding dengan modal ditanamkan. Misalnya pinjaman sebesar Rp. 10.000,00 selama 2 tahun dengan bunga sebesar 25 %

[8] Hartono Poerbo, Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak, Djambatan Jakarta halaman 1- 4, 1989

maka jumlah uang yang harus kita bayarkan pada akhir tahun kedua adalah sebesar :

= Rp. 10.000,00 + (2 x (Rp. 10.000,00 x 25 %))

= Rp. 10.000,00 + (2 x Rp. 2.500,00)

= Rp. 15.000,00

Sedangkan yang dimaksud dengan bunga majemuk adalah bunga yang disesuaikan dengan periode waktunya, sehingga bunga yang didapat setiap periode waktu akan ditambahkan pada pokoknya dan akan dijadikan pokok untuk penghitungan bunga pada periode waktu berikutnya. Misalnya pinjaman sebesar Rp. 10.000,00 selama 2 tahun dengan bunga 25 % tiap tahunnya maka jumlah uang yang harus kita bayarkan pada akhir tahun kedua adalah sebesar :

= Rp. 10.000,00 + (Rp. 10.000,00 x 25 %) + ((Rp. 10.000, 00 + (Rp. 10.000,00 x 25 %) x 25 %)

= Rp.10.000,00 + Rp. 2.500,00 +(Rp. 12.500,00 x 25 %)

= Rp. 12.500,00 + Rp. 3.125,00

= Rp. 15.625,00

dari perhitungan diatas didapatkan jumlah uang yang harus dibayarkan pada periode waktu yang sama dan besar suku bungan yang sama ternyata lebih besar dengan memakai sistem bunga majemuk.

Sedangkan apabila dalam bunga majemuk dimana tiap periode waktunya dibagi lagi kedalam periode waktu yang lebih kecil maka bunga majemuk untuk masing – masing periode waktu yang lebih kecil biasa disebut dengan bunga efektif. Misalkan bunga tabungan yang akan diberikan oleh pihak bank adalah sebesar 12 % tiap tahun tetapi akan dibayarkan tiap bulan sebesar 1 % maka sistem yang digunakan adalah sistem bunga majemuk dengan bunga efektif. Untuk menghitung bunga efektif, dapat digunakan rumus sebagai berikut :

$$I_{eff} = \left(1+\frac{r}{m}\right)^m - 1$$

dimana

r = bunga nominal

m = jumlah periode dalam satu tahun

sehingga untuk menghitung contoh transaksi diatas adalah sebagai berikut

$$I_{eff} = (1 + \frac{0.12}{12})^{12} - 1$$

$$= 0,1268 \qquad = 12.68\ \%$$

sehingga pemakaian bunga majemuk ini akan menguntungkan pihak pemberi pinjaman (debitur) sedangkan pemakaian bunga sederhana akan menguntungkan pihak peminjam (kreditur).

2.5.3 Benefit Cost Ratio

Dalam suatu proyek tentunya akan sangat menguntungkan apabila bisa digambarkan besarnya resiko proyek. Untuk itu Benefit Cost Ratio akan sangat berguna, BCR adalah perbandingan jumlah nilai sekarang dari pendapatan dan pengeluaran proyek selama umur ekonomisnya. Ratio perbandingannya diharapkan lebih besar dari 1. Dimana semakin besar dari 1 akan semakin kecil pula resiko dari proyek tersebut. Rumus umum yang biasa digunakan adalah sebagai berikut :

$$BCR = \frac{PVGrossBenefit}{PVGrossCost}$$

Apabila dihitung BCR netto :

$$BCR = \frac{\sum PVNett\,Benefit}{\sum PVNett\,Cost.}$$

Artinya pada tahun awal biasanya Gross Cost lebih besar daripada Gross Benefit, sehingga Nett Benefit adalah Negatif, akan tetapi pada tahun – tahun berikutnya biasanya Gross Benefit akan lebih besar daripada Gross Cost, sehingga Nett Benefit akan Positif.

2.5.4 Internal Rate of Return

Ukuran ini menggambarkan daya tarik dan fisibilitas proyek. Selain IRR sebagai parameter investasi, juga bisa menggunakan PV dan AW. Secara mudah IRR dapat diartikan seperti apabila kita merencanakan untuk meminjam uang ke Bank dengan bunga 20 % /tahun untuk modal investasi, tentunya kita mempunyai

prediksi bahwa keuntungan yang kita dapatkan dari investasi tersebut harus lebih besar daripada suku bunga Bank.Sehingga IRR adalah nilai suku bunga yang memberikan keuntungan apabila dibandingkan dengan bunga Bank. Makin tinggi nilai rate of return makin menarik pula proyeknya bagi investor. Untuk memperjelas akan di berikan contoh seperti dibawah ini :

Untuk membuka sebuah Restaurant Franchise seorang investor diharuskan menyetor unag sebesar Rp 100.000.000,00 kepada pihak Franchise, dengan janji keuntungan tiap tahun adalah sebesar Rp 25.000.000,00. Apabila modal tersebut didapatkan dari pinjaman Bank dengan jangka waktu pengembalian 20 tahun dan bunga pinjaman 18 %/tahun, apakah investasi tersebut menguntungkan ?

Untuk menganalisa permasalahan tersebut dilakukan langkah – langkah berikut.

P = -100 A = + 25 n = 20 tahun

$$P = A\,\frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}$$

$$100 = 25\,\frac{(1+i)^{20} - 1}{i(1+i)^{20}}$$

$$0 = 25\,\frac{(1+i)^{20} - 1}{i(1+i)^{20}} - 100$$

bila I = 24 % didapatkan hasil + 2,7564

bila I = 25 % didapatkan hasil –1,1529

$$IRR = 0{,}24 + \frac{2{,}7564}{1{,}1529 + 2{,}7564} \times (0{,}25 - 0{,}24)$$

setelah dilakukan interpolasi didapatkan hasil sebesar 0,2471, sehingga agar investasi tersebut menguntungkan IRR harus lebih besar dari 24,71 %

2.5.5 Break Event Point

Setiap usaha mempunyai resiko dan ketidakpastian. Dengan analisa titik impas (break event analysis) besarnya resiko dapat diketahui dalam rangka suatu proses pengambilan keputusan. Titik impas dicapai bila keadaan usaha telah menpai pendapatan yang dapat menutup semua pengeluaran.

Jadi pada suatu titik impas terdapat suatu kapasitas minimum yang harus tercapai agar usaha tidak rugi (break event capacity). Untuk suatu proyek hotel misalnya, dapat dihitung berapa persen kamar yang harus tersewa agar semua pengeluaran sudah dapat ditutup dari pendapatan gedung (break event occupancy factor).

Makin rendah faktor okupansi impasnya makin kecil pula resiko investasi proyek.

2.6 Matrik Evaluasi

Pengujian suatu analisa pada suatu kasus yang memiliki sejumlah kriteria yang berbeda akan lebih mudah apabila digunakan suatu permodelan berupa suatu matrik yang menunjukkan nilai dan bobot dari suatu kriteria yang kemudian akan dijumlahkan sehingga terlihat alternatif yang memiliki keunggulan akan memiliki point yang tertinggi. Metoda ini lebih dikenal dengan metoda Matrik Evaluasi.

2.6.1 Analisa Rangking

Analisa Rangking merupakan salah satu dari serangkaian analisa dan pengujian yang dilakukan terhadap setiap alternatif. Analisa Rangking bertujuan untuk menentukan urutan alternatif potensial berdasarkan kriteria yang akan dinilai.Untuk mendapatkan suatu model dari permasalahan yang akan diangkat pada Analisa ini dapat dilihat seperti pada tabel 2.4

Tabel 2.4 Form Analisa Rangking

PROYEK : LOKASI :	FEASIBILITY RANKING ITEM :							
Daftar semua alternatif terpilih diberikan pada kriteria – kriteria yang sudah ditetapkan dengan pemberian nilai berupa angka dengan besar tertenti	2							
1	3							4

Tabel Analisa Rangking terdiri atas baris dan kolom yang berisi parameter–parameter yang dibutuhkan untuk melakukan suatu analisa . Untuk penjelasan seperti pada form diatas adalah sebagai berikut :

1. Kolom ini berisi semua alternatif yang akan ditampilkan pada analisa ini
2. Kolom ini berisi kriteria –kriteria yang akan ditinjau. Penilaian atas alternatif terhadap kriteria yang ditetapkan dinyatakan dengan angka numerik : 1,2,3,4,... Dimana angka 1 menyatakan angka terrendah dan angka terbesar adalah nilai yang tertinggi.
3. Kolom ini berisi atas alternatif yang ditinjau berdasarkan kriteria – kriteria yang telah disepakati pada butir 2.
4. Total jumlah nilai untuk setiap alternatif dan sekaligus memperlihatka urutan atau rangking .

2.6.2 Analisa Matrik

Setelah melakukan analisa Rangking, maka penyelidikan dan pengujian pada tahap analisa selanjutnya adalah dengan penggunaan analisa Matrik. Tujuan dari analisa ini adalah untuk mendapatkan rangking dari setiap alternatif yang diusulkan, jadi secara prinsiptujuan analisa Matrik adalah sama dengan

Analisa Rangking yaitu mencari dan memutuskan alternatif yang paling maksimum keuntungannya dari sejumlah alternatif yang ada.

Secara teknis kedua analisa tersebut juga hampir samayaitu menampilkan sejumlah kriteria yang akan dinilai berdasarkan besar keuntungan yang didapatkan . Sedangkan bedanyan adalh pada Analisa Matrik ini digunakan metoda Zero – One dengan bobot yang lebih terbatas.Adapun bentuk dai tabel Analisa Matrik adalah pada tabel 2.5

Tabel 2.5 Form Analisa Matrik

PROYEK : **LOKASI :**	**FEASIBILITY RANKING** **ITEM :**						
Masing – Masing kriteria diberikan nilai dan disusun secara teratur	2						
	A	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**TOTAL**
	3						
1	4						5

Form Analisa Matrik diatas dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Berisi sejumlah alternatif yang akan ditampilkan
2. Berisi daftar semua kriteria yang akan diuji pada masing – masing alternatif .
3. Bobot atau nilai yang diberikan sesuai dengan angka numerik diman untuk angka terkecil menyatakan tingkat kepentingan yang kecil sedangkan angka yang terbesar menyatakan tingkat kepentingan yang sangat tinggi.
4. Menyatakan penilaian yang diberikan atas masing – masing alternatif terhadap kriteria – kriteria yang sudah ditetapkan pada metoda Zero – One. Selanjutnya penilaian tersebut dikalikan dengan bobot masing – masing kriteria untuk mendapatkan nilai matrik bagi alternatif yang bersangkutan.
5. Menyatakan total nilai masing – masing alternatif sekaligus memperlihatkan urutan rangking.

BAB III
Data Alternatif Lokasi

BAB III

DATA ALTERNATIF LOKASI

3.1 Penentuan Alternatif Lokasi

Untuk penentuan alternatif dari lokasi yang akan dianalisa, telah dilakukan survey awal yang dilaksanakan secara langsung ke masing – masing lokasi yang akan dipilih. Kriteria yang digunakan dalam pemilihan tersebut adalah :

- Lokasi yang akan dipilih harus merupakan lahan kosong atau lahan yang telah tidak termanfaatkan selama beberapa tahun terakhir.
- Lokasi yang akan dipilih diusahakan terletak pada jalan protokol.
- Kesesuaian lokasi dengan Masterplan Surabaya untuk peruntukan kawasan Jasa Komersil.
- Luas minimum dari lokasi yang akan dipilih adalah 8000 m^2 hal ini didasarkan dari perhitungan kebutuhan lahan seperti pada tabel 3.1 dibawah ini
- Luas Ballroom merupakan perhitungan dengan asumsi jumlah pengunjung sebanyak 1000 orang. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.8.
- Luas kebutuhan parkir Ballroom[1] adalah dengan asumsi jumlah pengunjung Ballroom ditambah dengan pengunjung pada Fasilitas Umum seperti Restaurant, Swimming Pool, Fitness Centre dll. adalah sebanyak 1500 orang dan untuk 10 orang dilayani 1 (satu) buah mobil.

[1] Untuk luas lahan parkir digunakan Peraturan Daerah Kotamadya Surabaya, yaitu untuk 1 mobil dan sirkulasi luasnya adalah sebesar 25 m

Tabel 3.1 Perhitungan Kebutuhan Lahan Minimum

NO	ITEM	LUAS PERLU (m^2)	UNIT	TOTAL (m^2)	KETERANGAN
1	STANDARD ROOM	25,00	14	350,00	
2	MAIN LOBBY	1,80	100	180,00	
3	SITTING LOBBY	0,56	100	56,00	
4	BALLROOM	1.000,00	1	1.000,00	
5	SWIMMING POOL	754,00	1	754,00	
6	RENTAL SPACE	25,00	12	300,00	
6	SIRKULASI & ETC	364,00	1	364,00	10% dari luas tower
7	PARKIR BALLROOM	25,00	150	3.750,00	
8	PARKIR TAXI	25,00	5	125,00	Asumsi 5 buah taxi
9	LAIN – LAIN	787,90	1	787,90	10% dari luas lahan
			TOTAL	7.666,90	

Perhitungan pada Tabel 3.1 adalah dengan jumlah kamar minimum sebanyak 100 (seratus) buah kamar. Kebutuhan untuk masing – masing item adalah sebagai berikut :

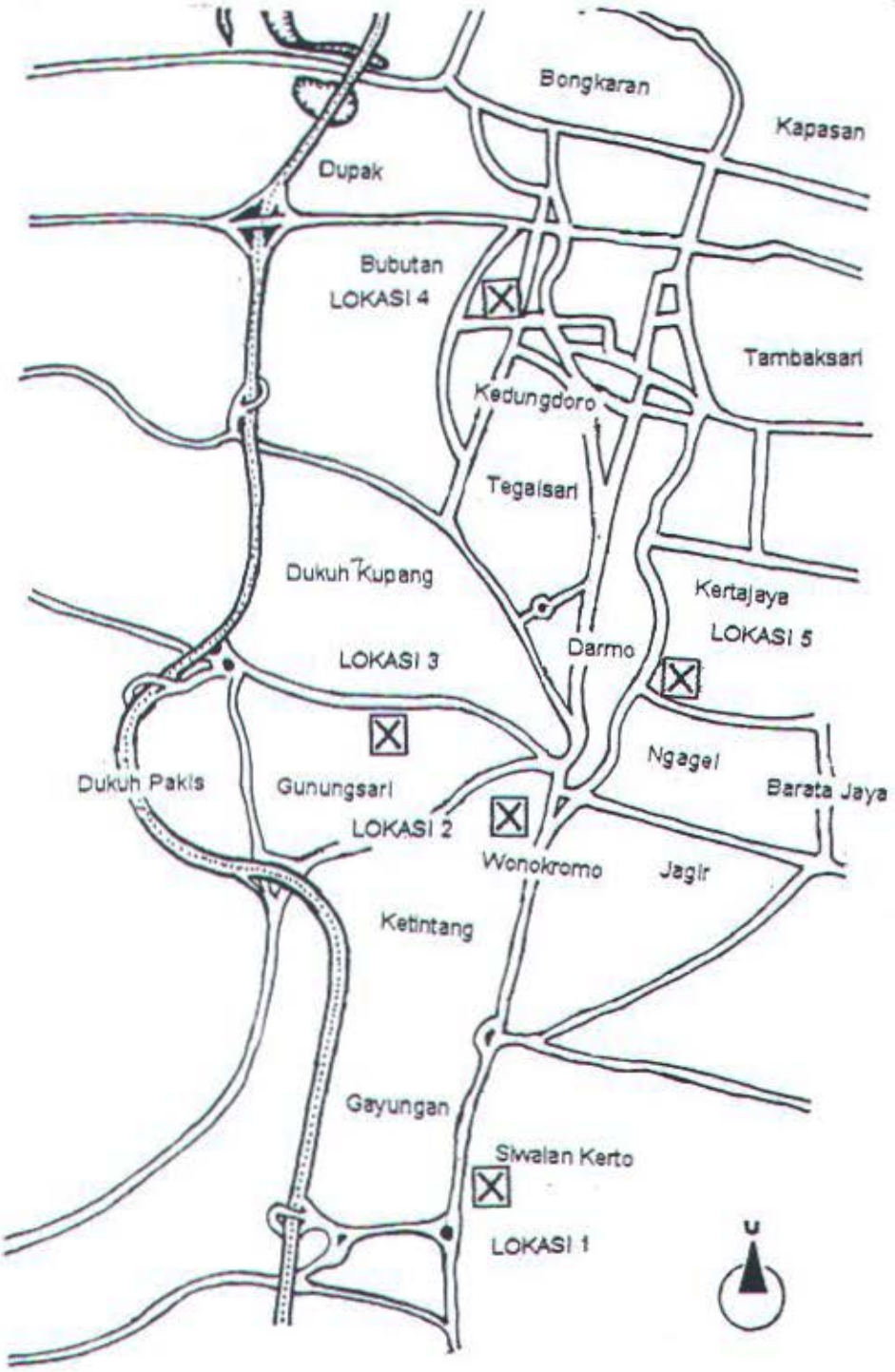
- Jumlah Standard Room untuk masing – masing lantai diambil 14 buah
- Kapasitas Main Lobby diambil sesuai dengan jumlah kamar minimum yaitu 100 buah kamar.
- Kapasitas Sitting Lobby diambil sesuai dengan jumlah kamar minimum yaitu 100 buah kamar.
- Kapasitas Ballroom diambil sebanyak 1000 orang.

3.2 Peta Alternatif Lokasi

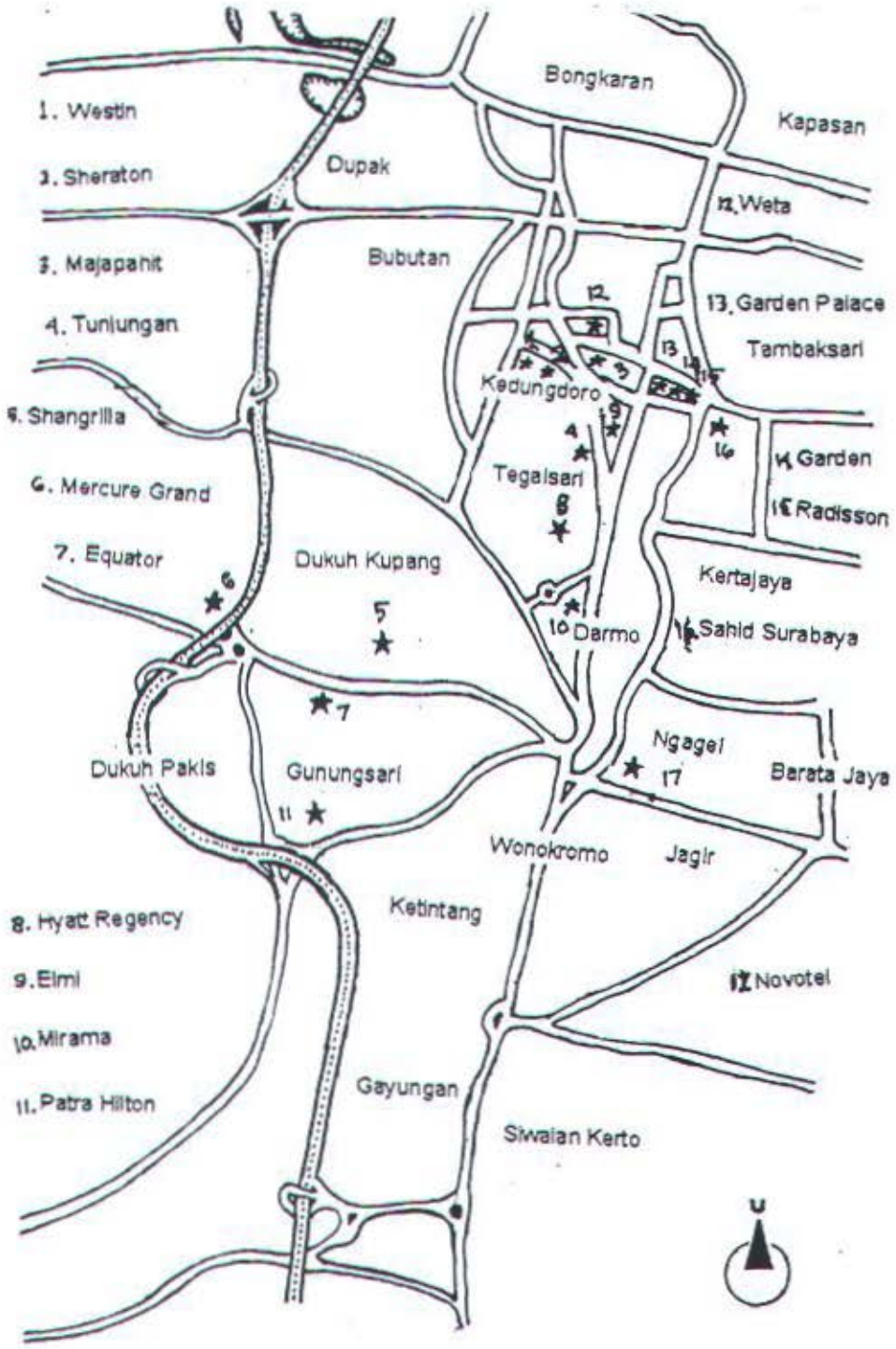
Setelah dilakukan survey didapatkan 5 (lima) buah lokasi yaitu :

1. Jl. Kerto Menanggal III a
2. Jl. Jendral A. Yani no 10-18 Surabaya
3. Jl. Mayjend Sungkono 101 – 103 Surabaya
4. Jl Bubutan (Bekas Pertokoan Wijaya)
5. Jl. Ngagel (Apartement Adistana)

Denah lokasi dapat dilihat pada gambar 3.1



Gambar 3.1 Peta Lokasi Alternatif Lokasi



Gambar 3.2 Peta Lokasi Hotel yang telah Ada di Surabaya

3.3 Spesifikasi Lokasi[2]

3.3.1 Lokasi pertama di Jl. Kerto Menanggal III

Lokasi yang pertama ini terletak pada wilayah Masterplan kota Surabaya pada Unit Pengembangan Siwalan Kerto tepat pada pintu masuk kota Surabaya yang menghubungkan pusat kota dengan daerah – daerah penyangga, secara umum lokasi ini memiliki karakteristik geografis relatif datar. Lokasi ini cukup strategis karena sangat dekat dengan gedung – gedung perkantoran , diantaranya adalah Graha Pangeran , Gedung Partai Golkar, dan Graha Pena. Selanjutnya data hasil analisa akan ditampilkan pada tabel 3.2

3.3.1.1 Akses lokasi ke akses pusat Transportasi

Kemudahan lokasi hotel dari titik simpul moda transportasi merupakan salah satu kriteria pemilihan para pengguna jasa Hotel. Dengan semakin dekat lokasi para pengguna akan lebih cepat memutuskan untuk memilih hotel tersebut dengan pertimbangan kecepataan dan kepraktisan. Analisa ini akan sangat berpengaruh untuk tingkat penghunian Hotel di kemudian hari. Akses lokasi tersebut ke pusat aktifitas Transportasi adalah sebagai berikut :

- Waktu tempuh ke Bandara Juanda pada kondisi lalu lintas normal adalah 20 menit.
- Waktu tempuh ke Pelabuhan tanjung Perak melalui jalan tol adalah 30 menit.
- Waktu tempuh ke Terminal Purabaya pada kondisi lalu lintas normal sekitar 10 menit.
- Waktu tempuh ke Stasiun Gubeng pada kondisi lalu lintas normal sekitar 30 manit.
- Waktu tempuh ke Stasiun Pasarturi melalui jalan tol adalah sekitar 30 menit.

[222] Amrine Harold T, John A. Ritchey, and Oliver S. Hulley, Manajemen dan Organisasi Produksi, Penerbit Erlangga, 1986

3.3.1.2 Akses Lokasi ke pusat aktifitas Rekreasi dan Perdagangan

Dari sekian banyak pengguna Hotel tidak semuanya mempunyai tujuan untuk berwisata. Sebagian mempunyai tujuan bisnis atau perdagangan, untuk itu perlu pula dianalisa akses lokasi ke pusat aktifitas perdagangan disamping akses lokasi ke daerah – daerah wisata alam. Untuk itu waktu tempuh lokasi ke pusat aktifitas Rekreasi dan Perdagangan adalah sebagai berikut :

- Waktu tempuh ke Gerbang Pintu Tol terdekat (Interchange Waru) adalah 10 menit. Hal ini digunakan untuk asumsi akses lokasi ke daerah wisata alam di luar kota.
- Waktu tempuh ketempat perdagangan terdekat yaitu Mangga dua adalah 30 menit.
- Waktu tempuh ke Plaza terdekat yaitu Tunjungan Plaza adalah 40 menit.

3.3.1.3 Akses lokasi ke pusat aktifitas Birokrasi

Selain untuk tujuan wisata ataupun perdagangan, pengguna Hotel juga banyak yang menggunakan untuk keperluan dinas. Sehingga perlu pula di analisa seperti di bawah ini :

- Waktu tempuh ke Kantor Gubernur KDH tk I Jawa Timur dalam kondisi lalu – lintas normal adalah 30 menit.
- Waktu tempuh ke Kantor Kota Madya Surabaya dalam kondisi lalu lintas normal adalah 25 menit.
- Waktu tempuh ke gedung perkantoran terdekat yaitu Graha Pangeran adalah 5 menit.

3.3.1.4 Fasilitas Pelaksanaan Konstruksi

Seperti telah diuraikan diatas lokasi ini terletak pada daerah datar yang berupa tanah pertanian berupa persawahan yang digunakan untuk penanaman padi Terletak tepat disamping Gedung Partai Golkar dan di depan lokasi terdapat jalur kereta api yang menghubungkan jalur Surabaya ke Malang dan Banyuwangi, yang bisa mengurangi nilai estetis dari bangunan Hotel tersebut.

Analisa fasilitas pelaksanaan konstruksi untuk lokasi tersebut adalah sebagai berikut :

- Kondisi tanah dasar adalah dominan lempung sehingga memerlukan perbaikan.
- Lokasi cukup dekat dengan pabrik ready mix yaitu Jaya Ready mix yang dapat ditempuh dalam kondisi lalu lintas normal selama 15 menit
- Untuk penyediaan material cukup memdai karena lokasi cukup dekat dengan Interchange waru, sehingga suplai material cukup lancar, sedangkan yang menjadi kendala adalah adanya jalur rel Kereta yang akan menghambat masuknya suplai material.
- Bangunan yang ada disekitar lokasi adalah Gedung Partai Golkar, dan Gedung Perkantoran Graha Pangeran. Sedangkan secara umum disekitar lokasi adalah daerah persawahan yang dapat meminimalkan akses negatif pada bidang sosial dan lingkungan.

3.3.1.5 Analisa Fasilitas Umum[3]

Lokasi ini terletak pada jalan protokol dengan status jalan adalah jalan arteri sekunder yang berarti pada jalan tersbut didesain berdasarkan kcepatan rencana paling rendah 30 (tiga puluh) km/jam dan dengan lebar badan jalan tidak kurang dari 8 (delapan) meter. Pada jalan arteri sekunder mempunyai kapasitas yang sama atau lebih besar dari volume lalu lintas rata –rata disamping lalu lintas cepat tidak boleh terganggu oleh lalu lintas lambat. Sehingga penyediaan fasilitas umum juga telah cukup memadai. Fasilitas umum yang di analisa adalah:

- Suplai listrik cukup terpenuhi dengan adanya Saluran Tegangan Menengah dengan daya sebesar 15 kVa.
- Suplai air bersih ada dari PDAM Surabaya melalui saluran Distribusi Primer.
- Saluran Drainase dilayani dengan Saluran Primer.

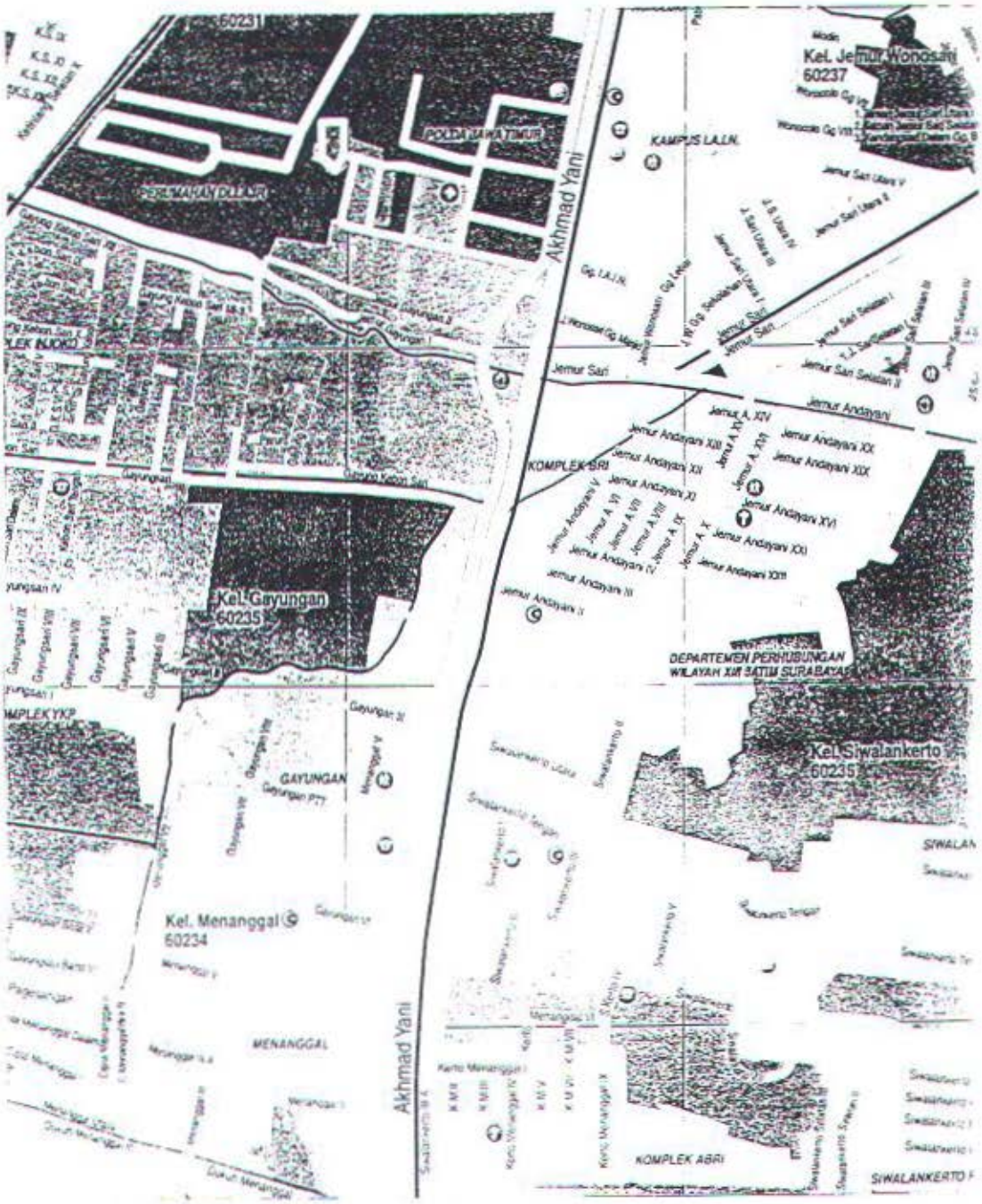
[3] Rencana Detail Tata Ruang Kota Pemerintah Daerah tk II Surabaya Unit Pelayanan Siwalan Kerto 1990/1991

Disekitar lokasi tidak terdapat pesaing berupa usaha jasa perhotelan Selanjutnya untuk spesifikasi alternatif lokasi ini akan ditampilkan pada tabel 3.2 sedangkan untuk denah lokasi dapat dilihat pada gambar 3.3

Tabel 3.2 Spesifikasi Lokasi Jl. Kerto Menanggal III

NO LOKASI : 1
LOKASI : Jl. Kerto Menanggal III
LUAS : 9450 m^2

No	ANALISA	SPESIFIKASI	WAKTU (menit)	FASILITAS	KETERANGAN
1	Transportasi	Bandara Juanda	20		
		PelabuhanTanjung Perak	30		
		Terminal Bungurasih	10		
		Stasiun Gubeng	30		
		Stasiun Pasar Turi	30		
2	Rekreasi & Perdagangan	Wisata Alam	10		Ke Interchange tol
		Pus.Grosir Mangga Dua	30		
		Plasa Tunjungan	40		
3	Birokrasi	Gubernuran	30		
		Pemda KMS	25		
		Gedung Perkantoran	5		Graha Pangeran
4	Fasilitas Konstruksi	Suplai Material		Bagus	
		Karakteristik Lokasi		Datar,Dom. lempung, Persawahan aktif.	
5	Fasilitas Umum	Suplai Listrik		Sal. Tegangan Menengah	
		Suplai air		Saluran Primer	
		Jaringan Drainae		Saluran Primer	
		Jalan		Arteri Sekunder	
6	Lain - lain	Terdapat Rel kereta api didepan lokasi			
	KDB	60 %	Harga Tanah/m^2		Rp 464.000,00
	KLB	300 %			



Gambar 3.3 Denah Lokasi Jl. Kerto Menanggal IIIa

3.3.2 Lokasi kedua Jl. A. Yani no 10 – 18

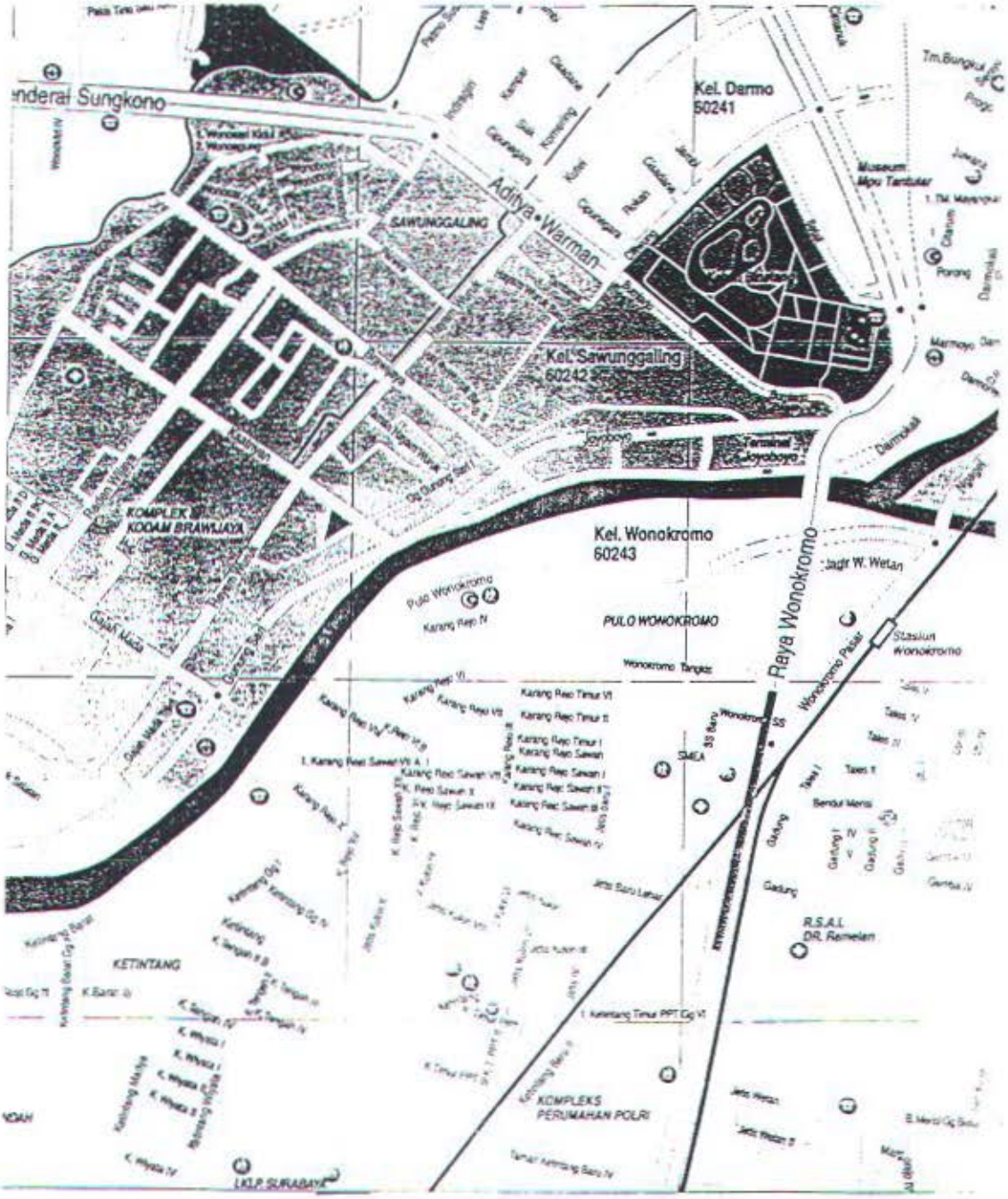
Lokasi yang kedua ini terletak pada Unit Pengembangan Ketintang, lokasi ini adalah bekas bangunan Hotel yang terbengkalai penyelesaiannya tetapi stuktur atas telah dirubuhkan . Kondisi tanah dasar cukup baik disamping masih terdapat sisa – sisa tiang pancang yang mungkin masih bisa dimanfaatkan untuk struktur bawah hotel yang akan di rencanakan . Lokasi ini cukup strategis karena terletak ditengah kota. Kondisi jalan baik dengan jenis jalan arteri sekunder, tetapi pada jalan ini sering terjadi kemacetan lalu lintas yang disebabkan karena adanya perlintasan kereta api, disamping adanya titik simpul angkutan umum yaitu Halte bis Rumah Sakit Islam yang cukup ramai. Bangunan yang ada disekitarnya adalah Bangunan jasa Komersil berupa Pertokoan, bangunan jasa non komersil berupa Rumah sakit dan sarana pendidikan serta daerah pemukiman.

Disekitar lokasi tidak terdapat pesaing berupa usaha jasa perhotelan. Lokasi ini juga cukup dekat dengan pusat Grosir Mangga Dua dan Gedung Perkantoran Pertamina. Detail spesisifikasi lokasi ini dapat dilihat pada tabel 3.3 sedangkan untuk denah lokasi dapat dilihat pada gambar 3.4

Tabel 3.3 Spesifikasi Lokasi Jl. A.Yani 10 – 18

NO LOKASI : 2
LOKASI : Jl. A. Yani 10 – 18
LUAS : 13.900 m^2

No	ANALISA	SPESIFIKASI	WAKTU (menit)	FASILITAS	KETERANGAN
1	Transportasi	Bandara Juanda	30		
		PelabuhanTanjung Perak	45		
		Terminal Bungurasih	20		
		Stasiun Gubeng	15		
		Stasiun Pasar Turi	30		
2	Rekreasi & Perdagangan	Wisata Alam	20		Ke Intercgange Waru
		Pus.Grosir Mangga Dua	10		
		Plasa Tunjungan	15		
3	Birokrasi	Gubernuran	25		
		Pemda KMS	20		
		Gedung Perkantoran	10		Gedung Pertamina
4	Fasilitas Konstruksi	Suplai Material		Bagus	
		Karakteristik Lokasi		Datar,Tanah dasar bagus	
5	Fasilitas Umum	Suplai Listrik		Sal. Menengah	
		Suplai air		Saluran Primer	
		Jaringan Drainae		Saluran Primer	
		Jalan		Arteri Sekunder	
6	Lain - lain	Bekas lokasi hotel yang sudah dirubuhkan dan telah siap bangun			
	KDB	40 %	Harga Tanah/m^2		Rp 702.000,00
	KLB	300 %			



Gambar 3.4 Denah Lokasi Jalan A.Yani 10 - 18

3.3.3 Lokasi Ketiga Jl. Mayjend Sungkono 101 – 103

Lokasi yang ketiga ini terletak pada Unit Pengembangan Dukuh Kupang, lokasi ini merupakan lahan tidur, memliki panjang 128 m dan lebar 98 m dengan luas 9216 m^2. Lokasi ini cukup strategis karena terletak pada rencana pengembangan Pemukiman dan pengembangan Fasilitas – fasilitas pusat pelayanan baru (New Central Bussiness Distric)[1]. Kondisi jalan baik dengan jenis jalan arteri sekunder.Bangunan yang ada disekitarnya adalah jenis bangunan untuk perniagaan dan jasa, Bangunan pelayanan Umum non komersil dan Bangunan pelayanan Umum komersil.

Kondisi umum lokasi berupa lahan tidur dengan elevasi yang rendah sehingga memerlukan pengurugan sebelum dapat dimanfaatkan.

Lokasi ini mempunyai kedekatan denga pesaing usaha jasa Perhotelan antara lain :

- Hotel Berbintang lima Shangrilla, yaitu yang terletak di Jl. Mayjend. Sungkono 120 tepat didepan lokasi, Hotel ini memiliki 389 buah kamar dan jumlah tempat tidur yang tersedia adalah 525 buah.
- Hotel pra bintang Satelit, terletak di Jl. Mayjend. Sungkono memliki 147 buah kamar dan 232 buah tempat tidur.
- Hotel pra bintang Satelit, terletak di Jl. Raya Kupang Indah 37 – 39 yang memiliki jumlah kamar 285 buah kamar dan 405 buah tempat tidur.

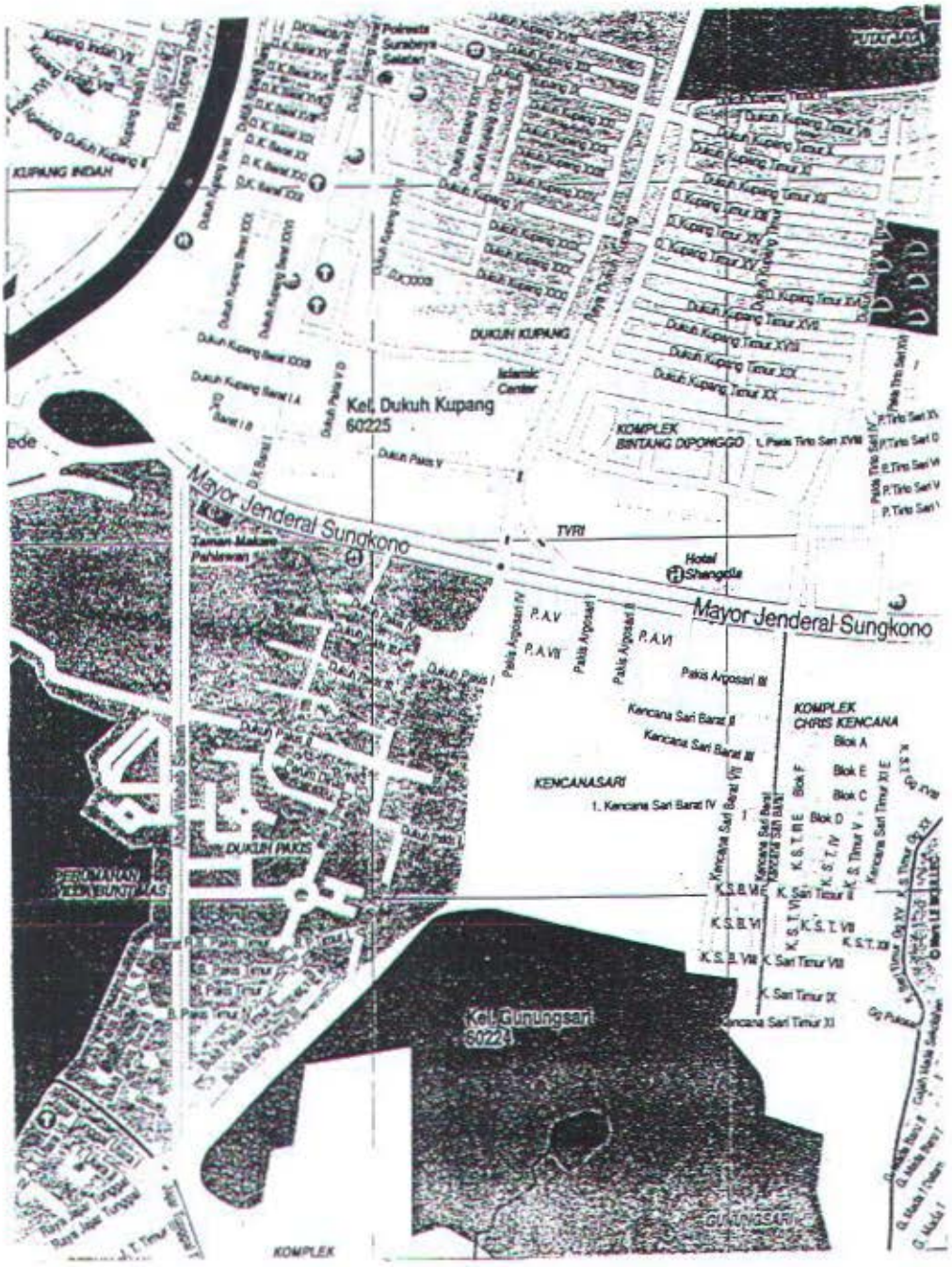
Detail spesifikasi dari lokasi ini dapat dilihat pada tabel 3.4 sedangkan untuk denah lokasi dapat dilihat pada gambar 3.5

[1] Rencana Umum Tata Ruang Kota Surabaya 2000

Tabel 3.4 Spesifikasi Lokasi Jl. Mayjend Sungkono 101 - 103

NO LOKASI : 3
LOKASI : Jl. Mayjend Sungkono 101 - 103
Luas : 9216 m^2

No	ANALISA	SPESIFIKASI	WAKTU (menit)	FASILITAS	KETERANGAN
1	Transportasi	Bandara Juanda	30		
		PelabuhanTanjung Perak	20		
		Terminal Bungurasih	30		
		Stasiun Gubeng	20		
		Stasiun Pasar Turi	20		
2	Rekreasi & Perdagangan	Wisata Alam	10		Ke Intercgange Satelit
		Pus.Grosir Jembatan Merah Plasa	20		
		Plasa Tunjungan	20		
3	Birokrasi	Gubernuran	20		
		Pemda KMS	20		
		Gedung Perkantoran	20		BRI Tower
4	Fasilitas Konstruksi	Suplai Material		Bagus	
		Karakteristik Lokasi		Datar, rendah perlu pengurugan	
5	Fasilitas Umum	Suplai Listrik		Saluran Menengah	
		Suplai air		Saluran Primer	
		Jaringan Drainae		Saluran Primer	
		Jalan		Arteri Sekunder	
6	Lain - lain	Berhadapan dengan hotel Shanggrila			
	KDB	60 %	Harga Tanah/m		Rp 702.000,00
	KLB	300 %			



Gambar 3.5 Denah Lokasi Jalan Jl. Mayjend Sungkono 101 - 103

3.3.4 Lokasi Keempat Jl. Bubutan

Lokasi yang ketiga ini terletak pada Unit Pengembangan Bubutan, lokasi ini merupakan bekas dari gedung pertokoan Wijaya yang terbakar pada tahun 1995, memiliki luas 9180 m^2. Lokasi ini cukup strategis karena terletak pada rencana pengembangan. Kondisi jalan baik dengan jenis jalan arteri sekunder.Bangunan yang ada disekitarnya adalah jenis bangunan untuk perniagaan dan jasa, Bangunan pelayanan Umum non komersil dan Bangunan pelayanan Umum komersil.

Kondisi umum lokasi berupa lahan siap pakai tetapi masih memerlukan pembersihan sebelum dapat dimanfaatkan.Lokasi ini mempunyai kedekatan dengan pesaing usaha jasa Perhotelan antara lain :

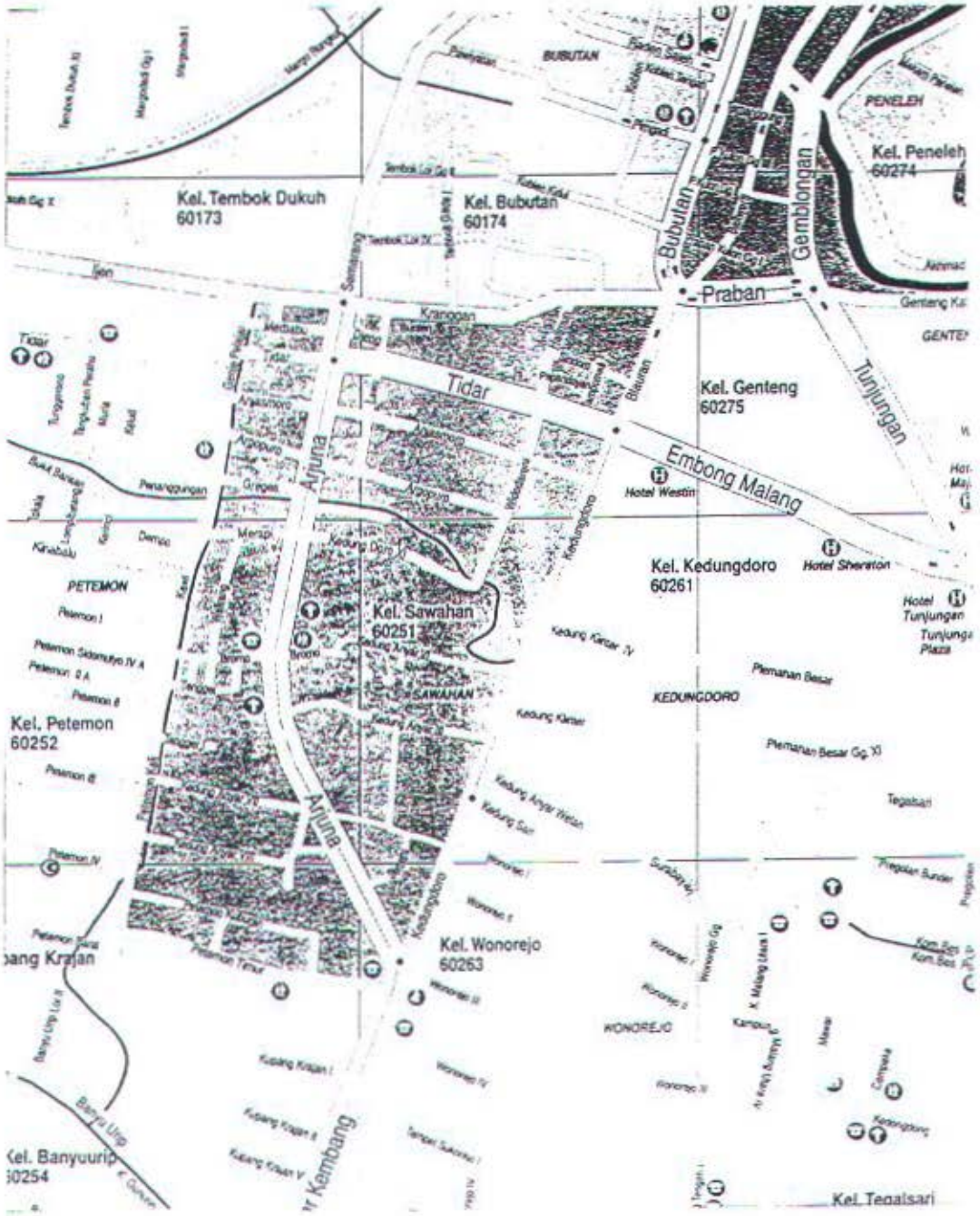
- Hotel pra bintang Tunjungan, yang terletak di Jl. Tunjungan 102 - 104, Hotel ini memiliki 213 buah kamar dan jumlah tempat tidur yang tersedia adalah 354 buah.
- Hotel bintang lima Majapahit, yang terletak di Jl. Tunjungan 65 memiliki 150 buah kamar dan 196 buah tempat tidur.
- Hotel bintang lima Sheraton, yang terletak di Jl. Embong Malang 25 memiliki 306 buah kamar dan 401 buah tempat tidur.
- Hotel bintang lima Westin, yang terletak di Jl.Embong Malang 85 memiliki 418 buah kamar dan 591 buah tempat tidur.

Detail spesisifikasi dari lokasi ini dapat dilihat pada tabel 3.5 sedangkan untuk denah lokasi dapat dilihat pada gambar 3.6

Tabel 3.5 Spesifikasi Lokasi Jl. Bubutan

NO LOKASI : 4
LOKASI : Jl. Bubutan
LUAS : 9180 m^2

No	ANALISA	SPESIFIKASI	WAKTU	FASILITAS	KETERANGAN
1	Transportasi	Bandara Juanda	45		
		PelabuhanTanjung	20		
		Terminal Bungurasih	40		
		Stasiun Gubeng	15		
		Stasiun Pasar Turi	15		
2	Rekreasi & Perdagangan	Wisata Alam	20		Ke Intercgange
		Pus.Grosir Jembatan	15		
		Plasa Tunjungan	15		
3	Birokrasi	Gubernuran	5		
		Pemda KMS	10		
		Gedung Perkantoran	15		BBD Tower
4	Fasilitas Konstruksi	Suplai Material		Sulit	
		Karakteristik Lokasi		Datar,bekas	
5	Fasilitas Umum	Suplai Listrik		Saluran Tegangan	
		Suplai air		Saluran Primer	
		Jaringan Drainae		Saluran Primer	
		Jalan		Arteri Sekunder	
6	Lain - lain	Terdapat Rel kereta			
	KDB	60 %	Harga Tanah/m^2		Rp 802.000,00
	KLB	400 %			



Gambar 3.6 Denah Lokasi Jalan Jl. Bubutan

3.3.5 Lokasi kelima Jl. Ngagel

Lokasi yang ketiga ini terletak pada Unit Pengembangan Ngagel. Lokasi ini merupakan bekas dari gedung Apartemen yang terbengkalai penyelesaianya dan sampai sekarang masih terdapat 2 (dua) buah tower yang terbuat dari struktur precast, lokasi ini memiliki luas 13.050 m^2. Terletak sangat strategis di tengah kota dengan kondisi jalan baik dan jenis jalan arteri sekunder.Bangunan yang ada disekitarnya adalah jenis bangunan untuk perniagaan dan jasa, Bangunan pelayanan Umum non komersil dan Bangunan pelayanan Umum komersil serta pemukiman.

Lokasi ini mempunyai kedekatan denga pesaing usaha jasa Perhotelan antara lain :

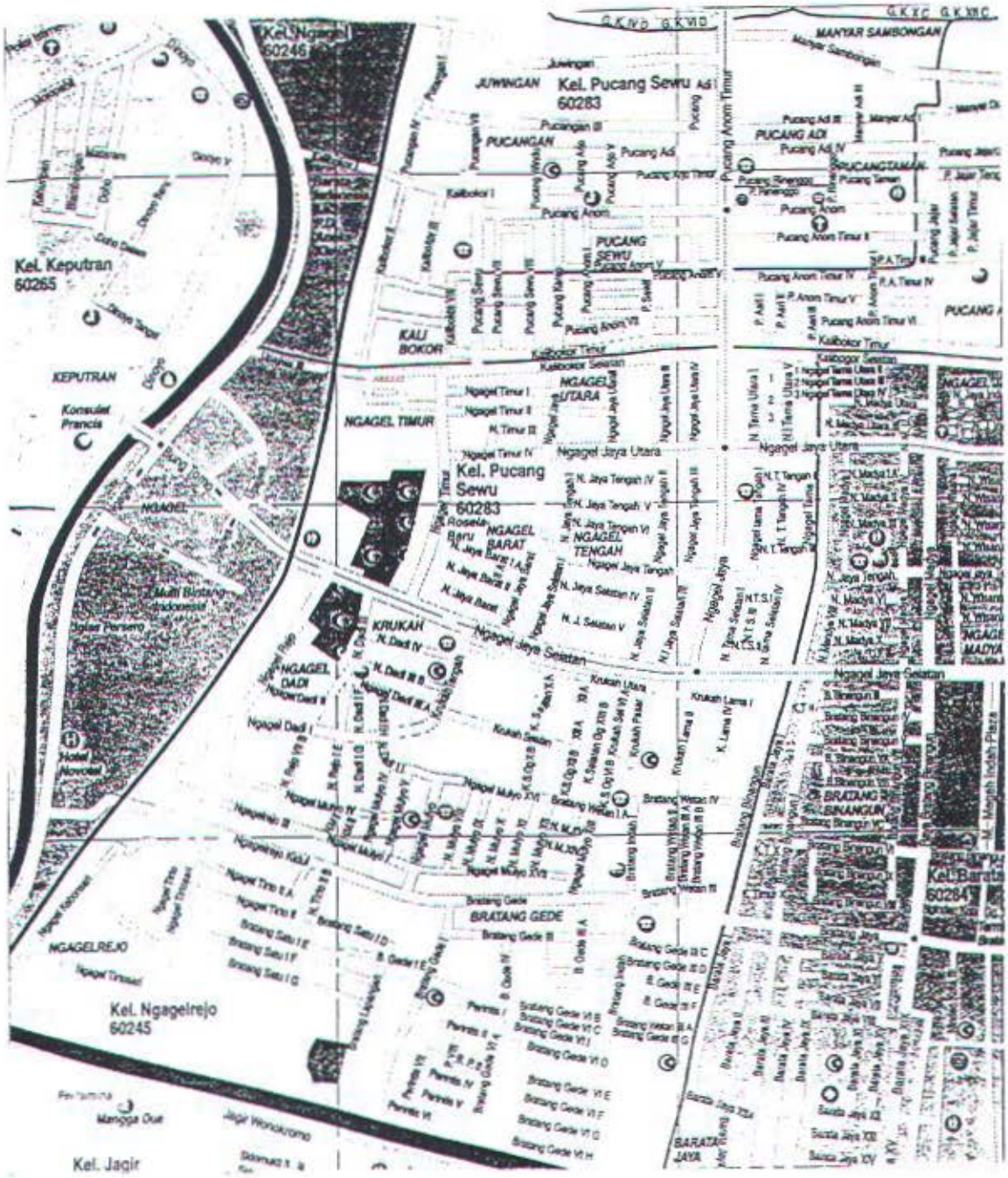
- Hotel bintang tiga Novotel, yang terletak di Jl. Ngagel 173 - 175, Hotel ini memiliki 138 buah kamar dan jumlah tempat tidur yang tersedia adalah 138 buah.
- Hotel bintang tiga Sahid Surabaya, yang terletak di Jl. Sumatera 1-15 memiliki 211 buah kamar dan 300 buah tempat tidur.
- Hotel bintang tiga Radisson Surabaya, yang terletak di Jl.Pemuda 31 - 37 memiliki 230 buah kamar dan 266 buah tempat tidur.

Detail spesisifikasi dari lokasi ini dapat dilihat pada tabel 3.6 sedangkan untuk denah lokasi dapat dilihat pada gambar 3.6

Tabel 3.6 Spesifikasi Lokasi Jl. Ngagel

NO LOKASI : 5
LOKASI : Jl. Ngagel
LUAS :13.650 m^2

No	ANALISA	SPESIFIKASI	WAKTU (menit)	FASILITAS	KETERANGAN
1	Transportasi	Bandara Juanda	30		
		PelabuhanTanjung Perak	45		
		Terminal Bungurasih	10		
		Stasiun Gubeng	15		
		Stasiun Pasar Turi	30		
2	Rekreasi & Perdagangan	Wisata Alam	20		Ke Interchange tol
		Pus.Grosir Mangga Dua	15		
		Plasa Tunjungan	20		
3	Birokrasi	Gubernuran	30		
		Pemda KMS	25		
		Gedung Perkantoran	15		Pertamina
4	Fasilitas Konstruksi	Suplai Material		Cukup	
		Karakteristik Lokasi		Datar,Dom. Lempung, Persawahan aktif.	
5	Fasilitas Umum	Suplai Listrik		Saluran Tegangan Menengah	
		Suplai air		Saluran Primer	
		Jaringan Drainae		Saluran Primer	
		Jalan		Arteri Sekunder	
6	Lain - lain	Terdapat Rel kereta api didepan lokasi			
	KDB	60 %	Harga Tanah/m^2		Rp 614.000,00
	KLB	400 %			



Gambar 3.6 Denah Lokasi Jalan Jl. Ngagel

3.4 Penentuan Peta Situasi Awal

3.4.1 Rencana Luas Area Perlu

Perencanaan Luas Area Perlu digunakan untuk menentukan kebutuhan luas untuk tiap jenis area, luas yang direncanakan disesuaikan dengan beberapa peraturan yang diperlukan. Untuk jenis Area yang disediakan digunakan Peraturan dari Dirjen Pariwisata,seperti pada tabel 3.7 sampai dengan Tabel 3.11

Untuk Standard yang digunakan ditandai dengan penggunaan kode – kode seperti yang tertera pada kolom standard. Untuk penjelasan masing - masing kode adalah sebagai berikut :

- KPH : Kriteria Penggolongan Hotel Bintang Tiga, Surat Edaran Direktur Jenderal Pariwisata No. 14/U/II/1998 tanggal 25 Februari 1998
- AD : Architect Design, by Neufort 1980
- TSS : Time Saver Standard for Building Types, by Josepde Chiara and John Hancock Calender 1979
- HMC : Hotel, Motel and Condomonium, by Fred Lawson 1976
- CCE : Congrece, Convetion and ExhebitionFacilities, Fred Lawson 1976

Standard yang tersebut diatas hanya digunakan untuk standard yang tercantum, sementara untuk hal yang tidak tercantum pada keseluruhan standard yang digunakan maka pengambilan Luas Area digunakan asumsi. Asumsi yang digunakan tersebut tetap mengacu pada Peraturan yang dikeluarkan oleh Direktorat jenderal Pariwisata sehingga perhitungan Luas Area perlu ini akan tetap mengikuti peraturan yang telah ditetapkan.

Tabel 3.7 Kebutuhan Kamar Rencana

FLOOR AREA PREPARATION
NO : 1
ITEM : GUEST ROOM[3]

NO	FASILITAS	STANDARD	SATUAN	LUASAN	KETERANGAN
1	STANDARD ROOM		25	m2/kamar	
2	DELUXE ROOM		37,5	m2/kamar	Asumsi
3	SUITE ROOM				Asumsi
a	EXECUTIVE		50	m2/kamar	Asumsi
b	PRESIDENTIAL		100	m2/kamar	Asumsi

Tabel 3.8 Kebutuhan Luas Area Untuk Umum

FLOOR AREA PREPARATION
NO : 2
ITEM :PUBLIC AREA

NO	FASILITAS	STANDAR	SATUAN	LUASAN	KETERANGAN
1	MAIN LOBBY	AD	1,800	m2/kamar	
2	SITTING LOBBY	TSS	0,560	m2/kamar	
3	FRONT DESK	WTO	0,500	m2/kamar	
4	TOILET	AD	0,300	m2/kamar	
5	MUSIC LOUNGE	TSS	0,540	m2/kamar	
6	BAR	TSS	0,690	m2/kamar	
7	TELEPON UMUM	TSS	0,014	m2/kamar	
8	LIFT	TSS	0,450	m2/kamar	
9	BUSSINES CENTRE	HMC	8,900	m2/orang	
10	RESTAURANT				
a	RUANG DUDUK	TSS	1,40	m2/kamar	
b	RUANG COUNTER	AD	12,00	%r.duduk	
c	PANTRY		23,00	%r.duduk	
d	GUDANG		15,00	%r.duduk	
e	SIRKULASI	WTO	25,00	%total	total = a+b+c+d
11	FOOD PREPARATION				
a	MAIN KITCHEN	WTO	50	%r.duduk	
b	BANQUET KITCHEN	WTO	20	%r.duduk	
c	SIRKULASI	WTO	20	%total	total = a+b

[3] Surat Keputusan Direktur Jenderal Pariwisata No. 14/U/II/88 tanggal 25 Februari 1988 tentang Kriteria Penggolongan Hotel Bintang Tiga

(lanjutan)

NO	FASILITAS	STANDAR	SATUAN	LUASAN	KETERANGAN
12	RENTAL SPACE				
a	DRUGSTORE		20	m2	asumsi
b	HAIR DRESSING		40	m2	asumsi
c	TRAVEL AGENT		30	m2	asumsi
d	MINI MARKET		40	m2	asumsi
e	MONEY CHANGER		40	m2	asumsi
f	BOOK STORE		20	m2	asumsi
g	BAKERY		30	m2	asumsi
h	ATM		20	m2	asumsi
i	WARTEL		20	m2	asumsi
j	FLORIST		20	m2	asumsi
k	AIRLINE AGENT		30	m2	asumsi
l	SOUVENIR SHOP		20	m2	asumsi
13	BALROOM	WTO	1,6	m2/orang	
a	EQUIPMENT	WTO	25,0	%L.balroom	
14	TENNIS COURT		260,757	m2	Per.
a	LOCKER	AD	50,000	%total	total =
15	SWIMMING POOL	WTO	25	m2/orang	
a	LOCKER	WTO	4	m2/orang	
b	SIRKULASI		30	%total	total = 15 + a
16	FITNES CENTRE	AD			
a	SPORT RINGAN		5,5	m2/orang	
b	LOCKER		4,0	m2/orang	
c	SPORT DENGAN ALAT		4,3	m2/orang	
d	GUDANG		20,0	m2	
e	SIRKULASI		30,0	%total	total = a+b+c+d
17	MEETING ROOM	WTO	2	m2/kursi	

Tabel 3.9 Kebutuhan Luas Area Untuk Aktifitas Manajerial

FLOOR AREA PREPARATION
NO : 3
ITEM :STAFF AREA

NO	FASILITAS	STANDARD	SATUAN	LUASAN	KETERANGAN
1	GENERAL MANAGER	AD	30,0	m^2/orang	
2	RESIDENT MANAGER OFFICE	AD	20,0	m^2/orang	
3	EXECUTIVE SECRETARY	AD	6,7	m^2/orang	
4	RUANG RAPAT PIMPINAN	TSS	3,0	m^2/orang	
5	ACC. DEPARTEMENT OFFICE	AD			
a	CHIEF		9,30	m^2/orang	
b	SECRETARY		6,70	m^2/orang	
c	STAFF		4,46	m^2/orang	
6	PR. DEPARTMENT OFFICE	AD			
a	CHIEF		9,30	m^2/orang	
b	SECRETARY		6,70	m^2/orang	
c	STAFF		4,46	m^2/orang	
7	HR. DEPARTMENT OFFICE				asumsi
a	CHIEF		9,30	m^2/orang	
b	SECRETARY		6,70	m^2/orang	
c	STAFF		4,46	m^2/orang	
8	MARKETING DEPT. OFFICE				asumsi
a	CHIEF		9,30	m^2/orang	
b	SECRETARY		6,70	m^2/orang	
c	STAFF		4,46	m^2/orang	
9	FOOD & BEVERAGE DEPT.				asumsi
a	CHIEF		9,30	m^2/orang	
b	SECRETARY		6,70	m^2/orang	
c	STAFF		4,46	m^2/orang	
10	HOUSE KEEPING DEPT.				asumsi
a	CHIEF		9,30	m^2/orang	

(lanjutan)

b	SECRETARY		6,70	m^2/orang	
c	STAFF		4,46	m^2/orang	
11	**SECURITY DEPT.**				asumsi
a	STAFF		4,46	m^2/orang	
b	RUANG ABSEN		7,50	m^2	
12	**MAINT. & ENG. DEPT.**				asumsi
a	CHIEF		9,30	m^2/orang	
b	STAFF		4,46	m^2/orang	
13	**PURCHASING DEPT.**				asumsi
a	CHIEF		9,30	m^2/orang	
b	SECRETARY		6,70	m^2/orang	
c	STAFF		4,46	m^2/orang	
14	**CONTROLLER DEPT.**				asumsi
a	CHIEF		9,30	m^2/orang	
b	STAFF		4,46	m^2/orang	
15	**PERSONAL DEPT.**				asumsi
a	CHIEF		9,30	m^2/orang	
b	SECRETARY		6,70	m^2/orang	
c	STAFF		4,46	m^2/orang	asumsi
16	**RUANG MAKAN STAFF**	TSS	1,62	m^2/kursi	
17	**RUANG ARSIP**		30,00	m^2	asumsi
18	**RUANG TAMU**	AD	1,50	m^2/orang	
19	**ROOMBOY STATION**	TSS	0,09	m^2/kamar	
20	**TOILET & LOCKER STAFF**	HMC			
a	GENTS		5,10	m^2/unit	
b	LADIES		4,00	m^2/unit	
21	**LOBBY OFFICE**	10 % * MAIN LOBBY			

Tabel 3.10 Kebutuhan Luas Area Untuk Service Area

FLOOR AREA PREPARATION
NO : 4
ITEM : SERVICE AREA

NO	FASILITAS	STANDARD	SATUAN	LUASAN	KETERANGAN
1	RUANG MAKAN	TSS	1,620	m^2/kursi	
2	TOILET & LOCKER	TSS	0,090	m^2/kamar	
3	MUSHOLLA		30,000	m^2	asumsi
4	GUDANG MAKANAN	TSS	0,200	m^2/kamar	
5	GUDANG UMUM	TSS	0,196	m^2/kamar	
6	G. ALAT KANTOR	HMC	0,100	m^2/kamar	
7	G. FURNITURE	TSS	0,225	m^2/kamar	
8	G. ENGINEERING	TSS	0,196	m^2/kamar	
9	LAUNDRY & VALET	TSS	0,650	m^2/kamar	
10	R. LOST & FOUND	AD	20,000	m^2	
11	R. AUDIO VISUAL	AD	0,140	m^2/kamar	

Tabel 3.11 Kebutuhan Luas Area Untuk area Parkir

FLOOR AREA PREPARATION
NO : 5
ITEM :PARKIR AREA

NO	FASILITAS	STANDARD	SATUAN	LUASAN	KETERANGAN
1	P. TAMU		25	m^2/5 kamar	
2	P. SERV.ICE AREA		25	m^2/10 kursi	
3	P. TAXI		25	m^2	
4	PARKIR STAFF		10	% *total	total = 1+2+3
5	P. MOTOR		30	% * park. Staff	park. Staff = 4

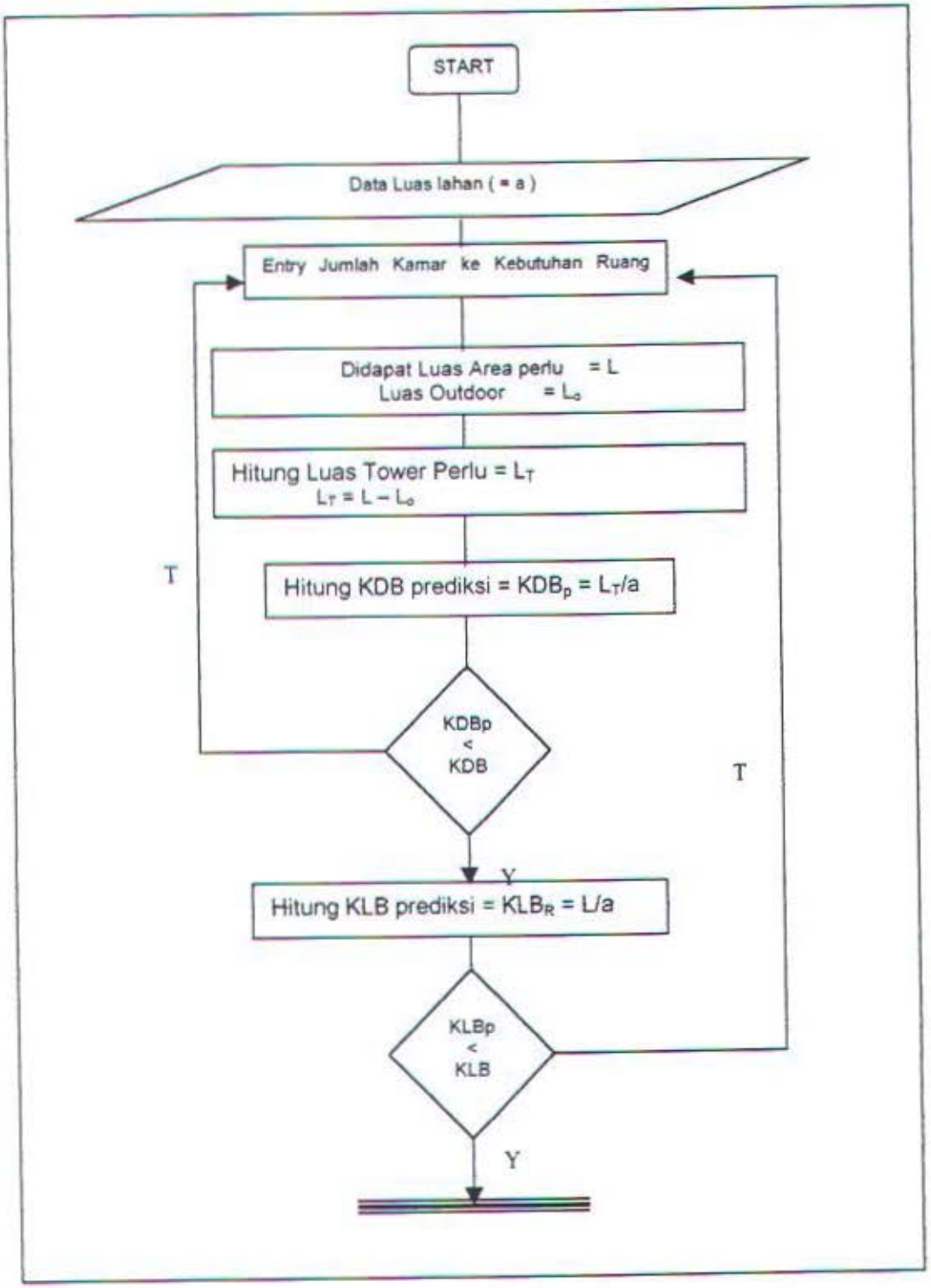
3.5.2 Perhitungan Kebutuhan Luas Lahan

Kebutuhan luas lahan diartikan sebagai luas tower terbesar pada lantai tertentu yang dibutuhkan agar seluruh komponen pada Gedung Hotel yang direncanakan terpenuhi, ditambah dengan kebutuhan Luas lahan terbuka total.

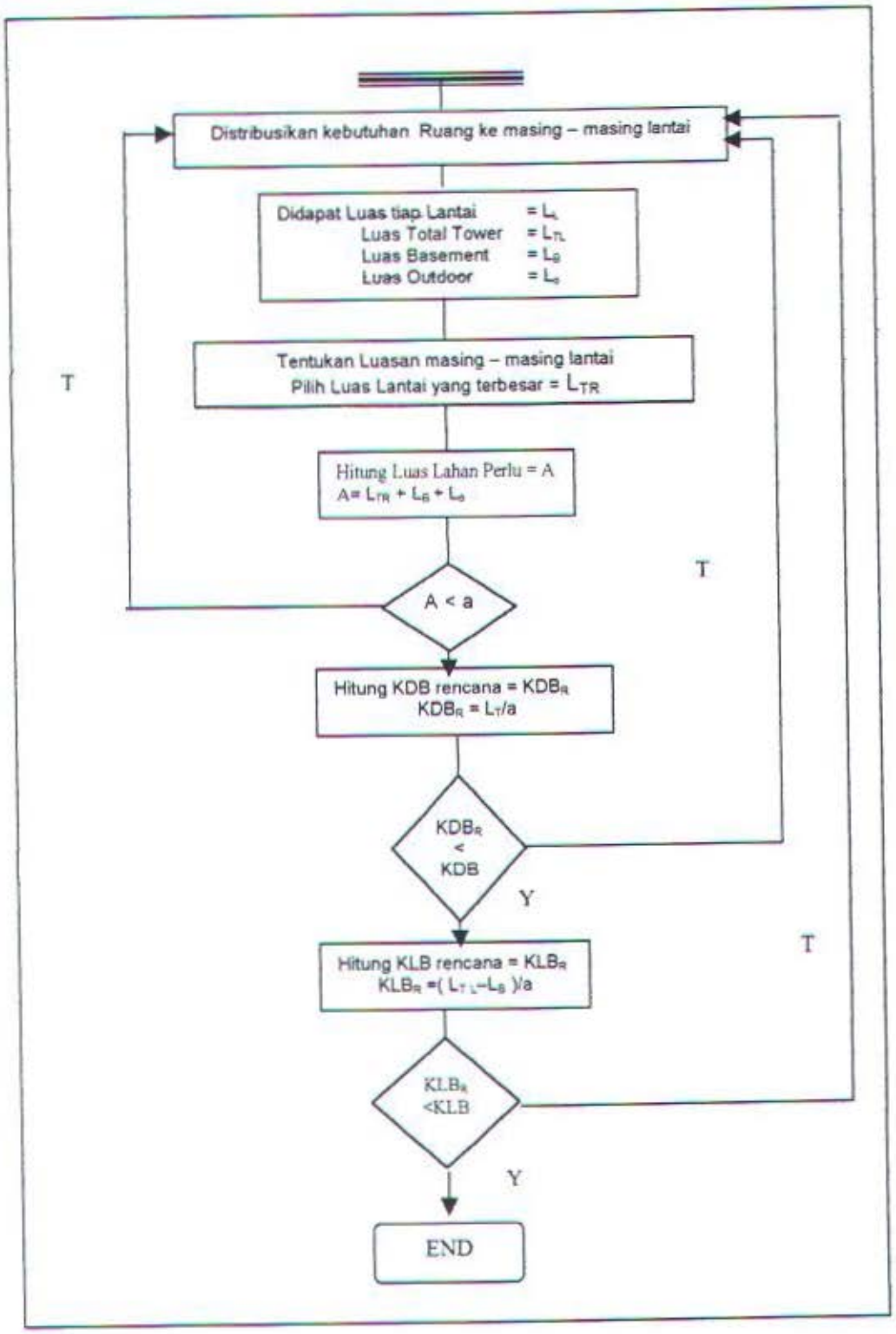
Perhitungan ini dilakukan dengan urutan sebagai berikut :

- Penentuan Luas Lahan dari lokasi yang telah dipilih
- Coba jumlah kamar tertentu untuk mengetahui Luas Total Area
- Jumlahkan kebutuhan ruang untuk guest room, public room, staff area dan service area.
- Luasan yang didapat dibagi dengan jumlah lantai rencana
- Didapat luas untuk masing – masing lantai.
- Jumlahkan dengan Luas Lahan Terbuka
- Hasil yang didapatkan menunjukkan Luas Total Area perlu, sehingga hasil yang paling mendekati luas lahan ada adalah yang paling mungkin.
- Selanjutnya distribusikan jumlah kamar dan fasilitas lainnya kemasing – masing lantai menurut peraturan Dirjen Pariwisata sehingga didapatkan Luas Area Aktual dengan jalan mengulangi langkah dari awal.

Untuk lebih jelasnya langkah perhitungan dapat dilihat pada Flowchart yang ditampilkan pada gambar 3.8 dan 3.9



Gambar 3.7 Flowchart Perhitungan Luas Area Perlu



Gambar 3.8 Flowchart Luas Area Akhir

Contoh Perhitungan :

Lokasi yang dipakai adalah lokasi di Jl. Mayjend Sungkono 101 – 103, dari data yang diperoleh spesifikasi lokasi tersebut adalah sebagai berikut :

- Bentuk dari lokasi ini adalah empat persegi panjang dengan panjang 128 m dan lebar 72 m
- Luas lahan yang tersedia pada lokasi tersebut adalah 9216 m^2.
- KDB = 60 %
- KLB = 300 %
- Tinggi Ekonomis bangunan direncanakan 10 (sepuluh) lantai

Selanjutnya perhitungan akan dilakukan dengan langkah – langkah sebagai berikut :

1. Coba jumlah kamar 150 (seratus lima puluh) buah, kemudian dihitung luas area perlu untuk seluruh kebutuhan standard ruangan.Selanjutnya perhitungan ini dapat dilihat pada tabel 3.12 sampai dengan tabel 3.16

Tabel 3.12 Perhitungan Kebutuhan Luas Kamar Tamu

FLOOR AREA PREPARATION

NO :1 LOKASI : JL. Mayjend Sungkono 101 - 103

ITEM : GUEST ROOM LUAS : 9.216 m^2

NO	SPESIFIKASI	QTY	UNIT	LUASAN (m^2)	KETERANGAN
	JUMLAH KAMAR : 150				
1	STANDARD ROOM	123	25	3,075.00	82 % * jumlah kamar
2	DELUXE ROOM	12	37.5	450.00	8 % *jumlah kamar
3	SUITE ROOM				
a	EXECUTIVE	12	50	600.00	8 % *jumlah kamar
b	PRESIDENTIAL	3	100	300.00	2 % *jumlah kamar
	JUMLAH			3,525.00	

Tabel 3.13 Perhitungan Kebutuhan Luas Fasilitas Umum

FLOOR AREA PREPARATION

NO : 2 LOKASI : JL. Mayjend Sungkono 101 - 103

ITEM :PUBLIC AREA LUAS : 9216 m^2

NO	SPESIFIKASI	QTY	UNIT	LUASAN (m^2)	KETERANGAN
	JUMLAH KAMAR : 150				
1	MAIN LOBBY	150	1.8	270.00	
2	SITTING LOBBY	150	0.56	84.00	
3	FRONT DESK	150	0.5	75.00	
4	TOILET	150	0.3	45.00	
5	MUSIC LOUNGE	150	0.54	81.00	
6	BAR	150	0.69	103.50	
7	TELEPON UMUM	150	0.014	2.10	
8	LIFT	150	0.45	67.50	
9	BUSSINES CENTRE	15	8.9	133.50	kapasitas 15 orang
			JUMLAH	861.60	
10	RESTAURANT				
a	RUANG DUDUK	150	1.4	210.00	
b	RUANG COUNTER	210	0.12	25.20	dari luas ruang duduk
c	PANTRY	210	0.23	48.30	dari luas ruang duduk
d	GUDANG	210	0.15	31.50	dari luas ruang duduk
e	SIRKULASI	315	0.25	78.75	total = a+b+c+d
			JUMLAH	393.75	
11	FOOD PREPARATION				
a	MAIN KITCHEN	210	0.50	105.00	
b	BANQUET KITCHEN	210	0.20	42.00	
c	SIRKULASI	147	0.2	29.40	total = a+b
			JUMLAH	176.40	
12	RENTAL SPACE				
a	DRUGSTORE	1	20	20	asumsi
b	HAIR DRESSING	1	40	40	asumsi
c	TRAVEL AGENT	1	30	30	asumsi
d	MINI MARKET	1	40	40	asumsi
e	MONEY CHANGER	1	40	40	asumsi
f	BOOK STORE	1	20	20	asumsi
g	BAKERY	1	30	30	asumsi
h	ATM	1	20	20	asumsi
I	WARTEL	1	20	20	asumsi
j	FLORIST	1	20	20	asumsi
k	AIRLINE AGENT	1	30	30	asumsi
l	SOUVENIR SHOP	1	20	20	asumsi
			JUMLAH	330	
13	BALROOM				
a	BALROOM	1000	1.6	1600	asumsi

(lanjutan)

b	EQUIPMENT	1600	0.25		dari luas ballroom
			JUMLAH	2,000	
14	TENNIS COURT				
a	TENNIS COURT	2	260.76	521.5138	
b	LOCKER	521.5138	0.5	260.7569	
			JUMLAH	782.27	
15	SWIMMING POOL				
a	SWIMMING POOL	20	25	500	asumsi 20 orang
b	LOCKER	20	4	80	
c	SIRKULASI	580	0.30	174	total = a + b
			JUMLAH	754	
16	FITNES CENTRE				
a	SPORT RINGAN	30	5.5	165	asumsi 30 orang
b	LOCKER	30	4	120	asumsi 30 orang
c	SPORT DNG ALAT	30	4.3	129	asumsi 30 orang
d	GUDANG	1	20	20	asumsi
e	SIRKULASI	434	0.30	130.2	total = a+b+c+d
			JUMLAH	564.2	
17	MEETING ROOM	20	2	40	asumsi 20 kursi
	JUMLAH TOTAL =			5,902.22	

Tabel 3.14 Perhitungan Kebutuhan Luas Area Untuk Aktifitas Manajerial

FLOOR AREA PREPARATION

NO : 3 LOKASI : JL. Mayjend Sungkono 101 - 103

ITEM : STAFF AREA LUAS : 9216 m^2

NO	SPESIFIKASI	QTY	UNIT	LUASAN (m^2)	KETERANGAN
	JUMLAH KAMAR :	150			
1	GENERAL MANAGER	1	30	30	
2	RESIDENT MANAGER OFFICE	3	20	60	
3	EXECUTIVE SECRETARY	1	6.7	6.7	
4	RUANG RAPAT PIMPINAN	20	3	60	asumsi untuk 20 orang
			JUMLAH	60	
5	ACC. DEPARTEMENT OFFICE				
a	CHIEF	1	9.3	9.3	
b	SECRETARY	1	6.7	6.7	
c	STAFF	4	4.46	17.84	
			JUMLAH	33.84	
6	PR. DEPARTMENT OFFICE				
a	CHIEF	1	9.3	9.3	
b	SECRETARY	1	6.7	6.7	

(lanjutan)

c	STAFF	4	4.46	17.84	
			JUMLAH	33.84	
7	HR. DEPARTMENT OFFICE				
a	CHIEF	1	9.3	9.3	
b	SECRETARY	1	6.7	6.7	
c	STAFF	4	4.46	17.84	
			JUMLAH	33.84	
8	MARKETING DEPT. OFFICE				
a	CHIEF	1	9.3	9.3	
b	SECRETARY	1	6.7	6.7	
c	STAFF	4	4.46	17.84	
			JUMLAH	33.84	
9	FOOD & BEVERAGE DEPT.				
a	CHIEF	1	9.3	9.3	
b	SECRETARY	1	6.7	6.7	
c	STAFF	5	4.46	22.3	
			JUMLAH	38.3	
10	HOUSE KEEPING DEPT.				
a	CHIEF	1	9.3	9.3	
b	SECRETARY	1	6.7	6.7	
c	STAFF	3	4.46	13.38	
			JUMLAH	29.38	
11	SECURITY DEPT.				
a	STAFF	1	4.46	4.46	
b	RUANG ABSEN	1	7.5	7.5	1 unit
			JUMLAH	11.96	
12	MAINT. & ENG. DEPT.				
a	CHIEF	1	9.3	9.3	
b	STAFF	3	4.46	13.38	
			JUMLAH	22.68	
13	PURCHASING DEPT.				
a	CHIEF	1	9.3	9.3	
b	SECRETARY	1	6.7	6.7	
c	STAFF	2	4.46	8.92	
			JUMLAH	24.92	
14	CONTROLLER DEPT.				
a	CHIEF	1	9.3	9.3	
b	STAFF	2	4.46	8.92	
			JUMLAH	18.22	
15	PERSONAL DEPT.				
a	CHIEF	1	9.3	9.3	
b	SECRETARY	1	6.7	6.7	
c	STAFF	3	4.46	13.38	
			JUMLAH	29.38	

(lanjutan)

16	RUANG MAKAN STAFF	30	1.62	48.6	
17	RUANG ARSIP	1	30	30	1 unit
18	RUANG TAMU	10	1.5	15	
19	ROOMBOY STATION	200	0.09	18	jumlah kamar
			JUMLAH	111.6	
20	TOILET & LOCKER STAFF				
a	GENTS	2	5.1	10.2	2 unit
b	LADIES	2	4	8	2 unit
			JUMLAH	18.2	
21	LOBBY OFFICE	360	0.1	36	dari luas main lobby
	JUMLAH TOTAL =			536.00	

Tabel 3.15 Perhitungan Kebutuhan Luas Untuk Fasilitas Pelayanan

FLOOR AREA PREPARATION

NO : 4 LOKASI : JL. Mayjend Sungkono 101 - 103

ITEM : SERVICE AREA LUAS : 9.216 m^2

NO	SPESIFIKASI	QTY	UNIT	LUASAN (m^2)	KETERANGAN
	JUMLAH KAMAR :	150			
1	RUANG MAKAN	40	1.62	64.8	asumsi 40 kursi
2	TOILET & LOCKER	200	0.09	18	dari jumlah kamar
3	MUSHOLLA	1	30	30	asumsi 1 unit
4	GUDANG MAKANAN	200	0.2	40	dari jumlah kamar
5	GUDANG UMUM	200	0.196	39.2	dari jumlah kamar
6	G. ALAT KANTOR	200	0.1	20	dari jumlah kamar
7	G. FURNITURE	200	0.225	45	dari jumlah kamar
8	G. ENGINEERING	200	0.196	39.2	dari jumlah kamar
9	LAUNDRY & VALET	200	0.65	130	dari jumlah kamar
10	R. LOST & FOUND	1	20	20	asumsi 1 unit
11	R. AUDIO VISUAL	200	0.14	28	dari jumlah kamar
	JUMLAH			474.20	

Tabel 3.16 Perhitungan kebutuhan Luas Untuk Fasilitas Parkir

FLOOR AREA PREPARATION

NO :5 LOKASI : JL. Mayjend Sungkono 101 - 103
ITEM :PARKIR AREA[1] LUAS : 9.216 m^2

NO	SPESIFIKASI	QTY	UNIT	LUASAN (m^2)	KETERANGAN
	JUMLAH KAMAR :	**150**			
1	PARKIR TAMU	40	25	1000	
2	PARKIR BALLROOM	175	25	4375	1 mobil untuk 10 kursi
3	PARKIR TAXI	5	25	125	
4	PARKIR STAFF	5500	0.10	550	total =1+2+3
5	PARKIR SEP. MOTOR	550	0.30	165	park. Staff = 4
6	PARKIR BIS	4	42	168	Asumsi
	JUMLAH			6,383.00	

2. Dari hasil perhitungan didapatkan data :
   - Luas Guest Room : 4.700 m^2
   - Luas Public Area : 6.334 m^2
   - Luas Staff Area : 536 m^2
   - Luas Service Area: 474 m^2 +

   Jumlah :**12.045 m^2**
3. Bagi jumlah kebutahan ruang dengan lantai rencana

   = 12.045 m^2 : 10

   = **1.204 m^2**
4. Jumlahkan dengan kebutuhan luas lahan terbuka

   = 1.204 m^2 + 6.383 m^2

   = **7.587 m^2 < 9.216 m^2** .....OK
5. Langkah selanjutnya adalah pendistribusian kebutuhan Luas Ruangan standard ke tiap – tiap lantai, pertimbangan yang dilakukan adalah pertimbangan segi estetis dan kemudahan seperti untuk Ballroom diusahakan untuk diletakkan pada lantai yang paling rendah, selanjutnya untuk pendistribusian lokasi ini dapat dilihat pada Tabel 3.17.

Tabel 3.17 Pendistribusian Kamar dan Fasilitas Pendukung ke Tiap Lantai

FLOOR AREA PREPARATION

NO : 7
ITEM : PRELIMINARY DESIGN
LOKASI : JL. MAYJEND SUNGKONO 101 - 103

NO	ITEM	SPESIFIKASI	QTY	LUASAN (m^2)	TOTAL (m^2)
1	OUTDOOR	SWIMMING POOL	1	500,00	500,00
		PARKIR BALLROOM	1	2.500,00	2.500,00
		PARKIR TAXI	1	125,00	125,00
		PARKIR BIS	1	168,00	168,00
				JUMLAH	3.293,00
2	BASEMENT	LIFT	1	45,00	45,00
		FOOD & BEVERAGE DEPT.	1	38,30	38,30
		HOUSE KEEPING DEPT.	1	29,38	29,38
		SECURITY DEPT.	1	11,96	11,96
		MAINT. & ENG. DEPT.	1	22,68	22,68
		PURCHASING DEPT.	1	24,92	24,92
		CONTROLLER DEPT.	1	18,22	18,22
		PERSONAL DEPT.	1	29,38	29,38
		RUANG MAKAN STAFF	1	48,60	48,60
		ROOMBOY STATION	1	9,00	9,00
		TOILET & LOCKER STAFF	1	18,20	18,20
		LOBBY OFFICE	1	18,00	18,00
		RUANG MAKAN	1	64,80	64,80
		TOILET & LOCKER	1	9,00	9,00
		GUDANG MAKANAN	1	20,00	20,00
		GUDANG UMUM	1	19,60	19,60
		G. ALAT KANTOR	1	10,00	10,00
		G. FURNITURE	1	22,50	22,50

(lanjutan)

		G. ENGINEERING	1	19,60	19,60
		LAUNDRY & VALET	1	65,00	65,00
		R. LOST & FOUND	1	20,00	20,00
		PARKIR TAMU	1	500,00	500,00
		PARKIR STAFF	1	312,50	312,50
		PARKIR SEP. MOTOR	1	93,75	93,75
				JUMLAH	1.470,39
3	FIRST FLOOR	MAIN LOBBY	1	180,00	180,00
		SITTING LOBBY	1	56,00	56,00
		FRONT DESK	1	50,00	50,00
		TOILET	1	30,00	30,00
		TELEPON UMUM	1	1,40	1,40
		LIFT	1	45,00	45,00
		BALROOM	1	2.000,00	2.000,00
		DRUGSTORE	1	20,00	20,00
		HAIR DRESSING	1	40,00	40,00
		HAIR DRESSING	1	30,00	30,00
		TRAVEL AGENT	1	40,00	40,00
		MINI MARKET	1	40,00	40,00
		BOOK STORE	1	20,00	20,00
		BAKERY	1	30,00	30,00
		ATM	1	20,00	20,00
		WARTEL	1	20,00	20,00
		FLORIST	1	20,00	20,00
		AIRLINE AGENT	1	30,00	30,00
		SOUVENIR SHOP	1	20,00	20,00
		LOCKER	1	80,00	80,00
		SIRKULASI	1	174,00	174,00

(lanjutan)

				JUMLAH	2.946,40
4	SECOND	STANDARD ROOM	22	25,00	600,00
		RESTAURANT	1	262,50	262,50
		FOOD PREPARATION	1	117,60	117,60
		MONEY CHANGER	1	40,00	40,00
		TENNIS COURT	1	782,27	782,27
		FITNES CENTRE	1	564,20	564,20
		TOILET	1	30,00	30,00
		LIFT	1	45,00	45,00
				JUMLAH	2.441,57
5	THIRD FLOOR	STANDARD ROOM	20	25,00	600,00
		MEETING ROOM	1	40,00	40,00
		RUANG ARSIP	1	30,00	30,00
		RUANG TAMU	1	15,00	15,00
		MUSHOLLA	1	30,00	30,00
		TOILET	1	30,00	30,00
		LIFT	1	45,00	45,00
				JUMLAH	790,00
6	FOURTH FLOOR	STANDARD ROOM	30	25,00	750,00
		R. AUDIO VISUAL	1	14,00	14,00
		ACC. DEPARTEMENT OFFICE	1	33,84	33,84
		PR. DEPARTMENT OFFICE	1	33,84	33,84
		HR. DEPARTMENT OFFICE	1	33,84	33,84
		MARKETING DEPT. OFFICE	1	33,84	33,84
		TOILET	1	30,00	30,00
		LIFT	1	45,00	45,00
				JUMLAH	974,36
7	FIFTH FLOOR	STANDARD ROOM	35	25,00	875,00
		BAR	1	69,00	69,00
		TOILET	1	30,00	30,00

(lanjutan)

		LIFT	1	45,00	45,00
				JUMLAH	1.019,00
8	SIXTH FLOOR	STANDARD ROOM	35	25,00	875,00
		TOILET	1	30,00	30,00
		LIFT	1	45,00	45,00
				JUMLAH	950,00
9	SEVENTH FLOOR	STANDARD ROOM	35	25,00	875,00
		TOILET	1	30,00	30,00
		LIFT	1	45,00	45,00
				JUMLAH	950,00
10	EIGHTH FLOOR	DELUXE ROOM	8	37,50	300,00
		TOILET	1	30,00	30,00
		LIFT	1	45,00	45,00
		MEETING ROOM	5	40,00	200,00
				JUMLAH	575,00
11	NINTH FLOOR	EXECUTIVE	8	50,00	400,00
		GENERAL MANAGER	1	30,00	30,00
		RESIDENT MANAGER OFFICE	1	60,00	60,00
		TOILET	1	30,00	30,00
		LIFT	1	45,00	45,00
				JUMLAH	565,00
12	TENTH FLOOR	PRESIDENTIAL	2	100,00	200,00
		EXECUTIVE SECRETARY	1	6,70	6,70
		RUANG RAPAT PIMPINAN	3	20,00	60,00
		TOILET	1	30,00	30,00
		LIFT	1	45,00	45,00
				JUMLAH	341,70
	TOTAL STANDARD ROOM				150,00
	TOTAL FLOOR				13.874,85

Tabel 3.18 Luas Area Rencana Untuk Tiap – tiap Lantai

FLOOR AREA PREPARATION

NO : 7

ITEM : PRELIMINARY DESIGN

LOKASI : JL. MAYJEND SUNGKONO 101 - 103

TOTAL AREA : 9.216,00

NO	ITEM	LUAS	PANJANG RENCANA	LEBAR RENCANA	LUAS RENCANA
1	OUTDOOR	3.293,00			
2	BASEMENT	1.470,39	45	66	2.970
3	FIRST FLOOR	2.946,40	45	66	2.970
4	SECOND FLOOR	2.441,57	45	66	2.970
5	THIRD FLOOR	790,00	30	34	1.020
6	FOURTH FLOOR	974,36	30	34	1.020
7	FIFTH FLOOR	1.019,00	30	34	1.020
8	SIXTH FLOOR	950,00	30	35	1.050
9	SEVENTH FLOOR	950,00	30	35	1.050
10	EIGHTH FLOOR	575,00	25	25	625
11	NINTH FLOOR	565,00	25	25	625
12	TENTH FLOOR	341,70	25	25	625
		18,802.62			16,950

6. Langkah selanjutnya adalah checking Hasil pendistribusian, dari hasil perhitungan diatas didapatkan data sebagai berikut :

- Luas Lantai terbesar (Ltb) : 3.150 m^2
- Luas Outdoor perlu : 5.168 m^2
- Total Area : 8.318 m^2
- Sirkulasi (diambil 10 %) : 832 m^2
- Luas Area Perlu : 9.150 m^2
- Luas Total Tower : 16.950 m^2

Checking yang pertama adalah checking Luas Area Perlu

Luas Area Perlu < Luas Lahan

9.150 m^2 < 9.216 m^2 .....OK

Yang kedua adalah KDB

$KDB_{rencana}$ < KDB_{ijin}

$$\frac{Ltb}{L\ lahan} = \frac{3150}{9216} < 300\ \%$$

34 % < 60 % .....OK

Yang terakhir adalah checking KLB

$$KLB_{rencana} < KLB_{ijin}$$

$$\frac{L\ tower}{L\ lahan} = \frac{16950}{9216} < 300\ \%$$

$$184\ \% < 300\ \%$$ .....OK

Dari hasil perhitungan diatas ternyata KDB dan KLB nya masih memenuhi peraturan, sehingga digunakan jumlah kamar 150 buah untuk lokasi Jl. Mayjend Sungkono 101 – 103. Selanjutnya dengan cara yang sama akan dilakukan perhitungan untuk semua lokasi, hasil yang didapat dapat dilihat pada Tabel 3.19.

Tabel 3.19 Hasil Perhitungan Untuk Semua Lokasi

No	Item	Lokasi				
		1	2	3	4	5
1	Jumlah Kamar	222	300	150	180	350
2	Luas Lahan	9.450	13.900	9.216	9.180	13.650
3	Lantai	3.300	4.500	3.500	2.700	4.200
4	Luas Outdoor	5.690	7.670	5.168	5.559	6.784
5	Total	8.990	12.170	8.668	8.259	10.984
6	Sirkulasi	449	1.217	434	826	2.197
7	Area Perlu	9.438	13.387	9.101	9.085	13.181
8	Luas Tower	21.475	27.000	20.450	17.050	28.350
9	KDB	35 %	32 %	38 %	29 %	32 %
10	KDB ijin	60 %	40 %	60 %	60 %	60 %
11	KLB	227 %	194 %	222 %	186 %	217 %
12	KLB ijin	300 %	300 %	300 %	400 %	400 %

BAB IV
Analisa Investasi

BAB IV
ANALISA INVESTASI

4.1 Estimasi Biaya Proyek

4.1.1 Analisa Luas Lahan Perlu

Dari perhitungan Luas Lahan Perlu pada Bab 3 didapatkan hasil seperti yang tercantum pada Tabel 4.1. Luas Lahan Perlu tersebut merupakan total luas yang diperlukan untuk pembangunan konstruksi Hotel dengan jumlah kamar seperti yang telah ditentukan. Pada Luas Area Perlu ini merupakan jumlah total dari kebutuhan luas untuk Tower yang dihitung berdasarkan kebutuhan lantai terbesar ditambah dengan luas Outdoor yang meliputi Parking Area, Fasilitas Umum Hotel, Sirkulasi, serta Safety Factor Space. Sedangkan Total Tower merupakan Luas Total Bangunan saja yang merupakan jumlahan dari luas tiap – tiap lantai seperti yang telah direncanakan.

Tabel 4.1 Luas Lahan Perlu

No.	Lokasi (m^2)	Luas Tower Area (m^2)	Luas Outdoor (m^2)	Luas Total Tower (m^2)	Luas Area Perlu (m^2)	Luas Lahan Ada (m^2)
1	Kerto Menanggal III a	3.300	5.690	21.475	9.438	9.450
2	A. Yani 10 - 18	4.500	7.670	27.000	13.387	13.900
3	Mayjend Sungkono 101 - 103	3.500	5.168	20.450	9.101	9.216
4	Bubutan (Wijaya)	2.700	5.559	17.050	9.085	9.180
5	Ngagel (Adistana)	4.200	6.784	28.350	13.181	13.650

4.1.2 Analisa Biaya Perlu

Analisa Biaya Perlu meliputi perhitungan keseluruhan biaya proyek ditambah dengan kebutuhan Interior, Furniture, Landscaping, dan perlengkapan Hotel secara kasar. Untuk perhitungan yang lebih terperinci dapat dilihat pada lampiran sedangkan hasil dari perhitungan tersebut dapat dilihat pada tabel 4.2. Sebagai contoh akan dilakukan analisa Perhitungan Biaya Perlu pada Lokasi Pertama di Jl. Kerto Menanggal IIIa sebagai berikut.

Tabel 4.2 Perhitungan Biaya Penyediaan Lahan

ESTIMATE COST PROJECT

LOCATION : JL. Kerto Menanggal IIIa
ITEM : LAND COST

NO	ITEM	PCS	SPACE (m^2)	COST (Rp)	SUBTOTAL (Rp)	REMARK
1	LAND COST	1	9.450	464.000	4.384.800.000	
2	Pengurugan[1]	2	9.450	28.600	540.540.000	
3	Pagar sementara	1	500	41.398,6	20.699.300	
				JUMLAH	4.946.039.300	

1. Jurnal Harga Satuan Bahan Bangunan dan Konstruksi Edisi Mei 1998, Hal 190A

Tabel 4.3 Biaya Konstruksi

ESTIMATE COST PROJECT

LOCATION : JL. Kerto Menanggal IIIa
ITEM : CONSTURUCTION COST

NO	ITEM	PCS	SPACE (m^2)	COST (Rp)	SUBTOTAL (Rp)	REMARK
1	**Tower & Basement**	1	16.275	300.000	4.882.500.000	
2	**Bangunan produktif**					
a	Guest Room	1	3.525,0	300.000	1.057.500.000	
b	Music Lounge & Café	1	270,0	300.000	81.000.000	
c	Bar	1	103,5	300.000	31.050.000	
d	Telepon Umum	1	2,1	300.000	630.000	
e	Bussiness Centre	1	133,5	300.000	40.050.000	
f	Restaurant	1	393,8	300.000	118.125.000	
g	Ballroom	1	2.000,0	300.000	600.000.000	
h	Meeting Room	1	40,0	300.000	12.000.000	
i	Rental Space	1	330,0	300.000	99.000.000	
k	Tennis Court	1	782,3	200.000	156.454.140	
l	Swimming Pool	1	754,0	500.000	377.000.000	
m	Fitness & Gym	1	564,2	300.000	169.260.000	
n	Laundry & Valet	1	97,5	200.000	19.500.000	
				JUMLAH	**2.761.569.140**	
3	**Bangunan non produktif**					
a	Main Lobby	1	270,0	300.000	81.000.000	
b	Sitting Lobby	1	84,0	300.000	25.200.000	
c	Front Desk	1	75,0	300.000	22.500.000	

(lanjutan)

d	Toilet Umum	1	18,2	300.000	5.460.000	
e	Lift & tangga	1	67,5	750.000	50.625.000	
f	Food Preparation	1	176,4	300.000	52.920.000	
g	Staff Area	1	531,5	300.000	159.450.000	
				JUMLAH	**397.155.000**	
4	**Sirkulasi**	1	412,4	300.000	123.705.000	
	TOTAL				**8.164.929.140**	

Selanjutnya akan dianalisa kebutuhan biaya untuk Interior dan Eksterior. Biaya untuk interior merupakan perhitungan dari Luas Total Tower yang diasumsikan bahwa luasan tersebut merupakan luasan dari Interior dan Eksterior, dikalikan dengan biaya dan upah pengerjaan. Kemudian biaya Interior dan Eksterior ditambah dengan biaya kebutuhan Furniture sebesar 20% dari Biaya Interior dan Eksterior, dan juga ditambah dengan biaya pengerjaan taman. Hasilnya dapat dilihat pada Tabel 4.4

Untuk biaya Total yang diperlukan didapatkan dari penjumlahan seluruh kebutuhan ditambah dengan Indirect Cost yang diasumsikan sebesar 20 % dari biaya keseluruhan, seperti tercantum pada tabel 4.5

Tabel 4.4 Perhitungan Biaya Untuk Interior dan Eksterior

ESTIMATE COST PROJECT

LOCATION : JL. Kerto Menanggal IIIa
ITEM : DECORATING

NO	ITEM	PCS	SPACE (m^2)	COST (Rp)	SUBTOTAL (Rp)	REMARK
1	Interior		18.786	300.000	5.635.657.800	
2	Furniture	20%		5.635.657.800	1.127.131.560	
3	Landscaping	1	5.689,5	300.000	1.706.854.140	
TOTAL					**8.469.643.500**	

Tabel 4.5 Perhitungan Biaya Investasi Total

ESTIMATE COST PROJECT

LOCATION : JL. Kerto Menanggal IIIa
ITEM : TOTAL COST

NO	ITEM	COST	REMARK
1	Land cost	4.946.039.300	
2	Construction cost	10.481.670.740	
3	Decorating	8.469.643.500	
	JUMLAH	**23.897.353.540**	
5	Indirect Cost	4.779.470.708	diambil 20 % dari total cost
TOTAL INVESTASI		**28.676.824.248**	

Untuk lokasi yang lain analisa investasi dilakukan dengan cara yang sama, Untuk Besar Investasi yang diperlukan untuk Masing – masing Lokasi dapat dilihat pada Tabel 4.6.

Tabel 4.6 Analisa Investasi Perlu

No.	Lokasi	Luas	JK	Total Investasi
1	Jl. Kerto Menanggal IIIa	9.450 m^2	222	Rp. 28.676.824.248,00
2	Jl. A. Yani 10 – 18	14.450 m^2	300	Rp. 32.437.966.812,00
3	Jl. Mayjen. Sungkono 101 – 103	9.216 m^2	150	Rp. 26.734.428.235,00
4	Jl. Bubutan	9.180 m^2	180	Rp. 25.148.162.477,00
5	Jl. Ngagel	13.650 m^2	350	Rp. 46.536.688.878,00

4.2 Analisa Investasi

4.2.1 Cash Flow

Perhitungan pada analisa investasi akan diawali dengan melakukan perhitungan Cash Flow yang merupakan penggambaran dari diagram arus Dana masuk dan keluar. Arus Dana keluar meliputi Biaya konstruksi, pengembalian pinjaman, pajak, operasional dan pemeliharaan serta Depresiasi pada investasi. Sedangkan Arus dana masuk didapatkan dari Sewa Kamar. Pada Studi ini arus dana keluar yang ditinjau hanya pengembalian pinjaman dan biaya operasional saja hal ini dikarenakan pengujian tingkat kelayakan hanya dilakukan dengan menggunakan besar dari Return of Investment before Tax saja, sedangkan parameter depresiasi dan pajak baru digunakan pada pengujian dengan menggunakan Return of Investment After Tax. Untuk Studi kelayakan secara global pengujian dengan cara Return of Investment before Tax tersebut sudah cukup memenuhi.

4.2.2 Perhitungan Arus Dana Masuk

Pendapatan Hotel didapat dari sewa kamar dan pendapatan diluar sewa kamar seperti penggunaan Ballroom, Swimming Pool, Meeting Room dan lain – lain. Untuk Sewa kamar besarnya pendapatan yang diterima selama satu tahun adalah banyaknya kamar yang disewa selama satu tahun dikalikan dengan

Harga Sewa per kamar. Banyaknya kamar yang disewa diasumsikan sebesar 50 % dari jumlah kamar yang ada, asumsi in digunakan sama untuk semua lokasi.Untuk harga sewa akan digunakan bervariasi antara Rp. 150.000,00 hingga Rp. 250.000,00 hal ini digunakan untuk melihat kenaikan keuntungan pada masing – masing lokasi. Untuk rumus yang digunakan adalah sebagai berikut :

$$Ps = S \times THKH \times JK \times 365$$

Dimana

Ps	= Pendapatan Sewa kamar	(Rp/tahun)
S	= Sewa kamar	(Rp/ hari)
THKH	= tingkat Hunian Kamar Hotel	(50 %)
JK	= Jumlah Kamar yang tersedia	(buah)

Untuk pendapatan diluar sewa gedung diasumsikan sebesar 150 % dari pendapatan Sewa kamar, sehingga pendapatan Total adalah ;

$$Pt = Ps + (1,5 \times Ps)$$
$$= 2,5 \times S \times THKH \times JK \times 365$$

Sebagai contoh akan dilakukan perhitungan pada Lokasi 1 Jl. Kerto Menanggal IIIa. Dari data pada tabel 4.6 didapatkan jumlah kamar rencan adalah 222 buah kamar sehingga pendapatan Hotel untuk Harga Sewa kamar Rp. 200.000,00 adalah :

$$Pt = 2,5 \times Rp.\ 200.000,00 \times 50\ \% \times 222 \times 365$$
$$= Rp.\ 20.257.500.000,00$$

4.2.3 Pengeluaran proyek

4.2.3.1 Pembayaran Pinjaman Bank

Perhitungan pembayaran pinjaman dilakukan dengan menggunakan 2 asumsi yaitu :

- Besarnya pinjaman adalah 25 % dari Total Cost.
- Besarnya pinjaman adalah 50 % dari Total Cost.

Sedangkan untuk sisanya didapat dari modal Investor sendiri. Untuk pembayaran cicilan dilakukan sama untuk tiap tahunnya dan dimulai pada tahun pertama jangka waktu peminjaman dipilih 10 tahun. Penggunaan dua macam alternatif tersebut dimaksudkan untuk melakukan analisa sensitifitas dari investasi yang dikeluarkan.

Besarnya cicilan tiap tahun akan dihitung dengan menggunankan rumus Anuitas seperti dibawah ini :

$$R = P \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

Dimana :

R	= Besar cicilan tiap bulan	(Rp.)
P	= besar pinjaman	(Rp.)
I	= Interest, bunga / tahun	(%)
N	= Periode pinjaman	

Asumsi penerimaan pinjaman tidak dilakukan secara langsung sebesar pinjaman yang diajukan sehingga besarnya pinjaman akan ikut mengalami perubahan . Untuk itu besar pinjaman akan dijadikan sebesar nilai Future Value dari besar pinjaman semula dengan asumsi periodenya adalah selama masa konstruksi yaitu 2 tahun. Sehingga besarnya cicilan menjadi :

$$R = P(1+i)^n \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

Sebagai contoh adalah perhitungan besarnya angsuran untuk Lokasi 1 jl. Kerto menanggal IIIa dengan besar pinjaman 75 % dari Total Cost, bunga sebesar 20 %, dari data tabel 4.6 didapat Total Cost untuk Lokasi 1 adalah Rp. 28.676.824.248,00 sehingga besarnya cicilan yang harus dibayarkan tiap tahun adalah :

$$R = (0.75 \, x \, Rp.28.676.824.248,00)\,(1+0,2)^2 \frac{0,2(1+0,20)^{20}}{(1+0,20)^{20} - 1}$$

$$= \text{Rp. } 6.743.634.246,00$$

4.2.3.2 Biaya Operasi dan Pemeliharaan

Besarnya biaya Operasi dan Pemeliharaan diambil sebesar 40 % dari Pendapatan Total. Biaya Operasi dan Pemeliharaan ini akan digunakan untuk Pemeliharaan Gedung, pembayara gaji karyawan dan lain – lain. Sebagai contoh akan dilakukan perhitungan untuk Lokasi 1, dari perhitungan Pendapatan Total untuk Lokasi ini didapat hasil sebesar Rp. 20.257.500.000,00 sehingga Biaya Operasi dan pemeliharaan adalah sebesar 40 % x Rp. 20.257.500.000,00 = Rp. 8.103.000.000,00

Setelah semua parameter dihitung baru kemudian hasil perhitungan tersebut di plotkan untuk tiap periode waktu yang biasa disebut dengan Cash Flow. Sebagai contoh dapat dilihat pada Tabel 4.7

4.2.4 Return Of Investment Before Tax

Pemilihan penggunaan parameter pengujian ini dilakukan untuk mendapatkan tingkat pengembalian modal sendiri yang telah dikeluarkan untuk investasi. Perhitungan Return of Investment Before Tax dilakukan dengan jalan membandingkan besar dari nilai sekarang Laba sebelum pajak yang didapat

$$R = P(1+i)^n \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

Sebagai contoh adalah perhitungan besarnya angsuran untuk Lokasi 1 jl. Kerto menanggal IIIa dengan besar pinjaman 75 % dari Total Cost, bunga sebesar 20 %, dari data tabel 4.6 didapat Total Cost untuk Lokasi 1 adalah Rp. 28.676.824.248,00 sehingga besarnya cicilan yang harus dibayarkan tiap tahun adalah :

$$R = (0.75 \, x \, Rp.28.676.824.248,00)(1+0,2)^2 \frac{0,2(1+0,20)^{10}}{(1+0.20)^{10} - 1}$$

$$= \text{Rp. } 6.743.634.246,00$$

4.2.3.2 Biaya Operasi dan Pemeliharaan

Besarnya biaya Operasi dan Pemeliharaan diambil sebesar 40 % dari Pendapatan Total. Biaya Operasi dan Pemeliharaan ini akan digunakan untuk Pemeliharaan Gedung, pembayara gaji karyawan dan lain – lain. Sebagai contoh akan dilakukan perhitungan untuk Lokasi 1, dari perhitungan Pendapatan Total untuk Lokasi ini didapat hasil sebesar Rp. 20.257.500.000,00 sehingga Biaya Operasi dan pemeliharaan adalah sebesar 40 % x Rp. 20.257.500.000,00 = Rp. 8.103.000.000,00

Setelah semua parameter dihitung baru kemudian hasil perhitungan tersebut di plotkan untuk tiap periode waktu yang biasa disebut dengan Cash Flow. Sebagai contoh dapat dilihat pada Tabel 4.7

4.2.4 Return Of Investment Before Tax

Pemilihan penggunaan parameter pengujian ini dilakukan untuk mendapatkan tingkat pengembalian modal sendiri yang telah dikeluarkan untuk investasi. Perhitungan Return of Investment Before Tax dilakukan dengan jalan membandingkan besar dari nilai sekarang Laba sebelum pajak yang didapat

setelah akhir Umur Rencana Gedung dengan Modal sendiri yang dikeluarkan.Apabila besar dari Return of Investment lebih besar dari 1 (satu) berarti modal yang telah kita keluarkan minimal akan kembali sama besar dengan yang telah kita investasikan.Pada perhitungan Return of Investment before tax ini akan dilakukan dengan alternatif besar modal yang diinvestasikan sebanyak 2 (dua) macam seperti pada perhitungan pembayaran angsuran pinjaman. Dan dari dua macam alternatif tersebut masih dibagi lagi untuk tingkat harga sewa kamar antara Rp. 150.000,00 sampai Rp. 250.000,00 sebanyak 5 macam alternatif dengan range untuk masing – masing alternatif adalah sebesar Rp. 25.000,00. Untuk hasilnya dapat dilihat pada Tabel 4.8 dan Tabel 4.9. sedangkan untuk penggambaran perubahan nilai return of Investment untuk masing – masing alternatif akan ditunjukkan oleh Grafik 4.1 dan 4.2

4.2.5 Perhitungan Modal Sendiri Apabila Didepositokan

Pemberian keuntungan berupa bunga untuk para penyimpan uang di Bank memberikan suatu tingkat ketertarikan sendiri. Apabila pendapatan yang diperoleh untuk suatu investasi ternyata lebih kecil dari pendapatan apabila uang tersebut didepositokan di Bank tentunya lebih akan dipilih uang tersebut kita depositokan, dengan kata lain investasi tersebut tidak layak. Pada perhitungan akan digunakan asumsi jangka waktu selama 20 tahun sesuai dengan Umur rencana bangunan dan suku bunga 12 %. Hasil perhitungan ini dapat dilihat pada Tabel 4.10

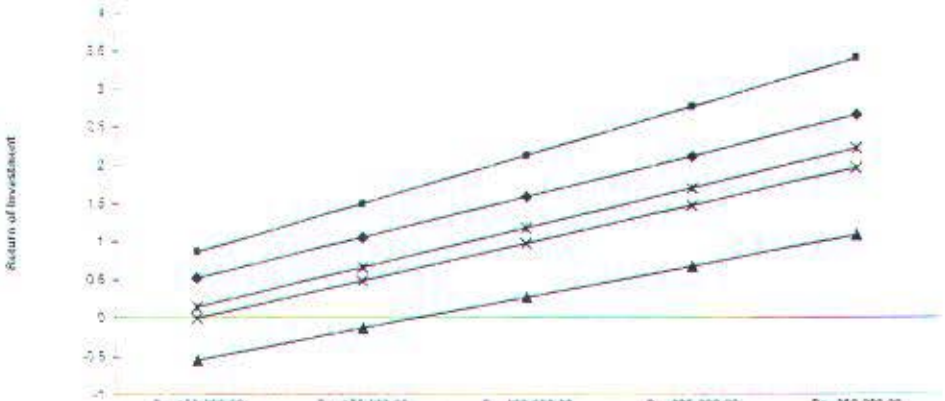
Tabel 4.7 Cash flow Lokasi 1dengan Modal 25 %

Analisa Investasi

Item Cash Flow
LOKASI JL. Kertajaya Menanggal No
Jumlah Kamar 222
Sewa Kamar Rp. 150.000,00

No	Tahun	Total Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	Nov
1	2000	28.675.624.248	7.168.206.062	21.507.418.186				-	1	
2	2001						6.743.634.246	(6.743.634.246)	0.6400	(4.315.925.918)
3	2002				15.193.125.000	6.077.250.000	6.743.634.246	2.372.240.754	0.5120	1.214.587.266
4	2003				15.193.125.000	6.077.250.000	6.743.634.246	2.372.240.754	0.4096	971.669.813
5	2004				15.193.125.000	6.077.250.000	6.743.634.246	2.372.240.754	0.3277	777.335.850
6	2005				15.193.125.000	6.077.250.000	6.743.634.246	2.372.240.754	0.2621	621.868.680
7	2006				15.193.125.000	6.077.250.000	6.743.634.246	2.372.240.754	0.2097	497.494.944
8	2007				15.193.125.000	6.077.250.000	6.743.634.246	2.372.240.754	0.1678	397.995.955
9	2008				15.193.125.000	6.077.250.000	6.743.634.246	2.372.240.754	0.1342	318.396.764
10	2009				15.193.125.000	6.077.250.000	6.743.634.246	2.372.240.754	0.1074	254.717.411
11	2010				15.193.125.000	6.077.250.000	6.743.634.246	2.372.240.754	0.0859	203.773.929
12	2011				15.193.125.000	6.077.250.000	6.743.634.246	2.372.240.754	0.0687	163.019.143
13	2012				15.193.125.000	6.077.250.000	6.743.634.246	2.372.240.754	0.0550	130.415.315
14	2013				15.193.125.000	6.077.250.000	6.743.634.246	2.372.240.754	0.0440	104.332.252
15	2014				15.193.125.000	6.077.250.000	6.743.634.246	2.372.240.754	0.0352	83.465.801
16	2015				15.193.125.000	6.077.250.000	6.743.634.246	2.372.240.754	0.0281	66.772.641
17	2016				15.193.125.000	6.077.250.000	6.743.634.246	2.372.240.754	0.0225	53.418.113
18	2017				15.193.125.000	6.077.250.000	6.743.634.246	2.372.240.754	0.0180	42.734.490
19	2018				15.193.125.000	6.077.250.000	6.743.634.246	2.372.240.754	0.0144	34.187.592
20	2019				15.193.125.000	6.077.250.000	6.743.634.246	2.372.240.754	0.0115	27.350.074
21	2020				15.193.125.000	6.077.250.000	6.743.634.246	2.372.240.754	0.0092	21.880.059
				Jumlah	288.669.375.000	115.467.750.000	124.372.584.926	38.828.840.074		1.969.490.175
									Return of Investment	0.252670

Tabel 4.8 Return of Investment Before Tax untuk Modal Sendiri 25 %

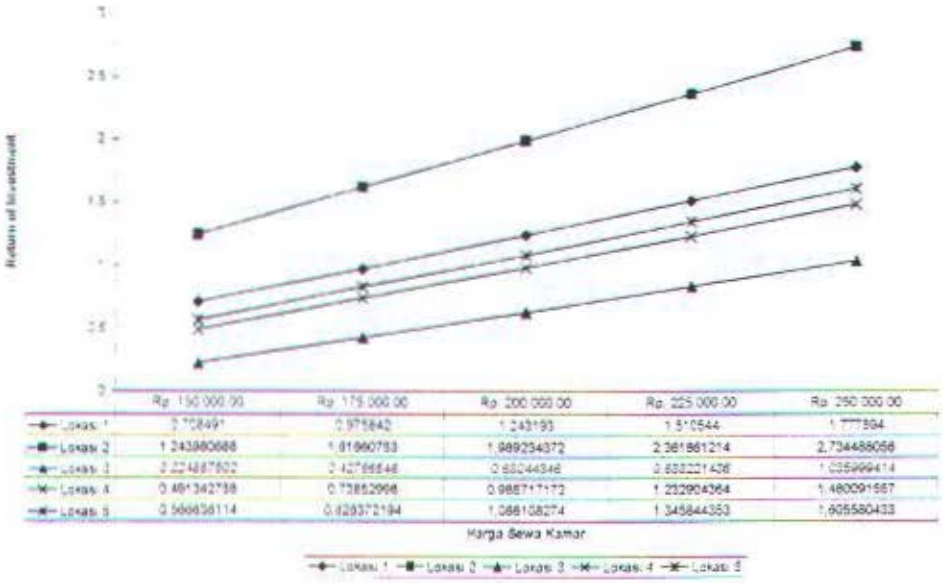


	Rp. 150.000,00	Rp. 175.000,00	Rp. 200.000,00	Rp. 225.000,00	Rp. 250.000,00
Lokasi 1	0.921367	1.056069	1.590771	2.125473	2.990174
Lokasi 2	0.857392139	1.49818101	2.134969883	2.773758756	3.412547627
Lokasi 3	-0.542005369	-0.136449404	0.269106552	0.674662507	1.080218463
Lokasi 4	-0.209094798	0.485279596	0.979653981	1.474028365	1.968402749
Lokasi 5	-0.141491664	0.980984024	1.180438183	1.699908343	2.219380502

Harga Sewa Kamar

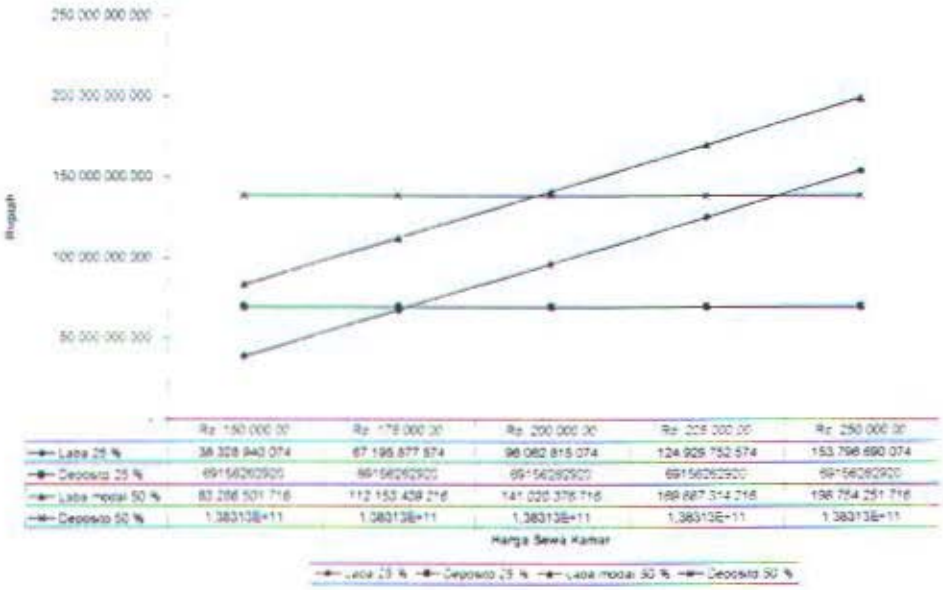
Lokasi 1 Lokasi 2 Lokasi 3 Lokasi 4 Lokasi 5

Tabel 4.9 Return of Invetsment Before Tax Untuk Modal Sendiri 50 %



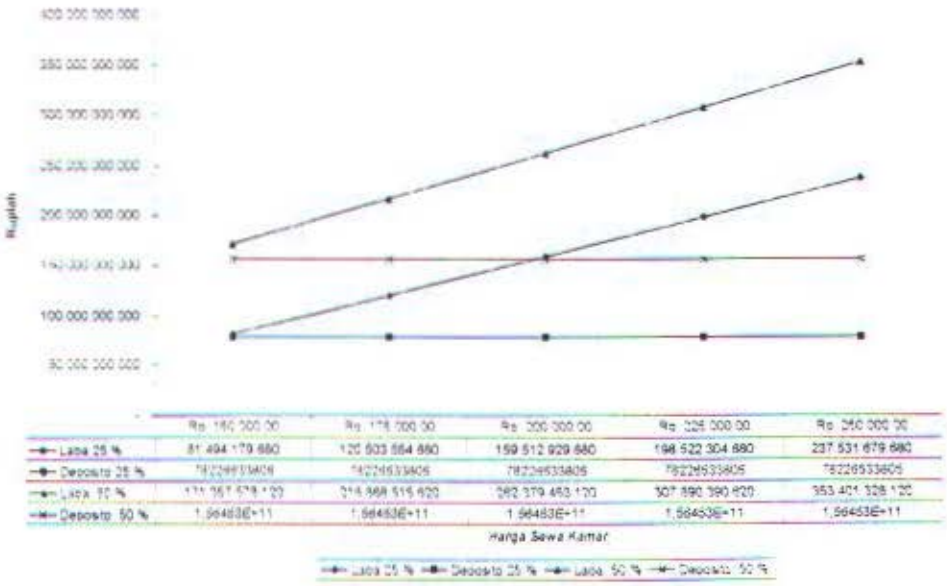
	Rp 150 000 00	Rp 175 000 00	Rp 200 000 00	Rp 225 000 00	Rp 250 000 00
Lokasi 1	0 720491	0 975842	1 243193	1 510544	1 777894
Lokasi 2	1 243880668	1 61960793	1,989234372	2 361861214	2,734488056
Lokasi 3	0 224887602	0 427166546	0 63044346	0 833221426	1 035999414
Lokasi 4	0 481342738	0 73852966	0 988717172	1 232904364	1,480091557
Lokasi 5	0 566636114	0 829372194	1,088108274	1 345844353	1,605580433

Grafik 4.10 Perbandingan Investasi dan Deposito Untuk Lokasi 1



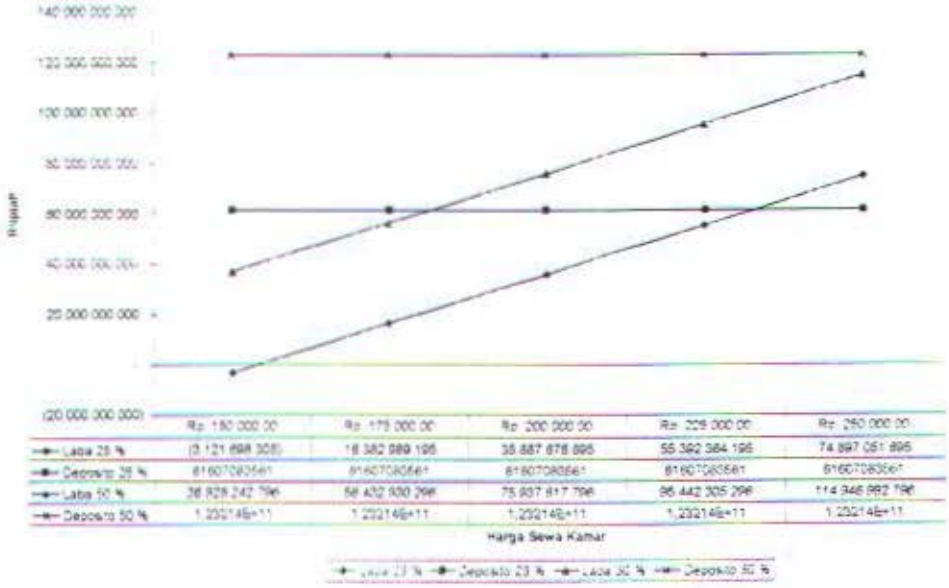
	Rp 150 000 00	Rp 175 000 00	Rp 200 000 00	Rp 225 000 00	Rp 250 000 00
Laba 25 %	38 328 940 074	67 196 877 574	96 062 815 074	124 928 752 574	153 796 690 074
Deposito 25 %	69156262900	69156262900	69156262900	69156262900	69156262900
Laba modal 50 %	83 266 501 716	112 153 439 216	141 020 376 716	169 887 314 216	198 754 251 716
Deposito 50 %	1.38313E+11	1.38313E+11	1.38313E+11	1.38313E+11	1.38313E+11

Grafik 4.11 Perbandingan Investasi dan Deposito Untuk Lokasi 2



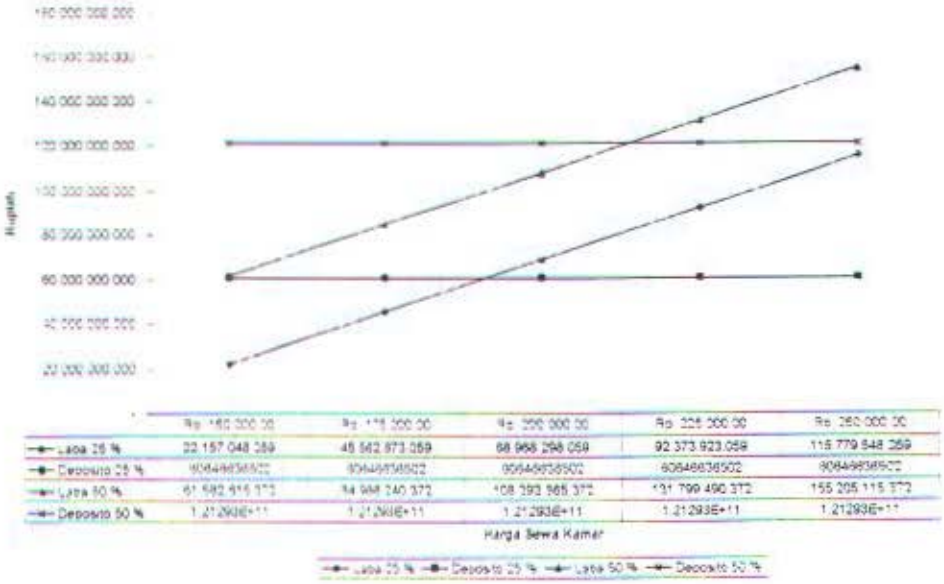
	Rp. 150 000 00	Rp. 175 000 00	Rp. 200 000 00	Rp. 225 000 00	Rp. 250 000 00
Laba 25 %	81 494 179 680	120 503 554 680	159 512 929 680	198 522 304 680	237 531 679 680
Deposito 25 %	78226933805	78226933805	78226933805	78226933805	78226933805
Laba 50 %	171 067 578 120	214 368 515 920	262 379 463 120	307 690 390 920	353 401 328 120
Deposito 50 %	1,56453E+11	1,56453E+11	1,56453E+11	1,56453E+11	1,56453E+11

Grafik 4.12 Perbandingan Investasi dan Deposito Untuk Lokasi 3



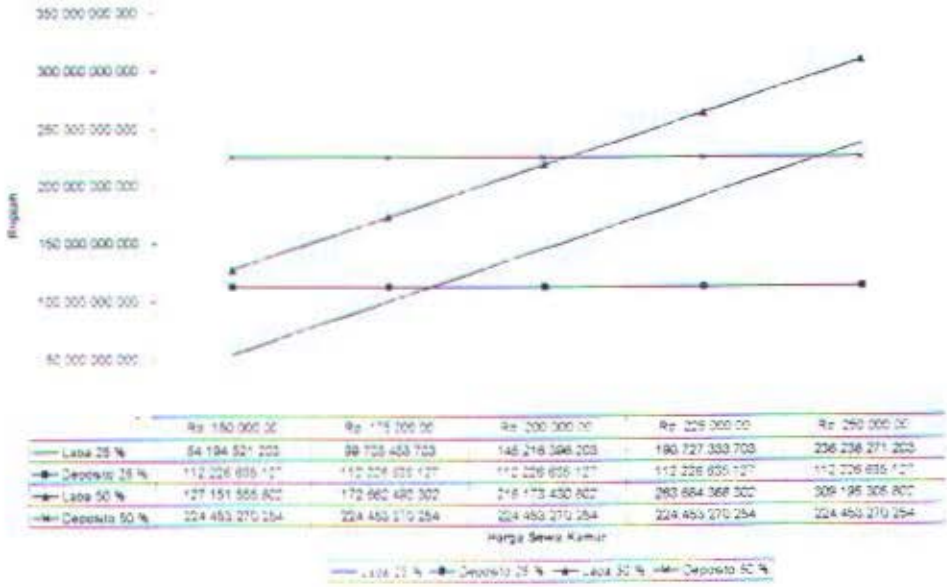
	Rp. 150 000 00	Rp. 175 000 00	Rp. 200 000 00	Rp. 225 000 00	Rp. 250 000 00
Laba 25 %	(3 121 698 305)	16 382 989 195	35 887 678 695	55 392 364 195	74 897 051 695
Deposito 25 %	61607083561	61607083561	61607083561	61607083561	61607083561
Laba 50 %	36 828 242 796	56 432 930 296	75 937 617 796	95 442 305 296	114 946 992 796
Deposito 50 %	1,23214E+11	1,23214E+11	1,23214E+11	1,23214E+11	1,23214E+11

Grafik 4.13 Perbandingan Investasi dan Deposito Untuk Lokasi 4



	Rp 150 000 00	Rp 175 000 00	Rp 200 000 00	Rp 225 000 00	Rp 250 000 00
Laba 25 %	22 157 048 259	45 562 873 059	68 968 298 059	92 373 923 059	115 779 548 259
Deposito 25 %	90648636502	90648636502	90648636502	90648636502	90648636502
Laba 50 %	61 592 415 372	84 998 240 372	108 293 565 372	131 799 490 372	155 205 115 372
Deposito 50 %	1.21293E+11	1.21293E+11	1.21293E+11	1.21293E+11	1.21293E+11

Grafik 4.14 Perbandingan Investasi dan Deposito Untuk Lokasi 5



	Rp 150 000 00	Rp 175 000 00	Rp 200 000 00	Rp 225 000 00	Rp 250 000 00
Laba 25 %	54 194 521 203	99 703 453 703	145 216 386 203	190 727 333 703	236 238 271 203
Deposito 25 %	112 226 635 127	112 226 635 127	112 226 635 127	112 226 635 127	112 226 635 127
Laba 50 %	127 151 555 802	172 662 485 302	218 173 430 802	263 684 368 302	309 195 305 802
Deposito 50 %	224 453 270 254	224 453 270 254	224 453 270 254	224 453 270 254	224 453 270 254

BAB V
Penilaian Alternatif

BAB V

PENILAIAN ALTERNATIF

5.1 Desain Matrik Evaluasi

5.1.1 Nilai dan Parameter penguji

Penilaian dari parameter penguji dilakukan dengan memberikan batasan – batasan yang didasarkan atas tingkat keunggulan untuk masing – masing parameter. Seperti untuk parameter penguji Return of Investment Before Tax, akan diberikan batasan range sebanyak 4 buah penilaian. Untuk penilaian yang baik diberikan nilai 4, Range yang memenuhi diberi batasan untuk besaran Return of Investment Before Tax yang lebih besar dari 3. Selanjutnya untuk penilaian cukup diberikan nilai 3, range yang memenuhi adalah antara 2 hingga 3. Untuk penilaian bisa diterima diberikan nilai 2 untuk yang terletak pada range 1 hingga 2. Dan yang terakhir untuk penilaian kurang diberikan nilai 1, penilaian ini untuk Return of IInvestment yang lebih kecil dari 1. Demikian dilakukan hal yang sama untuk masing – masing parameter pengujian. Hasilnya dapat dilihat pada Tabel 5.1.

5.1.2 Penilaian

Penilaian untuk masing – masing parameter penguji dilakukan dengan memberikan nilai yang telah ditentukan sesuai dengan Hasil perhitungan pada Bab sebelumnya sebagai contoh akan dilakukan penilaian pada Lokasi Jl. Kerto Menanggal IIIa untuk besar Modal Sendiri 25 % dan Uang Sewa direncanakan sebesar Rp. 150.000,00 seperti tercantum pada Tabel 5.2

Tabel 5.1Nilai dan Parameter Penguji

Analisa Matrik
Item : Nilai dan Parameter Penguji .

No	Kode	Kriteria	Standard Penilaian	Nilai
1	B	Biaya Investasi	11 – 20 milyard	4
			21 - 25 milyard	3
			26 - 30 milyard	2
			> 30 milyard	1
2	C	Return of Investment before tax	> 3	4
			2,1 - 3,0	3
			1,1 - 2,0	2
			<1	1
3	C	Wkt. Tmph. ke Ban. Juanda	10 - 20 menit	4
			21 - 30 menit	3
			31 - 40 menit	2
			> 40 menit	1
4	D	Wkt. Tmph. ke Pel. Tg. Perak	10 - 20 menit	4
			21 - 30 menit	3
			31 - 40 menit	2
			> 40 menit	1
5	E	Wkt. Tmph. ke Sts. Gubeng	10 - 20 menit	4
			21 - 30 menit	3
			31 - 40 menit	2
			> 40 menit	1
6	F	Wkt. Tmph. ke Sts. Pasar Turi	10 - 20 menit	4
			21 - 30 menit	3
			31 - 40 menit	2
			> 40 menit	1
7	G	Wkt. Tmph. ke Interchange tdk	10 - 20 menit	4
			21 - 30 menit	3
			31 - 40 menit	2
			> 40 menit	1
8	H	Waktu tempuh ke Pusat Grosir	10 - 20 menit	4
			21 - 30 menit	3
			31 - 40 menit	2
			> 40 menit	1
9	I	Waktu tempuh ke Plasa tdk.	10 - 20 menit	4
			21 - 30 menit	3
			31 - 40 menit	2
			> 40 menit	1
10	J	Waktu tempuh ke Gubernuran	10 - 20 menit	4
			21 - 30 menit	3
			31 - 40 menit	2
			> 40 menit	1
11	K	Waktu tempuh ke Pemda KMS	10 - 20 menit	4
			21 - 30 menit	3
			31 - 40 menit	2
			> 40 menit	1

(lanjutan)

12	L	Wkt. Tmph. ke Perkantoran tdk	10 - 20 menit	4
			21 - 30 menit	3
			31 - 40 menit	2
			> 40 menit	1
13	M	Suplai Material	Sangat Bagus	4
			Bagus	3
			Cukup	2
			sulit	1
14	N	Karakteristik Lokasi	Gedung siap huni	4
			Pekerjaan Pendahuluan telah tersedia	3
			Siap Bangun	2
			Butuh perbaikan	1
15	O	Fasilitas Umum	Sangat Lengkap	4
			Lengkap	3
			Tersedia	2
			Kurang Lengkap	1
16	P	Hotel Terdekat	<1 buah	4
			1-2 buah	3
			3 - 4 buah	2
			>5 buah	1

Tabel 5.2 Pemberian Nilai untuk masing – masing Alternatif

Analisa Matrik

Item : Penentuan Nilai — Modal sendiri : 25 %

Lokasi : Jl. Kerto Menanggal IIIa — Sewa Kamar : Rp. 150.000,00

No.	Kriteria	Spesifikasi	Nilai
1	Return of Investment BeforeTax	-0,714	1
2	Investasi Total	Rp. 28.676.824.248,00	2
3	Hotel terdekat	0	4
4	Wkt. Temp. ke Bandara Juanda	20 menit	4
5	Wkt. Temp. ke sts. Gubeng	30 menit	4
6	Wkt. Temp. ke sts. Pasar Turi	30 menit	3
7	Wkt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	30 menit	3
8	Wkt. Temp. ke pusat Grosir	30 menit	3
9	Wkt. Temp. ke Plasa Terdekat	40 menit	2
10	Wkt. Temp. ke Interchange tol	10 menit	4
11	Wkt. Temp. ke Gubernuran	30 menit	3
12	Wkt. Temp. ke Pemda KMS	25 menit	2
13	Wkt. Temp. ke perkantoran	5 menit	4
14	Karakteristik lokasi	Datar, Persawahan aktif	1
15	Suplai Material	Bagus	3
16	Fasilitas Umum	Tersedia	2

5.1.3 Matrik Zero One

Pembuatan Matrik Zero One dilakukan dengan memberikan penilaian untuk masing – masing parameter penguji. Penilaian dilakukan berdasarkan analisa tingkat kepentingan dari masing – masing Lokasi. Untuk Lokasi yang memiliki penilaian yang lebih besar diberikan angka 1 sedangkan yang kurang penting diberikan angka 0. Demikian dilakukan dengan membandingkan keseluruhan parameter penguji sehingga pada akhirnya didapatkan angka total untuk masing – masing parameter, dan untuk parameter yang memiliki total nilai terbesar akan menjadi rangking yang terbaik. Untuk perhitungan secara lengkap dapat dilihat pada Tabel 5.3. Selanjutnya akan diberikan bobot untuk masing – masing parameter sesuai dengan rangking yang didapatkan. Hasilnya seperti tercantum pada Tabel 5.4

Tabel 5.3 Matrik Zero One

Analisa Matrik
dari Metoda Zero One

No	Kriteria		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Total
1	Rate of Investment after Tax	A	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15
2	Moda Tempuh	B	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	14
3	Wkt. Tempuh ke Bandara Juanda	C	0	0	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	13
4	Hotel terdekat	D	1	1	1	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	13
5	Wkt. Tempuh ke stb. Gubeng	E	0	0	0	0	X	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
6	Wkt. Tempuh ke stb. Pasar Turi	F	0	0	0	0	X	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
7	Wkt. Tempuh ke Rel. Pkg. Perak	G	0	0	1	0	0	0	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
8	Wkt. Tempuh ke pusat Order	H	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	1	1	1	1	1	1	7
9	Wkt. Tempuh ke Pasar Terdekat	I	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	1	1	1	1	1	1	7
10	Wkt. Tempuh ke Wisata/angkot	J	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	1	1	1	1	1	1	6
11	Wkt. Tempuh ke Gubernuran	K	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	X	1	1	1	3
12	Wkt. Tempuh ke Pemda KMS	L	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	X	1	1	1	3
13	Wkt. Tempuh ke perkantoran	M	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	X	1	1	1	3
14	Karakteristik lokasi	N	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	1	1	2
15	Suplai Material	O	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	1	1
16	Fasilitas Umum	P	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	0

1 : Kriteria yang lebih penting
0 : Kriteria yang kurang penting
X : Kriteria yang sama penting

Tabel 5.4 Matrik Pembobotan

Analisa Matrik
Item : Pembobotan

No	KRITERIA	RANGKING	NILAI	%BOBOT	% NILAI	%B * %N	BOBOT
1	Return of Investment	1	15	45%	100%	0.45000	450
2	Modal Sendiri	2	15	15%	100%	0.15000	150
3	Hotel Terdekat	4	13	15%	100%	0.15000	150
4	Wkt. Temp. ke Ban. Juanda	3	14		17%	0.03457	35
5	Wkt. Temp. ke sts. Gubeng	5	11		14%	0.02716	27
6	Wkt. Temp. ke sts. Pasar Turi	5	11		14%	0.02716	27
7	Wkt. Temp. ke Pel. Tn. Perak	6	10		12%	0.02469	25
8	Wkt. Temp. ke Pusat Grosir	7	8		10%	0.01975	20
9	Wkt. Temp. ke Plasa Terdekat	7	8		10%	0.01975	20
10	Wkt. Temp. ke Interchange Tol	8	7		9%	0.01728	17
11	Wkt. Temp. ke Gubernuran	9	4		5%	0.00988	10
12	Wkt. Temp. ke Pemda KMS	9	4		5%	0.00988	10
13	Wkt. Temp. ke Perkantoran	9	4	20%	5%	0.00988	10
14	Karakteristik Lokasi	10	3		50%	0.02500	25
15	Suplai Material	11	2		33%	0.01667	17
16	Fasilitas Umum	12	1	5%	17%	0.00833	8
			Jumlah	100%		1.00000	

5.2 Analisa Matrik

Penilaian alternatif dilakukan dengan pembuatan Matrik Evaluasi yang berisi data – data penilaian seperti pada Tabel 5.2 dan data pembobotan untuk masing – masing parameter seperti pada tabel 5.4 dan selanjutnya nilai untuk masing – masing parameter dikalikan dengan bobot untuk masing – masing parameter, kemudian hasil kali tersebut dijumlahkan sehingga didapatkan Total Nilai dari Lokasi tersebut untuk kriteria penilaian tertentu. Total nilai yang terbesar diberikan rangking 1dan demikian seterusnya. Sebagai contoh akan dilakukan Penilaian Alternatif untuk kriteria Modal sendiri sebesar 25 % dan Sewa kamar sebesar Rp 150.000,00 seperti ditampilkan pada Tabel 5.5

Tabel 5.5 Analisa Matrik

Analisa Matrik
Item : Analisa Matrik
Modal sendiri : 25 %
Sewa Kamar : Rp. 150.000,00

No.	Item	Lokasi														
		1			2			3			4			5		
		Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B
1	Return of Investment Before Tax	1	450	450	2	450	900	1	450	450	1	450	450	1	450	450
2	Modal Sendiri	2	150	300	2	150	300	3	150	450	3	150	450	1	150	150
3	Hotel terdekat	4	150	600	3	150	450	2	150	300	1	150	150	3	150	450
4	Wkt. Temp. ke Bandara Juanda	4	35	138	2	35	69	2	35	69	1	35	35	3	35	104
5	Wkt. Temp. ke sts. Gubeng	4	27	109	4	27	109	4	27	109	4	27	109	4	27	109
6	Wkt. Temp. ke sts. Pasar Tun	3	27	81	2	27	54	4	27	109	4	27	109	3	27	81
7	Wkt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	3	25	74	1	25	25	4	25	99	4	25	99	1	25	25
8	Wkt. Temp. ke pusat Grosir	3	20	59	4	20	79	4	20	79	4	20	79	4	20	79
9	Wkt. Temp. ke Plasa Terdekat	2	20	40	4	20	79	4	20	79	4	20	79	4	20	79
10	Wkt. Temp. ke Interchange tol	4	17	69	4	17	69	4	17	69	4	17	69	4	17	69
11	Wkt. Temp. ke Gubernuran	3	10	30	2	10	20	4	10	40	4	10	40	3	10	30
12	Wkt. Temp. ke Pemda KMS	2	10	20	4	10	40	4	10	40	4	10	40	3	10	30
13	Wkt. Temp. ke perkantoran	4	10	40	4	10	40	4	10	40	4	10	40	4	10	40
14	Karakteristik lokasi	1	25	25	2	25	50	1	25	25	1	25	25	1	25	25
15	Suplai Material	3	17	50	1	17	17	3	17	50	1	17	17	2	17	33
16	Fasilitas Umum	2	8	17	2	8	17	2	8	17	2	8	17	1	8	8
	TOTAL			2.101			2.316			2.023			1.806			1.761
	Rangking			2			1			3			4			5

Dengan cara yang sama akan dilakukan penilaian untuk masing masing kriteria. Hasil perhitungannya dapat dilihat pada lampiran sedangkan perubahan peringkat untuk masing – masing kriteria akan dilihat pada Tabel 5.7

Tabel 5.7 Hasil Perhitungan Matrik Evaluasi Untuk Modal Sendiri 25 %

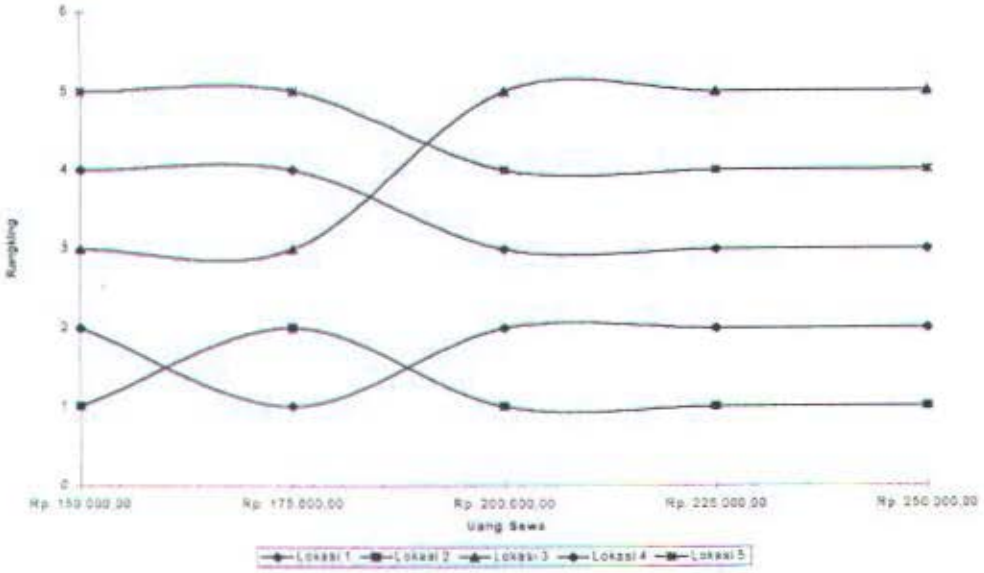
Spesifikasi	Lokasi				
	1	2	3	4	5
Modal Sendiri 25 %, uang Sewa Rp. 150.000,00	2	1	3	4	5
Modal Sendiri 25 %, uang Sewa Rp. 175.000,00	1	2	3	4	5
Modal Sendiri 25 %, uang Sewa Rp. 200.000,00	2	1	5	3	4
Modal Sendiri 25 %, uang Sewa Rp. 225.000,00	2	1	5	3	4
Modal Sendiri 25 %, uang Sewa Rp. 250.000,00	2	1	5	3	4

Tabel 5.7 Hasil Perhitungan Matrik Evaluasi Untuk Modal Sendiri 50 %

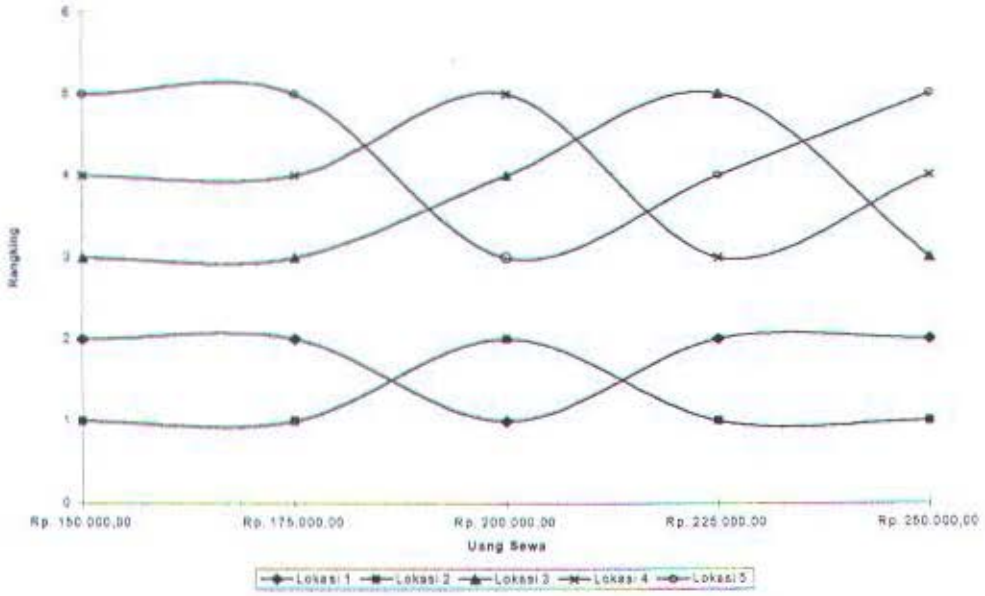
Spesifikasi	Lokasi				
	1	2	3	4	5
Modal Sendiri 50 %, uang Sewa Rp. 150.000,00	2	1	3	4	5
Modal Sendiri 50 %, uang Sewa Rp. 175.000,00	2	1	3	4	5
Modal Sendiri 50 %, uang Sewa Rp. 200.000,00	1	2	4	5	3
Modal Sendiri 50 %, uang Sewa Rp. 225.000,00	2	1	5	3	4
Modal Sendiri 50 %, uang Sewa Rp. 250.000,00	2	1	3	4	5

Dari hasil perhitungan rangking diatas kemudian akan digambarkan pada Grafik 5.1 dan Grafik 5.2.

Grafik 5.1 Perubahan Rangking Alternatif Lokasi Untuk Modal Sendiri 25 %



Grafik 5.2 Perubahan Rangking Alternatif Lokasi Untuk Modal Sendiri 50 %



BAB VI
Penutup

BAB VI
PENUTUP

6.1 Kesimpulan

Dari hasil analisa pada bab – bab terdahulu dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Untuk Lokasi 1 yaitu Jl. Kerto Menanggal IIIa :
   - Jumlah kamar maksimum 222 buah.
   - Total Investasi yang diperlukan adalah sebesar Rp.28.676.824.248,00.
   - Untuk modal sendiri sebesar 25 % dari Total Investasi lokasi ini baru layak apabila harga sewa kamar dikenakan minimal Rp.175.000,00
   - Untuk modal sendiri sebesar 50 % dari Total Investasi lokasi ini baru layak apabila harga sewa kamar dikenakan minimal Rp.200.000,00
2. Untuk Lokasi 2 yaitu Jl. A. Yani 10 - 18 :
   - Jumlah kamar maksimum 300 buah.
   - Total Investasi yang diperlukan adalah sebesar Rp.32.437.966.812,00.
   - Untuk modal sendiri sebesar 25 % dari Total Investasi lokasi ini baru layak apabila harga sewa kamar dikenakan minimal Rp.175.000,00
   - Untuk modal sendiri sebesar 50 % dari Total Investasi lokasi ini baru layak apabila harga sewa kamar dikenakan minimal Rp.150.000,00

3. Untuk Lokasi 3 yaitu Jl. Mayjen Sungkono 101 - 103 :
   - Jumlah kamar maksimum 150 buah.
   - Total Investasi yang diperlukan adalah sebesar Rp.25.546.428.235,00.
   - Untuk modal sendiri sebesar 25 % dari Total Investasi lokasi ini baru layak apabila harga sewa kamar dikenakan minimal Rp.250.000,00
   - Untuk modal sendiri sebesar 50 % dari Total Investasi lokasi ini tidak layak untuk harga sewa kamar sampai dengan Rp. 250.000,00
4. Untuk Lokasi 4 yaitu Jl. Bubutan (Pertokoan Wijaya) :
   - Jumlah kamar maksimum 180 buah.
   - Total Investasi yang diperlukan adalah sebesar Rp.25.148.162.477,00.
   - Untuk modal sendiri sebesar 25 % dari Total Investasi lokasi ini baru layak apabila harga sewa kamar dikenakan minimal Rp.225.000,00
   - Untuk modal sendiri sebesar 50 % dari Total Investasi lokasi ini baru layak apabila harga sewa kamar dikenakan minimal Rp.225.000,00
5. Untuk Lokasi 5 yaitu Jl. Ngagel (Apartement Adistana) :
   - Jumlah kamar maksimum 350 buah.
   - Total Investasi yang diperlukan adalah sebesar Rp.46.536.688.878,00.
   - Untuk modal sendiri sebesar 25 % dari Total Investasi lokasi ini baru layak apabila harga sewa kamar dikenakan minimal Rp.200.000,00
   - Untuk modal sendiri sebesar 50 % dari Total Investasi lokasi ini baru layak apabila harga sewa kamar dikenakan minimal Rp.200.000,00

6. Dari Hasil Analisa Matrik dapat disimpulkan bahwa untuk besar modal sendiri 25 % dan 50 % lokasi yang paling menarik adalah Lokasi 2 yaitu lokasi di Jl. A. Yani 10 – 18.

6.2 Saran

Dari proses pengerjaan dan hasil yang didapat, penulis dapat memberikan saran – saran sebagai berikut :

1. Agar bisa didapatkan hasil studi yang lebih akurat data yang digunakan sebaiknya adalah data primer.
2. Penentuan waktu tempuh untuk akses dari lokasi akan lebih baik apabila pencarian data lebih variatif, sehingga variasi waktu tempuh untuk tiap – tiap perioda waktu dapat terlihat.
3. Untuk mendapatkan tingkat pengembalian yang lebih baik, fasilitas hotel yang direncanakan bisa dikurangi sampai dengan batas tersederhana yang diijinkan oleh Dirjen Pariwisata.
4. Masih perlu dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai perbandingan harga sewa kamar rencana dengan harga sewa kamar pada Hotel lain yang telah beroperasi.
5. Untuk kriteria penilaian pada Matrik evaluasi perlu dibedakan kriteria pemilihan untuk Investor dan kriteria pemilihan untuk Konsumen.
6. Masih perlu dilakukan Penelitian lebih lanjut mengenai kriteria pemilihan Hotel oleh konsumen.

Daftar Pustaka

Daftar Pustaka

Amrine, Harold T, John A. Ritchey, and Oliver S. Hulley, ***Manajemen dan Organisasi Produksi***, Penerbit Erlangga, 1986

Horngren, Charles T, and George Foster, ***Akutansi Biaya Suatu Pendekatan Manajerial***, Penerbit Erlangga, 1994

Husnan, Suad dan Suwarsono, ***Studi Kelayakan Proyek***, UPP AMP YKPN Yogyakarta, 1995

Poerbo, Hartono, ***Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak***, Djambatan Jakarta, 1989

Sudjana, ***Desain dan Analisis Eksperimen***, Tarsito Bandung, cetakan keempat, 1991

....., "Kompilasi Data Masterplan 2000 evaluasi kedua Masterplan Surabaya", Bappeda tk. II Pemda KMS, 1994

....., "Rencana Detail Tata Ruang Kota Unit Pelayanan Siwalan Kerto", Bappeda tk. II Pemda KMS, 1994

....., "Rencana Detail Tata Ruang Kota Unit Pelayanan Ketintang", Bappeda tk. II Pemda KMS, 1994

....., "Rencana Detail Tata Ruang Kota Unit Pelayanan Dukuh Pakis", Bappeda tk. II Pemda KMS, 1994

....., "Rencana Detail Tata Ruang Kota Unit Pelayanan Bubutan", Bappeda tk. II Pemda KMS, 1994

....., "Rencana Detail Tata Ruang Kota Unit Pelayanan Ngagel", Bappeda tk. II Pemda KMS, 1994

Lampiran A
Perhitungan Luas Area Perlu

FLOOR AREA PREPARATION

NO : 1 LOCATION : JL. Kerto Menanggal IIIa

ITEM : GUEST ROOM SPACE : 9450 m^2

NO	SPESIFICATION	QTY	UNIT (m^2)	LUASAN (m^2)	REMARK
	JUMLAH KAMAR : 222				
1	STANDARD ROOM	182	25	4.551,00	82 % * jumlah kamar
2	DELUXE ROOM	18	37,5	666,00	8 % *jumlah kamar
3	SUITE ROOM				
a	EXECUTIVE	18	50	888,00	8 % *jumlah kamar
b	PRESIDENTIAL	4	100	444,00	2 % *jumlah kamar
	JUMLAH			5.217,00	

FLOOR AREA PREPARATION

NO : 2 LOCATION : JL. Kerto Menanggal IIIa

ITEM :PUBLIC AREA SPACE : 9450 m2

NO	SPESIFICATION	QTY	UNIT (m2)	LUASAN (m^2)	REMARK
	JUMLAH KAMAR : 222				
1	MAIN LOBBY	222	1,8	399,60	
2	SITTING LOBBY	222	0,56	124,32	
3	FRONT DESK	222	0,5	111,00	
4	TOILET	222	0,3	66,60	
5	MUSIC LOUNGE	222	0,54	119,88	
6	BAR	222	0,69	153,18	
7	TELEPON UMUM	222	0,014	3,11	
8	LIFT	222	0,45	99,90	
9	BUSSINES CENTRE	15	8,9	133,50	kapasitas 15 orang
			JUMLAH	1.211,09	
10	RESTAURANT				
a	RUANG DUDUK	222	1,4	310,80	
b	RUANG COUNTER	310,8	0,12	37,30	dari luas ruang duduk
c	PANTRY	310,8	0,23	71,48	dari luas ruang duduk
d	GUDANG	310,8	0,15	46,62	dari luas ruang duduk
e	SIRKULASI	466,2	0,25	116,55	total = a+b+c+d
			JUMLAH	582,75	
11	FOOD PREPARATION				
a	MAIN KITCHEN	310,8	0,50	155,40	
b	BANQUET KITCHEN	310,8	0,20	62,16	
c	SIRKULASI	217,56	0,2	43,51	total = a+b
			JUMLAH	261,07	

NO	SPESIFICATION	QTY	UNIT	LUASAN (m^2)	REMARK
12	RENTAL SPACE				
a	DRUGSTORE	1	20	20	asumsi
b	HAIR DRESSING	1	40	40	asumsi
c	TRAVEL AGENT	1	30	30	asumsi
d	MINI MARKET	1	40	40	asumsi
e	MONEY CHANGER	1	40	40	asumsi
f	BOOK STORE	1	20	20	asumsi
g	BAKERY	1	30	30	asumsi
h	ATM	1	20	20	asumsi
I	WARTEL	1	20	20	asumsi
j	FLORIST	1	20	20	asumsi
k	AIRLINE AGENT	1	30	30	asumsi
l	SOUVENIR SHOP	1	20	20	asumsi
			JUMLAH	330	
13	BALROOM				
a	BALROOM	1000	1,6	1.600	asumsi
b	EQUIPMENT	1600	0,25	400	dari luas ballroom
			JUMLAH	2.000	
14	TENNIS COURT				
a	TENNIS COURT	2	260,76	521,5138	
b	LOCKER	521,514	0,5	260,7569	
			JUMLAH	782,27	
15	SWIMMING POOL				
a	SWIMMING POOL	20	25	500	asumsi 20 orang
b	LOCKER	20	4	80	
c	SIRKULASI	580	0,30	174	total = a + b
			JUMLAH	754	
16	FITNES CENTRE				
a	SPORT RINGAN	30	5,5	165	asumsi 30 orang
b	LOCKER	30	4	120	asumsi 30 orang
c	SPORT DNG ALAT	30	4,3	129	asumsi 30 orang
d	GUDANG	1	20	20	asumsi
e	SIRKULASI	434	0,30	130,2	total = a+b+c+d
			JUMLAH	564,2	
17	MEETING ROOM	20	2	40	asumsi 20 kursi
	JUMLAH TOTAL =			6.525,38	

ITS

FLOOR AREA PREPARATION

NO : 3

ITEM : STAFF AREA

LOCATION : JL. Kerto Menanggal IIIa

SPACE : 9450 m2

NO	SPESIFICATION	QTY	UNIT (m2)	LUASAN (m^2)	REMARK
	JUMLAH KAMAR :	222			
1	GENERAL MANAGER	1	30	30	
2	RESIDENT MANAGER OFFICE	3	20	60	
3	EXECUTIVE SECRETARY	1	6,7	6,7	
4	RUANG RAPAT PIMPINAN	20	3	60	asumsi untuk 20 orang
			JUMLAH	60	
5	ACC. DEPARTEMENT OFFICE				
a	CHIEF	1	9,3	9,3	
b	SECRETARY	1	6,7	6,7	
c	STAFF	4	4,46	17,84	
			JUMLAH	33,84	
6	PR. DEPARTMENT OFFICE				
a	CHIEF	1	9,3	9,3	
b	SECRETARY	1	6,7	6,7	
c	STAFF	4	4,46	17,84	
			JUMLAH	33,84	
7	HR. DEPARTMENT OFFICE				
a	CHIEF	1	9,3	9,3	
b	SECRETARY	1	6,7	6,7	
c	STAFF	4	4,46	17,84	
			JUMLAH	33,84	
8	MARKETING DEPT. OFFICE				
a	CHIEF	1	9,3	9,3	
b	SECRETARY	1	6,7	6,7	
c	STAFF	4	4,46	17,84	
			JUMLAH	33,84	
9	FOOD & BEVERAGE DEPT.				
a	CHIEF	1	9,3	9,3	
b	SECRETARY	1	6,7	6,7	
c	STAFF	5	4,46	22,3	
			JUMLAH	38,3	
10	HOUSE KEEPING DEPT.				
a	CHIEF	1	9,3	9,3	
b	SECRETARY	1	6,7	6,7	
c	STAFF	3	4,46	13,38	
			JUMLAH	29,38	
11	SECURITY DEPT.				
a	STAFF	1	4,46	4,46	
b	RUANG ABSEN	1	7,5	7,5	1 unit
			JUMLAH	11,96	

NO	SPESIFICATION	QTY	UNIT	LUASAN (m^2)	REMARK
12	MAINT. & ENG. DEPT.				
a	CHIEF	1	9,3	9,3	
b	STAFF	3	4,46	13,38	
			JUMLAH	22,68	
13	PURCHASING DEPT.				
a	CHIEF	1	9,3	9,3	
b	SECRETARY	1	6,7	6,7	
c	STAFF	2	4,46	8,92	
			JUMLAH	24,92	
14	CONTROLLER DEPT.				
a	CHIEF	1	9,3	9,3	
b	STAFF	2	4,46	8,92	
			JUMLAH	18,22	
15	PERSONAL DEPT.				
a	CHIEF	1	9,3	9,3	
b	SECRETARY	1	6,7	6,7	
c	STAFF	3	4,46	13,38	
			JUMLAH	29,38	
16	RUANG MAKAN STAFF	30	1,62	48,6	
17	RUANG ARSIP	1	30	30	1 unit
18	RUANG TAMU	10	1,5	15	
19	ROOMBOY STATION	222	0,09	19,98	jumlah kamar
			JUMLAH	113,58	
20	TOILET & LOCKER STAFF				
a	GENTS	2	5,1	10,2	2 unit
b	LADIES	2	4	8	2 unit
			JUMLAH	18,2	
21	LOBBY OFFICE	360	0,1	36	dari luas main lobby
	JUMLAH TOTAL =			537,98	

FLOOR AREA PREPARATION

NO : 4 LOCATION : JL. Kerto Menanggal IIIa

ITEM : SERVICE AREA SPACE 9450 m^2

NO	SPESIFICATION	QTY	UNIT	LUASAN (m^2)	REMARK
	JUMLAH KAMAR :	222			
1	RUANG MAKAN	40	1,62	64,8	asumsi 40 kursi
2	TOILET & LOCKER	222	0,09	19,98	dari jumlah kamar
3	MUSHOLLA	1	30	30	asumsi 1 unit
4	GUDANG MAKANAN	222	0,2	44,4	dari jumlah kamar
5	GUDANG UMUM	222	0,196	43,512	dari jumlah kamar
6	G. ALAT KANTOR	222	0,1	22,2	dari jumlah kamar
7	G. FURNITURE	222	0,225	49,95	dari jumlah kamar
8	G. ENGINEERING	222	0,196	43,512	dari jumlah kamar
9	LAUNDRY & VALET	222	0,65	144,3	dari jumlah kamar
10	R. LOST & FOUND	1	20	20	asumsi 1 unit
11	R. AUDIO VISUAL	222	0,14	31,08	dari jumlah kamar
	JUMLAH			513,73	

FLOOR AREA PREPARATION

NO : 5 LOCATION : JL. Kerto Menanggal IIIa

ITEM :PARKIR AREA[1] SPACE 9450 m^2

NO	SPESIFICATION	QTY	UNIT	LUASAN (m^2)	REMARK
	JUMLAH KAMAR :	222			
1	PARKIR TAMU	44,4	25	1110	
2	PARKIR BALLROOM	175	25	4375	1 mobil untuk 10 kursi
3	PARKIR TAXI	5	25	125	
4	PARKIR STAFF	5610	0,10	561	total =1+2+3
5	PARKIR SEP. MOTOR	561	0,30	168,3	park. Staff = 4
6	PARKIR BIS	4	42	168	asumsi
	JUMLAH			6.507,30	

FLOOR AREA PREPARATION

NO : 6

ITEM : TOTAL AREA

LOCATION : JL. Kerto Menanggal IIIa

SPACE : 9450 m^2

NO	ITEM	LUAS (m^2)
1	GUEST ROOM	5.217,00
2	PUBLIC AREA	6.525,38
3	STAFF AREA	537,98
4	SERVICE AREA	513,73
	TOTAL TOWER AREA	**12.794,09**
5	PARKIR AREA	6.507,30
	TOTAL	**19.301,39**

CHECKING		IJIN
KDB :	14%	40%
KLB :	204%	300%

FLOOR AREA PREPARATION

NO : 7
ITEM : PRELIMINARY DESIGN
LOCATION : JL. Kerto Menanggal IIIa
TOTAL AREA : 19301,3947

NO	ITEM	SPESIFICATION	QTY	LUAS (m^2)	TOTAL (m^2)
1	OUTDOOR	SWIMMING POOL	1	500,00	500,00
		PARKIR BALLROOM	1	4.375,00	4.375,00
		PARKIR TAXI	1	125,00	125,00
		PARKIR BIS	1	168,00	168,00
		TENNIS COURT	1	521,51	521,51
				JUMLAH	5.689,51
2	BASEMENT	LIFT	1	99,90	99,90
		FOOD & BEVERAGE DEPT.	1	38,30	38,30
		HOUSE KEEPING DEPT.	1	29,38	29,38
		SECURITY DEPT.	1	11,96	11,96
		MAINT. & ENG. DEPT.	1	22,68	22,68
		PURCHASING DEPT.	1	24,92	24,92
		CONTROLLER DEPT.	1	18,22	18,22
		PERSONAL DEPT.	1	29,38	29,38
		RUANG MAKAN STAFF	1	48,60	48,60
		ROOMBOY STATION	1	19,98	19,98
		TOILET & LOCKER STAFF	1	18,20	18,20
		LOBBY OFFICE	1	36,00	36,00
		RUANG MAKAN	1	64,80	64,80
		TOILET & LOCKER	1	19,98	19,98
		GUDANG MAKANAN	1	44,40	44,40
		GUDANG UMUM	1	43,51	43,51
		G. ALAT KANTOR	1	22,20	22,20
		G. FURNITURE	1	49,95	49,95
		G. ENGINEERING	1	43,51	43,51
		LAUNDRY & VALET	1	144,30	144,30
		R. LOST & FOUND	1	20,00	20,00
		PARKIR TAMU	1	1.110,00	1.110,00
		PARKIR STAFF	1	561,00	561,00
		PARKIR SEP. MOTOR	1	168,30	168,30
				JUMLAH	2.689,47
3	FIRST FLOOR	MAIN LOBBY	1	399,60	399,60
		SITTING LOBBY	1	124,32	124,32
		FRONT DESK	1	111,00	111,00
		TOILET	1	66,60	66,60
		TELEPON UMUM	1	3,11	3,11
		LIFT	1	99,90	99,90
		BALROOM	1	2.000,00	2.000,00
		LOCKER	1	80,00	80,00
		SIRKULASI	1	174,00	174,00
				JUMLAH	3.058,53

NO	ITEM	SPESIFICATION	QTY	LUAS (m^2)	TOTAL (m^2)
4	SECOND FLOOR	STANDARD ROOM	28	25,00	700,00
		RESTAURANT	1	582,75	582,75
		FOOD PREPARATION	1	261,07	261,07
		MONEY CHANGER	1	40,00	40,00
		DRUGSTORE	1	20,00	20,00
		TRAVEL AGENT	1	30,00	30,00
		BOOK STORE	1	20,00	20,00
		FITNES CENTRE	1	564,20	564,20
		TOILET	1	66,60	66,60
		LIFT	1	99,90	99,90
				JUMLAH	2.384,52
5	THIRD FLOOR	STANDARD ROOM	52	25,00	1.300,00
		MEETING ROOM	1	40,00	40,00
		RUANG ARSIP	1	30,00	30,00
		RUANG TAMU	1	15,00	15,00
		BAKERY	1	30,00	30,00
		ATM	1	20,00	20,00
		WARTEL	1	20,00	20,00
		FLORIST	1	20,00	20,00
		AIRLINE AGENT	1	30,00	30,00
		SOUVENIR SHOP	1	20,00	20,00
		MUSHOLLA	1	30,00	30,00
		TOILET	1	66,60	66,60
		LIFT	1	99,90	99,90
				JUMLAH	1.721,50
6	FOURTH FLOOR	STANDARD ROOM	24	25,00	600,00
		R. AUDIO VISUAL	1	31,08	31,08
		ACC. DEPARTEMENT OFFICE	1	33,84	33,84
		PR. DEPARTMENT OFFICE	1	33,84	33,84
		TOILET	1	66,60	66,60
		LIFT	1	99,90	99,90
				JUMLAH	865,26
7	FIFTH FLOOR	STANDARD ROOM	18	25,00	450,00
		BAR	1	153,18	153,18
		TOILET	1	66,60	66,60
		HUMAN RESOURCES DEPT.	1	33,84	33,84
		MARKETING DEPT. OFFICE	1	33,84	33,84
		LIFT	1	99,90	99,90
				JUMLAH	837,36
8	SIXTH FLOOR	STANDARD ROOM	28	25,00	700,00
		TOILET	1	66,60	66,60
		LIFT	1	99,90	99,90
				JUMLAH	866,50
9	SEVENTH FLOOR	STANDARD ROOM	28	25,00	700,00
		TOILET	1	66,60	66,60
		LIFT	1	99,90	99,90
				JUMLAH	866,50

NO	ITEM	SPESIFICATION	QTY	WIDTH (m^2)	TOTAL (m^2)
10	EIGHTH FLOOR	DELUXE ROOM	17	37,50	637,50
		TOILET	1	66,60	66,60
		LIFT	1	99,90	99,90
		STANDARD ROOM	4	25,00	100,00
		MEETING ROOM	5	40,00	200,00
				JUMLAH	1.104,00
11	NINTH FLOOR	EXECUTIVE	17,76	50,00	888,00
		TOILET	1	66,60	66,60
		LIFT	1	99,90	99,90
				JUMLAH	1.054,50
12	TENTH FLOOR	PRESIDENTIAL	4	100,00	444,0
		EXECUTIVE SECRETARY	1	6,70	6,70
		RUANG RAPAT PIMPINAN	3	20,00	60,00
		EXECUTIVE ROOM	3	50,00	150,00
		GENERAL MANAGER	1	30,00	30,00
		RESIDENT MANAGER OFF.	1	60,00	60,00
		MEETING ROOM	2	30,00	60,00
		TOILET	1	66,60	66,60
		LIFT	1	99,90	99,90
				JUMLAH	977,20
	TOTAL STANDARD ROOM				182
	TOTAL FLOOR				22.114,86

FLOOR AREA PREPARATION

NO : 8
ITEM : PRELIMINARY DESIGN
LOCATION : JL. Kerto Menanggal IIIa
TOTAL AREA : 9,450.00 m^2
JUMLAH KAMAR 222

NO	ITEM	WIDTH	LENGTH Actually	WIDE Actually	WIDTH Actually
1	OUTDOOR	5,689.51			
2	BASEMENT	2,689.47	55	60	3,300
3	FIRST FLOOR	3,058.53	55	60	3,300
4	SECOND FLOOR	2,384.52	55	60	3,300
5	THIRD FLOOR	1,721.50	50	60	3,000
6	FOURTH FLOOR	865.26	35	35	1,225
7	FIFTH FLOOR	837.36	35	35	1,225
8	SIXTH FLOOR	866.50	35	35	1,225
9	SEVENTH FLOOR	866.50	35	35	1,225
10	EIGHTH FLOOR	1,104.00	35	35	1,225
11	NINTH FLOOR	1,054.50	35	35	1,225
12	TENTH FLOOR	977.20	35	35	1,225
		22,114.86			21,475

		BUSPORT	TAXIPORT	CARPORT
OUTDOOR	5,690	4	5	175
TOTAL AREA	8,990			
SIRKULASI (5 %)	449.48			
LUAS AREA PERLU	9438.99			

FAR	227%
BC	35%

FLOOR AREA PREPARATION

NO : 1 LOKASI : Jl. A. Yani 10 - 18

ITEM : GUEST ROOM Luas 13.900 m^2

NO	Spesifikasi	QTY	UNIT	LUASAN (m^2)	Keterangan
	JUMLAH KAMAR : 300				
1	**STANDARD ROOM**	246	25	6.150,00	82 % * jumlah kamar
2	**DELUXE ROOM**	24	37,5	900,00	8 % *jumlah kamar
3	**SUITE ROOM**				
a	EXECUTIVE	24	50	1.200,00	8 % *jumlah kamar
b	PRESIDENTIAL	6	100	600,00	2 % *jumlah kamar
	JUMLAH			**7.050,00**	

FLOOR AREA PREPARATION

NO : 2 LOKASI : Jl. A. Yani 10 - 18

ITEM : PUBLIC AREA Luas 13.900 m2

NO	Spesifikasi	QTY	UNIT	LUASAN (m^2)	Keterangan
	JUMLAH KAMAR : 300				
1	**MAIN LOBBY**	300	1,8	540,00	
2	**SITTING LOBBY**	300	0,56	168,00	
3	**FRONT DESK**	300	0,5	150,00	
4	**TOILET**	300	0,3	90,00	
5	**MUSIC LOUNGE**	300	0,54	162,00	
6	**BAR**	300	0,69	207,00	
7	**TELEPON UMUM**	300	0,014	4,20	
8	**LIFT**	300	0,45	135,00	
9	**BUSSINES CENTRE**	15	8,9	133,50	kapasitas 15 orang
			JUMLAH	**1.589,70**	
10	**RESTAURANT**				
a	RUANG DUDUK	300	1,4	420,00	
b	RUANG COUNTER	420	0,12	50,40	dari luas ruang duduk
c	PANTRY	420	0,23	96,60	dari luas ruang duduk
d	GUDANG	420	0,15	63,00	dari luas ruang duduk
e	SIRKULASI	630	0,25	157,50	total = a+b+c+d
			JUMLAH	**787,50**	
11	**FOOD PREPARATION**				
a	MAIN KITCHEN	420	0,50	210,00	
b	BANQUET KITCHEN	420	0,20	84,00	
c	SIRKULASI	294	0,2	58,80	total = a+b
			JUMLAH	**352,80**	

NO	Spesifikasi	QTY	UNIT	LUASAN (m^2)	Keterangan
12	RENTAL SPACE				
a	DRUGSTORE	1	20	20	asumsi
b	HAIR DRESSING	1	40	40	asumsi
c	TRAVEL AGENT	1	30	30	asumsi
d	MINI MARKET	1	40	40	asumsi
e	MONEY CHANGER	1	40	40	asumsi
f	BOOK STORE	1	20	20	asumsi
g	BAKERY	1	30	30	asumsi
h	ATM	1	20	20	asumsi
i	WARTEL	1	20	20	asumsi
j	FLORIST	1	20	20	asumsi
k	AIRLINE AGENT	1	30	30	asumsi
l	SOUVENIR SHOP	1	20	20	asumsi
			JUMLAH	330	
13	BALROOM				
a	BALROOM	1000	1,6	1.600	asumsi
b	EQUIPMENT	1600	0,25	400	dari luas ballroom
			JUMLAH	2.000	
14	TENNIS COURT				
a	TENNIS COURT	2	260,76	521,5138	
b	LOCKER	521,5138	0,5	260,7569	
			JUMLAH	782,27	
15	SWIMMING POOL				
a	SWIMMING POOL	20	25	500	asumsi 20 orang
b	LOCKER	20	4	80	
c	SIRKULASI	580	0,30	174	total = a + b
			JUMLAH	754	
16	FITNES CENTRE				
a	SPORT RINGAN	30	5,5	165	asumsi 30 orang
b	LOCKER	30	4	120	asumsi 30 orang
c	SPORT DNG ALAT	30	4,3	129	asumsi 30 orang
d	GUDANG	1	20	20	asumsi
e	SIRKULASI	434	0,30	130,2	total = a+b+c+d
			JUMLAH	564,2	
17	MEETING ROOM	20	2	40	asumsi 20 kursi
	JUMLAH TOTAL =			7.200,47	

LOOR AREA PREPARATION

O : 3 | LOKASI : Jl. A. Yani 10 - 18

EM : STAFF AREA | Luas 13.900 m2

O	Spesifikasi	QTY	UNIT	LUASAN (m^2)	Keterangan
	JUMLAH KAMAR :	300			
1	GENERAL MANAGER	1	30	30	
2	RESIDENT MANAGER OFFICE	3	20	60	
3	EXECUTIVE SECRETARY	1	6,7	6,7	
4	RUANG RAPAT PIMPINAN	20	3	60	asumsi untuk 20 orang
			JUMLAH	60	
5	ACC. DEPARTEMENT OFFICE				
a	CHIEF	1	9,3	9,3	
b	SECRETARY	1	6,7	6,7	
c	STAFF	4	4,46	17,84	
			JUMLAH	33,84	
6	PR. DEPARTMENT OFFICE				
a	CHIEF	1	9,3	9,3	
b	SECRETARY	1	6,7	6,7	
c	STAFF	4	4,46	17,84	
			JUMLAH	33,84	
7	HR. DEPARTMENT OFFICE				
a	CHIEF	1	9,3	9,3	
b	SECRETARY	1	6,7	6,7	
c	STAFF	4	4,46	17,84	
			JUMLAH	33,84	
8	MARKETING DEPT. OFFICE				
a	CHIEF	1	9,3	9,3	
b	SECRETARY	1	6,7	6,7	
c	STAFF	4	4,46	17,84	
			JUMLAH	33,84	
9	FOOD & BEVERAGE DEPT.				
a	CHIEF	1	9,3	9,3	
b	SECRETARY	1	6,7	6,7	
c	STAFF	5	4,46	22,3	
			JUMLAH	38,3	
10	HOUSE KEEPING DEPT.				
a	CHIEF	1	9,3	9,3	
b	SECRETARY	1	6,7	6,7	
c	STAFF	3	4,46	13,38	
			JUMLAH	29,38	
11	SECURITY DEPT.				
a	STAFF	1	4,46	4,46	
b	RUANG ABSEN	1	7,5	7,5	1 unit
			JUMLAH	11,96	

O	Spesifikasi	QTY	UNIT	LUASAN (m^2)	Keterangan
2	**MAINT. & ENG. DEPT.**				
a	CHIEF	1	9,3	9,3	
b	STAFF	3	4,46	13,38	
			JUMLAH	**22,68**	
3	**PURCHASING DEPT.**				
a	CHIEF	1	9,3	9,3	
b	SECRETARY	1	6,7	6,7	
c	STAFF	2	4,46	8,92	
			JUMLAH	**24,92**	
4	**CONTROLLER DEPT.**				
a	CHIEF	1	9,3	9,3	
b	STAFF	2	4,46	8,92	
			JUMLAH	**18,22**	
5	**PERSONAL DEPT.**				
a	CHIEF	1	9,3	9,3	
b	SECRETARY	1	6,7	6,7	
c	STAFF	3	4,46	13,38	
			JUMLAH	**29,38**	
6	**RUANG MAKAN STAFF**	30	1,62	48,6	
7	**RUANG ARSIP**	1	30	30	1 unit
8	**RUANG TAMU**	10	1,5	15	
9	**ROOMBOY STATION**	300	0,09	27	jumlah kamar
			JUMLAH	**120,6**	
0	**TOILET & LOCKER STAFF**				
a	GENTS	2	5,1	10,2	2 unit
b	LADIES	2	4	8	2 unit
			JUMLAH	**18,2**	
1	**LOBBY OFFICE**	540	0,1	54	dari luas main lobby
	JUMLAH TOTAL =			**563,00**	

FLOOR AREA PREPARATION

NO : 4 LOKASI : Jl. A. Yani 10 - 18

ITEM : SERVICE AREA Luas 13.900 m2

NO	Spesifikasi	QTY	UNIT	LUASAN (m^2)	Keterangan
	JUMLAH KAMAR :	300			
1	RUANG MAKAN	40	1,62	64,8	asumsi 40 kursi
2	TOILET & LOCKER	300	0,09	27	dari jumlah kamar
3	MUSHOLLA	1	30	30	asumsi 1 unit
4	GUDANG MAKANAN	300	0,2	60	dari jumlah kamar
5	GUDANG UMUM	300	0,196	58,8	dari jumlah kamar
6	G. ALAT KANTOR	300	0,1	30	dari jumlah kamar
7	G. FURNITURE	300	0,225	67,5	dari jumlah kamar
8	G. ENGINEERING	300	0,196	58,8	dari jumlah kamar
9	LAUNDRY & VALET	300	0,65	195	dari jumlah kamar
10	R. LOST & FOUND	1	20	20	asumsi 1 unit
11	R. AUDIO VISUAL	300	0,14	42	dari jumlah kamar
	JUMLAH			653,90	

FLOOR AREA PREPARATION

NO : 5 LOKASI : Jl. A. Yani 10 - 18

ITEM :PARKIR AREA[1] Luas 13.900 m2

NO	Spesifikasi	QTY	UNIT	LUASAN (m^2)	Keterangan
	JUMLAH KAMAR :	300			
1	PARKIR TAMU	60	25	1500	
2	PARKIR BALLROOM	250	25	6250	1 mobil untuk 10 kursi
3	PARKIR TAXI	20	25	500	
4	PARKIR STAFF	8250	0,10	825	total =1+2+3
5	PARKIR SEP. MOTOR	825	0,30	247,5	park. Staff = 4
6	PARKIR BIS	10	42	420	asumsi
	JUMLAH			9.742,50	

1). Parkir mobil dan motor digunakan Peraturan Daerah Kotamadya Surabaya, yaitu untuk 1 mobil dan sirkulasi luasnya sebesar 25 m2 sedangkan untuk 1 motor dan sirkulasi luasnya sebesar 2.1 m2.

FLOOR AREA PREPARATION

NO : 6
ITEM : TOTAL AREA

LOKASI : Jl. A. Yani 10 - 18
Luas : 13.900 m2

NO	ITEM	LUAS (m^2)
1	GUEST ROOM	7.050,00
2	PUBLIC AREA	7.200,47
3	STAFF AREA	537,98
4	SERVICE AREA	513,73
	TOTAL TOWER AREA	**15.302,18**
5	PARKIR AREA	6.507,30
	TOTAL	**21.809,48**

Checking		Ijin
KDB	11%	40%
KLB	157%	300%

FLOOR AREA PREPARATION

NO : 7
ITEM : PRELIMINARY DESIGN
LOKASI : Jl. A. Yani 10 - 18

NO	ITEM	Spesifikasi	QTY	LUAS (m^2)	TOTAL (m^2)
1	**OUTDOOR**	SWIMMING POOL	1	500,00	500,00
		PARKIR BALLROOM	1	6.250,00	6.250,00
		PARKIR TAXI	1	500,00	500,00
		PARKIR BIS	1	420,00	420,00
				JUMLAH	**7.670,00**
2	**BASEMENT**	LIFT	1	135,00	135,00
		FOOD & BEVERAGE DEPT.	1	38,30	38,30
		HOUSE KEEPING DEPT.	1	29,38	29,38
		SECURITY DEPT.	1	11,96	11,96
		MAINT. & ENG. DEPT.	1	22,68	22,68
		PURCHASING DEPT.	1	24,92	24,92
		CONTROLLER DEPT.	1	18,22	18,22
		PERSONAL DEPT.	1	29,38	29,38
		RUANG MAKAN STAFF	1	48,60	48,60
		ROOMBOY STATION	1	27,00	27,00
		TOILET & LOCKER STAFF	1	18,20	18,20
		LOBBY OFFICE	1	54,00	54,00
		RUANG MAKAN	1	64,80	64,80
		TOILET & LOCKER	1	27,00	27,00
		GUDANG MAKANAN	1	60,00	60,00
		GUDANG UMUM	1	58,80	58,80
		G. ALAT KANTOR	1	30,00	30,00
		G. FURNITURE	1	67,50	67,50
		G. ENGINEERING	1	58,80	58,80
		LAUNDRY & VALET	1	195,00	195,00
		R. LOST & FOUND	1	20,00	20,00
		PARKIR TAMU	1	1.500,00	1.500,00
		PARKIR STAFF	1	825,00	825,00
		PARKIR SEP. MOTOR	1	247,50	247,50
				JUMLAH	**3.612,04**
3	**FIRST FLOOR**	MAIN LOBBY	1	540,00	540,00
		SITTING LOBBY	1	168,00	168,00
		FRONT DESK	1	150,00	150,00
		TOILET	1	90,00	90,00
		TELEPON UMUM	1	4,20	4,20
		LIFT	1	135,00	135,00
		BALROOM	1	2.000,00	2.000,00
		LOCKER	1	80,00	80,00
		SIRKULASI	1	174,00	174,00
				JUMLAH	**3.341,20**
4	**SECOND FLOOR**	STANDARD ROOM	36,9	25,00	922,50
		RESTAURANT	1	787,50	787,50

		FOOD PREPARATION	1	352,80	352,80
		MONEY CHANGER	1	40,00	40,00
		DRUGSTORE	1	20,00	20,00
		TRAVEL AGENT	1	40,00	40,00
		BOOK STORE	1	20,00	20,00
		TENNIS COURT	1	782,27	782,27
		FITNES CENTRE	1	564,20	564,20
		TOILET	1	90,00	90,00
		LIFT	1	135,00	135,00
				JUMLAH	**3.754,27**
5	**THIRD FLOOR**	STANDARD ROOM	61,5	25,00	1.537,50
		MEETING ROOM	1	40,00	40,00
		RUANG ARSIP	1	30,00	30,00
		RUANG TAMU	1	15,00	15,00
		BAKERY	1	30,00	30,00
		ATM	1	20,00	20,00
		WARTEL	1	20,00	20,00
		FLORIST	1	20,00	20,00
		AIRLINE AGENT	1	30,00	30,00
		SOUVENIR SHOP	1	20,00	20,00
		MUSHOLLA	1	30,00	30,00
		TOILET	1	90,00	90,00
		LIFT	1	135,00	135,00
				JUMLAH	**2.017,50**
6	**FOURTH FLOOR**	STANDARD ROOM	36,9	25,00	922,50
		R. AUDIO VISUAL	1	42,00	42,00
		ACC. DEPARTEMENT OFFICE	1	33,84	33,84
		PR. DEPARTMENT OFFICE	1	33,84	33,84
		HR. DEPARTMENT OFFICE	1	33,84	33,84
		MARKETING DEPT. OFFICE	1	33,84	33,84
		TOILET	1	90,00	90,00
		LIFT	1	135,00	135,00
				JUMLAH	**1.324,86**
7	**FIFTH FLOOR**	STANDARD ROOM	36,9	25,00	922,50
		BAR	1	207,00	207,00
		TOILET	1	90,00	90,00
		LIFT	1	135,00	135,00
				JUMLAH	**1.354,50**
8	**SIXTH FLOOR**	STANDARD ROOM	36,9	25,00	922,50
		TOILET	1	90,00	90,00
		LIFT	1	135,00	135,00
				JUMLAH	**1.147,50**
9	**SEVENTH FLOOR**	STANDARD ROOM	36,9	25,00	922,50
		TOILET	1	90,00	90,00
		LIFT	1	135,00	135,00
				JUMLAH	**1.147,50**
10	**EIGHTH FLOOR**	DELUXE ROOM	24	37,50	900,00
		TOILET	1	90,00	90,00

		LIFT	1	135,00	135,00
		MEETING ROOM	5	40,00	200,00
				JUMLAH	**1.325,00**
11	**NINTH FLOOR**	EXECUTIVE	24	50,00	1.200,00
		GENERAL MANAGER	1	30,00	30,00
		RESIDENT MANAGER OFFICE	1	60,00	60,00
		TOILET	1	90,00	90,00
		LIFT	1	135,00	135,00
				JUMLAH	**1.515,00**
12	**TENTH FLOOR**	PRESIDENTIAL	6	100,00	600,00
		EXECUTIVE SECRETARY	1	6,70	6,70
		RUANG RAPAT PIMPINAN	3	60,00	180,00
		TOILET	1	90,00	90,00
		LIFT	1	135,00	135,00
				JUMLAH	**1.011,70**
	TOTAL STANDARD ROOM				246
	TOTAL FLOOR AREA				29.221,07

FLOOR AREA PREPARATION

NO : 8
ITEM : PRELIMINARY DESIGN
LOKASI : Jl. A. Yani 10 - 18
TOTAL AREA : 13,900.00 m2
JUMLAH KAMAR 300

NO	ITEM	Luas Perlu	Panjang Rencana	Lebar Rencana	LUAS Akhir
1	OUTDOOR	7,670.00			
2	BASEMENT	3,612.04	60	75	4,500
3	FIRST FLOOR	3,341.20	60	75	4,500
4	SECOND FLOOR	3,754.27	60	75	4,500
5	THIRD FLOOR	2,017.50	50	50	2,500
6	FOURTH FLOOR	1,324.86	40	40	1,600
7	FIFTH FLOOR	1,354.50	40	40	1,600
8	SIXTH FLOOR	1,147.50	40	40	1,600
9	SEVENTH FLOOR	1,147.50	40	40	1,600
10	EIGHTH FLOOR	1,325.00	40	40	1,600
11	NINTH FLOOR	1,515.00	40	40	1,600
12	TENTH FLOOR	1,011.70	40	35	1,400
		29,221.07			27,000

		BUSPORT	TAXIPORT	CARPORT
OUTDOOR	7,670	4	5	175
TOTAL AREA	12,170			
SIRKULASI (10 %)	1,217			
LUAS AREA PERLU	13,387			

FAR	**194%**
BC	**32%**

FLOOR AREA PREPARATION

NO : 8
ITEM : PRELIMINARY DESIGN
LOKASI : JL. Mayjend Sungkono 101 - 103
TOTAL AREA : 9,216.00
JUMLAH KAMAR 150

NO	ITEM	Luas Perlu	PANJANG Rencana	LEBAR Rencana	Luas Akhir
1	OUTDOOR	5,168.00			
2	BASEMENT	2,494.34	50	70	3,500
3	FIRST FLOOR	2,797.60	50	70	3,500
4	SECOND FLOOR	2,600.37	50	70	3,500
5	THIRD FLOOR	1,136.25	40	40	1,600
6	FOURTH FLOOR	737.11	40	40	1,600
7	FIFTH FLOOR	677.25	40	40	1,600
8	SIXTH FLOOR	573.75	35	35	1,225
9	SEVENTH FLOOR	573.75	35	35	1,225
10	EIGHTH FLOOR	762.50	30	30	900
11	NINTH FLOOR	802.50	30	30	900
12	TENTH FLOOR	479.20	30	30	900
		18,802.62			20,450

		BUS PORT	TAXIPORT	CARPORT
OUTDOOR	5,168	4	5	175
TOTAL AREA	8,668			
SIRKULASI (10 %)	867			
LUAS AREA PERLU	9,535			

FAR	222%
BC	38%

FLOOR AREA PREPARATION

NO : 8
ITEM : PRELIMINARY DESIGN
LOKASI : JL. Bubutan
TOTAL AREA : 9,180.00
JUMLAH KAMAR 180

NO	ITEM	WIDTH	LENGTH Actually	WIDE Actually	WIDTH Actually
1	OUTDOOR	5,559.14			
2	BASEMENT	2,374.84	45	60	2,700
3	FIRST FLOOR	2,406.32	45	60	2,700
4	SECOND FLOOR	2,046.88	45	60	2,700
5	THIRD FLOOR	1,312.50	40	40	1,600
6	FOURTH FLOOR	851.86	30	35	1,050
7	FIFTH FLOOR	812.70	30	35	1,050
8	SIXTH FLOOR	688.50	30	35	1,050
9	SEVENTH FLOOR	688.50	30	35	1,050
10	EIGHTH FLOOR	875.00	30	35	1,050
11	NINTH FLOOR	945.00	30	35	1,050
12	TENTH FLOOR	561.70	30	35	1,050
		19,122.94			17,050

		BUSPORT	TAXIPORT	CARPORT
OUTDOOR	5,559	4	5	175
TOTAL AREA	8,259			
SIRKULASI (10 %)	826			
LUAS AREA PERLU	9,085			

FAR	186%
BC	29%

FLOOR AREA PREPARATION

NO : 8
ITEM : PRELIMINARY DESIGN
LOKASI : JL. Ngagel
TOTAL AREA : 13,050.00
JUMLAH KAMAR 350

NO	ITEM	WIDTH	LENGTH Actually	WIDE Actually	WIDTH Actually
1	OUTDOOR	6,784.27			
2	BASEMENT	3,791.39	60	70	4,200
3	FIRST FLOOR	3,522.40	60	70	4,200
4	SECOND FLOOR	3,343.30	60	70	4,200
5	THIRD FLOOR	2,311.25	50	40	2,000
6	FOURTH FLOOR	1,523.11	45	45	2,025
7	FIFTH FLOOR	1,580.25	45	45	2,025
8	SIXTH FLOOR	1,338.75	45	45	2,025
9	SEVENTH FLOOR	1,338.75	45	45	2,025
10	EIGHTH FLOOR	1,512.50	45	45	2,025
11	NINTH FLOOR	1,752.50	45	45	2,025
12	TENTH FLOOR	1,029.20	40	40	1,600
		29,827.67			28,350

		BUSPORT	TAXIPORT	CARPORT
OUTDOOR	6784.27	6	10	200
TOTAL AREA	10,984			
SIRKULASI (20 %)	2,197			
LUAS AREA PERLU	13,181			

FAR	217%
BC	32%

Lampiran B
Perhitungan Kebutuhan Investasi

ESTIMATE COST PROJECT

LOCATION : JL. Kerto Menanggal IIIa
ITEM : LAND COST

NO	ITEM	PCS	SPACE (m^2)	COST (Rp)	SUBTOTAL (Rp)	REMARK
1	LAND COST	1	9.450	464.000	4.384.800.000	
2	Pengurugan[1]	2	9.450	28.600	540.540.000	
3	Pagar sementara	1	500	41.398,6	20.699.300	
				JUMLAH	4.946.039.300	

[1]. Jurnal Harga Satuan Bahan Bangunan dan Konstruksi Edisi Mei 1998, Hal 190A

ESTIMATE COST PROJECT

LOCATION : JL. Kerto Menanggal IIIa
ITEM : CONSTURUCTION COST

NO	ITEM	PCS	SPACE (m^2)	COST (Rp)	SUBTOTAL (Rp)	REMARK
1	**Tower & Basement**	1	21.475	300.000	6.442.500.000	
2	**Bangunan produktif**					
a	Guest Room	1	5.217,0	300.000	1.565.100.000	
b	Music Lounge & Café	1	399,6	300.000	119.880.000	
c	Bar	1	153,2	300.000	45.954.000	
d	Telepon Umum	1	3,1	300.000	932.400	
e	Bussiness Centre	1	133,5	300.000	40.050.000	
f	Restaurant	1	582,8	300.000	174.825.000	
g	Ballroom	1	2.000,0	300.000	600.000.000	
h	Meeting Room	1	40,0	300.000	12.000.000	
I	Rental Space	1	330,0	300.000	99.000.000	
k	Tennis Court	1	782,3	200.000	156.454.140	
l	Swimming Pool	1	754,0	500.000	377.000.000	
m	Fitness & Gym	1	564,2	300.000	169.260.000	
n	Laundry & Valet	1	144,3	200.000	28.860.000	
				JUMLAH	3.389.315.540	
3	**Bangunan non produktif**					
a	Main Lobby	1	399,6	300.000	119.880.000	
b	Sitting Lobby	1	124,3	300.000	37.296.000	
c	Front Desk	1	111,0	300.000	33.300.000	
d	Toilet Umum	1	18,2	300.000	5.460.000	
e	Lift & tangga	1	99,9	750.000	74.925.000	
f	Food Preparation	1	261,1	300.000	78.321.600	
g	Staff Area	1	538,0	300.000	161.394.000	
				JUMLAH	510.576.600	
4	**Sirkulasi**	1	464,3	300.000	139.278.600	
	TOTAL				10.481.670.740	

ESTIMATE COST PROJECT

LOCATION : JL. Kerto Menanggal IIIa

ITEM : DECORATING

NO	ITEM	PCS	SPACE (m^2)	COST (Rp)	SUBTOTAL (Rp)	REMARK
1	Interior		18.786	300.000	5.635.657.800	
2	Furniture	20%		5.635.657.800	1.127.131.560	
3	Landscaping	1	5.689,5	300.000	1.706.854.140	
TOTAL					8.469.643.500	

ESTIMATE COST PROJECT

LOCATION : JL. Kerto Menanggal IIIa

ITEM : TOTAL COST

NO	ITEM	COST	REMARK
1	Land cost	4.946.039.300	
2	Construction cost	10.481.670.740	
3	Decorating	8.469.643.500	
	JUMLAH	23.897.353.540	
5	Indirect Cost	4.779.470.708	diambil 20 % dari total cost
TOTAL INVESTASI		28.676.824.248	

ESTIMATE COST PROJECT

LOKASI : Jl. A. Yani 10 - 18
ITEM : LAND COST

NO	ITEM	PCS	SPACE (m^2)	COST (Rp)	SUBTOTAL (Rp)	REMARK
1	LAND COST	1	13.900	702.000	9.757.800.000	
2	Pembersihan Lahan	1	13.900	462,5	6.428.750	
3	Penebangan pohon	30	d<10 cm	41.250	1.237.500	
4	Pembuatan pagar smt.	1	700	41.399	28.979.020	
				JUMLAH	9.794.445.270	

ESTIMATE COST PROJECT

LOKASI : Jl. A. Yani 10 - 18
ITEM : CONSTURUCTION COST

NO	ITEM	PCS	SPACE (m^2)	COST (Rp)	SUBTOTAL (Rp)	REMARK
1	**Tower & Basement**	1	17.025	300.000	5.107.500.000	
2	**Bangunan produktif**					
a	Guest Room	1	7.050,0	300.000	2.115.000.000	
b	Music Lounge & Café	1	162,0	300.000	48.600.000	
c	Bar	1	207,0	300.000	62.100.000	
d	Telepon Umum	1	4,2	300.000	1.260.000	
e	Bussiness Centre	1	133,5	300.000	40.050.000	
f	Restaurant	1	787,5	300.000	236.250.000	
g	Ballroom	1	2.000,0	300.000	600.000.000	
h	Meeting Room	1	40,0	300.000	12.000.000	
I	Rental Space	1	330,0	300.000	99.000.000	
k	Tennis Court	1	782,3	200.000	156.454.140	
l	Swimming Pool	1	754,0	500.000	377.000.000	
m	Fitness & Gym	1	564,2	300.000	169.260.000	
n	Laundry & Valet	1	144,3	200.000	28.860.000	
				JUMLAH	**3.945.834.140**	
3	**Bangunan non produktif**					
a	Main Lobby	1	540,0	300.000	162.000.000	
b	Sitting Lobby	1	168,0	300.000	50.400.000	
c	Front Desk	1	150,0	300.000	45.000.000	
d	Toilet Umum	1	18,2	300.000	5.460.000	
e	Lift & tangga	1	135,0	750.000	101.250.000	
f	Food Preparation	1	352,8	300.000	105.840.000	
g	Staff Area	1	538,0	300.000	161.394.000	
				JUMLAH	**631.344.000**	
4	**Sirkulasi**	1	520,5	300.000	156150000	
	TOTAL				**9.840.828.140**	

ESTIMATE COST PROJECT

LOKASI : Jl. A. Yani 10 - 18
ITEM : DECORATING

NO	ITEM	PCS	SPACE (m^2)	COST (Rp)	SUBTOTAL (Rp)	REMARK
1	Interior		15.718	300.000	4.715.388.000	
2	Furniture	20%		4.715.388.000	943.077.600	
3	Landscaping	1	5.793,0	300.000	1.737.900.000	
TOTAL					7.396.365.600	

ESTIMATE COST PROJECT

LOKASI : Jl. A. Yani 10 - 18
ITEM : TOTAL COST

NO	ITEM	COST	REMARK
1	Land cost	9.794.445.270	
2	Construction cost	9.840.828.140	
3	Decorating	7.396.365.600	
	JUMLAH	27.031.639.010	
5	Indirect Cost	5.406.327.802	diambil 20 % dari total cost
TOTAL INVESTASI		32.437.966.812	

ESTIMATE COST PROJECT

LOKASI : JL. Mayjend Sungkono 101 - 103
ITEM : LAND COST

NO	ITEM	PCS	SPACE (m^2)	COST (Rp)	SUBTOTAL (Rp)	REMARK
1	LAND COST	1	9.216	702.000	6.469.632.000	
2	Pengurugan lahan	1	9.216	28.600	263.577.600	
3	Pagar Sementara	1	360	41.399,6	14.903.856,0	
				JUMLAH	6.748.113.456	

ESTIMATE COST PROJECT

LOKASI : JL. Mayjend Sungkono 101 - 103
ITEM : CONSTURUCTION COST

NO	ITEM	PCS	SPACE (m^2)	COST (Rp)	SUBTOTAL (Rp)	REMARK
1	**Tower & Basement**	1	18.950	300.000	5.685.000.000	
2	**Bangunan produktif**					
a	Guest Room	1	3.525,0	300.000	1.057.500.000	
b	Music Lounge & Café	1	81,0	300.000	24.300.000	
c	Bar	1	103,5	300.000	31.050.000	
d	Telepon Umum	1	2,1	300.000	630.000	
e	Bussiness Centre	1	133,5	300.000	40.050.000	
f	Restaurant	1	393,8	300.000	118.125.000	
g	Ballroom	1	2.000,0	300.000	600.000.000	
h	Meeting Room	1	40,0	300.000	12.000.000	
I	Rental Space	1	330,0	300.000	99.000.000	
k	Tennis Court	1	782,3	200.000	156.454.140	
l	Swimming Pool	1	754,0	500.000	377.000.000	
m	Fitness & Gym	1	564,2	300.000	169.260.000	
n	Laundry & Valet	1	130,0	200.000	26.000.000	
				JUMLAH	**2.711.369.140**	
3	**Bangunan non produktif**					
a	Main Lobby	1	270,0	300.000	81.000.000	
b	Sitting Lobby	1	84,0	300.000	25.200.000	
c	Front Desk	1	75,0	300.000	22.500.000	
d	Toilet Umum	1	45,0	300.000	13.500.000	
e	Lift & tangga	1	67,5	750.000	50.625.000	
f	Food Preparation	1	176,4	300.000	52.920.000	
g	Staff Area	1	536,0	300.000	160.800.000	
				JUMLAH	**406.545.000**	
4	**Sirkulasi**	1	412,4	300.000	123705000	
	TOTAL				**8.926.619.140**	

ESTIMATE COST PROJECT

LOKASI : JL. Mayjend Sungkono 101 - 103
ITEM : DECORATING

NO	ITEM	PCS	SPACE (m^2)	COST (Rp)	SUBTOTAL (Rp)	REMARK
1	Interior		11.288	300.000	3.386.298.000	
2	Furniture	20%		3.386.298.000	677.259.600	
3	Landscaping	1	5.168,0	300.000	1.550.400.000	
TOTAL					5.613.957.600	

ESTIMATE COST PROJECT

LOKASI : JL. Mayjend Sungkono 101 - 103
ITEM : TOTAL COST

NO	ITEM	COST	REMARK
1	Land cost	6.748.113.456	
2	Construction cost	8.926.619.140	
3	Decorating	5.613.957.600	
	JUMLAH	21.288.690.196	
4	Indirect Cost	4.257.738.039	diambil 20 % dari total cost
TOTAL INVESTASI		25.546.428.235	

ESTIMATE COST PROJECT

LOKASI : JL. Bubutan
ITEM : LAND COST

NO	ITEM	PCS	SPACE (m^2)	COST (Rp)	SUBTOTAL (Rp)	REMARK
1	LAND COST	1	9.180	802.000	7.362.360.000	
2	Bongkaran beton	1	15.000	2.750	41.250.000	
3	Pembersihan lahan	1	9.180	462,5	4.245.750	
4	Pagar Sementara	1	500	41.399	20.699.300	
				JUMLAH	7.428.555.050	

ESTIMATE COST PROJECT

LOKASI : JL. Bubutan
ITEM : CONSTURUCTION COST

NO	ITEM	PCS	SPACE (m^2)	COST (Rp)	SUBTOTAL (Rp)	REMARK
1	**Tower & Basement**	1	17.050	300.000	5.115.000.000	
2	**Bangunan produktif**					
a	Guest Room	1	4.230,0	300.000	1.269.000.000	
b	Music Lounge & Café	1	97,2	300.000	29.160.000	
c	Bar	1	124,2	300.000	37.260.000	
d	Telepon Umum	1	2,5	300.000	756.000	
e	Bussiness Centre	1	133,5	300.000	40.050.000	
f	Restaurant	1	472,5	300.000	141.750.000	
g	Ballroom	1	1.500,0	300.000	450.000.000	
h	Meeting Room	1	40,0	300.000	12.000.000	
i	Rental Space	1	330,0	300.000	99.000.000	
k	Tennis Court	1	782,3	200.000	156.454.140	
l	Swimming Pool	1	754,0	500.000	377.000.000	
m	Fitness & Gym	1	564,2	300.000	169.260.000	
n	Laundry & Valet	1	130,0	200.000	26.000.000	
				JUMLAH	**2.807.690.140**	
3	**Bangunan non produktif**					
a	Main Lobby	1	324,0	300.000	97.200.000	
b	Sitting Lobby	1	100,8	300.000	30.240.000	
c	Front Desk	1	90,0	300.000	27.000.000	
d	Toilet Umum	1	54,0	300.000	16.200.000	
e	Lift & tangga	1	81,0	750.000	60.750.000	
f	Food Preparation	1	211,7	300.000	63.504.000	
g	Staff Area	1	536,0	300.000	160.800.000	
				JUMLAH	**455.694.000**	
4	**Sirkulasi**	1	434,0	300.000	130194000	
	TOTAL				**8.508.578.140**	

ESTIMATE COST PROJECT

LOKASI : JL. Bubutan
ITEM : DECORATING

NO	ITEM	PCS	SPACE (m^2)	COST (Rp)	SUBTOTAL (Rp)	REMARK
1	Interior		9.116	300.000	2.734.807.395	
2	Furniture	20%		2.734.807.395	546.961.479	
3	Landscaping	1	5.793,0	300.000	1.737.900.000	
TOTAL					5.019.668.874	

ESTIMATE COST PROJECT

LOKASI : JL. Bubutan
ITEM : TOTAL COST

NO	ITEM	COST	REMARK
1	Land cost	7.428.555.050	
2	Construction cost	8.508.578.140	
3	Decorating	5.019.668.874	
	JUMLAH	20.956.802.064	
4	Indirect Cost	4.191.360.413	diambil 20 % dari total cost
TOTAL INVESTASI		25.148.162.477	

STIMATE COST PROJECT

OKASI : JL. Ngagel
EM : LAND COST

O	ITEM	PCS	SPACE (m^2)	COST (Rp)	SUBTOTAL (Rp)	REMARK
1	LAND COST	1	13.050	1.000.000	13.050.000.000	
2	Pembongkaran beton	2	1000	2.750,0	2.750.000	
3	Pembersihan Lahan	1	13.050	462,5	6.035.625	
4	Pagar Sementara	1	500	41.398,6	20.699.300,0	
				JUMLAH	13.079.484.925	

STIMATE COST PROJECT

OKASI : JL. Ngagel
EM : CONSTURUCTION COST

O	ITEM	PCS	SPACE (m^2)	COST (Rp)	SUBTOTAL (Rp)	REMARK
1	**Tower & Basement**	1	28.350	300.000	8.505.000.000	
2	**Bangunan produktif**					
a	Guest Room	1	8.225,0	300.000	2.467.500.000	
b	Music Lounge & Café	1	189,0	300.000	56.700.000	
c	Bar	1	241,5	300.000	72.450.000	
d	Telepon Umum	1	4,9	300.000	1.470.000	
e	Bussiness Centre	1	133,5	300.000	40.050.000	
f	Restaurant	1	918,8	300.000	275.625.000	
g	Ballroom	1	2.000,0	300.000	600.000.000	
h	Meeting Room	1	40,0	300.000	12.000.000	
I	Rental Space	1	330,0	300.000	99.000.000	
k	Tennis Court	1	782,3	200.000	156.454.140	
l	Swimming Pool	1	754,0	500.000	377.000.000	
m	Fitness & Gym	1	564,2	300.000	169.260.000	
n	Laundry & Valet	1	227,5	200.000	45.500.000	
				JUMLAH	**4.373.009.140**	
3	**Bangunan non produktif**					
a	Main Lobby	1	630,0	300.000	189.000.000	
b	Sitting Lobby	1	196,0	300.000	58.800.000	
c	Front Desk	1	175,0	300.000	52.500.000	
d	Toilet Umum	1	18,2	300.000	5.460.000	
e	Lift & tangga	1	157,5	750.000	118.125.000	
f	Food Preparation	1	411,6	300.000	123.480.000	
g	Staff Area	1	549,5	300.000	164.850.000	
				JUMLAH	**712.215.000**	
4	**Sirkulasi**	1	556,6	300.000	166965000	
	TOTAL				**13.757.189.140**	

ESTIMATE COST PROJECT

LOKASI : JL. Ngagel
ITEM : DECORATING

NO	ITEM	PCS	SPACE (m^2)	COST (Rp)	SUBTOTAL (Rp)	REMARK
1	Interior		28.350	300.000	8.505.000.000	
2	Furniture	20%		8.505.000.000	1.701.000.000	
3	Landscaping	1	5.793,0	300.000	1.737.900.000	
TOTAL					11.943.900.000	

ESTIMATE COST PROJECT

LOKASI : JL. Ngagel
ITEM : TOTAL COST

NO	ITEM	COST	REMARK
1	Land cost	13.079.484.925	
2	Construction cost	13.757.189.140	
3	Decorating	11.943.900.000	
	JUMLAH	38.780.574.065	
4	Indirect Cost	7.756.114.813	diambil 20 % dari total cost
TOTAL INVESTASI		46.536.688.878	

Lampiran C
Cash Flow

: Jl. Kerto Menanggal IIIa
efit And Cost Project
r :222
: Rp. 150.000,00

Spesification	Benefit / Cost Project	Remark
Biaya Proyek	28.676.824.248	didapat dari Total Investasi
diri (25% dari Biaya Proyek)	7.169.206.062	
man Bank (75 % dari biaya Proyek)	21.507.618.186	
Pembayaran Pinjaman Bank		
e saat fase konstruksi (I=20 %, Periode = 2 th)	28.272.498.333	Nilai Future setelah 2 Tahun
edit (I=20 %, Periode = 10 th)	6.743.634.246	Anuitas (# 2.b) kali Factor Capital Recovery
Proyek		
ar	150.000	asumsi
kat Hunian Kamar Hotel (50 %)	0,5	asumsi
i dalam 1 tahun	365	
mar	222	
apatan Kotor dalam 1 tahun	6.077.250.000	# 3.a * #3.b*#3.c*#3.d*#3.e
apatan diluar sewa Kamar dalam 1 tahun	9.115.875.000	asumsi 1,5 kali pendapatan sewa kamar
Total	15.193.125.000	
Proyek		
asi & Pemeliharaan (40 % dari Pendapatan Proyek)	6.077.250.000	Termasuk maintenance, listrik , telepon, PBB, Asuransi dll

i

:ash Flow

Kerto Menanggal Illa

. 150.000,00

tal Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	I
676.824.248	7.169.206.062	21.507.618.186				-	1	
					6.743.634.246	(6.743.634.246)	0,6400	(4.3
			15.193.125.000	6.077.250.000	6.743.634.246	2.372.240.754	0,5120	1.2
			15.193.125.000	6.077.250.000	6.743.634.246	2.372.240.754	0,4096	9
			15.193.125.000	6.077.250.000	6.743.634.246	2.372.240.754	0,3277	7
			15.193.125.000	6.077.250.000	6.743.634.246	2.372.240.754	0,2621	6
			15.193.125.000	6.077.250.000	6.743.634.246	2.372.240.754	0,2097	4
			15.193.125.000	6.077.250.000	6.743.634.246	2.372.240.754	0,1678	3
			15.193.125.000	6.077.250.000	6.743.634.246	2.372.240.754	0,1342	3
			15.193.125.000	6.077.250.000	6.743.634.246	2.372.240.754	0,1074	2
			15.193.125.000	6.077.250.000	6.743.634.246	2.372.240.754	0,0859	2
			15.193.125.000	6.077.250.000		9.115.875.000	0,0687	6
			15.193.125.000	6.077.250.000		9.115.875.000	0,0550	5
			15.193.125.000	6.077.250.000		9.115.875.000	0,0440	4
			15.193.125.000	6.077.250.000		9.115.875.000	0,0352	3
			15.193.125.000	6.077.250.000		9.115.875.000	0,0281	2
			15.193.125.000	6.077.250.000		9.115.875.000	0,0225	2
			15.193.125.000	6.077.250.000		9.115.875.000	0,0180	1
			15.193.125.000	6.077.250.000		9.115.875.000	0,0144	1
			15.193.125.000	6.077.250.000		9.115.875.000	0,0115	1
			15.193.125.000	6.077.250.000		9.115.875.000	0,0092	
		Jumlah	288.669.375.000	115.467.750.000	67.436.342.463	105.765.282.537		3.7
							Return of Investment	

ash Flow
Kerto Menanggal Illa

175.000,00

tal Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
576 824.248	7.169.206.062	21.507.618.186				-	1	
					6.743.634.246	(6.743.634.246)	0,6400	(4.
			17.725.312.500	7.090.125.000	6.743.634.246	3.891.553.254	0,5120	1.
			17.725.312.500	7.090.125.000	6.743.634.246	3.891.553.254	0,4096	1.
			17.725.312.500	7.090.125.000	6.743.634.246	3.891.553.254	0,3277	1.
			17.725.312.500	7.090.125.000	6.743.634.246	3.891.553.254	0,2621	1.
			17.725.312.500	7.090.125.000	6.743.634.246	3.891.553.254	0,2097	
			17.725.312.500	7.090.125.000	6.743.634.246	3.891.553.254	0,1678	
			17.725.312.500	7.090.125.000	6.743.634.246	3.891.553.254	0,1342	
			17.725.312.500	7.090.125.000	6.743.634.246	3.891.553.254	0,1074	
			17.725.312.500	7.090.125.000	6.743.634.246	3.891.553.254	0,0859	
			17.725.312.500	7.090.125.000		10.635.187.500	0,0687	
			17.725.312.500	7.090.125.000		10.635.187.500	0,0550	
			17.725.312.500	7.090.125.000		10.635.187.500	0,0440	
			17.725.312.500	7.090.125.000		10.635.187.500	0,0352	
			17.725.312.500	7.090.125.000		10.635.187.500	0,0281	
			17.725.312.500	7.090.125.000		10.635.187.500	0,0225	
			17.725.312.500	7.090.125.000		10.635.187.500	0,0180	
			17.725.312.500	7.090.125.000		10.635.187.500	0,0144	
			17.725.312.500	7.090.125.000		10.635.187.500	0,0115	
			17.725.312.500	7.090.125.000		10.635.187.500	0,0092	
		Jumlah	336.780.937.500	134.712.375.000	67.436.342.463	134.632.220.037		7.
							Return of Investment	

ash Flow
Kerto Menanggal IIIa

200.000,00

tal Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
576.824.248	7.169.206.062	21.507.618.186				-	1	
					6.743.634.246	(6.743.634.246)	0,6400	(4.
			20.257.500.000	8.103.000.000	6.743.634.246	5.410.865.754	0,5120	2.
			20.257.500.000	8.103.000.000	6.743.634.246	5.410.865.754	0,4096	2.
			20.257.500.000	8.103.000.000	6.743.634.246	5.410.865.754	0,3277	1.
			20.257.500.000	8.103.000.000	6.743.634.246	5.410.865.754	0,2621	1.
			20.257.500.000	8.103.000.000	6.743.634.246	5.410.865.754	0,2097	1.
			20.257.500.000	8.103.000.000	6.743.634.246	5.410.865.754	0,1678	
			20.257.500.000	8.103.000.000	6.743.634.246	5.410.865.754	0,1342	
			20.257.500.000	8.103.000.000	6.743.634.246	5.410.865.754	0,1074	
			20.257.500.000	8.103.000.000	6.743.634.246	5.410.865.754	0,0859	
			20.257.500.000	8.103.000.000		12.154.500.000	0,0687	
			20.257.500.000	8.103.000.000		12.154.500.000	0,0550	
			20.257.500.000	8.103.000.000		12.154.500.000	0,0440	
			20.257.500.000	8.103.000.000		12.154.500.000	0,0352	
			20.257.500.000	8.103.000.000		12.154.500.000	0,0281	
			20.257.500.000	8.103.000.000		12.154.500.000	0,0225	
			20.257.500.000	8.103.000.000		12.154.500.000	0,0180	
			20.257.500.000	8.103.000.000		12.154.500.000	0,0144	
			20.257.500.000	8.103.000.000		12.154.500.000	0,0115	
			20.257.500.000	8.103.000.000		12.154.500.000	0,0092	
		Jumlah	384.892.500.000	153.957.000.000	67.436.342.463	163.499.157.537		11.
							Return of Investment	

ash Flow
Kerto Menanggal Illa

225.000,00

tal Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
576.824.248	7.169.206.062	21.507.618.186				-	1	
					6.743.634.246	(6.743.634.246)	0,6400	(4.3
			22.789.687.500	9.115.875.000	6.743.634.246	6.930.178.254	0,5120	3.5
			22.789.687.500	9.115.875.000	6.743.634.246	6.930.178.254	0,4096	2.8
			22.789.687.500	9.115.875.000	6.743.634.246	6.930.178.254	0,3277	2.2
			22.789.687.500	9.115.875.000	6.743.634.246	6.930.178.254	0,2621	1.8
			22.789.687.500	9.115.875.000	6.743.634.246	6.930.178.254	0,2097	1.4
			22.789.687.500	9.115.875.000	6.743.634.246	6.930.178.254	0,1678	1.1
			22.789.687.500	9.115.875.000	6.743.634.246	6.930.178.254	0,1342	9
			22.789.687.500	9.115.875.000	6.743.634.246	6.930.178.254	0,1074	7
			22.789.687.500	9.115.875.000	6.743.634.246	6.930.178.254	0,0859	5
			22.789.687.500	9.115.875.000		13.673.812.500	0,0687	9
			22.789.687.500	9.115.875.000		13.673.812.500	0,0550	7
			22.789.687.500	9.115.875.000		13.673.812.500	0,0440	6
			22.789.687.500	9.115.875.000		13.673.812.500	0,0352	4
			22.789.687.500	9.115.875.000		13.673.812.500	0,0281	3
			22.789.687.500	9.115.875.000		13.673.812.500	0,0225	3
			22.789.687.500	9.115.875.000		13.673.812.500	0,0180	2
			22.789.687.500	9.115.875.000		13.673.812.500	0,0144	1
			22.789.687.500	9.115.875.000		13.673.812.500	0,0115	1
			22.789.687.500	9.115.875.000		13.673.812.500	0,0092	1
		Jumlah	433.004.062.500	173.201.625.000	67.436.342.463	192.366.095.037		15.2
							Return of Investment	

si

Cash Flow

. Kerto Menanggal Illa

p. 250.000,00

Total Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	N
8.676.824.248	7.169.206.062	21.507.618.186				-	1	
					6.743.634.246	(6.743.634.246)	0,6100	(4.31
			25.321.875.000	10.128.750.000	6.743.634.246	8.449.490.754	0,5120	4.32
			25.321.875.000	10.128.750.000	6.743.634.246	8.449.490.754	0,4096	3.46
			25.321.875.000	10.128.750.000	6.743.634.246	8.449.490.754	0,3277	2.76
			25.321.875.000	10.128.750.000	6.743.634.246	8.449.490.754	0,2621	2.21
			25.321.875.000	10.128.750.000	6.743.634.246	8.449.490.754	0,2097	1.77
			25.321.875.000	10.128.750.000	6.743.634.246	8.449.490.754	0,1678	1.41
			25.321.875.000	10.128.750.000	6.743.634.246	8.449.490.754	0,1342	1.13
			25.321.875.000	10.128.750.000	6.743.634.246	8.449.490.754	0,1074	90
			25.321.875.000	10.128.750.000	6.743.634.246	8.449.490.754	0,0859	72
			25.321.875.000	10.128.750.000		15.193.125.000	0,0687	1.04
			25.321.875.000	10.128.750.000		15.193.125.000	0,0550	83
			25.321.875.000	10.128.750.000		15.193.125.000	0,0440	66
			25.321.875.000	10.128.750.000		15.193.125.000	0,0352	53
			25.321.875.000	10.128.750.000		15.193.125.000	0,0281	42
			25.321.875.000	10.128.750.000		15.193.125.000	0,0225	34
			25.321.875.000	10.128.750.000		15.193.125.000	0,0180	27
			25.321.875.000	10.128.750.000		15.193.125.000	0,0144	21
			25.321.875.000	10.128.750.000		15.193.125.000	0,0115	17
			25.321.875.000	10.128.750.000		15.193.125.000	0,0092	14
		Jumlah	481.115.625.000	192.446.250.000	67.436.342.463	221.233.032.537		19.07
							Return of Investment	

: Jl. Kerto Menanggal IIIa
efit And Cost Project
r :222
: Rp. 150.000,00

Spesification	Benefit / Cost Project	Remark
Biaya Proyek	28.676.824.248	didapat dari Total Investasi
diri (50% dari Biaya Proyek)	14.338.412.124	
aman Bank (50 % dari biaya Proyek)	14.338.412.124	
Pembayaran Pinjaman Bank		
ue saat fase konstruksi (I=20 %, Periode = 2 th)	18.848.332.222	Nilai Future setelah 2 Tahun
edit (I=20 %, Periode = 10 th)	4.495.756.164	Anuitas (# 2.b) kali Factor Capital Recovery
Proyek		
ar	150.000	asumsi
gkat Hunian Kamar Hotel (50 %)	0,5	asumsi
i dalam 1 tahun	365	
mar	222	
apatan Kotor dalam 1 tahun	6.077.250.000	# 3.a * #3.b*#3.c*#3.d*#3.e
apatan diluar sewa Kamar dalam 1 tahun	9.115.875.000	asumsi 1,5 kali pendapatan sewa kamar
n Total	15.193.125.000	
Proyek		
rasi & Pemeliharaan (40 % dari Pendapatan Proyek)	6.077.250.000	Termasuk maintenance, listrik , telepon, PBB, Asuransi dll

h Flow

to Menanggal IIIa

50.000,00

Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
5.824.248	14.338.412.124	14.338.412.124				-	1	
					4.495.756.164	(4.495.756.164)	0,6400	(2.6
			15.193.125.000	6.077.250.000	4.495.756.164	4.620.118.836	0,5120	2.3
			15.193.125.000	6.077.250.000	4.495.756.164	4.620.118.836	0,4096	1.8
			15.193.125.000	6.077.250.000	4.495.756.164	4.620.118.836	0,3277	1.5
			15.193.125.000	6.077.250.000	4.495.756.164	4.620.118.836	0,2621	1.2
			15.193.125.000	6.077.250.000	4.495.756.164	4.620.118.836	0,2097	1
			15.193.125.000	6.077.250.000	4.495.756.164	4.620.118.836	0,1678	1
			15.193.125.000	6.077.250.000	4.495.756.164	4.620.118.836	0,1342	1
			15.193.125.000	6.077.250.000	4.495.756.164	4.620.118.836	0,1074	1
			15.193.125.000	6.077.250.000	4.495.756.164	4.620.118.836	0,0859	1
			15.193.125.000	6.077.250.000		9.115.875.000	0,0687	1
			15.193.125.000	6.077.250.000		9.115.875.000	0,0550	1
			15.193.125.000	6.077.250.000		9.115.875.000	0,0440	1
			15.193.125.000	6.077.250.000		9.115.875.000	0,0352	1
			15.193.125.000	6.077.250.000		9.115.875.000	0,0281	1
			15.193.125.000	6.077.250.000		9.115.875.000	0,0225	1
			15.193.125.000	6.077.250.000		9.115.875.000	0,0180	
			15.193.125.000	6.077.250.000		9.115.875.000	0,0144	
			15.193.125.000	6.077.250.000		9.115.875.000	0,0115	
			15.193.125.000	6.077.250.000		9.115.875.000	0,0092	
		Jumlah	288.669.375.000	115.467.750.000	44.957.561.642	128.244.063.358		10.
							Return of Investment	

:h Flow
'to Menanggal Illa

75.000,00

Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
5.824.248	14.338.412.124	14.338.412.124				-	1	
					4.495.756.164	(4.495.756.164)	0,6400	(2.
			17.725.312.500	7.090.125.000	4.495.756.164	6.139.431.336	0,5120	3.
			17.725.312.500	7.090.125.000	4.495.756.164	6.139.431.336	0,4096	2.
			17.725.312.500	7.090.125.000	4.495.756.164	6.139.431.336	0,3277	2.
			17.725.312.500	7.090.125.000	4.495.756.164	6.139.431.336	0,2621	1.
			17.725.312.500	7.090.125.000	4.495.756.164	6.139.431.336	0,2097	1.
			17.725.312.500	7.090.125.000	4.495.756.164	6.139.431.336	0,1678	1.
			17.725.312.500	7.090.125.000	4.495.756.164	6.139.431.336	0,1342	
			17.725.312.500	7.090.125.000	4.495.756.164	6.139.431.336	0,1074	
			17.725.312.500	7.090.125.000	4.495.756.164	6.139.431.336	0,0859	
			17.725.312.500	7.090.125.000		10.635.187.500	0,0687	
			17.725.312.500	7.090.125.000		10.635.187.500	0,0550	
			17.725.312.500	7.090.125.000		10.635.187.500	0,0440	
			17.725.312.500	7.090.125.000		10.635.187.500	0,0352	
			17.725.312.500	7.090.125.000		10.635.187.500	0,0281	
			17.725.312.500	7.090.125.000		10.635.187.500	0,0225	
			17.725.312.500	7.090.125.000		10.635.187.500	0,0180	
			17.725.312.500	7.090.125.000		10.635.187.500	0,0144	
			17.725.312.500	7.090.125.000		10.635.187.500	0,0115	
			17.725.312.500	7.090.125.000		10.635.187.500	0,0092	
		Jumlah	336.780.937.500	134.712.375.000	44.957.561.642	157.111.000.858		13.
							Return of Investment	

n Flow
:o Menanggal IIIa

)0.000.00

Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
.824.248	14.338.412.124	14.338.412.124				-	1	
					4.495.756.164	(4.495.756.164)	0,6400	(2
			20.257.500.000	8.103.000.000	4.495.756.164	7.658.743.836	0,5120	3
			20.257.500.000	8.103.000.000	4.495.756.164	7.658.743.836	0,4096	3
			20.257.500.000	8.103.000.000	4.495.756.164	7.658.743.836	0,3277	2
			20.257.500.000	8.103.000.000	4.495.756.164	7.658.743.836	0,2621	2
			20.257.500.000	8.103.000.000	4.495.756.164	7.658.743.836	0,2097	1
			20.257.500.000	8.103.000.000	4.495.756.164	7.658.743.836	0,1678	1
			20.257.500.000	8.103.000.000	4.495.756.164	7.658.743.836	0,1342	1
			20.257.500.000	8.103.000.000	4.495.756.164	7.658.743.836	0,1074	
			20.257.500.000	8.103.000.000	4.495.756.164	7.658.743.836	0,0859	
			20.257.500.000	8.103.000.000		12.154.500.000	0,0687	
			20.257.500.000	8.103.000.000		12.154.500.000	0,0550	
			20.257.500.000	8.103.000.000		12.154.500.000	0,0440	
			20.257.500.000	8.103.000.000		12.154.500.000	0,0352	
			20.257.500.000	8.103.000.000		12.154.500.000	0,0281	
			20.257.500.000	8.103.000.000		12.154.500.000	0,0225	
			20.257.500.000	8.103.000.000		12.154.500.000	0,0180	
			20.257.500.000	8.103.000.000		12.154.500.000	0,0144	
			20.257.500.000	8.103.000.000		12.154.500.000	0,0115	
			20.257.500.000	8.103.000.000		12.154.500.000	0,0092	
		Jumlah	384.892.500.000	153.957.000.000	44.957.561.642	185.977.938.358		17
							Return of Investment	

sh Flow
rto Menanggal Illa

:25.000,00

l Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
'6.824.248	14.338.412.124	14.338.412.124				-	1	
					4.495.756.164	(4.495.756.164)	0,6400	(2
			22.789.687.500	9.115.875.000	4.495.756.164	9.178.056.336	0,5120	4.
			22.789.687.500	9.115.875.000	4.495.756.164	9.178.056.336	0,4096	3.
			22.789.687.500	9.115.875.000	4.495.756.164	9.178.056.336	0,3277	3.
			22.789.687.500	9.115.875.000	4.495.756.164	9.178.056.336	0,2621	2.
			22.789.687.500	9.115.875.000	4.495.756.164	9.178.056.336	0,2097	1.
			22.789.687.500	9.115.875.000	4.495.756.164	9.178.056.336	0,1678	1.
			22.789.687.500	9.115.875.000	4.495.756.164	9.178.056.336	0,1342	1.
			22.789.687.500	9.115.875.000	4.495.756.164	9.178.056.336	0,1074	
			22.789.687.500	9.115.875.000	4.495.756.164	9.178.056.336	0,0859	
			22.789.687.500	9.115.875.000		13.673.812.500	0,0687	
			22.789.687.500	9.115.875.000		13.673.812.500	0,0550	
			22.789.687.500	9.115.875.000		13.673.812.500	0,0440	
			22.789.687.500	9.115.875.000		13.673.812.500	0,0352	
			22.789.687.500	9.115.875.000		13.673.812.500	0,0281	
			22.789.687.500	9.115.875.000		13.673.812.500	0,0225	
			22.789.687.500	9.115.875.000		13.673.812.500	0,0180	
			22.789.687.500	9.115.875.000		13.673.812.500	0,0144	
			22.789.687.500	9.115.875.000		13.673.812.500	0,0115	
			22.789.687.500	9.115.875.000		13.673.812.500	0,0092	
		Jumlah	433.004.062.500	173.201.625.000	44.957.561.642	214.844.875.858		21.
							Return of Investment	

i

:ash Flow

Kerto Menanggal Illa

. 250.000,00

tal Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	N
676.824.248	14.338.412.124	14.338.412.124				-	1	
					4.495.756.164	(4.495.756.164)	0,6400	(2.87
			25.321.875.000	10.128.750.000	4.495.756.164	10.697.368.836	0,5120	5.47
			25.321.875.000	10.128.750.000	4.495.756.164	10.697.368.836	0,4096	4.38
			25.321.875.000	10.128.750.000	4.495.756.164	10.697.368.836	0,3277	3.50
			25.321.875.000	10.128.750.000	4.495.756.164	10.697.368.836	0,2621	2.80
			25.321.875.000	10.128.750.000	4.495.756.164	10.697.368.836	0,2097	2.24
			25.321.875.000	10.128.750.000	4.495.756.164	10.697.368.836	0,1678	1.79
			25.321.875.000	10.128.750.000	4.495.756.164	10.697.368.836	0,1342	1.43
			25.321.875.000	10.128.750.000	4.495.756.164	10.697.368.836	0,1074	1.14
			25.321.875.000	10.128.750.000	4.495.756.164	10.697.368.836	0,0859	91
			25.321.875.000	10.128.750.000		15.193.125.000	0,0687	1.04
			25.321.875.000	10.128.750.000		15.193.125.000	0,0550	83
			25.321.875.000	10.128.750.000		15.193.125.000	0,0440	66
			25.321.875.000	10.128.750.000		15.193.125.000	0,0352	53
			25.321.875.000	10.128.750.000		15.193.125.000	0,0281	42
			25.321.875.000	10.128.750.000		15.193.125.000	0,0225	34
			25.321.875.000	10.128.750.000		15.193.125.000	0,0180	27
			25.321.875.000	10.128.750.000		15.193.125.000	0,0144	21
			25.321.875.000	10.128.750.000		15.193.125.000	0,0115	17
			25.321.875.000	10.128.750.000		15.193.125.000	0,0092	14
		Jumlah	481.115.625.000	192.446.250.000	44.957.561.642	243.711.813.358		25.49
							Return of Investment	

I. A. Yani 10 - 18
'it And Cost Project
: 350
: Rp. 150.000,00

Spesification	Benefit / Cost Project	Remark
ıaya Proyek	32.437.966.812	didapat dari Total Investasi
iri (25% dari Biaya Proyek)	8.109.491.703	
nan Bank (75 % dari biaya Proyek)	24.328.475.109	
embayaran Pinjaman Bank		
e saat fase konstruksi (I=20 %, Periode = 2 th)	31.980.611.057	Nilai Future setelah 2 Tahun
dit (I=20 %, Periode = 10 th)	7.628.103.516	Anuitas (# 2.b) kali Factor Capital Recovery
royek		
r	150.000	asumsi
kat Hunian Kamar Hotel (50 %)	0,5	asumsi
dalam 1 tahun	365	
nar	300	
apatan Kotor dalam 1 tahun	8.212.500.000	# 3.a * #3.b*#3.c*#3.d*#3.e
apatan diluar sewa Kamar dalam 1 tahun	12.318.750.000	asumsi 1,5 kali pendapatan sewa kamar
Total	20.531.250.000	
Proyek		
asi & Pemeliharaan (40 % dari Pendapatan Proyek)	8.212.500.000	Termasuk maintenance, listrik , telepon, PBB, Asuransi dll.

sh Flow
ıi 10 - 18

150.000,00

ıl Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	N
37.966.812	8.109.491.703	24.328.475.109				-	1	
					7.628.103.516	(7.628.103.516)	0,6400	(4.88
			20.531.250.000	8.212.500.000	7.628.103.516	4.690.646.484	0,5120	2,40
			20.531.250.000	8.212.500.000	7.628.103.516	4.690.646.484	0,4096	1.92
			20.531.250.000	8.212.500.000	7.628.103.516	4.690.646.484	0,3277	1.53
			20.531.250.000	8.212.500.000	7.628.103.516	4.690.646.484	0,2621	1.22
			20.531.250.000	8.212.500.000	7.628.103.516	4.690.646.484	0,2097	98
			20.531.250.000	8.212.500.000	7.628.103.516	4.690.646.484	0,1678	78
			20.531.250.000	8.212.500.000	7.628.103.516	4.690.646.484	0,1342	62
			20.531.250.000	8.212.500.000	7.628.103.516	4.690.646.484	0,1074	50
			20.531.250.000	8.212.500.000	7.628.103.516	4.690.646.484	0,0859	40
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0687	84
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0550	67
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0440	54
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0352	43
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0281	34
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0225	27
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0180	22
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0144	17
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0115	14
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0092	11
		Jumlah	390.093.750.000	156.037.500.000	76.281.035.160	157.775.214.840		9.29
							Return of Investment	

ısh Flow
ıi 10 - 18

175.000,00

al Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
37.966.812	8.109.491.703	24.328.475.109				-	1	
					7.628.103.516	(7.628.103.516)	0,6400	(4.8
			23.953.125.000	9.581.250.000	7.628.103.516	6.743.771.484	0,5120	3.4
			23.953.125.000	9.581.250.000	7.628.103.516	6.743.771.484	0,4096	2.7
			23.953.125.000	9.581.250.000	7.628.103.516	6.743.771.484	0,3277	2.2
			23.953.125.000	9.581.250.000	7.628.103.516	6.743.771.484	0,2621	1.7
			23.953.125.000	9.581.250.000	7.628.103.516	6.743.771.484	0,2097	1.4
			23.953.125.000	9.581.250.000	7.628.103.516	6.743.771.484	0,1678	1.1
			23.953.125.000	9.581.250.000	7.628.103.516	6.743.771.484	0,1342	9
			23.953.125.000	9.581.250.000	7.628.103.516	6.743.771.484	0,1074	7
			23.953.125.000	9.581.250.000	7.628.103.516	6.743.771.484	0,0859	5
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0687	9
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0550	7
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0440	6
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0352	5
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0281	4
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0225	3
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0180	2
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0144	2
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0115	1
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0092	1
		Jumlah	455.109.375.000	182.043.750.000	76.281.035.160	196.784.589.840		14.4
							Return of Investment	

ash Flow
ni 10 - 18

200.000,00

al Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
37.966.812	8.109.491.703	24.328.475.109				-	1	
					7.628.103.516	(7.628.103.516)	0,6400	(4.8
			27.375.000.000	10.950.000.000	7.628.103.516	8.796.896.484	0,5120	4.5
			27.375.000.000	10.950.000.000	7.628.103.516	8.796.896.484	0,4096	3.6
			27.375.000.000	10.950.000.000	7.628.103.516	8.796.896.484	0,3277	2.8
			27.375.000.000	10.950.000.000	7.628.103.516	8.796.896.484	0,2621	2.3
			27.375.000.000	10.950.000.000	7.628.103.516	8.796.896.484	0,2097	1.8
			27.375.000.000	10.950.000.000	7.628.103.516	8.796.896.484	0,1678	1.4
			27.375.000.000	10.950.000.000	7.628.103.516	8.796.896.484	0,1342	1.1
			27.375.000.000	10.950.000.000	7.628.103.516	8.796.896.484	0,1074	9
			27.375.000.000	10.950.000.000	7.628.103.516	8.796.896.484	0,0859	7
			27.375.000.000	10.950.000.000		16.425.000.000	0,0687	1.1
			27.375.000.000	10.950.000.000		16.425.000.000	0,0550	9
			27.375.000.000	10.950.000.000		16.425.000.000	0,0440	7
			27.375.000.000	10.950.000.000		16.425.000.000	0,0352	5
			27.375.000.000	10.950.000.000		16.425.000.000	0,0281	4
			27.375.000.000	10.950.000.000		16.425.000.000	0,0225	3
			27.375.000.000	10.950.000.000		16.425.000.000	0,0180	2
			27.375.000.000	10.950.000.000		16.425.000.000	0,0144	2
			27.375.000.000	10.950.000.000		16.425.000.000	0,0115	1
			27.375.000.000	10.950.000.000		16.425.000.000	0,0092	1
		Jumlah	520.125.000.000	208.050.000.000	76.281.035.160	235.793.964.840		19.6
							Return of Investment	

ash Flow
ni 10 - 18

225.000,00

al Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
37.966.812	8.109.491.703	24.328.475.109				-	1	
					7.628.103.516	(7.628.103.516)	0,6400	(4.8
			30.796.875.000	12.318.750.000	7.628.103.516	10.850.021.484	0,5120	5.5
			30.796.875.000	12.318.750.000	7.628.103.516	10.850.021.484	0,4096	4.4
			30.796.875.000	12.318.750.000	7.628.103.516	10.850.021.484	0,3277	3.5
			30.796.875.000	12.318.750.000	7.628.103.516	10.850.021.484	0,2621	2.8
			30.796.875.000	12.318.750.000	7.628.103.516	10.850.021.484	0,2097	2.2
			30.796.875.000	12.318.750.000	7.628.103.516	10.850.021.484	0,1678	1.8
			30.796.875.000	12.318.750.000	7.628.103.516	10.850.021.484	0,1342	1.4
			30.796.875.000	12.318.750.000	7.628.103.516	10.850.021.484	0,1074	1.1
			30.796.875.000	12.318.750.000	7.628.103.516	10.850.021.484	0,0859	9
			30.796.875.000	12.318.750.000		18.478.125.000	0,0687	1.2
			30.796.875.000	12.318.750.000		18.478.125.000	0,0550	1.0
			30.796.875.000	12.318.750.000		18.478.125.000	0,0440	8
			30.796.875.000	12.318.750.000		18.478.125.000	0,0352	6
			30.796.875.000	12.318.750.000		18.478.125.000	0,0281	5
			30.796.875.000	12.318.750.000		18.478.125.000	0,0225	4
			30.796.875.000	12.318.750.000		18.478.125.000	0,0180	3
			30.796.875.000	12.318.750.000		18.478.125.000	0,0144	2
			30.796.875.000	12.318.750.000		18.478.125.000	0,0115	2
			30.796.875.000	12.318.750.000		18.478.125.000	0,0092	1
		Jumlah	585.140.625.000	234.056.250.000	76.281.035.160	274.803.339.840		24.8
							Return of Investment	

sh Flow
i 10 - 18

250.000,00

l Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	N
37.966.812	8.109.491.703	24.328.475.109				-	1	
					7.628.103.516	(7.628.103.516)	0,6400	(4.8
			34.218.750.000	13.687.500.000	7.628.103.516	12.903.146.484	0,5120	6.6
			34.218.750.000	13.687.500.000	7.628.103.516	12.903.146.484	0,4096	5.2
			34.218.750.000	13.687.500.000	7.628.103.516	12.903.146.484	0,3277	4.2
			34.218.750.000	13.687.500.000	7.628.103.516	12.903.146.484	0,2621	3.3
			34.218.750.000	13.687.500.000	7.628.103.516	12.903.146.484	0,2097	2.7
			34.218.750.000	13.687.500.000	7.628.103.516	12.903.146.484	0,1678	2.1
			34.218.750.000	13.687.500.000	7.628.103.516	12.903.146.484	0,1342	1.7
			34.218.750.000	13.687.500.000	7.628.103.516	12.903.146.484	0,1074	1.3
			34.218.750.000	13.687.500.000	7.628.103.516	12.903.146.484	0,0859	1.1
			34.218.750.000	13.687.500.000		20.531.250.000	0,0687	1.4
			34.218.750.000	13.687.500.000		20.531.250.000	0,0550	1.1
			34.218.750.000	13.687.500.000		20.531.250.000	0,0440	9
			34.218.750.000	13.687.500.000		20.531.250.000	0,0352	7
			34.218.750.000	13.687.500.000		20.531.250.000	0,0281	5
			34.218.750.000	13.687.500.000		20.531.250.000	0,0225	4
			34.218.750.000	13.687.500.000		20.531.250.000	0,0180	3
			34.218.750.000	13.687.500.000		20.531.250.000	0,0144	2
			34.218.750.000	13.687.500.000		20.531.250.000	0,0115	2
			34.218.750.000	13.687.500.000		20.531.250.000	0,0092	1
		Jumlah	650.156.250.000	260.062.500.000	76.281.035.160	313.812.714.840		30.0
							Return of Investment	

.h Flow
10 - 18

50.000,00

Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
7.966.812	16.218.983.406	16.218.983.406				-	1	
					5.085.402.344	(5.085.402.344)	0,6400	(3.
			23.953.125.000	9.581.250.000	5.085.402.344	9.286.472.656	0,5120	4.
			23.953.125.000	9.581.250.000	5.085.402.344	9.286.472.656	0,4096	3.
			23.953.125.000	9.581.250.000	5.085.402.344	9.286.472.656	0,3277	3.
			23.953.125.000	9.581.250.000	5.085.402.344	9.286.472.656	0,2621	2.
			23.953.125.000	9.581.250.000	5.085.402.344	9.286.472.656	0,2097	1.
			23.953.125.000	9.581.250.000	5.085.402.344	9.286.472.656	0,1678	1.
			23.953.125.000	9.581.250.000	5.085.402.344	9.286.472.656	0,1342	1.
			23.953.125.000	9.581.250.000	5.085.402.344	9.286.472.656	0,1074	
			23.953.125.000	9.581.250.000	5.085.402.344	9.286.472.656	0,0859	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0687	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0550	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0440	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0352	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0281	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0225	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0180	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0144	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0115	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0092	
		Jumlah	455.109.375.000	182.043.750.000	50.854.023.440	222.211.601.560		21.
							Return of Investment	

l. A. Yani 10 - 18
fit And Cost Project
: 350
: Rp. 175.000,00

Spesification	Benefit / Cost Project	Remark
iaya Proyek	32.437.966.812	didapat dari Total Investasi
liri (50 % dari Biaya Proyek)	16.218.983.406	
man Bank (50 % dari biaya Proyek)	16.218.983.406	
embayaran Pinjaman Bank		
e saat fase konstruksi (I=20 %, Periode = 2 th)	21.320.407.371	Nilai Future setelah 2 Tahun
dit (I=20 %, Periode = 10 th)	5.085.402.344	Anuitas (# 2.b) kali Factor Capital Recovery
royek		
r	175.000	asumsi
kat Hunian Kamar Hotel (50 %)	0,5	asumsi
dalam 1 tahun	365	
nar	350	
apatan Kotor dalam 1 tahun	11.178.125.000	# 3.a * #3.b*#3.c*#3.d*#3.e
apatan diluar sewa Kamar dalam 1 tahun	16.767.187.500	asumsi 1,5 kali pendapatan sewa kamar
Total	27.945.312.500	
Proyek		
asi & Pemeliharaan (40 % dari Pendapatan Proyek)	11.178.125.000	Termasuk maintenance, listrik , telepon, PBB, Asuransi dll.

sh Flow
10 - 18

75.000,00

Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
7.966.812	16.218.983.406	16.218.983.406				-	1	
					5.085.402.344	(5.085.402.344)	0,6400	(3.
			27.945.312.500	11.178.125.000	5.085.402.344	11.681.785.156	0,5120	5.
			27.945.312.500	11.178.125.000	5.085.402.344	11.681.785.156	0,4096	4.
			27.945.312.500	11.178.125.000	5.085.402.344	11.681.785.156	0,3277	3.
			27.945.312.500	11.178.125.000	5.085.402.344	11.681.785.156	0,2621	3.
			27.945.312.500	11.178.125.000	5.085.402.344	11.681.785.156	0,2097	2.
			27.945.312.500	11.178.125.000	5.085.402.344	11.681.785.156	0,1678	1.
			27.945.312.500	11.178.125.000	5.085.402.344	11.681.785.156	0,1342	1.
			27.945.312.500	11.178.125.000	5.085.402.344	11.681.785.156	0,1074	1.
			27.945.312.500	11.178.125.000	5.085.402.344	11.681.785.156	0,0859	1.
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0687	1.
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0550	
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0440	
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0352	
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0281	
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0225	
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0180	
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0144	
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0115	
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0092	
		Jumlah	530.960.937.500	212.384.375.000	50.854.023.440	267.722.539.060		27.
							Return of Investment	

sh Flow
i 10 - 18

200.000,00

l Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
57.966.812	16.218.983.406	16.218.983.406				-	1	
					5.085.402.344	(5.085.402.344)	0,6400	(3.
			31.937.500.000	12.775.000.000	5.085.402.344	14.077.097.656	0,5120	7.
			31.937.500.000	12.775.000.000	5.085.402.344	14.077.097.656	0,4096	5.
			31.937.500.000	12.775.000.000	5.085.402.344	14.077.097.656	0,3277	4.
			31.937.500.000	12.775.000.000	5.085.402.344	14.077.097.656	0,2621	3.
			31.937.500.000	12.775.000.000	5.085.402.344	14.077.097.656	0,2097	2.
			31.937.500.000	12.775.000.000	5.085.402.344	14.077.097.656	0,1678	2.
			31.937.500.000	12.775.000.000	5.085.402.344	14.077.097.656	0,1342	1.
			31.937.500.000	12.775.000.000	5.085.402.344	14.077.097.656	0,1074	1.
			31.937.500.000	12.775.000.000	5.085.402.344	14.077.097.656	0,0859	1.
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0687	1.
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0550	1.
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0440	
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0352	
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0281	
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0225	
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0180	
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0144	
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0115	
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0092	
		Jumlah	606.812.500.000	242.725.000.000	50.854.023.440	313.233.476.560		33.
							Return of Investment	

sh Flow
ıi 10 - 18

225.000,00

ıl Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
37.966.812	16.218.983.406	16.218.983.406				-	1	
					5.085.402.344	(5.085.402.344)	0,6400	(3.
			35.929.687.500	14.371.875.000	5.085.402.344	16.472.410.156	0,5120	8.
			35.929.687.500	14.371.875.000	5.085.402.344	16.472.410.156	0,4096	6.
			35.929.687.500	14.371.875.000	5.085.402.344	16.472.410.156	0,3277	5.
			35.929.687.500	14.371.875.000	5.085.402.344	16.472.410.156	0,2621	4.
			35.929.687.500	14.371.875.000	5.085.402.344	16.472.410.156	0,2097	3.
			35.929.687.500	14.371.875.000	5.085.402.344	16.472.410.156	0,1678	2.
			35.929.687.500	14.371.875.000	5.085.402.344	16.472.410.156	0,1342	2.
			35.929.687.500	14.371.875.000	5.085.402.344	16.472.410.156	0,1074	1.
			35.929.687.500	14.371.875.000	5.085.402.344	16.472.410.156	0,0859	1.
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0687	1.
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0550	1.
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0440	
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0352	
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0281	
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0225	
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0180	
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0144	
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0115	
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0092	
		Jumlah	682.664.062.500	273.065.625.000	50.854.023.440	358.744.414.060		39.
							Return of Investment	

ısh Flow
ıi 10 - 18

250.000,00

al Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
37.966.812	16.218.983.406	16.218.983.406				-	1	
					5.085.402.344	(5.085.402.344)	0,6400	(3.
			39.921.875.000	15.968.750.000	5.085.402.344	18.867.722.656	0,5120	9.
			39.921.875.000	15.968.750.000	5.085.402.344	18.867.722.656	0,4096	7.
			39.921.875.000	15.968.750.000	5.085.402.344	18.867.722.656	0,3277	6.
			39.921.875.000	15.968.750.000	5.085.402.344	18.867.722.656	0,2621	4.
			39.921.875.000	15.968.750.000	5.085.402.344	18.867.722.656	0,2097	3.
			39.921.875.000	15.968.750.000	5.085.402.344	18.867.722.656	0,1678	3.
			39.921.875.000	15.968.750.000	5.085.402.344	18.867.722.656	0,1342	2.
			39.921.875.000	15.968.750.000	5.085.402.344	18.867.722.656	0,1074	2.
			39.921.875.000	15.968.750.000	5.085.402.344	18.867.722.656	0,0859	1.
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0687	1.
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0550	1.
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0440	1.
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0352	
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0281	
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0225	
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0180	
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0144	
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0115	
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0092	
		Jumlah	758.515.625.000	303.406.250.000	50.854.023.440	404.255.351.560		45.
							Return of Investment	

sh Flow
ıd Sungkono 101 - 103

50.000,00

l Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
6.428.235	6.386.607.059	19.159.821.176				-	1	
					6.007.491.165	(6.007.491.165)	0,6400	(3,
			10.265.625.000	4.106.250.000	6.007.491.165	151.883.835	0,5120	
			10.265.625.000	4.106.250.000	6.007.491.165	151.883.835	0,4096	
			10.265.625.000	4.106.250.000	6.007.491.165	151.883.835	0,3277	
			10.265.625.000	4.106.250.000	6.007.491.165	151.883.835	0,2621	
			10.265.625.000	4.106.250.000	6.007.491.165	151.883.835	0,2097	
			10.265.625.000	4.106.250.000	6.007.491.165	151.883.835	0,1678	
			10.265.625.000	4.106.250.000	6.007.491.165	151.883.835	0,1342	
			10.265.625.000	4.106.250.000	6.007.491.165	151.883.835	0,1074	
			10.265.625.000	4.106.250.000	6.007.491.165	151.883.835	0,0859	
			10.265.625.000	4.106.250.000		6.159.375.000	0,0687	
			10.265.625.000	4.106.250.000		6.159.375.000	0,0550	
			10.265.625.000	4.106.250.000		6.159.375.000	0,0440	
			10.265.625.000	4.106.250.000		6.159.375.000	0,0352	
			10.265.625.000	4.106.250.000		6.159.375.000	0,0281	
			10.265.625.000	4.106.250.000		6.159.375.000	0,0225	
			10.265.625.000	4.106.250.000		6.159.375.000	0,0180	
			10.265.625.000	4.106.250.000		6.159.375.000	0,0144	
			10.265.625.000	4.106.250.000		6.159.375.000	0,0115	
			10.265.625.000	4.106.250.000		6.159.375.000	0,0092	
		Jumlah	195.046.875.000	78.018.750.000	60.074.911.653	56.953.213.347		(1,
							Return of Investment	

ash Flow
nd Sungkono 101 - 103

175.000,00

al Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
46.428.235	6.386.607.059	19.159.821.176				-	1	
					6.007.491.165	(6.007.491.165)	0,6400	(3.
			11.976.562.500	4.790.625.000	6.007.491.165	1.178.446.335	0,5120	
			11.976.562.500	4.790.625.000	6.007.491.165	1.178.446.335	0,4096	
			11.976.562.500	4.790.625.000	6.007.491.165	1.178.446.335	0,3277	
			11.976.562.500	4.790.625.000	6.007.491.165	1.178.446.335	0,2621	
			11.976.562.500	4.790.625.000	6.007.491.165	1.178.446.335	0,2097	
			11.976.562.500	4.790.625.000	6.007.491.165	1.178.446.335	0,1678	
			11.976.562.500	4.790.625.000	6.007.491.165	1.178.446.335	0,1342	
			11.976.562.500	4.790.625.000	6.007.491.165	1.178.446.335	0,1074	
			11.976.562.500	4.790.625.000	6.007.491.165	1.178.446.335	0,0859	
			11.976.562.500	4.790.625.000		7.185.937.500	0,0687	
			11.976.562.500	4.790.625.000		7.185.937.500	0,0550	
			11.976.562.500	4.790.625.000		7.185.937.500	0,0440	
			11.976.562.500	4.790.625.000		7.185.937.500	0,0352	
			11.976.562.500	4.790.625.000		7.185.937.500	0,0281	
			11.976.562.500	4.790.625.000		7.185.937.500	0,0225	
			11.976.562.500	4.790.625.000		7.185.937.500	0,0180	
			11.976.562.500	4.790.625.000		7.185.937.500	0,0144	
			11.976.562.500	4.790.625.000		7.185.937.500	0,0115	
			11.976.562.500	4.790.625.000		7.185.937.500	0,0092	
		Jumlah	227.554.687.500	91.021.875.000	60.074.911.653	76.457.900.847		
							Return of Investment	

sh Flow
nd Sungkono 101 - 103

200.000,00

l Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
46.428.235	6.386.607.059	19.159.821.176				-	1	
					6.007.491.165	(6.007.491.165)	0,6400	(3
			13.687.500.000	5.475.000.000	6.007.491.165	2.205.008.835	0,5120	1
			13.687.500.000	5.475.000.000	6.007.491.165	2.205.008.835	0,4096	
			13.687.500.000	5.475.000.000	6.007.491.165	2.205.008.835	0,3277	
			13.687.500.000	5.475.000.000	6.007.491.165	2.205.008.835	0,2621	
			13.687.500.000	5.475.000.000	6.007.491.165	2.205.008.835	0,2097	
			13.687.500.000	5.475.000.000	6.007.491.165	2.205.008.835	0,1678	
			13.687.500.000	5.475.000.000	6.007.491.165	2.205.008.835	0,1342	
			13.687.500.000	5.475.000.000	6.007.491.165	2.205.008.835	0,1074	
			13.687.500.000	5.475.000.000	6.007.491.165	2.205.008.835	0,0859	
			13.687.500.000	5.475.000.000		8.212.500.000	0,0687	
			13.687.500.000	5.475.000.000		8.212.500.000	0,0550	
			13.687.500.000	5.475.000.000		8.212.500.000	0,0440	
			13.687.500.000	5.475.000.000		8.212.500.000	0,0352	
			13.687.500.000	5.475.000.000		8.212.500.000	0,0281	
			13.687.500.000	5.475.000.000		8.212.500.000	0,0225	
			13.687.500.000	5.475.000.000		8.212.500.000	0,0180	
			13.687.500.000	5.475.000.000		8.212.500.000	0,0144	
			13.687.500.000	5.475.000.000		8.212.500.000	0,0115	
			13.687.500.000	5.475.000.000		8.212.500.000	0,0092	
		Jumlah	260.062.500.000	104.025.000.000	60.074.911.653	95.962.588.347		3
							Return of Investment	

ısh Flow
nd Sungkono 101 - 103

225.000,00

al Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
46.428.235	6.386.607.059	19.159.821.176				-	1	
					6.007.491.165	(6.007.491.165)	0,6400	(3.8
			15.398.437.500	6.159.375.000	6.007.491.165	3.231.571.335	0,5120	1.6
			15.398.437.500	6.159.375.000	6.007.491.165	3.231.571.335	0,4096	1,3
			15.398.437.500	6.159.375.000	6.007.491.165	3.231.571.335	0,3277	1,0
			15.398.437.500	6.159.375.000	6.007.491.165	3.231.571.335	0,2621	8
			15.398.437.500	6.159.375.000	6.007.491.165	3.231.571.335	0,2097	6
			15.398.437.500	6.159.375.000	6.007.491.165	3.231.571.335	0,1678	5
			15.398.437.500	6.159.375.000	6.007.491.165	3.231.571.335	0,1342	4
			15.398.437.500	6.159.375.000	6.007.491.165	3.231.571.335	0,1074	3
			15.398.437.500	6.159.375.000	6.007.491.165	3.231.571.335	0,0859	2
			15.398.437.500	6.159.375.000		9.239.062.500	0,0687	6
			15.398.437.500	6.159.375.000		9.239.062.500	0,0550	5
			15.398.437.500	6.159.375.000		9.239.062.500	0,0440	4
			15.398.437.500	6.159.375.000		9.239.062.500	0,0352	3
			15.398.437.500	6.159.375.000		9.239.062.500	0,0281	2
			15.398.437.500	6.159.375.000		9.239.062.500	0,0225	2
			15.398.437.500	6.159.375.000		9.239.062.500	0,0180	1
			15.398.437.500	6.159.375.000		9.239.062.500	0,0144	1
			15.398.437.500	6.159.375.000		9.239.062.500	0,0115	1
			15.398.437.500	6.159.375.000		9.239.062.500	0,0092	
		Jumlah	292.570.312.500	117.028.125.000	60.074.911.653	115.467.275.847		6,1
							Return of Investment	

sh Flow
ıd Sungkono 101 - 103

250.000,00

l Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
6.428.235	6.386.607.059	19.159.821.176				-	1	
					6.007.491.165	(6.007.491.165)	0,6400	(3.
			17.109.375.000	6.843.750.000	6.007.491.165	4.258.133.835	0,5120	2.
			17.109.375.000	6.843.750.000	6.007.491.165	4.258.133.835	0,4096	1.
			17.109.375.000	6.843.750.000	6.007.491.165	4.258.133.835	0,3277	1.
			17.109.375.000	6.843.750.000	6.007.491.165	4.258.133.835	0,2621	1.
			17.109.375.000	6.843.750.000	6.007.491.165	4.258.133.835	0,2097	
			17.109.375.000	6.843.750.000	6.007.491.165	4.258.133.835	0,1678	
			17.109.375.000	6.843.750.000	6.007.491.165	4.258.133.835	0,1342	
			17.109.375.000	6.843.750.000	6.007.491.165	4.258.133.835	0,1074	
			17.109.375.000	6.843.750.000	6.007.491.165	4.258.133.835	0,0859	
			17.109.375.000	6.843.750.000		10.265.625.000	0,0687	
			17.109.375.000	6.843.750.000		10.265.625.000	0,0550	
			17.109.375.000	6.843.750.000		10.265.625.000	0,0440	
			17.109.375.000	6.843.750.000		10.265.625.000	0,0352	
			17.109.375.000	6.843.750.000		10.265.625.000	0,0281	
			17.109.375.000	6.843.750.000		10.265.625.000	0,0225	
			17.109.375.000	6.843.750.000		10.265.625.000	0,0180	
			17.109.375.000	6.843.750.000		10.265.625.000	0,0144	
			17.109.375.000	6.843.750.000		10.265.625.000	0,0115	
			17.109.375.000	6.843.750.000		10.265.625.000	0,0092	
		Jumlah	325.078.125.000	130.031.250.000	60.074.911.653	134.971.963.347		8.
							Return of Investment	

.. Mayjend Sungkono 101 - 103
fit And Cost Project
: 150
: Rp. 150.000,00

Spesification	Benefit / Cost Project	Remark
iaya Proyek	25.546.428.235	didapat dari Total Investasi
liri (50 % dari Biaya Proyek)	12.773.214.118	
man Bank (50 % dari biaya Proyek)	12.773.214.118	
embayaran Pinjaman Bank		
e saat fase konstruksi (I=20 %, Periode = 2 th)	16.790.826.010	Nilai Future setelah 2 Tahun
dit (I=20 %, Periode = 10 th)	4.004.994.110	Anuitas (# 2.b) kali Factor Capital Recovery
royek		
r	150.000	asumsi
kat Hunian Kamar Hotel (50 %)	0,5	asumsi
dalam 1 tahun	365	
nar	150	
apatan Kotor dalam 1 tahun	4.106.250.000	# 3.a * #3.b*#3.c*#3.d*#3.e
apatan diluar sewa Kamar dalam 1 tahun	6.159.375.000	asumsi 1,5 kali pendapatan sewa kamar
Total	10.265.625.000	
Proyek		
asi & Pemeliharaan (40 % dari Pendapatan Proyek)	4.106.250.000	Termasuk maintenance, listrik , telepon, PBB, Asuransi dll.

ah Flow
id Sungkono 101 - 103

50.000,00

l Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
6.428.235	12.773.214.118	12.773.214.118				-	1	
					4.004.994.110	(4.004.994.110)	0,6400	(2.
			10.265.625.000	4.106.250.000	4.004.994.110	2.154.380.890	0,5120	1.
			10.265.625.000	4.106.250.000	4.004.994.110	2.154.380.890	0,4096	
			10.265.625.000	4.106.250.000	4.004.994.110	2.154.380.890	0,3277	
			10.265.625.000	4.106.250.000	4.004.994.110	2.154.380.890	0,2621	
			10.265.625.000	4.106.250.000	4.004.994.110	2.154.380.890	0,2097	
			10.265.625.000	4.106.250.000	4.004.994.110	2.154.380.890	0,1678	
			10.265.625.000	4.106.250.000	4.004.994.110	2.154.380.890	0,1342	
			10.265.625.000	4.106.250.000	4.004.994.110	2.154.380.890	0,1074	
			10.265.625.000	4.106.250.000	4.004.994.110	2.154.380.890	0,0859	
			10.265.625.000	4.106.250.000		6.159.375.000	0,0687	
			10.265.625.000	4.106.250.000		6.159.375.000	0,0550	
			10.265.625.000	4.106.250.000		6.159.375.000	0,0440	
			10.265.625.000	4.106.250.000		6.159.375.000	0,0352	
			10.265.625.000	4.106.250.000		6.159.375.000	0,0281	
			10.265.625.000	4.106.250.000		6.159.375.000	0,0225	
			10.265.625.000	4.106.250.000		6.159.375.000	0,0180	
			10.265.625.000	4.106.250.000		6.159.375.000	0,0144	
			10.265.625.000	4.106.250.000		6.159.375.000	0,0115	
			10.265.625.000	4.106.250.000		6.159.375.000	0,0092	
		Jumlah	195.046.875.000	78.018.750.000	40.049.941.102	76.978.183.898		4.
							Return of Investment	

h Flow
d Sungkono 101 - 103

75.000,00

Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
3.428.235	12.773.214.118	12.773.214.118				-	1	
					4.004.994.110	(4.004.994.110)	0,6400	(2.
			11.976.562.500	4.790.625.000	4.004.994.110	3.180.943.390	0,5120	1.
			11.976.562.500	4.790.625.000	4.004.994.110	3.180.943.390	0,4096	1.
			11.976.562.500	4.790.625.000	4.004.994.110	3.180.943.390	0,3277	1.
			11.976.562.500	4.790.625.000	4.004.994.110	3.180.943.390	0,2621	
			11.976.562.500	4.790.625.000	4.004.994.110	3.180.943.390	0,2097	
			11.976.562.500	4.790.625.000	4.004.994.110	3.180.943.390	0,1678	
			11.976.562.500	4.790.625.000	4.004.994.110	3.180.943.390	0,1342	
			11.976.562.500	4.790.625.000	4.004.994.110	3.180.943.390	0,1074	
			11.976.562.500	4.790.625.000	4.004.994.110	3.180.943.390	0,0859	
			11.976.562.500	4.790.625.000		7.185.937.500	0,0687	
			11.976.562.500	4.790.625.000		7.185.937.500	0,0550	
			11.976.562.500	4.790.625.000		7.185.937.500	0,0440	
			11.976.562.500	4.790.625.000		7.185.937.500	0,0352	
			11.976.562.500	4.790.625.000		7.185.937.500	0,0281	
			11.976.562.500	4.790.625.000		7.185.937.500	0,0225	
			11.976.562.500	4.790.625.000		7.185.937.500	0,0180	
			11.976.562.500	4.790.625.000		7.185.937.500	0,0144	
			11.976.562.500	4.790.625.000		7.185.937.500	0,0115	
			11.976.562.500	4.790.625.000		7.185.937.500	0,0092	
		Jumlah	227.554.687.500	91.021.875.000	40.049.941.102	96.482.871.398		6.
							Return of Investment	

ash Flow
nd Sungkono 101 - 103

200.000,00

al Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
546.428.235	12.773.214.118	12.773.214.118				-	1	
					4.004.994.110	(4.004.994.110)	0,6400	(
			13.687.500.000	5.475.000.000	4.004.994.110	4.207.505.890	0,5120	
			13.687.500.000	5.475.000.000	4.004.994.110	4.207.505.890	0,4096	
			13.687.500.000	5.475.000.000	4.004.994.110	4.207.505.890	0,3277	
			13.687.500.000	5.475.000.000	4.004.994.110	4.207.505.890	0,2621	
			13.687.500.000	5.475.000.000	4.004.994.110	4.207.505.890	0,2097	
			13.687.500.000	5.475.000.000	4.004.994.110	4.207.505.890	0,1678	
			13.687.500.000	5.475.000.000	4.004.994.110	4.207.505.890	0,1342	
			13.687.500.000	5.475.000.000	4.004.994.110	4.207.505.890	0,1074	
			13.687.500.000	5.475.000.000	4.004.994.110	4.207.505.890	0,0859	
			13.687.500.000	5.475.000.000		8.212.500.000	0,0687	
			13.687.500.000	5.475.000.000		8.212.500.000	0,0550	
			13.687.500.000	5.475.000.000		8.212.500.000	0,0440	
			13.687.500.000	5.475.000.000		8.212.500.000	0,0352	
			13.687.500.000	5.475.000.000		8.212.500.000	0,0281	
			13.687.500.000	5.475.000.000		8.212.500.000	0,0225	
			13.687.500.000	5.475.000.000		8.212.500.000	0,0180	
			13.687.500.000	5.475.000.000		8.212.500.000	0,0144	
			13.687.500.000	5.475.000.000		8.212.500.000	0,0115	
			13.687.500.000	5.475.000.000		8.212.500.000	0,0092	
		Jumlah	260.062.500.000	104.025.000.000	40.049.941.102	115.987.558.898		
							Return of Investment	

i

Cash Flow

jend Sungkono 101 - 103

. 225.000,00

otal Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
.546.428.235	6.386.607.059	12.773.214.118				-	1	
					4.004.994.110	(4.004.994.110)	0,6400	(2.
			15.398.437.500	6.159.375.000	4.004.994.110	5.234.068.390	0,5120	2.
			15.398.437.500	6.159.375.000	4.004.994.110	5.234.068.390	0,4096	2.
			15.398.437.500	6.159.375.000	4.004.994.110	5.234.068.390	0,3277	1.
			15.398.437.500	6.159.375.000	4.004.994.110	5.234.068.390	0,2621	1.
			15.398.437.500	6.159.375.000	4.004.994.110	5.234.068.390	0,2097	1.
			15.398.437.500	6.159.375.000	4.004.994.110	5.234.068.390	0,1678	
			15.398.437.500	6.159.375.000	4.004.994.110	5.234.068.390	0,1342	
			15.398.437.500	6.159.375.000	4.004.994.110	5.234.068.390	0,1074	
			15.398.437.500	6.159.375.000	4.004.994.110	5.234.068.390	0,0859	
			15.398.437.500	6.159.375.000		9.239.062.500	0,0687	
			15.398.437.500	6.159.375.000		9.239.062.500	0,0550	
			15.398.437.500	6.159.375.000		9.239.062.500	0,0440	
			15.398.437.500	6.159.375.000		9.239.062.500	0,0352	
			15.398.437.500	6.159.375.000		9.239.062.500	0,0281	
			15.398.437.500	6.159.375.000		9.239.062.500	0,0225	
			15.398.437.500	6.159.375.000		9.239.062.500	0,0180	
			15.398.437.500	6.159.375.000		9.239.062.500	0,0144	
			15.398.437.500	6.159.375.000		9.239.062.500	0,0115	
			15.398.437.500	6.159.375.000		9.239.062.500	0,0092	
		Jumlah	292.570.312.500	117.028.125.000	40.049.941.102	135.492.246.398		11.
							Return of Investment	

-ash Flow
end Sungkono 101 - 103

. 250.000,00

tal Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
546.428.235	12.773.214.118	12.773.214.118				-	1	
					4.004.994.110	(4.004.994.110)	0,6400	(2
			17.109.375.000	6.843.750.000	4.004.994.110	6.260.630.890	0,5120	3
			17.109.375.000	6.843.750.000	4.004.994.110	6.260.630.890	0,4096	2
			17.109.375.000	6.843.750.000	4.004.994.110	6.260.630.890	0,3277	2
			17.109.375.000	6.843.750.000	4.004.994.110	6.260.630.890	0,2621	1
			17.109.375.000	6.843.750.000	4.004.994.110	6.260.630.890	0,2097	1
			17.109.375.000	6.843.750.000	4.004.994.110	6.260.630.890	0,1678	1
			17.109.375.000	6.843.750.000	4.004.994.110	6.260.630.890	0,1342	
			17.109.375.000	6.843.750.000	4.004.994.110	6.260.630.890	0,1074	
			17.109.375.000	6.843.750.000	4.004.994.110	6.260.630.890	0,0859	
			17.109.375.000	6.843.750.000		10.265.625.000	0,0687	
			17.109.375.000	6.843.750.000		10.265.625.000	0,0550	
			17.109.375.000	6.843.750.000		10.265.625.000	0,0440	
			17.109.375.000	6.843.750.000		10.265.625.000	0,0352	
			17.109.375.000	6.843.750.000		10.265.625.000	0,0281	
			17.109.375.000	6.843.750.000		10.265.625.000	0,0225	
			17.109.375.000	6.843.750.000		10.265.625.000	0,0180	
			17.109.375.000	6.843.750.000		10.265.625.000	0,0144	
			17.109.375.000	6.843.750.000		10.265.625.000	0,0115	
			17.109.375.000	6.843.750.000		10.265.625.000	0,0092	
		Jumlah	325.078.125.000	130.031.250.000	40.049.941.102	154.996.933.898		14
							Return of Investment	

JL. Bubutan
ıefit And Cost Project
ar : 180
: Rp. 150.000,00

Spesification	Benefit / Cost Project	Remark
Biaya Proyek	25.148.162.477	didapat dari Total Investasi
ıdiri (25% dari Biaya Proyek)	6.287.040.619	
jaman Bank (75 % dari biaya Proyek)	18.861.121.858	
Pembayaran Pinjaman Bank		
lue saat fase konstruksi (I=20 %, Periode = 2 th)	24.793.588.563	Nilai Future setelah 2 Tahun
redit (I=20 %, Periode = 10 th)	5.913.835.097	Anuitas (# 2.b) kali Factor Capital Recovery
Proyek		
ıar	150.000	asumsi
ıgkat Hunian Kamar Hotel (50 %)	0,5	asumsi
ari dalam 1 tahun	365	
amar	180	
dapatan Kotor dalam 1 tahun	4.927.500.000	# 3.a * #3.b*#3.c*#3.d*#3.e
ıdapatan diluar sewa Kamar dalam 1 tahun	7.391.250.000	asumsi 1,5 kali pendapatan sewa kamar
an Total	12.318.750.000	
ı Proyek		
erasi & Pemeliharaan (40 % dari Pendapatan Proyek)	4.927.500.000	Termasuk maintenance, listrik , telepon, PBB, Asuransi dll.

i

Cash Flow

utan

. 150.000,00

otal Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
.148.162.477	6.287.040.619	18.861.121.858				-	1	
					5.913.835.097	(5.913.835.097)	0,6400	(3.
			12.318.750.000	4.927.500.000	5.913.835.097	1.477.414.903	0,5120	
			12.318.750.000	4.927.500.000	5.913.835.097	1.477.414.903	0,4096	
			12.318.750.000	4.927.500.000	5.913.835.097	1.477.414.903	0,3277	
			12.318.750.000	4.927.500.000	5.913.835.097	1.477.414.903	0,2621	
			12.318.750.000	4.927.500.000	5.913.835.097	1.477.414.903	0,2097	
			12.318.750.000	4.927.500.000	5.913.835.097	1.477.414.903	0,1678	
			12.318.750.000	4.927.500.000	5.913.835.097	1.477.414.903	0,1342	
			12.318.750.000	4.927.500.000	5.913.835.097	1.477.414.903	0,1074	
			12.318.750.000	4.927.500.000	5.913.835.097	1.477.414.903	0,0859	
			12.318.750.000	4.927.500.000		7.391.250.000	0,0687	
			12.318.750.000	4.927.500.000		7.391.250.000	0,0550	
			12.318.750.000	4.927.500.000		7.391.250.000	0,0440	
			12.318.750.000	4.927.500.000		7.391.250.000	0,0352	
			12.318.750.000	4.927.500.000		7.391.250.000	0,0281	
			12.318.750.000	4.927.500.000		7.391.250.000	0,0225	
			12.318.750.000	4.927.500.000		7.391.250.000	0,0180	
			12.318.750.000	4.927.500.000		7.391.250.000	0,0144	
			12.318.750.000	4.927.500.000		7.391.250.000	0,0115	
			12.318.750.000	4.927.500.000		7.391.250.000	0,0092	
		Jumlah	234.056.250.000	93.622.500.000	59.138.350.971	81.295.399.029		1.
							Return of Investment	

sh Flow
an

175.000,00

l Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
8.162.477	6.287.040.619	18.861.121.858				-	1	
					5.913.835.097	(5.913.835.097)	0,6400	(3.
			14.371.875.000	5.748.750.000	5.913.835.097	2.709.289.903	0,5120	1.
			14.371.875.000	5.748.750.000	5.913.835.097	2.709.289.903	0,4096	1.
			14.371.875.000	5.748.750.000	5.913.835.097	2.709.289.903	0,3277	
			14.371.875.000	5.748.750.000	5.913.835.097	2.709.289.903	0,2621	
			14.371.875.000	5.748.750.000	5.913.835.097	2.709.289.903	0,2097	
			14.371.875.000	5.748.750.000	5.913.835.097	2.709.289.903	0,1678	
			14.371.875.000	5.748.750.000	5.913.835.097	2.709.289.903	0,1342	
			14.371.875.000	5.748.750.000	5.913.835.097	2.709.289.903	0,1074	
			14.371.875.000	5.748.750.000	5.913.835.097	2.709.289.903	0,0859	
			14.371.875.000	5.748.750.000		8.623.125.000	0,0687	
			14.371.875.000	5.748.750.000		8.623.125.000	0,0550	
			14.371.875.000	5.748.750.000		8.623.125.000	0,0440	
			14.371.875.000	5.748.750.000		8.623.125.000	0,0352	
			14.371.875.000	5.748.750.000		8.623.125.000	0,0281	
			14.371.875.000	5.748.750.000		8.623.125.000	0,0225	
			14.371.875.000	5.748.750.000		8.623.125.000	0,0180	
			14.371.875.000	5.748.750.000		8.623.125.000	0,0144	
			14.371.875.000	5.748.750.000		8.623.125.000	0,0115	
			14.371.875.000	5.748.750.000		8.623.125.000	0,0092	
		Jumlah	273.065.625.000	109.226.250.000	59.138.350.971	104.701.024.029		4.
							Return of Investment	

sh Flow
an

200.000,00

l Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
48.162.477	6.287.040.619	18.861.121.858				-	1	
					5.913.835.097	(5.913.835.097)	0,6400	(3.
			16.425.000.000	6.570.000.000	5.913.835.097	3.941.164.903	0,5120	2.
			16.425.000.000	6.570.000.000	5.913.835.097	3.941.164.903	0,4096	1.
			16.425.000.000	6.570.000.000	5.913.835.097	3.941.164.903	0,3277	1.
			16.425.000.000	6.570.000.000	5.913.835.097	3.941.164.903	0,2621	1.
			16.425.000.000	6.570.000.000	5.913.835.097	3.941.164.903	0,2097	
			16.425.000.000	6.570.000.000	5.913.835.097	3.941.164.903	0,1678	
			16.425.000.000	6.570.000.000	5.913.835.097	3.941.164.903	0,1342	
			16.425.000.000	6.570.000.000	5.913.835.097	3.941.164.903	0,1074	
			16.425.000.000	6.570.000.000	5.913.835.097	3.941.164.903	0,0859	
			16.425.000.000	6.570.000.000		9.855.000.000	0,0687	
			16.425.000.000	6.570.000.000		9.855.000.000	0,0550	
			16.425.000.000	6.570.000.000		9.855.000.000	0,0440	
			16.425.000.000	6.570.000.000		9.855.000.000	0,0352	
			16.425.000.000	6.570.000.000		9.855.000.000	0,0281	
			16.425.000.000	6.570.000.000		9.855.000.000	0,0225	
			16.425.000.000	6.570.000.000		9.855.000.000	0,0180	
			16.425.000.000	6.570.000.000		9.855.000.000	0,0144	
			16.425.000.000	6.570.000.000		9.855.000.000	0,0115	
			16.425.000.000	6.570.000.000		9.855.000.000	0,0092	
		Jumlah	312.075.000.000	124.830.000.000	59.138.350.971	128.106.649.029		7.
							Return of Investment	

sh Flow

an

225.000,00

l Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
8.162.477	6.287.040.619	18.861.121.858				-	1	
					5.913.835.097	(5.913.835.097)	0,6400	(3.
			18.478.125.000	7.391.250.000	5.913.835.097	5.173.039.903	0,5120	2.
			18.478.125.000	7.391.250.000	5.913.835.097	5.173.039.903	0,4096	2.
			18.478.125.000	7.391.250.000	5.913.835.097	5.173.039.903	0,3277	1.
			18.478.125.000	7.391.250.000	5.913.835.097	5.173.039.903	0,2621	1.
			18.478.125.000	7.391.250.000	5.913.835.097	5.173.039.903	0,2097	1.
			18.478.125.000	7.391.250.000	5.913.835.097	5.173.039.903	0,1678	
			18.478.125.000	7.391.250.000	5.913.835.097	5.173.039.903	0,1342	
			18.478.125.000	7.391.250.000	5.913.835.097	5.173.039.903	0,1074	
			18.478.125.000	7.391.250.000	5.913.835.097	5.173.039.903	0,0859	
			18.478.125.000	7.391.250.000		11.086.875.000	0,0687	
			18.478.125.000	7.391.250.000		11.086.875.000	0,0550	
			18.478.125.000	7.391.250.000		11.086.875.000	0,0440	
			18.478.125.000	7.391.250.000		11.086.875.000	0,0352	
			18.478.125.000	7.391.250.000		11.086.875.000	0,0281	
			18.478.125.000	7.391.250.000		11.086.875.000	0,0225	
			18.478.125.000	7.391.250.000		11.086.875.000	0,0180	
			18.478.125.000	7.391.250.000		11.086.875.000	0,0144	
			18.478.125.000	7.391.250.000		11.086.875.000	0,0115	
			18.478.125.000	7.391.250.000		11.086.875.000	0,0092	
		Jumlah	351.084.375.000	140.433.750.000	59.138.350.971	151.512.274.029		11.
							Return of Investment	

sh Flow

an

250.000,00

l Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
8.162.477	6.287.040.619	18.861.121.858				-	1	
					5.913.835.097	(5.913.835.097)	0,6400	(3.
			20.531.250.000	8.212.500.000	5.913.835.097	6.404.914.903	0,5120	3.
			20.531.250.000	8.212.500.000	5.913.835.097	6.404.914.903	0,4096	2.
			20.531.250.000	8.212.500.000	5.913.835.097	6.404.914.903	0,3277	2.
			20.531.250.000	8.212.500.000	5.913.835.097	6.404.914.903	0,2621	1.
			20.531.250.000	8.212.500.000	5.913.835.097	6.404.914.903	0,2097	1.
			20.531.250.000	8.212.500.000	5.913.835.097	6.404.914.903	0,1678	1.
			20.531.250.000	8.212.500.000	5.913.835.097	6.404.914.903	0,1342	
			20.531.250.000	8.212.500.000	5.913.835.097	6.404.914.903	0,1074	
			20.531.250.000	8.212.500.000	5.913.835.097	6.404.914.903	0,0859	
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0687	
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0550	
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0440	
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0352	
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0281	
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0225	
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0180	
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0144	
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0115	
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0092	
		Jumlah	390.093.750.000	156.037.500.000	59.138.350.971	174.917.899.029		14.
							Return of Investment	

L. Bubutan
fit And Cost Project
: 180
: Rp. 150.000,00

Spesification	Benefit / Cost Project	Remark
iaya Proyek	25.148.162.477	didapat dari Total Investasi
iri (50 % dari Biaya Proyek)	12.574.081.238	
man Bank (50 % dari biaya Proyek)	12.574.081.238	
embayaran Pinjaman Bank		
e saat fase konstruksi (I=20 %, Periode = 2 th)	16.529.059.042	Nilai Future setelah 2 Tahun
dit (I=20 %, Periode = 10 th)	3.942.556.731	Anuitas (# 2.b) kali Factor Capital Recovery
royek		
r	150.000	asumsi
kat Hunian Kamar Hotel (50 %)	0,5	asumsi
dalam 1 tahun	365	
nar	180	
apatan Kotor dalam 1 tahun	4.927.500.000	# 3.a * #3.b*#3.c*#3.d*#3.e
apatan diluar sewa Kamar dalam 1 tahun	7.391.250.000	asumsi 1,5 kali pendapatan sewa kamar
Total	12.318.750.000	
Proyek		
asi & Pemeliharaan (40 % dari Pendapatan Proyek)	4.927.500.000	Termasuk maintenance, listrik , telepon, PBB, Asuransi dll.

ash Flow
tan

150.000,00

al Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
48.162.477	12.574.081.238	12.574.081.238				-	1	
					3.942.556.731	(3.942.556.731)	0,6400	(2,5
			12.318.750.000	4.927.500.000	3.942.556.731	3.448.693.269	0,5120	1,7
			12.318.750.000	4.927.500.000	3.942.556.731	3.448.693.269	0,4096	1,4
			12.318.750.000	4.927.500.000	3.942.556.731	3.448.693.269	0,3277	1,1
			12.318.750.000	4.927.500.000	3.942.556.731	3.448.693.269	0,2621	9
			12.318.750.000	4.927.500.000	3.942.556.731	3.448.693.269	0,2097	7
			12.318.750.000	4.927.500.000	3.942.556.731	3.448.693.269	0,1678	5
			12.318.750.000	4.927.500.000	3.942.556.731	3.448.693.269	0,1342	4
			12.318.750.000	4.927.500.000	3.942.556.731	3.448.693.269	0,1074	3
			12.318.750.000	4.927.500.000	3.942.556.731	3.448.693.269	0,0859	2
			12.318.750.000	4.927.500.000		7.391.250.000	0,0687	5
			12.318.750.000	4.927.500.000		7.391.250.000	0,0550	4
			12.318.750.000	4.927.500.000		7.391.250.000	0,0440	3
			12.318.750.000	4.927.500.000		7.391.250.000	0,0352	2
			12.318.750.000	4.927.500.000		7.391.250.000	0,0281	2
			12.318.750.000	4.927.500.000		7.391.250.000	0,0225	1
			12.318.750.000	4.927.500.000		7.391.250.000	0,0180	1
			12.318.750.000	4.927.500.000		7.391.250.000	0,0144	1
			12.318.750.000	4.927.500.000		7.391.250.000	0,0115	
			12.318.750.000	4.927.500.000		7.391.250.000	0,0092	
		Jumlah	234.056.250.000	93.622.500.000	39.425.567.314	101.008.182.686		7,3
							Return of Investment	

ash Flow
itan

175.000,00

al Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
48.162.477	12.574.081.238	12.574.081.238				-	1	
					3.942.556.731	(3.942.556.731)	0,6400	(2.
			14.371.875.000	5.748.750.000	3.942.556.731	4.680.568.269	0,5120	2.
			14.371.875.000	5.748.750.000	3.942.556.731	4.680.568.269	0,4096	1.
			14.371.875.000	5.748.750.000	3.942.556.731	4.680.568.269	0,3277	1.
			14.371.875.000	5.748.750.000	3.942.556.731	4.680.568.269	0,2621	1.
			14.371.875.000	5.748.750.000	3.942.556.731	4.680.568.269	0,2097	
			14.371.875.000	5.748.750.000	3.942.556.731	4.680.568.269	0,1678	
			14.371.875.000	5.748.750.000	3.942.556.731	4.680.568.269	0,1342	
			14.371.875.000	5.748.750.000	3.942.556.731	4.680.568.269	0,1074	
			14.371.875.000	5.748.750.000	3.942.556.731	4.680.568.269	0,0859	
			14.371.875.000	5.748.750.000		8.623.125.000	0,0687	
			14.371.875.000	5.748.750.000		8.623.125.000	0,0550	
			14.371.875.000	5.748.750.000		8.623.125.000	0,0440	
			14.371.875.000	5.748.750.000		8.623.125.000	0,0352	
			14.371.875.000	5.748.750.000		8.623.125.000	0,0281	
			14.371.875.000	5.748.750.000		8.623.125.000	0,0225	
			14.371.875.000	5.748.750.000		8.623.125.000	0,0180	
			14.371.875.000	5.748.750.000		8.623.125.000	0,0144	
			14.371.875.000	5.748.750.000		8.623.125.000	0,0115	
			14.371.875.000	5.748.750.000		8.623.125.000	0,0092	
		Jumlah	273.065.625.000	109.226.250.000	39.425.567.314	124.413.807.686		10.
							Return of Investment	

ash Flow
utan

200.000,00

tal Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
148.162.477	12.574.081.238	12.574.081.238				-	1	
					3.942.556.731	(3.942.556.731)	0,6400	(2.
			16.425.000.000	6.570.000.000	3.942.556.731	5.912.443.269	0,5120	3.
			16.425.000.000	6.570.000.000	3.942.556.731	5.912.443.269	0,4096	2.
			16.425.000.000	6.570.000.000	3.942.556.731	5.912.443.269	0,3277	1.
			16.425.000.000	6.570.000.000	3.942.556.731	5.912.443.269	0,2621	1.
			16.425.000.000	6.570.000.000	3.942.556.731	5.912.443.269	0,2097	1.
			16.425.000.000	6.570.000.000	3.942.556.731	5.912.443.269	0,1678	
			16.425.000.000	6.570.000.000	3.942.556.731	5.912.443.269	0,1342	
			16.425.000.000	6.570.000.000	3.942.556.731	5.912.443.269	0,1074	
			16.425.000.000	6.570.000.000	3.942.556.731	5.912.443.269	0,0859	
			16.425.000.000	6.570.000.000		9.855.000.000	0,0687	
			16.425.000.000	6.570.000.000		9.855.000.000	0,0550	
			16.425.000.000	6.570.000.000		9.855.000.000	0,0440	
			16.425.000.000	6.570.000.000		9.855.000.000	0,0352	
			16.425.000.000	6.570.000.000		9.855.000.000	0,0281	
			16.425.000.000	6.570.000.000		9.855.000.000	0,0225	
			16.425.000.000	6.570.000.000		9.855.000.000	0,0180	
			16.425.000.000	6.570.000.000		9.855.000.000	0,0144	
			16.425.000.000	6.570.000.000		9.855.000.000	0,0115	
			16.425.000.000	6.570.000.000		9.855.000.000	0,0092	
		Jumlah	312.075.000.000	124.830.000.000	39.425.567.314	147.819.432.686		13.
							Return of Investment	

ash Flow
ıtan

225.000,00

tal Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
148.162.477	12.574.081.238	12.574.081.238				-	1	
					3.942.556.731	(3.942.556.731)	0,6400	(2
			18.478.125.000	7.391.250.000	3.942.556.731	7.144.318.269	0,5120	3.
			18.478.125.000	7.391.250.000	3.942.556.731	7.144.318.269	0,4096	2.
			18.478.125.000	7.391.250.000	3.942.556.731	7.144.318.269	0,3277	2.
			18.478.125.000	7.391.250.000	3.942.556.731	7.144.318.269	0,2621	1.
			18.478.125.000	7.391.250.000	3.942.556.731	7.144.318.269	0,2097	1.
			18.478.125.000	7.391.250.000	3.942.556.731	7.144.318.269	0,1678	1.
			18.478.125.000	7.391.250.000	3.942.556.731	7.144.318.269	0,1342	
			18.478.125.000	7.391.250.000	3.942.556.731	7.144.318.269	0,1074	
			18.478.125.000	7.391.250.000	3.942.556.731	7.144.318.269	0,0859	
			18.478.125.000	7.391.250.000		11.086.875.000	0,0687	
			18.478.125.000	7.391.250.000		11.086.875.000	0,0550	
			18.478.125.000	7.391.250.000		11.086.875.000	0,0440	
			18.478.125.000	7.391.250.000		11.086.875.000	0,0352	
			18.478.125.000	7.391.250.000		11.086.875.000	0,0281	
			18.478.125.000	7.391.250.000		11.086.875.000	0,0225	
			18.478.125.000	7.391.250.000		11.086.875.000	0,0180	
			18.478.125.000	7.391.250.000		11.086.875.000	0,0144	
			18.478.125.000	7.391.250.000		11.086.875.000	0,0115	
			18.478.125.000	7.391.250.000		11.086.875.000	0,0092	
		Jumlah	351.084.375.000	140.433.750.000	39.425.567.314	171.225.057.686		16.
							Return of Investment	

ash Flow
.tan

250.000,00

tal Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
148.162.477	12.574.081.238	12.574.081.238				-	1	
					3.942.556.731	(3.942.556.731)	0,6400	(2
			20.531.250.000	8.212.500.000	3.942.556.731	8.376.193.269	0,5120	4
			20.531.250.000	8.212.500.000	3.942.556.731	8.376.193.269	0,4096	3
			20.531.250.000	8.212.500.000	3.942.556.731	8.376.193.269	0,3277	2
			20.531.250.000	8.212.500.000	3.942.556.731	8.376.193.269	0,2621	2
			20.531.250.000	8.212.500.000	3.942.556.731	8.376.193.269	0,2097	1
			20.531.250.000	8.212.500.000	3.942.556.731	8.376.193.269	0,1678	1
			20.531.250.000	8.212.500.000	3.942.556.731	8.376.193.269	0,1342	1
			20.531.250.000	8.212.500.000	3.942.556.731	8.376.193.269	0,1074	
			20.531.250.000	8.212.500.000	3.942.556.731	8.376.193.269	0,0859	
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0687	
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0550	
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0440	
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0352	
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0281	
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0225	
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0180	
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0144	
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0115	
			20.531.250.000	8.212.500.000		12.318.750.000	0,0092	
		Jumlah	390.093.750.000	156.037.500.000	39.425.567.314	194.630.682.686		19
							Return of Investment	

L. Ngagel
fit And Cost Project
: 350
: Rp. 150.000,00

Spesification	Benefit / Cost Project	Remark
iaya Proyek	46.536.688.878	didapat dari Total Investasi
diri (25% dari Biaya Proyek)	11.634.172.220	
man Bank (75 % dari biaya Proyek)	34.902.516.659	
'embayaran Pinjaman Bank		
ıe saat fase konstruksi (I=20 %, Periode = 2 th)	45.880.549.650	Nilai Future setelah 2 Tahun
·dit (I=20 %, Periode = 10 th)	10.943.555.190	Anuitas (# 2.b) kali Factor Capital Recovery
'royek		
ır	150.000	asumsi
ıkat Hunian Kamar Hotel (50 %)	0,5	asumsi
i dalam 1 tahun	365	
nar	350	
apatan Kotor dalam 1 tahun	9.581.250.000	# 3.a * #3.b*#3.c*#3.d*#3.e
apatan diluar sewa Kamar dalam 1 tahun	14.371.875.000	asumsi 1,5 kali pendapatan sewa kamar
ı Total	23.953.125.000	
Proyek		
rasi & Pemeliharaan (40 % dari Pendapatan Proyek)	9.581.250.000	Termasuk maintenance, listrik , telepon, PBB, Asuransi dll.

sh Flow

l

150.000,00

l Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
56.688.878	11.634.172.220	34.902.516.659				-	1	
					10.943.555.190	(10.943.555.190)	0,6400	(7
			23.953.125.000	9.581.250.000	10.943.555.190	3.428.319.810	0,5120	1
			23.953.125.000	9.581.250.000	10.943.555.190	3.428.319.810	0,4096	1
			23.953.125.000	9.581.250.000	10.943.555.190	3.428.319.810	0,3277	1
			23.953.125.000	9.581.250.000	10.943.555.190	3.428.319.810	0,2621	
			23.953.125.000	9.581.250.000	10.943.555.190	3.428.319.810	0,2097	
			23.953.125.000	9.581.250.000	10.943.555.190	3.428.319.810	0,1678	
			23.953.125.000	9.581.250.000	10.943.555.190	3.428.319.810	0,1342	
			23.953.125.000	9.581.250.000	10.943.555.190	3.428.319.810	0,1074	
			23.953.125.000	9.581.250.000	10.943.555.190	3.428.319.810	0,0859	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0687	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0550	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0440	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0352	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0281	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0225	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0180	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0144	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0115	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0092	
		Jumlah	455.109.375.000	182.043.750.000	109.435.551.899	163.630.073.101		5
							Return of Investment	

sh Flow

I

175.000,00

I Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
16.688.878	11.634.172.220	34.902.516.659				-	1	
					10.943.555.190	(10.943.555.190)	0,6400	(7
			27.945.312.500	11.178.125.000	10.943.555.190	5.823.632.310	0,5120	2
			27.945.312.500	11.178.125.000	10.943.555.190	5.823.632.310	0,4096	2
			27.945.312.500	11.178.125.000	10.943.555.190	5.823.632.310	0,3277	1
			27.945.312.500	11.178.125.000	10.943.555.190	5.823.632.310	0,2621	1
			27.945.312.500	11.178.125.000	10.943.555.190	5.823.632.310	0,2097	1
			27.945.312.500	11.178.125.000	10.943.555.190	5.823.632.310	0,1678	
			27.945.312.500	11.178.125.000	10.943.555.190	5.823.632.310	0,1342	
			27.945.312.500	11.178.125.000	10.943.555.190	5.823.632.310	0,1074	
			27.945.312.500	11.178.125.000	10.943.555.190	5.823.632.310	0,0859	
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0687	1
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0550	
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0440	
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0352	
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0281	
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0225	
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0180	
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0144	
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0115	
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0092	
		Jumlah	530.960.937.500	212.384.375.000	109.435.551.899	209.141.010.601		11
							Return of Investment	

sh Flow

l

200.000,00

l Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
36.688.878	11.634.172.220	34.902.516.659				-	1	
					10.943.555.190	(10.943.555.190)	0,6400	(7
			31.937.500.000	12.775.000.000	10.943.555.190	8.218.944.810	0,5120	4
			31.937.500.000	12.775.000.000	10.943.555.190	8.218.944.810	0,4096	3
			31.937.500.000	12.775.000.000	10.943.555.190	8.218.944.810	0,3277	2
			31.937.500.000	12.775.000.000	10.943.555.190	8.218.944.810	0,2621	2
			31.937.500.000	12.775.000.000	10.943.555.190	8.218.944.810	0,2097	1
			31.937.500.000	12.775.000.000	10.943.555.190	8.218.944.810	0,1678	1
			31.937.500.000	12.775.000.000	10.943.555.190	8.218.944.810	0,1342	1
			31.937.500.000	12.775.000.000	10.943.555.190	8.218.944.810	0,1074	
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0859	1
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0687	1
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0550	1
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0440	
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0352	
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0281	
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0225	
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0180	
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0144	
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0115	
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0092	
		Jumlah	606.812.500.000	242.725.000.000	98.491.996.709	265.595.503.291		18
							Return of Investment	

sh Flow

l

225.000,00

l Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
56.688.878	11.634.172.220	34.902.516.659				-	1	
					10.943.555.190	(10.943.555.190)	0,6400	(7
			35.929.687.500	14.371.875.000	10.943.555.190	10.614.257.310	0,5120	5
			35.929.687.500	14.371.875.000	10.943.555.190	10.614.257.310	0,4096	4
			35.929.687.500	14.371.875.000	10.943.555.190	10.614.257.310	0,3277	3
			35.929.687.500	14.371.875.000	10.943.555.190	10.614.257.310	0,2621	2
			35.929.687.500	14.371.875.000	10.943.555.190	10.614.257.310	0,2097	2
			35.929.687.500	14.371.875.000	10.943.555.190	10.614.257.310	0,1678	1
			35.929.687.500	14.371.875.000	10.943.555.190	10.614.257.310	0,1342	1
			35.929.687.500	14.371.875.000	10.943.555.190	10.614.257.310	0,1074	1
			35.929.687.500	14.371.875.000	10.943.555.190	10.614.257.310	0,0859	
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0687	1
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0550	1
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0440	
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0352	
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0281	
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0225	
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0180	
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0144	
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0115	
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0092	
		Jumlah	682.664.062.500	273.065.625.000	109.435.551.899	300.162.885.601		23
							Return of Investment	

sh Flow

l

250.000,00

al Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
36.688.878	11.634.172.220	34.902.516.659				-	1	
					10.943.555.190	(10.943.555.190)	0,6400	(7
			39.921.875.000	15.968.750.000	10.943.555.190	13.009.569.810	0,5120	6
			39.921.875.000	15.968.750.000	10.943.555.190	13.009.569.810	0,4096	5
			39.921.875.000	15.968.750.000	10.943.555.190	13.009.569.810	0,3277	4
			39.921.875.000	15.968.750.000	10.943.555.190	13.009.569.810	0,2621	3
			39.921.875.000	15.968.750.000	10.943.555.190	13.009.569.810	0,2097	2
			39.921.875.000	15.968.750.000	10.943.555.190	13.009.569.810	0,1678	2
			39.921.875.000	15.968.750.000	10.943.555.190	13.009.569.810	0,1342	1
			39.921.875.000	15.968.750.000	10.943.555.190	13.009.569.810	0,1074	1
			39.921.875.000	15.968.750.000	10.943.555.190	13.009.569.810	0,0859	1
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0687	1
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0550	1
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0440	1
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0352	
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0281	
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0225	
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0180	
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0144	
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0115	
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0092	
		Jumlah	758.515.625.000	303.406.250.000	109.435.551.899	345.673.823.101		29
							Return of Investment	

JL. Ngagel
efit And Cost Project
ır : 350
: Rp. 150.000,00

Spesification	Benefit / Cost Project	Remark
Biaya Proyek	46.536.688.878	didapat dari Total Investasi
diri (50% dari Biaya Proyek)	23.268.344.439	
aman Bank (50 % dari biaya Proyek)	23.268.344.439	
Pembayaran Pinjaman Bank		
ue saat fase konstruksi (I=20 %, Periode = 2 th)	30.587.033.100	Nilai Future setelah 2 Tahun
edit (I=20 %, Periode = 10 th)	7.295.703.460	Anuitas (# 2.b) kali Factor Capital Recovery
Proyek		
ar	150.000	asumsi
gkat Hunian Kamar Hotel (50 %)	0,5	asumsi
ri dalam 1 tahun	365	
mar	350	
dapatan Kotor dalam 1 tahun	9.581.250.000	# 3.a * #3.b*#3.c*#3.d*#3.e
dapatan diluar sewa Kamar dalam 1 tahun	14.371.875.000	asumsi 1,5 kali pendapatan sewa kamar
n Total	23.953.125.000	
Proyek		
rasi & Pemeliharaan (40 % dari Pendapatan Proyek)	9.581.250.000	Termasuk maintenance, listrik , telepon, PBB, Asuransi dll.

ash Flow

el

150.000,00

al Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
36.688.878	23.268.344.439	23.268.344.439				-	1	
					7.295.703.460	(7.295.703.460)	0,6400	(4
			23.953.125.000	9.581.250.000	7.295.703.460	7.076.171.540	0,5120	3
			23.953.125.000	9.581.250.000	7.295.703.460	7.076.171.540	0,4096	2
			23.953.125.000	9.581.250.000	7.295.703.460	7.076.171.540	0,3277	2
			23.953.125.000	9.581.250.000	7.295.703.460	7.076.171.540	0,2621	1
			23.953.125.000	9.581.250.000	7.295.703.460	7.076.171.540	0,2097	1
			23.953.125.000	9.581.250.000	7.295.703.460	7.076.171.540	0,1678	1
			23.953.125.000	9.581.250.000	7.295.703.460	7.076.171.540	0,1342	
			23.953.125.000	9.581.250.000	7.295.703.460	7.076.171.540	0,1074	
			23.953.125.000	9.581.250.000	7.295.703.460	7.076.171.540	0,0859	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0687	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0550	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0440	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0352	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0281	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0225	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0180	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0144	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0115	
			23.953.125.000	9.581.250.000		14.371.875.000	0,0092	
		Jumlah	455.109.375.000	182.043.750.000	72.957.034.599	200.108.590.401		15
							Return of Investment	

ash Flow
el

175.000,00

al Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
36.686.878	23.268.344.439	23.268.344.439				-	1	
					7.295.703.460	(7.295.703.460)	0,6400	(4.
			27.945.312.500	11.178.125.000	7.295.703.460	9.471.484.040	0,5120	4.
			27.945.312.500	11.178.125.000	7.295.703.460	9.471.484.040	0,4096	3.
			27.945.312.500	11.178.125.000	7.295.703.460	9.471.484.040	0,3277	3.
			27.945.312.500	11.178.125.000	7.295.703.460	9.471.484.040	0,2621	2.
			27.945.312.500	11.178.125.000	7.295.703.460	9.471.484.040	0,2097	1.
			27.945.312.500	11.178.125.000	7.295.703.460	9.471.484.040	0,1678	1.
			27.945.312.500	11.178.125.000	7.295.703.460	9.471.484.040	0,1342	1.
			27.945.312.500	11.178.125.000	7.295.703.460	9.471.484.040	0,1074	1.
			27.945.312.500	11.178.125.000	7.295.703.460	9.471.484.040	0,0859	
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0687	1.
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0550	
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0440	
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0352	
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0281	
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0225	
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0180	
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0144	
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0115	
			27.945.312.500	11.178.125.000		16.767.187.500	0,0092	
		Jumlah	530.960.937.500	212.384.375.000	72.957.034.599	245.619.527.901		21.
							Return of Investment	

ash Flow
el

200.000,00

al Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
36.688.878	23.268.344.439	23.268.344.439				-	1	
					7.295.703.460	(7.295.703.460)	0,6400	(4
			31.937.500.000	12.775.000.000	7.295.703.460	11.866.796.540	0,5120	6
			31.937.500.000	12.775.000.000	7.295.703.460	11.866.796.540	0,4096	4
			31.937.500.000	12.775.000.000	7.295.703.460	11.866.796.540	0,3277	3
			31.937.500.000	12.775.000.000	7.295.703.460	11.866.796.540	0,2621	3
			31.937.500.000	12.775.000.000	7.295.703.460	11.866.796.540	0,2097	2
			31.937.500.000	12.775.000.000	7.295.703.460	11.866.796.540	0,1678	1
			31.937.500.000	12.775.000.000	7.295.703.460	11.866.796.540	0,1342	1
			31.937.500.000	12.775.000.000	7.295.703.460	11.866.796.540	0,1074	1
			31.937.500.000	12.775.000.000	7.295.703.460	11.866.796.540	0,0859	1
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0687	1
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0550	1
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0440	
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0352	
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0281	
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0225	
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0180	
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0144	
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0115	
			31.937.500.000	12.775.000.000		19.162.500.000	0,0092	
		Jumlah	606.812.500.000	242.725.000.000	72.957.034.599	291.130.465.401		27
							Return of Investment	

ash Flow

al

225.000,00

al Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
36.688.878	23.268.344.439	23.268.344.439				-	1	
					7.295.703.460	(7.295.703.460)	0,6400	(4
			35.929.687.500	14.371.875.000	7.295.703.460	14.262.109.040	0,5120	7
			35.929.687.500	14.371.875.000	7.295.703.460	14.262.109.040	0,4096	5
			35.929.687.500	14.371.875.000	7.295.703.460	14.262.109.040	0,3277	4
			35.929.687.500	14.371.875.000	7.295.703.460	14.262.109.040	0,2621	3
			35.929.687.500	14.371.875.000	7.295.703.460	14.262.109.040	0,2097	2
			35.929.687.500	14.371.875.000	7.295.703.460	14.262.109.040	0,1678	2
			35.929.687.500	14.371.875.000	7.295.703.460	14.262.109.040	0,1342	1
			35.929.687.500	14.371.875.000	7.295.703.460	14.262.109.040	0,1074	1
			35.929.687.500	14.371.875.000	7.295.703.460	14.262.109.040	0,0859	1
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0687	1
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0550	1
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0440	
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0352	
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0281	
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0225	
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0180	
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0144	
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0115	
			35.929.687.500	14.371.875.000		21.557.812.500	0,0092	
		Jumlah	682.664.062.500	273.065.625.000	72.957.034.599	336.641.402.901		33
							Return of Investment	

ash Flow
el

250.000,00

al Cost	Modal Sendiri	Modal Pinjaman	Pendapatan	Operasional	Angsuran	Laba sebelum Pajak	SPPW	
36.688.878	23.268.344.439	23.268.344.439				-	1	
					7.295.703.460	(7.295.703.460)	0,6400	(4
			39.921.875.000	15.968.750.000	7.295.703.460	16.657.421.540	0,5120	8
			39.921.875.000	15.968.750.000	7.295.703.460	16.657.421.540	0,4096	6
			39.921.875.000	15.968.750.000	7.295.703.460	16.657.421.540	0,3277	5
			39.921.875.000	15.968.750.000	7.295.703.460	16.657.421.540	0,2621	4
			39.921.875.000	15.968.750.000	7.295.703.460	16.657.421.540	0,2097	3
			39.921.875.000	15.968.750.000	7.295.703.460	16.657.421.540	0,1678	2
			39.921.875.000	15.968.750.000	7.295.703.460	16.657.421.540	0,1342	2
			39.921.875.000	15.968.750.000	7.295.703.460	16.657.421.540	0,1074	1
			39.921.875.000	15.968.750.000	7.295.703.460	16.657.421.540	0,0859	1
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0687	1
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0550	1
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0440	1
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0352	
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0281	
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0225	
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0180	
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0144	
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0115	
			39.921.875.000	15.968.750.000		23.953.125.000	0,0092	
		Jumlah	758.515.625.000	303.406.250.000	72.957.034.599	382.152.340.401		39
							Return of Investment	

Lampiran D
Matrik Evaluasi

Analisa Matrik

Item : Penentuan Nilai
Lokasi : Jl. Kerto Menanggal IIIa

Modal sendiri : 25 %
Sewa Kamar : Rp. 150.000,00

No.	Kriteria	Spesifikasi	Nilai
1	Return of Investment Before Tax	0,521367225	1
2	Investasi Total	Rp. 28.676.824.248,00	2
3	Hotel terdekat	0	4
4	Wkt. Temp. ke Bandara Juanda	20 menit	4
5	Wkt. Temp. ke sts. Gubeng	30 menit	4
6	Wkt. Temp. ke sts. Pasar Turi	30 menit	3
7	Wkt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	30 menit	3
8	Wkt. Temp. ke pusat Grosir	30 menit	3
9	Wkt. Temp. ke Plasa Terdekat	40 menit	2
10	Wkt. Temp. ke Interchange tol	10 menit	4
11	Wkt. Temp. ke Gubernuran	30 menit	3
12	Wkt. Temp. ke Pemda KMS	25 menit	2
13	Wkt. Temp. ke perkantoran	5 menit	4
14	Karakteristik lokasi	Datar, Persawahan aktif	1
15	Suplai Material	Bagus	3
16	Fasilitas Umum	Tersedia	2

Analisa Matrik

item : Penentuan Nilai
Lokasi : Jl. A. Yani 10 -18

Modal sendiri : 25 %
Sewa Kamar : Rp. 150.000,00

No.	Kriteria	Spesifikasi	Nilai
1	Return of Investment Before Tax	1,14588976	2
2	Investasi Total	Rp. 32.437.966.812,00	2
3	Hotel terdekat	2 buah	3
4	Wkt. Temp. ke Bandara Juanda	30 menit	2
5	Wkt. Temp. ke sts. Gubeng	15 menit	4
6	Wkt. Temp. ke sts. Pasar Turi	30 menit	2
7	Wkt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	45 menit	1
8	Wkt. Temp. ke pusat Grosir	10 menit	4
9	Wkt. Temp. ke Plasa Terdekat	15 menit	4
10	Wkt. Temp. ke Interchange tol	20 menit	4
11	Wkt. Temp. ke Gubernuran	25 menit	2
12	Wkt. Temp. ke Pemda KMS	20 menit	4
13	Wkt. Temp. ke perkantoran	10 menit	4
14	Karakteristik lokasi	Datar, Tanah Dasar Bagus	2
15	Suplai Material	Sulit	1
16	Fasilitas Umum	Tersedia	2

Analisa Matrik

Item : Penentuan Nilai
Lokasi : Jl. Mayjend Sungkono 101 -103

Modal sendiri : 25 %
Sewa Kamar : Rp. 150.000.00

No.	Kriteria	Spesifikasi	Nilai
1	Return of Investment Before Tax	-0,253507738	1
2	Investasi Total	Rp. 25.546.428.235,00	3
3	Hotel terdekat	4	2
4	Wkt. Temp. ke Bandara Juanda	30 menit	2
5	Wkt. Temp. ke sts. Gubeng	20 menit	4
6	Wkt. Temp. ke sts. Pasar Turi	20 menit	4
7	Wkt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	20 menit	4
8	Wkt. Temp. ke pusat Grosir	20 menit	4
9	Wkt. Temp. ke Plasa Terdekat	20 menit	4
10	Wkt. Temp. ke Interchange tol	10 menit	4
11	Wkt. Temp. ke Gubernuran	20 menit	4
12	Wkt. Temp. ke Pemda KMS	20 menit	4
13	Wkt. Temp. ke perkantoran	20 menit	4
14	Karakteristik lokasi	ndah perlu pengurugan	1
15	Suplai Material	Bagus	3
16	Fasilitas Umum	Tersedia	2

Analisa Matrik

Item : Penentuan Nilai
Lokasi : Jl. Bubutan (Wijaya)

Modal sendiri : 25 %
Sewa Kamar : Rp. 150.000,00

No.	Kriteria	Spesifikasi	Nilai
1	Return of Investment Before Tax	0,279402833	1
2	Investasi Total	Rp. 25.148.162.477,00	3
3	Hotel terdekat	6 buah	1
4	Wkt. Temp. ke Bandara Juanda	45 menit	1
5	Wkt. Temp. ke sts. Gubeng	15 menit	4
6	Wkt. Temp. ke sts. Pasar Turi	15 menit	4
7	Wkt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	20 menit	4
8	Wkt. Temp. ke pusat Grosir	15 menit	4
9	Wkt. Temp. ke Plasa Terdekat	15 menit	4
10	Wkt. Temp. ke Interchange tol	20 menit	4
11	Wkt. Temp. ke Gubernuran	5 menit	4
12	Wkt. Temp. ke Pemda KMS	10 menit	4
13	Wkt. Temp. ke perkantoran	15 menit	4
14	Karakteristik lokasi	ar, bekas bangunan pertokoan	1
15	Suplai Material	Sulit	1
16	Fasilitas Umum	Tersedia	2

Analisa Matrik

Item : Penentuan Nilai

Lokasi : Jl. Ngagel (Adistana)

Modal sendiri : 25 %

Sewa Kamar : Rp. 150.000.00

No.	Kriteria	Spesifikasi	Nilai
1	Return of Investment Before Tax	0,429989485	1
2	Investasi Total	Rp. 46.536.688.878,00	1
3	Hotel terdekat	2 buah	3
4	Wkt. Temp. ke Bandara Juanda	30 menit	3
5	Wkt. Temp. ke sts. Gubeng	15 menit	4
6	Wkt. Temp. ke sts. Pasar Turi	30 menit	3
7	Wkt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	45 menit	1
8	Wkt. Temp. ke pusat Grosir	15 menit	4
9	Wkt. Temp. ke Plasa Terdekat	20 menit	4
10	Wkt. Temp. ke Interchange tol	20 menit	4
11	Wkt. Temp. ke Gubernuran	30 menit	3
12	Wkt. Temp. ke Pemda KMS	25 menit	3
13	Wkt. Temp. ke perkantoran	15 menit	4
14	Karakteristik lokasi	as Apartemen perlu perubuhan	1
15	Suplai Material	Cukup	2
18	Fasilitas Umum	Tersedia	1

atrik
alisa Matrik
diri : 25 %
ıar : Rp. 150.000,00

Item	Lokasi														
	1			2			3			4			5		
	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N
turn of Investment Before Tax	1	450	450	2	450	900	1	450	450	1	450	450	1	450	
odal Sendiri	2	150	300	2	150	300	3	150	450	3	150	450	1	150	
itel terdekat	4	150	600	3	150	450	2	150	300	1	150	150	3	150	
kt. Temp. ke Bandara Juanda	4	35	138	2	35	69	2	35	69	1	35	35	3	35	
kt. Temp. ke sts. Gubeng	4	27	109	4	27	109	4	27	109	4	27	109	4	27	
kt. Temp. ke sts. Pasar Turi	3	27	81	2	27	54	4	27	109	4	27	109	3	27	
kt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	3	25	74	1	25	25	4	25	99	4	25	99	1	25	
kt. Temp. ke pusat Grosir	3	20	59	4	20	79	4	20	79	4	20	79	4	20	
kt. Temp. ke Plasa Terdekat	2	20	40	4	20	79	4	20	79	4	20	79	4	20	
kt. Temp. ke Interchange tol	4	17	69	4	17	69	4	17	69	4	17	69	4	17	
kt. Temp. ke Gubernuran	3	10	30	2	10	20	4	10	40	4	10	40	3	10	
kt. Temp. ke Pemda KMS	2	10	20	4	10	40	4	10	40	4	10	40	3	10	
kt. Temp. ke perkantoran	4	10	40	4	10	40	4	10	40	4	10	40	4	10	
arakteristik lokasi	1	25	25	2	25	50	1	25	25	1	25	25	1	25	
uplai Material	3	17	50	1	17	17	3	17	50	1	17	17	2	17	
asilitas Umum	2	8	17	2	8	17	2	8	17	2	8	17	1	8	
TOTAL			**2.101**			**2.316**			**2.023**			**1.805**			**1.**
Rangking			2			1			3			4			

Analisa Matrik

Item : Penentuan Nilai
Lokasi : Jl. Kerto Menanggal IIIa

Modal sendiri : 25 %
Sewa Kamar : Rp. 175.000,00

No.	Kriteria	Spesifikasi	Nilai
1	Return of Investment Before Tax	1,056069008	2
2	Investasi Total	Rp. 28.676.824.248,00	2
3	Hotel terdekat	0	4
4	Wkt. Temp. ke Bandara Juanda	20 menit	4
5	Wkt. Temp. ke sts. Gubeng	30 menit	4
6	Wkt. Temp. ke sts. Pasar Turi	30 menit	3
7	Wkt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	30 menit	3
8	Wkt. Temp. ke pusat Grosir	30 menit	3
9	Wkt. Temp. ke Plasa Terdekat	40 menit	2
10	Wkt. Temp. ke Interchange tol	10 menit	4
11	Wkt. Temp. ke Gubernuran	30 menit	3
12	Wkt. Temp. ke Pemda KMS	25 menit	2
13	Wkt. Temp. ke perkantoran	5 menit	4
14	Karakteristik lokasi	Datar, Persawahan aktif	1
15	Suplai Material	Bagus	3
16	Fasilitas Umum	Tersedia	2

Analisa Matrik

Item : Penentuan Nilai
Lokasi : Jl. A. Yani 10 -18

Modal sendiri : 25 %
Sewa Kamar : Rp. 175.000,00

No.	Kriteria	Spesifikasi	Nilai
1	Return of Investment Before Tax	1,784678632	2
2	Investasi Total	Rp. 32.437.966.812,00	2
3	Hotel terdekat	2 buah	3
4	Wkt. Temp. ke Bandara Juanda	30 menit	2
5	Wkt. Temp. ke sts. Gubeng	15 menit	4
6	Wkt. Temp. ke sts. Pasar Turi	30 menit	2
7	Wkt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	45 menit	1
8	Wkt. Temp. ke pusat Grosir	10 menit	4
9	Wkt. Temp. ke Plasa Terdekat	15 menit	4
10	Wkt. Temp. ke Interchange tol	20 menit	4
11	Wkt. Temp. ke Gubernuran	25 menit	2
12	Wkt. Temp. ke Pemda KMS	20 menit	4
13	Wkt. Temp. ke perkantoran	10 menit	4
14	Karakteristik lokasi	Datar, Tanah Dasar Bagus	2
15	Suplai Material	Sulit	1
16	Fasilitas Umum	Tersedia	2

Analisa Matrik

Item : Penentuan Nilai
Lokasi : Jl. Mayjend Sungkono 101 -103

Modal sendiri : 25 %
Sewa Kamar : Rp. 175.000,00

No.	Kriteria	Spesifikasi	Nilai
1	Return of Investment Before Tax	0,152048217	1
2	Investasi Total	Rp. 25.546.428.235,00	3
3	Hotel terdekat	4	2
4	Wkt. Temp. ke Bandara Juanda	30 menit	2
5	Wkt. Temp. ke sts. Gubeng	20 menit	4
6	Wkt. Temp. ke sts. Pasar Turi	20 menit	4
7	Wkt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	20 menit	4
8	Wkt. Temp. ke pusat Grosir	20 menit	4
9	Wkt. Temp. ke Plasa Terdekat	20 menit	4
10	Wkt. Temp. ke Interchange tol	10 menit	4
11	Wkt. Temp. ke Gubernuran	20 menit	4
12	Wkt. Temp. ke Pemda KMS	20 menit	4
13	Wkt. Temp. ke perkantoran	20 menit	4
14	Karakteristik lokasi	ndah perlu pengurugan	1
15	Suplai Material	Bagus	3
16	Fasilitas Umum	Tersedia	2

Analisa Matrik

Item : Penentuan Nilai
Lokasi : Jl. Bubutan (Wijaya)

Modal sendiri : 25 %
Sewa Kamar : Rp. 175.000,00

No.	Kriteria	Spesifikasi	Nilai
1	Return of Investment Before Tax	0,773777217	1
2	Investasi Total	Rp. 25.148.162.477,00	3
3	Hotel terdekat	6 buah	1
4	Wkt. Temp. ke Bandara Juanda	45 menit	1
5	Wkt. Temp. ke sts. Gubeng	15 menit	4
6	Wkt. Temp. ke sts. Pasar Turi	15 menit	4
7	Wkt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	20 menit	4
8	Wkt. Temp. ke pusat Grosir	15 menit	4
9	Wkt. Temp. ke Plasa Terdekat	15 menit	4
10	Wkt. Temp. ke Interchange tol	20 menit	4
11	Wkt. Temp. ke Gubernuran	5 menit	4
12	Wkt. Temp. ke Pemda KMS	10 menit	4
13	Wkt. Temp. ke perkantoran	15 menit	4
14	Karakteristik lokasi	tar, bekas bangunan pertokoan	1
15	Suplai Material	Sulit	1
16	Fasilitas Umum	Tersedia	2

Analisa Matrik

Item : Penentuan Nilai

Lokasi : Jl. Ngagel (Adistana)

Modal sendiri : 25 %

Sewa Kamar : Rp. 175.000,00

No.	Kriteria	Spesifikasi	Nilai
1	Return of Investment Before Tax	0,949461645	1
2	Investasi Total	Rp. 46.536.688.878,00	1
3	Hotel terdekat	2 buah	3
4	Wkt. Temp. ke Bandara Juanda	30 menit	3
5	Wkt. Temp. ke sts. Gubeng	15 menit	4
6	Wkt. Temp. ke sts. Pasar Turi	30 menit	3
7	Wkt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	45 menit	1
8	Wkt. Temp. ke pusat Grosir	15 menit	4
9	Wkt. Temp. ke Plasa Terdekat	20 menit	4
10	Wkt. Temp. ke Interchange tol	20 menit	4
11	Wkt. Temp. ke Gubernuran	30 menit	3
12	Wkt. Temp. ke Pemda KMS	25 menit	3
13	Wkt. Temp. ke perkantoran	15 menit	4
14	Karakteristik lokasi	as Apartemen perlu perubuhan	1
15	Suplai Material	Cukup	2
18	Fasilitas Umum	Tersedia	1

atrik
alisa Matrik
ıdiri : 25 %
ıar : Rp. 175.000,00

Item	Lokasi														
	1			2			3			4			5		
	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N
eturn of Investment Before Tax	2	450	900	2	450	900	1	450	450	1	450	450	1	450	
odal Sendiri	2	150	300	2	150	300	3	150	450	3	150	450	1	150	
otel terdekat	4	150	600	3	150	450	2	150	300	1	150	150	3	150	
'kt. Temp. ke Bandara Juanda	4	35	138	2	35	69	2	35	69	1	35	35	3	35	
'kt. Temp. ke sts. Gubeng	4	27	109	4	27	109	4	27	109	4	27	109	4	27	
'kt. Temp. ke sts. Pasar Turi	3	27	81	2	27	54	4	27	109	4	27	109	3	27	
'kt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	3	25	74	1	25	25	4	25	99	4	25	99	1	25	
'kt. Temp. ke pusat Grosir	3	20	59	4	20	79	4	20	79	4	20	79	4	20	
'kt. Temp. ke Plasa Terdekat	2	20	40	4	20	79	4	20	79	4	20	79	4	20	
'kt. Temp. ke Interchange tol	4	17	69	4	17	69	4	17	69	4	17	69	4	17	
'kt. Temp. ke Gubernuran	3	10	30	2	10	20	4	10	40	4	10	40	3	10	
'kt. Temp. ke Pemda KMS	2	10	20	4	10	40	4	10	40	4	10	40	3	10	
'kt. Temp. ke perkantoran	4	10	40	4	10	40	4	10	40	4	10	40	4	10	
arakteristik lokasi	1	25	25	2	25	50	1	25	25	1	25	25	1	25	
uplai Material	3	17	50	1	17	17	3	17	50	1	17	17	2	17	
asilitas Umum	2	8	17	2	8	17	2	8	17	2	8	17	1	8	
TOTAL			**2.551**			**2.316**			**2.023**			**1.805**			**1**
Rangking			1			2			3			4			

Analisa Matrik

Item : Penentuan Nilai
Lokasi : Jl. Kerto Menanggal IIIa

Modal sendiri : 25 %
Sewa Kamar : Rp. 200.000,00

No.	Kriteria	Spesifikasi	Nilai
1	Return of Investment Before Tax	1,147026767	2
2	Investasi Total	Rp. 28.676.824.248,00	2
3	Hotel terdekat	0	4
4	Wkt. Temp. ke Bandara Juanda	20 menit	4
5	Wkt. Temp. ke sts. Gubeng	30 menit	4
6	Wkt. Temp. ke sts. Pasar Turi	30 menit	3
7	Wkt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	30 menit	3
8	Wkt. Temp. ke pusat Grosir	30 menit	3
9	Wkt. Temp. ke Plasa Terdekat	40 menit	2
10	Wkt. Temp. ke Interchange tol	10 menit	4
11	Wkt. Temp. ke Gubernuran	30 menit	3
12	Wkt. Temp. ke Pemda KMS	25 menit	2
13	Wkt. Temp. ke perkantoran	5 menit	4
14	Karakteristik lokasi	Datar, Persawahan aktif	1
15	Suplai Material	Bagus	3
16	Fasilitas Umum	Tersedia	2

Analisa Matrik

Item : Penentuan Nilai
Lokasi : Jl. A. Yani 10 -18

Modal sendiri : 25 %
Sewa Kamar : Rp. 200.000,00

No.	Kriteria	Spesifikasi	Nilai
1	Return of Investment Before Tax	2,085400245	3
2	Investasi Total	Rp. 32.437.966.812,00	2
3	Hotel terdekat	2 buah	3
4	Wkt. Temp. ke Bandara Juanda	30 menit	2
5	Wkt. Temp. ke sts. Gubeng	15 menit	4
6	Wkt. Temp. ke sts. Pasar Turi	30 menit	2
7	Wkt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	45 menit	1
8	Wkt. Temp. ke pusat Grosir	10 menit	4
9	Wkt. Temp. ke Plasa Terdekat	15 menit	4
10	Wkt. Temp. ke Interchange tol	20 menit	4
11	Wkt. Temp. ke Gubernuran	25 menit	2
12	Wkt. Temp. ke Pemda KMS	20 menit	4
13	Wkt. Temp. ke perkantoran	10 menit	4
14	Karakteristik lokasi	Datar, Tanah Dasar Bagus	2
15	Suplai Material	Sulit	1
16	Fasilitas Umum	Tersedia	2

Analisa Matrik

Item : Penentuan Nilai
Lokasi : Jl. Mayjend Sungkono 101 -103

Modal sendiri : 25 %
Sewa Kamar : Rp. 200.000.00

No.	Kriteria	Spesifikasi	Nilai
1	Return of Investment Before Tax	0,726609332	1
2	Investasi Total	Rp. 25.546.428.235,00	3
3	Hotel terdekat	4	2
4	Wkt. Temp. ke Bandara Juanda	30 menit	2
5	Wkt. Temp. ke sts. Gubeng	20 menit	4
6	Wkt. Temp. ke sts. Pasar Turi	20 menit	4
7	Wkt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	20 menit	4
8	Wkt. Temp. ke pusat Grosir	20 menit	4
9	Wkt. Temp. ke Plasa Terdekat	20 menit	4
10	Wkt. Temp. ke Interchange tol	10 menit	4
11	Wkt. Temp. ke Gubernuran	20 menit	4
12	Wkt. Temp. ke Pemda KMS	20 menit	4
13	Wkt. Temp. ke perkantoran	20 menit	4
14	Karakteristik lokasi	ɜndah perlu pengurugan	1
15	Suplai Material	Bagus	3
16	Fasilitas Umum	Tersedia	2

Analisa Matrik

Item : Penentuan Nilai
Lokasi : Jl. Bubutan (Wijaya)

Modal sendiri : 25 %
Sewa Kamar : Rp. 200.000,00

No.	Kriteria	Spesifikasi	Nilai
1	Return of Investment Before Tax	1,081883046	2
2	Investasi Total	Rp. 25.148.162.477,00	3
3	Hotel terdekat	6 buah	1
4	Wkt. Temp. ke Bandara Juanda	45 menit	1
5	Wkt. Temp. ke sts. Gubeng	15 menit	4
6	Wkt. Temp. ke sts. Pasar Turi	15 menit	4
7	Wkt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	20 menit	4
8	Wkt. Temp. ke pusat Grosir	15 menit	4
9	Wkt. Temp. ke Plasa Terdekat	15 menit	4
10	Wkt. Temp. ke Interchange tol	20 menit	4
11	Wkt. Temp. ke Gubernuran	5 menit	4
12	Wkt. Temp. ke Pemda KMS	10 menit	4
13	Wkt. Temp. ke perkantoran	15 menit	4
14	Karakteristik lokasi	tar, bekas bangunan pertokoan	1
15	Suplai Material	Sulit	1
16	Fasilitas Umum	Tersedia	2

Analisa Matrik

Item : Penentuan Nilai

Lokasi : Jl. Ngagel (Adistana)

Modal sendiri : 25 %

Sewa Kamar : Rp. 200.000.00

No.	Kriteria	Spesifikasi	Nilai
1	Return of Investment Before Tax	1,182274147	2
2	Investasi Total	Rp. 46.536.688.878,00	1
3	Hotel terdekat	2 buah	3
4	Wkt. Temp. ke Bandara Juanda	30 menit	3
5	Wkt. Temp. ke sts. Gubeng	15 menit	4
6	Wkt. Temp. ke sts. Pasar Turi	30 menit	3
7	Wkt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	45 menit	1
8	Wkt. Temp. ke pusat Grosir	15 menit	4
9	Wkt. Temp. ke Plasa Terdekat	20 menit	4
10	Wkt. Temp. ke Interchange tol	20 menit	4
11	Wkt. Temp. ke Gubernuran	30 menit	3
12	Wkt. Temp. ke Pemda KMS	25 menit	3
13	Wkt. Temp. ke perkantoran	15 menit	4
14	Karakteristik lokasi	as Apartemen perlu perubuhan	1
15	Suplai Material	Cukup	2
18	Fasilitas Umum	Tersedia	1

ik
isa Matrik
ri : 25 %
a Kamar : Rp. 200.000,00

Item	Lokasi														
	1			2			3			4			5		
	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N
urn of Investment Before Tax	2	450	900	3	450	1.350	1	450	450	2	450	900	2	450	
lal Sendiri	2	150	300	2	150	300	3	150	450	3	150	450	1	150	
el terdekat	4	150	600	3	150	450	2	150	300	1	150	150	3	150	
. Temp. ke Bandara Juanda	4	35	138	2	35	69	2	35	69	1	35	35	3	35	
. Temp. ke sts. Gubeng	4	27	109	4	27	109	4	27	109	4	27	109	4	27	
. Temp. ke sts. Pasar Turi	3	27	81	2	27	54	4	27	109	4	27	109	3	27	
. Temp. ke Pel. Tng. Perak	3	25	74	1	25	25	4	25	99	4	25	99	1	25	
. Temp. ke pusat Grosir	3	20	59	4	20	79	4	20	79	4	20	79	4	20	
t. Temp. ke Plasa Terdekat	2	20	40	4	20	79	4	20	79	4	20	79	4	20	
t. Temp. ke Interchange tol	4	17	69	4	17	69	4	17	69	4	17	69	4	17	
t. Temp. ke Gubernuran	3	10	30	2	10	20	4	10	40	4	10	40	3	10	
t. Temp. ke Pemda KMS	2	10	20	4	10	40	4	10	40	4	10	40	3	10	
t. Temp. ke perkantoran	4	10	40	4	10	40	4	10	40	4	10	40	4	10	
akteristik lokasi	1	25	25	2	25	50	1	25	25	1	25	25	1	25	
olai Material	3	17	50	1	17	17	3	17	50	1	17	17	2	17	
silitas Umum	2	8	17	2	8	17	2	8	17	2	8	17	1	8	
TOTAL			**2.551**			**2.766**			**2.023**			**2.255**			**2.**
Rangking			2			1			5			3			

Analisa Matrik

Item : Penentuan Nilai
Lokasi : Jl. Kerto Menanggal IIIa

Modal sendiri : 25 %
Sewa Kamar : Rp. 225.000,00

No.	Kriteria	Spesifikasi	Nilai
1	Return of Investment Before Tax	1,414377658	2
2	Investasi Total	Rp. 28.676.824.248,00	2
3	Hotel terdekat	0	4
4	Wkt. Temp. ke Bandara Juanda	20 menit	4
5	Wkt. Temp. ke sts. Gubeng	30 menit	4
6	Wkt. Temp. ke sts. Pasar Turi	30 menit	3
7	Wkt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	30 menit	3
8	Wkt. Temp. ke pusat Grosir	30 menit	3
9	Wkt. Temp. ke Plasa Terdekat	40 menit	2
10	Wkt. Temp. ke Interchange tol	10 menit	4
11	Wkt. Temp. ke Gubernuran	30 menit	3
12	Wkt. Temp. ke Pemda KMS	25 menit	2
13	Wkt. Temp. ke perkantoran	5 menit	4
14	Karakteristik lokasi	Datar, Persawahan aktif	1
15	Suplai Material	Bagus	3
16	Fasilitas Umum	Tersedia	2

Analisa Matrik

Item : Penentuan Nilai
Lokasi : Jl. A. Yani 10 -18

Modal sendiri : 25 %
Sewa Kamar : Rp. 225.000,00

No.	Kriteria	Spesifikasi	Nilai
1	Return of Investment Before Tax	2,458027087	3
2	Investasi Total	Rp. 32.437.966.812,00	2
3	Hotel terdekat	2 buah	3
4	Wkt. Temp. ke Bandara Juanda	30 menit	2
5	Wkt. Temp. ke sts. Gubeng	15 menit	4
6	Wkt. Temp. ke sts. Pasar Turi	30 menit	2
7	Wkt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	45 menit	1
8	Wkt. Temp. ke pusat Grosir	10 menit	4
9	Wkt. Temp. ke Plasa Terdekat	15 menit	4
10	Wkt. Temp. ke Interchange tol	20 menit	4
11	Wkt. Temp. ke Gubernuran	25 menit	2
12	Wkt. Temp. ke Pemda KMS	20 menit	4
13	Wkt. Temp. ke perkantoran	10 menit	4
14	Karakteristik lokasi	Datar, Tanah Dasar Bagus	2
15	Suplai Material	Sulit	1
16	Fasilitas Umum	Tersedia	2

Analisa Matrik

Item : Penentuan Nilai

Lokasi : Jl. Mayjend Sungkono 101 -103

Modal sendiri : 25 %

Sewa Kamar : Rp. 225.000,00

No.	Kriteria	Spesifikasi	Nilai
1	Return of Investment Before Tax	0,92938731	1
2	Investasi Total	Rp. 25.546.428.235,00	3
3	Hotel terdekat	4	2
4	Wkt. Temp. ke Bandara Juanda	30 menit	2
5	Wkt. Temp. ke sts. Gubeng	20 menit	4
6	Wkt. Temp. ke sts. Pasar Turi	20 menit	4
7	Wkt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	20 menit	4
8	Wkt. Temp. ke pusat Grosir	20 menit	4
9	Wkt. Temp. ke Plasa Terdekat	20 menit	4
10	Wkt. Temp. ke Interchange tol	10 menit	4
11	Wkt. Temp. ke Gubernuran	20 menit	4
12	Wkt. Temp. ke Pemda KMS	20 menit	4
13	Wkt. Temp. ke perkantoran	20 menit	4
14	Karakteristik lokasi	ndah perlu pengurugan	1
15	Suplai Material	Bagus	3
16	Fasilitas Umum	Tersedia	2

Analisa Matrik

Item : Penentuan Nilai

Lokasi : Jl. Bubutan (Wijaya)

Modal sendiri : 25 %

Sewa Kamar : Rp. 225.000,00

No.	Kriteria	Spesifikasi	Nilai
1	Return of Investment Before Tax	1,329070238	2
2	Investasi Total	Rp. 25.148.162.477,00	3
3	Hotel terdekat	6 buah	1
4	Wkt. Temp. ke Bandara Juanda	45 menit	1
5	Wkt. Temp. ke sts. Gubeng	15 menit	4
6	Wkt. Temp. ke sts. Pasar Turi	15 menit	4
7	Wkt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	20 menit	4
8	Wkt. Temp. ke pusat Grosir	15 menit	4
9	Wkt. Temp. ke Plasa Terdekat	15 menit	4
10	Wkt. Temp. ke Interchange tol	20 menit	4
11	Wkt. Temp. ke Gubernuran	5 menit	4
12	Wkt. Temp. ke Pemda KMS	10 menit	4
13	Wkt. Temp. ke perkantoran	15 menit	4
14	Karakteristik lokasi	tar, bekas bangunan pertokoan	1
15	Suplai Material	Sulit	1
16	Fasilitas Umum	Tersedia	2

Analisa Matrik

Item : Penentuan Nilai

Lokasi : Jl. Ngagel (Adistana)

Modal sendiri : 25 %

Sewa Kamar : Rp. 225.000.00

No.	Kriteria	Spesifikasi	Nilai
1	Return of Investment Before Tax	1,442010227	2
2	Investasi Total	Rp. 46.536.688.878,00	1
3	Hotel terdekat	2 buah	3
4	Wkt. Temp. ke Bandara Juanda	30 menit	3
5	Wkt. Temp. ke sts. Gubeng	15 menit	4
6	Wkt. Temp. ke sts. Pasar Turi	30 menit	3
7	Wkt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	45 menit	1
8	Wkt. Temp. ke pusat Grosir	15 menit	4
9	Wkt. Temp. ke Plasa Terdekat	20 menit	4
10	Wkt. Temp. ke Interchange tol	20 menit	4
11	Wkt. Temp. ke Gubernuran	30 menit	3
12	Wkt. Temp. ke Pemda KMS	25 menit	3
13	Wkt. Temp. ke perkantoran	15 menit	4
14	Karakteristik lokasi	as Apartemen perlu perubuhan	1
15	Suplai Material	Cukup	2
18	Fasilitas Umum	Tersedia	1

trik
lisa Matrik
diri : 25 %
ar : Rp. 225.000,00

Item	Lokasi														
	1			2			3			4			5		
	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	
urn of Investment Before Tax	2	450	900	3	450	1.350	1	450	450	2	450	900	2	450	
dal Sendiri	2	150	300	2	150	300	3	150	450	3	150	450	1	150	
tel terdekat	4	150	600	3	150	450	2	150	300	1	150	150	3	150	
t. Temp. ke Bandara Juanda	4	35	138	2	35	69	2	35	69	1	35	35	3	35	
t. Temp. ke sts. Gubeng	4	27	109	4	27	109	4	27	109	4	27	109	4	27	
t. Temp. ke sts. Pasar Turi	3	27	81	2	27	54	4	27	109	4	27	109	3	27	
t. Temp. ke Pel. Tng. Perak	3	25	74	1	25	25	4	25	99	4	25	99	1	25	
t. Temp. ke pusat Grosir	3	20	59	4	20	79	4	20	79	4	20	79	4	20	
t. Temp. ke Plasa Terdekat	2	20	40	4	20	79	4	20	79	4	20	79	4	20	
t. Temp. ke Interchange tol	4	17	69	4	17	69	4	17	69	4	17	69	4	17	
t. Temp. ke Gubernuran	3	10	30	2	10	20	4	10	40	4	10	40	3	10	
t. Temp. ke Pemda KMS	2	10	20	4	10	40	4	10	40	4	10	40	3	10	
t. Temp. ke perkantoran	4	10	40	4	10	40	4	10	40	4	10	40	4	10	
rakteristik lokasi	1	25	25	2	25	50	1	25	25	1	25	25	1	25	
plai Material	3	17	50	1	17	17	3	17	50	1	17	17	2	17	
silitas Umum	2	8	17	2	8	17	2	8	17	2	8	17	1	8	
TOTAL			**2.551**			**2.766**			**2.023**			**2.255**			
Rangking			2			1			5			3			

Analisa Matrik

Item : Penentuan Nilai
Lokasi : Jl. Kerto Menanggal IIIa

Modal sendiri : 25 %
Sewa Kamar : Rp. 250.000,00

No.	Kriteria	Spesifikasi	Nilai
1	Return of Investment Before Tax	1,68172855	2
2	Investasi Total	Rp. 28.676.824.248,00	2
3	Hotel terdekat	0	4
4	Wkt. Temp. ke Bandara Juanda	20 menit	4
5	Wkt. Temp. ke sts. Gubeng	30 menit	4
6	Wkt. Temp. ke sts. Pasar Turi	30 menit	3
7	Wkt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	30 menit	3
8	Wkt. Temp. ke pusat Grosir	30 menit	3
9	Wkt. Temp. ke Plasa Terdekat	40 menit	2
10	Wkt. Temp. ke Interchange tol	10 menit	4
11	Wkt. Temp. ke Gubernuran	30 menit	3
12	Wkt. Temp. ke Pemda KMS	25 menit	2
13	Wkt. Temp. ke perkantoran	5 menit	4
14	Karakteristik lokasi	Datar, Persawahan aktif	1
15	Suplai Material	Bagus	3
16	Fasilitas Umum	Tersedia	2

Analisa Matrik

Item : Penentuan Nilai
Lokasi : Jl. A. Yani 10 -18

Modal sendiri : 25 %
Sewa Kamar : Rp. 250.000,00

No.	Kriteria	Spesifikasi	Nilai
1	Return of Investment Before Tax	2,830653929	3
2	Investasi Total	Rp. 32.437.966.812,00	2
3	Hotel terdekat	2 buah	3
4	Wkt. Temp. ke Bandara Juanda	30 menit	2
5	Wkt. Temp. ke sts. Gubeng	15 menit	4
6	Wkt. Temp. ke sts. Pasar Turi	30 menit	2
7	Wkt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	45 menit	1
8	Wkt. Temp. ke pusat Grosir	10 menit	4
9	Wkt. Temp. ke Plasa Terdekat	15 menit	4
10	Wkt. Temp. ke Interchange tol	20 menit	4
11	Wkt. Temp. ke Gubernuran	25 menit	2
12	Wkt. Temp. ke Pemda KMS	20 menit	4
13	Wkt. Temp. ke perkantoran	10 menit	4
14	Karakteristik lokasi	Datar, Tanah Dasar Bagus	2
15	Suplai Material	Sulit	1
16	Fasilitas Umum	Tersedia	2

Analisa Matrik

Item : Penentuan Nilai
Lokasi : Jl. Mayjend Sungkono 101 -103

Modal sendiri : 25 %
Sewa Kamar : Rp. 250.000,00

No.	Kriteria	Spesifikasi	Nilai
1	Return of Investment Before Tax	1,132165287	2
2	Investasi Total	Rp. 25.546.428.235,00	3
3	Hotel terdekat	4	2
4	Wkt. Temp. ke Bandara Juanda	30 menit	2
5	Wkt. Temp. ke sts. Gubeng	20 menit	4
6	Wkt. Temp. ke sts. Pasar Turi	20 menit	4
7	Wkt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	20 menit	4
8	Wkt. Temp. ke pusat Grosir	20 menit	4
9	Wkt. Temp. ke Plasa Terdekat	20 menit	4
10	Wkt. Temp. ke Interchange tol	10 menit	4
11	Wkt. Temp. ke Gubernuran	20 menit	4
12	Wkt. Temp. ke Pemda KMS	20 menit	4
13	Wkt. Temp. ke perkantoran	20 menit	4
14	Karakteristik lokasi	ndah perlu pengurugan	1
15	Suplai Material	Bagus	3
16	Fasilitas Umum	Tersedia	2

Analisa Matrik

Item : Penentuan Nilai
Lokasi : Jl. Bubutan (Wijaya)

Modal sendiri : 25 %
Sewa Kamar : Rp. 250.000,00

No.	Kriteria	Spesifikasi	Nilai
1	Return of Investment Before Tax	1,57625743	2
2	Investasi Total	Rp. 25.148.162.477,00	3
3	Hotel terdekat	6 buah	1
4	Wkt. Temp. ke Bandara Juanda	45 menit	1
5	Wkt. Temp. ke sts. Gubeng	15 menit	4
6	Wkt. Temp. ke sts. Pasar Turi	15 menit	4
7	Wkt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	20 menit	4
8	Wkt. Temp. ke pusat Grosir	15 menit	4
9	Wkt. Temp. ke Plasa Terdekat	15 menit	4
10	Wkt. Temp. ke Interchange tol	20 menit	4
11	Wkt. Temp. ke Gubernuran	5 menit	4
12	Wkt. Temp. ke Pemda KMS	10 menit	4
13	Wkt. Temp. ke perkantoran	15 menit	4
14	Karakteristik lokasi	tar, bekas bangunan pertokoan	1
15	Suplai Material	Sulit	1
16	Fasilitas Umum	Tersedia	2

Analisa Matrik

Item : Penentuan Nilai

Lokasi : Jl. Ngagel (Adistana)

Modal sendiri : 25 %

Sewa Kamar : Rp. 250.000,00

No.	Kriteria	Spesifikasi	Nilai
1	Return of Investment Before Tax	1,701746307	2
2	Investasi Total	Rp. 46.536.688.878,00	1
3	Hotel terdekat	2 buah	3
4	Wkt. Temp. ke Bandara Juanda	30 menit	3
5	Wkt. Temp. ke sts. Gubeng	15 menit	4
6	Wkt. Temp. ke sts. Pasar Turi	30 menit	3
7	Wkt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	45 menit	1
8	Wkt. Temp. ke pusat Grosir	15 menit	4
9	Wkt. Temp. ke Plasa Terdekat	20 menit	4
10	Wkt. Temp. ke Interchange tol	20 menit	4
11	Wkt. Temp. ke Gubernuran	30 menit	3
12	Wkt. Temp. ke Pemda KMS	25 menit	3
13	Wkt. Temp. ke perkantoran	15 menit	4
14	Karakteristik lokasi	as Apartemen perlu perubuhan	1
15	Suplai Material	Cukup	2
18	Fasilitas Umum	Tersedia	1

rik
isa Matrik
iri : 25 %
a Kamar : Rp. 250.000,00

Item	Lokasi													
	1			2			3			4			5	
	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot
urn of Investment Before Tax	2	450	900	3	450	1.350	2	450	900	2	450	900	2	450
dal Sendiri	2	150	300	2	150	300	3	150	450	3	150	450	1	150
el terdekat	4	150	600	3	150	450	2	150	300	1	150	150	3	150
t. Temp. ke Bandara Juanda	4	35	138	2	35	69	2	35	69	1	35	35	3	35
t. Temp. ke sts. Gubeng	4	27	109	4	27	109	4	27	109	4	27	109	4	27
t. Temp. ke sts. Pasar Turi	3	27	81	2	27	54	4	27	109	4	27	109	3	27
t. Temp. ke Pel. Tng. Perak	3	25	74	1	25	25	4	25	99	4	25	99	1	25
t. Temp. ke pusat Grosir	3	20	59	4	20	79	4	20	79	4	20	79	4	20
t. Temp. ke Plasa Terdekat	2	20	40	4	20	79	4	20	79	4	20	79	4	20
t. Temp. ke Interchange tol	4	17	69	4	17	69	4	17	69	4	17	69	4	17
t. Temp. ke Gubernuran	3	10	30	2	10	20	4	10	40	4	10	40	3	10
t. Temp. ke Pemda KMS	2	10	20	4	10	40	4	10	40	4	10	40	3	10
t. Temp. ke perkantoran	4	10	40	4	10	40	4	10	40	4	10	40	4	10
rakteristik lokasi	1	25	25	2	25	50	1	25	25	1	25	25	1	25
plai Material	3	17	50	1	17	17	3	17	50	1	17	17	2	17
silitas Umum	2	8	17	2	8	17	2	8	17	2	8	17	1	8
TOTAL			**2.551**			**2.766**			**2.473**			**2.255**		
Rangking			2			1			3			4		

latrik
nalisa Matrik
ndiri : 50 %
nar : Rp. 150.000,00

Item	Lokasi														
	1			2			3			4			5		
	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N
.eturn of Investment before tax	1	450	450	2	450	900	1	450	450	1	450	450	1	450	
lodal Sendiri	2	150	300	2	150	300	3	150	450	3	150	450	1	150	
lotel terdekat	4	150	600	3	150	450	2	150	300	1	150	150	3	150	
Vkt. Temp. ke Bandara Juanda	4	35	138	2	35	69	2	35	69	1	35	35	3	35	
Vkt. Temp. ke sts. Gubeng	4	27	109	4	27	109	4	27	109	4	27	109	4	27	
Vkt. Temp. ke sts. Pasar Turi	3	27	81	2	27	54	4	27	109	4	27	109	3	27	
Vkt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	3	25	74	1	25	25	4	25	99	4	25	99	1	25	
Vkt. Temp. ke pusat Grosir	3	20	59	4	20	79	4	20	79	4	20	79	4	20	
Vkt. Temp. ke Plasa Terdekat	2	20	40	4	20	79	4	20	79	4	20	79	4	20	
Vkt. Temp. ke Interchange tol	4	17	69	4	17	69	4	17	69	4	17	69	4	17	
Vkt. Temp. ke Gubernuran	3	10	30	2	10	20	4	10	40	4	10	40	3	10	
Vkt. Temp. ke Pemda KMS	2	10	20	4	10	40	4	10	40	4	10	40	3	10	
Vkt. Temp. ke perkantoran	4	10	40	4	10	40	4	10	40	4	10	40	4	10	
Karakteristik lokasi	1	25	25	2	25	50	1	25	25	1	25	25	1	25	
Suplai Material	3	17	50	1	17	17	3	17	50	1	17	17	2	17	
Fasilitas Umum	2	8	17	2	8	17	2	8	17	2	8	17	1	8	
TOTAL			**2.101**			**2.316**			**2.023**			**1.805**			**1.**
Rangking			2			1			3			4			

ıtrik
ɜlisa Matrik
diri : 50 %
ar : Rp. 175.000,00

Item	Lokasi														
	1			2			3			4			5		
	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N
ıturn of Investment Before Tax	1	450	450	2	450	900	1	450	450	1	450	450	1	450	
ɔdal Sendiri	2	150	300	2	150	300	3	150	450	3	150	450	1	150	
ɔtel terdekat	4	150	600	3	150	450	2	150	300	1	150	150	3	150	
kt. Temp. ke Bandara Juanda	4	35	138	2	35	69	2	35	69	1	35	35	3	35	
kt. Temp. ke sts. Gubeng	4	27	109	4	27	109	4	27	109	4	27	109	4	27	
kt. Temp. ke sts. Pasar Turi	3	27	81	2	27	54	4	27	109	4	27	109	3	27	
'kt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	3	25	74	1	25	25	4	25	99	4	25	99	1	25	
'kt. Temp. ke pusat Grosir	3	20	59	4	20	79	4	20	79	4	20	79	4	20	
/kt. Temp. ke Plasa Terdekat	2	20	40	4	20	79	4	20	79	4	20	79	4	20	
/kt. Temp. ke Interchange tol	4	17	69	4	17	69	4	17	69	4	17	69	4	17	
/kt. Temp. ke Gubernuran	3	10	30	2	10	20	4	10	40	4	10	40	3	10	
/kt. Temp. ke Pemda KMS	2	10	20	4	10	40	4	10	40	4	10	40	3	10	
/kt. Temp. ke perkantoran	4	10	40	4	10	40	4	10	40	4	10	40	4	10	
arakteristik lokasi	1	25	25	2	25	50	1	25	25	1	25	25	1	25	
uplai Material	3	17	50	1	17	17	3	17	50	1	17	17	2	17	
asilitas Umum	2	8	17	2	8	17	2	8	17	2	8	17	1	8	
TOTAL			**2.101**			**2.316**			**2.023**			**1.805**			
Rangking			2			1			3			4			

trik
alisa Matrik
diri : 50 %
ar : Rp. 200.000,00

Item	Lokasi														
	1			2			3			4			5		
	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N
turn of Investment Before Tax	2	450	900	2	450	900	1	450	450	1	450	450	2	450	
odal Sendiri	2	150	300	2	150	300	3	150	450	3	150	450	1	150	
tel terdekat	4	150	600	3	150	450	2	150	300	1	150	150	3	150	
kt. Temp. ke Bandara Juanda	4	35	138	2	35	69	2	35	69	1	35	35	3	35	
kt. Temp. ke sts. Gubeng	4	27	109	4	27	109	4	27	109	4	27	109	4	27	
kt. Temp. ke sts. Pasar Turi	3	27	81	2	27	54	4	27	109	4	27	109	3	27	
kt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	3	25	74	1	25	25	4	25	99	4	25	99	1	25	
kt. Temp. ke pusat Grosir	3	20	59	4	20	79	4	20	79	4	20	79	4	20	
'kt. Temp. ke Plasa Terdekat	2	20	40	4	20	79	4	20	79	4	20	79	4	20	
'kt. Temp. ke Interchange tol	4	17	69	4	17	69	4	17	69	4	17	69	4	17	
'kt. Temp. ke Gubernuran	3	10	30	2	10	20	4	10	40	4	10	40	3	10	
/kt. Temp. ke Pemda KMS	2	10	20	4	10	40	4	10	40	4	10	40	3	10	
/kt. Temp. ke perkantoran	4	10	40	4	10	40	4	10	40	4	10	40	4	10	
arakteristik lokasi	1	25	25	2	25	50	1	25	25	1	25	25	1	25	
uplai Material	3	17	50	1	17	17	3	17	50	1	17	17	2	17	
asilitas Umum	2	8	17	2	8	17	2	8	17	2	8	17	1	8	
TOTAL			**2.551**			**2.316**			**2.023**			**1.805**			**2**
Rangking			1			2			4			5			

:rik
lisa Matrik
liri : 50 %
ar : Rp. 225.000,00

Item	Lokasi														
	1			2			3			4			5		
	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N
.urn of Investment Before Tax	2	450	900	3	450	1.350	1	450	450	2	450	900	2	450	
dal Sendiri	2	150	300	2	150	300	3	150	450	3	150	450	1	150	
tel terdekat	4	150	600	3	150	450	2	150	300	1	150	150	3	150	
:t. Temp. ke Bandara Juanda	4	35	138	2	35	69	2	35	69	1	35	35	3	35	
:t. Temp. ke sts. Gubeng	4	27	109	4	27	109	4	27	109	4	27	109	4	27	
:t. Temp. ke sts. Pasar Turi	3	27	81	2	27	54	4	27	109	4	27	109	3	27	
:t. Temp. ke Pel. Tng. Perak	3	25	74	1	25	25	4	25	99	4	25	99	1	25	
:t. Temp. ke pusat Grosir	3	20	59	4	20	79	4	20	79	4	20	79	4	20	
:t. Temp. ke Plasa Terdekat	2	20	40	4	20	79	4	20	79	4	20	79	4	20	
:t. Temp. ke Interchange tol	4	17	69	4	17	69	4	17	69	4	17	69	4	17	
:kt. Temp. ke Gubernuran	3	10	30	2	10	20	4	10	40	4	10	40	3	10	
kt. Temp. ke Pemda KMS	2	10	20	4	10	40	4	10	40	4	10	40	3	10	
kt. Temp. ke perkantoran	4	10	40	4	10	40	4	10	40	4	10	40	4	10	
arakteristik lokasi	1	25	25	2	25	50	1	25	25	1	25	25	1	25	
uplai Material	3	17	50	1	17	17	3	17	50	1	17	17	2	17	
asilitas Umum	2	8	17	2	8	17	2	8	17	2	8	17	1	8	
TOTAL			**2.551**			**2.766**			**2.023**			**2.255**			
Rangking			2			1			5			3			

atrik
ıalisa Matrik
ıdiri : 50 %
nar : Rp. 225.000,00

Item	Lokasi														
	1			2			3			4			5		
	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N x B	Nilai	Bobot	N
ɜturn of Investment Before Tax	2	450	900	3	450	1.350	2	450	900	2	450	900	2	450	
ɔdal Sendiri	2	150	300	2	150	300	3	150	450	3	150	450	1	150	
ɔtel terdekat	4	150	600	3	150	450	2	150	300	1	150	150	3	150	
kt. Temp. ke Bandara Juanda	4	35	138	2	35	69	2	35	69	1	35	35	3	35	
kt. Temp. ke sts. Gubeng	4	27	109	4	27	109	4	27	109	4	27	109	4	27	
kt. Temp. ke sts. Pasar Turi	3	27	81	2	27	54	4	27	109	4	27	109	3	27	
kt. Temp. ke Pel. Tng. Perak	3	25	74	1	25	25	4	25	99	4	25	99	1	25	
kt. Temp. ke pusat Grosir	3	20	59	4	20	79	4	20	79	4	20	79	4	20	
kt. Temp. ke Plasa Terdekat	2	20	40	4	20	79	4	20	79	4	20	79	4	20	
kt. Temp. ke Interchange tol	4	17	69	4	17	69	4	17	69	4	17	69	4	17	
kt. Temp. ke Gubernuran	3	10	30	2	10	20	4	10	40	4	10	40	3	10	
kt. Temp. ke Pemda KMS	2	10	20	4	10	40	4	10	40	4	10	40	3	10	
kt. Temp. ke perkantoran	4	10	40	4	10	40	4	10	40	4	10	40	4	10	
arakteristik lokasi	1	25	25	2	25	50	1	25	25	1	25	25	1	25	
uplai Material	3	17	50	1	17	17	3	17	50	1	17	17	2	17	
asilitas Umum	2	8	17	2	8	17	2	8	17	2	8	17	1	8	
TOTAL			**2.551**			**2.766**			**2.473**			**2.255**			
Rangking			2			1			3			4			

MASTER PLAN S
TAHUN 19

PE

REN
PENGGUNA
EVALUASI I
MASTER PLAN

KETERANGAN

PERUMAHAN
FASILITAS U
PERDAGANG
INDUSTRI / G
WILAYAH PE
WILAYAH MI
BOOZEM
JALUR / DAE
PENGEMBAN

SUMBER	MPS 2 EVALU
NO GAMBAR	II

UTARA

KOTAMA

EVALUA

MASTER PLAN

TAHUN

MASTE

KETERANGAN

- JALAN UTAMA
- JALAN KECEKA
- BATAS KOTA
- BATAS PELABU
- SUNGAI
- GARIS TINGGI

PERKEMBANGAN KOTA

- PERUMAHAN
- MILITER
- PERTOKOAN
- INDUSTRI DAN
- GEDUNG - GEDU
- GUBENG NAMA KECAM
- ROZEK -

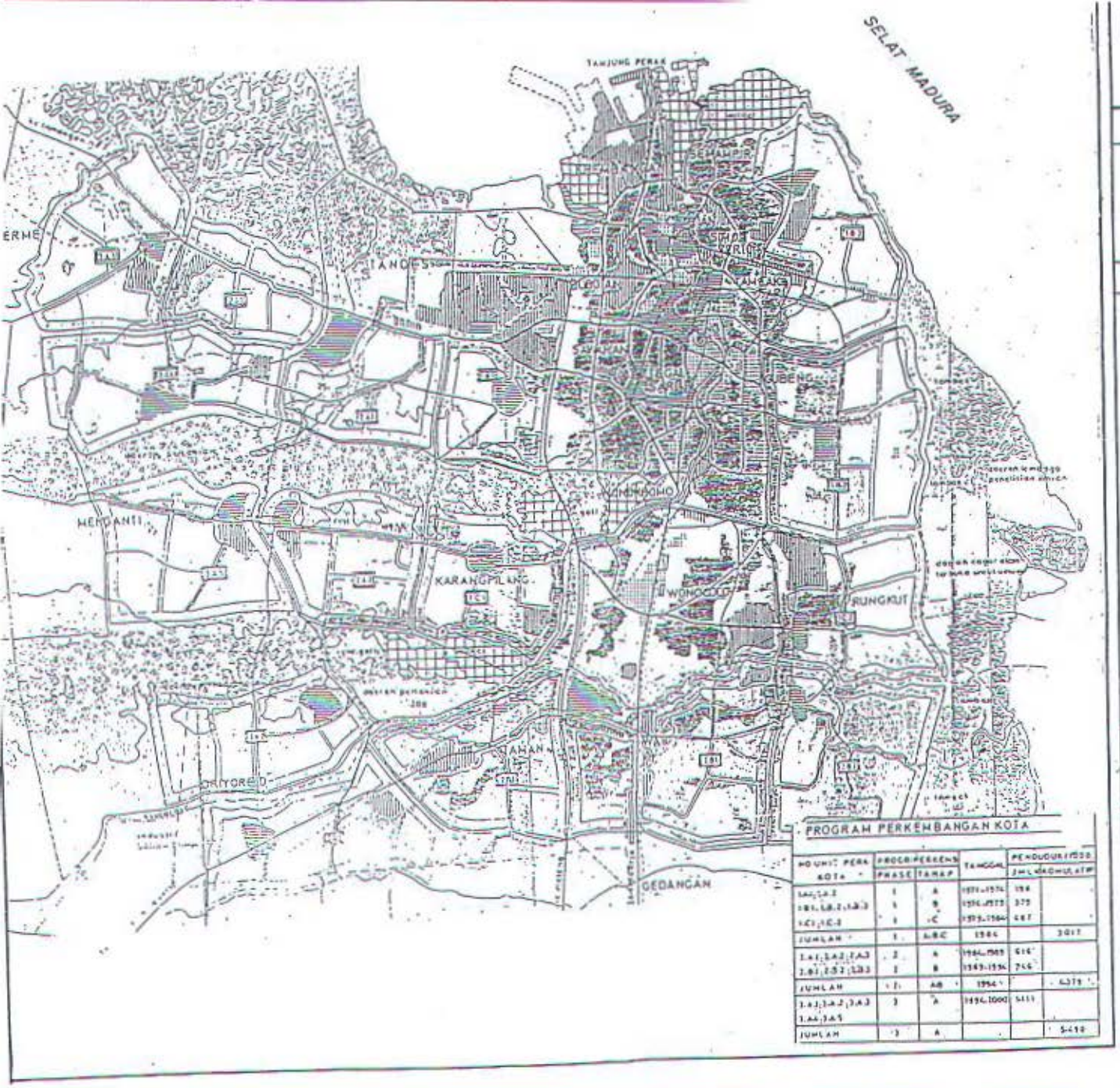
PERKEMBANGAN YANG

- JALAN PRIMAR
- JALAN DISTRI
- JALAN LOKAL
- RENCANA JAL
- UNIT PERKEM
- DISTRIK SD GO
- PELABUHAN
- SAWAH
- TAMBAK

SUMBER	MPS
NO GAMBAR	

UTARA

KOTA



PROGRAM PERKEMBANGAN KOTA

NO UNIT PERK KOTA	PROGR PERKEMB PHASE	PROGR PERKEMB TAHAP	TAHUN	PENDUDUK 1980 JML	PENDUDUK 1980 KUMULATIF
[illegible]	1	A	1971-1974	154	
[illegible]	1	B	1974-1977	375	
[illegible]	1	C	1977-1980	487	
JUMLAH	1	ABC	1984		3017
[illegible]	2	A	1980-1983	616	
[illegible]	2	B	1983-1986	746	
JUMLAH	2	AB	1986		4379
[illegible]	3	A	1986-1990	5111	
JUMLAH	3	A			5490

MASTER PLAN
TAHUN

PROGRAM PERK
TAHUN 1S

KETERANGAN

BANGUNA
PEMBAN
PEMBAN
PEMBAN
CBD PUSAT
SCC CABANG
1.B.2 NOMER KEMBAN

SUMBER	MPS 2
NO GAMBAR	1

UTARA

KOTAMA

TABEL 4.1.
PENETAPAN ZONNING PERUNTUKAN DAN
PENETAPAN BCR, FAR DAN GSB
DI KPUP DUKUH KUPANG

No	DISTRIK	Nama Blok (Lingkungan)	Jenis Kegiatan Peningkatan / Pengembangan			Rencana Peningkatan – Pengembangan									
						Tipe Poral	Zoning Peruntukan	GSB	FAR	BCR	Maksimum Jumlah Lantai	Maksimum Tinggi Bangunan	Bentuk Bangunan yang diyarakan		
			RB	KIP	PBL	Bangunan							Pagar	Atap	Gedung
1	BLOK A Giriloya	RB I	0	-	-	Blok	A,B,D	10	-	60%	4	14	DP	AP/P	BS-BC
		RB II	0	-	-	Blok	A,B,D	10	-	60%	4	14	DP	AP/P	BS-BC
		RB III	0	-	-	Blok	A,B,D	10	-	60%	4	14	DP	AP/P	BS-BC
		RB IV	0	-	-	Blok	A,C,D	10	-	60%	6	21	TP	AP/P-AD	BP-BS
		RB V	0	-	-	Blok	A,C,D	10	-	60%	6	21	TP	AP/P-AD	BP-BS
		RB VI	0	-	-	Blok	A,B,D	10	-	60%	4	14	DP	AP/P	BS-BC
2	BLOK B Dukuh Kupang	RB VII	0	-	-	Blok	A,B,D	10	-	60%	4	14	DP	AP/P	BS-BC
		RB VIII	0	-	-	Blok	A,B,D	10	-	60%	4	14	DP	AP/P	BS-BC
		PBL I	-	-	0	Blok	A,B,D	10	-	60%	4	14	DP	AP/P	BS-BC
		PBL II	-	-	0	Blok	A,B,D	10	-	60%	4	14	DP	AP/P	BS-BC
		PBL III	-	-	0	Blok	C,D	10	-	60%	6	21	TP	AP/P-AD	BS-BP
3	BLOK C Dr. Sutomo	RB IX	0	-	-	Blok	C,D	10	-	60%	6	21	TP	AP/P-AD	BS-BP
		RB X	0	-	-	Blok	C,D	10	-	60%	6	21	TP	AP/P-AD	BS-BP
		RB XI	0	-	-	Blok	C,D	10	-	60%	6	21	TP	AP/P-AD	BS-BP
		PBL IV	-	-	0	Blok	C,D	10	-	60%	6	21	TP	AP/P-AD	BS-BP
		PBL V	-	-	0	Blok	A,B,D	10	-	60%	4	14	DP	AP/P	BS-BC
4	BLOK D Wonosari Kidul	PBL VI	-	-	0	Blok	A,C,D	10	-	60%	6	21	TP	AP/P-AD	BP-BS
		PBL VII	-	-	0	Blok	C,D	10	-	60%	6	21	TP	AP/P-AD	BS-BP-BC
		PBL VIII	-	-	0	Blok	C,D	10	-	60%	6	21	TP	AP/P-AD	BS-BP-BC
		PBL IX	-	-	0	Blok	A,B,D	10	-	60%	4	14	DP	AP/P	-

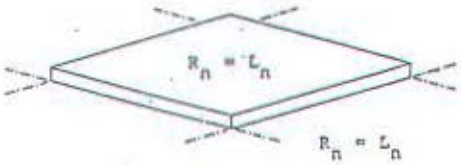
Keterangan :

RB : Redevelopment Block
KIP : Kampung Improvment Project
PBL : Perentiban Bangunan dan Lingkungan

A : Perumahan
B : Perniagaan – Jasa
C : Industri–Bengkel–Gudang
D : Fas. Pelayanan Umum Non Komersial
F : Fas. Pelayanan Umum Komersial
G : Makam
H : Fas. Olah Raga (Terbuka/Tertutup)
I : Jalur Hijau – Taman Kota

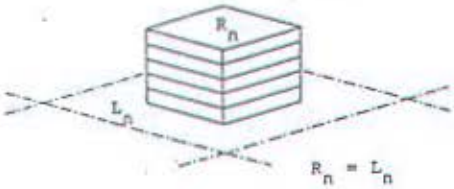
BP : Bentuk Pavillion (Tower)
BS : Bentuk Street
BP : Bentuk Court

DP : Dengan Pagar
TP : Tanpa Pagar
AP/P : Atap Perisai/Pelana
AD : Atap Datar



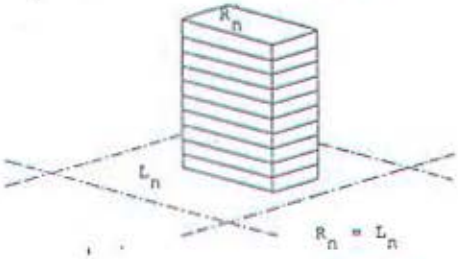
$R_n = L_n$

-pemakaian = 100 %
-satu tingkat
-F_n = 1



$R_n = L_n$

-pemakaian = 20 %
-lima tingkat
-F_n = 1



$R_n = L_n$

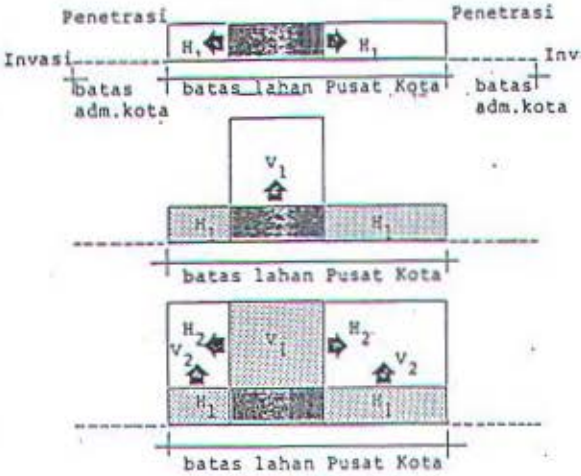
-pemakaian = 10 %
-sepuluh tingkat
-F_n = 1

R_n = Kebutuhan ruang untuk wadah kegiatan
L_n = Luas lahan untuk wadah kebutuhan ruang
F_n = Floor Space Ratio

GAMBAR : FLOOR SPACE RATIO dan PEMANFAATAN LAHAN

SUMBER : De Chiara, 1975, hal.594

GAMBAR 2.11



Untuk mencegah perkembangan yang tidak teratur dan tidak terarah dari H_1, H_2, V_1, V_2, maka secara total, menyeluruh, dan terpadu direncanakan dengan konsep Megastruktur

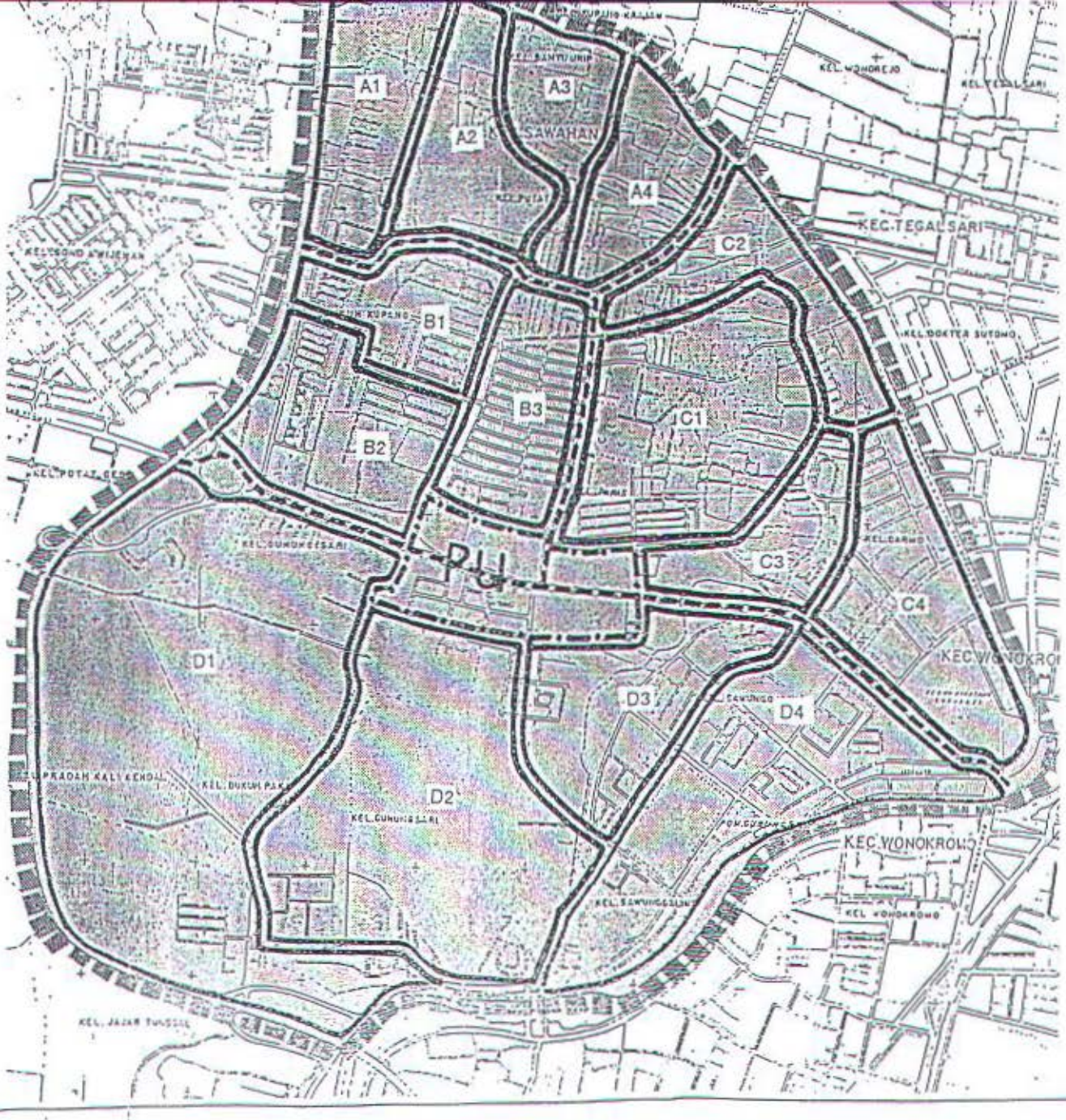
alternatif 1.

alternatif 2.

GAMBAR : POLA PERKEMBANGAN KEBUTUHAN RUANG SEBAGAI WADAH KEGIATAN KOTA

SUMBER : PWK - ITB/S2 - 858402

RENCANA DETAIL
UNIT PEN
DUKU
Legenda :
Pompa
44.10 HA Luas Dae
Batas Da
Batas Su
Saluran/
1. Saluran Jogokoyo (
2. Saluran Dukuh Pa
3. Saluran Gunung S
4. Saluran Gunung S
5. Saluran Hayamwu
6. Saluran Darmo (S
7. Saluran Putat Jaya
8. Saluran Dukuh Ku
9. Saluran Putat Ged
10. Saluran Putat Ge
11. Saluran Putat Go
12. Saluran Putat Ge
Sumber :
Has
KEC. SAWAHAN
KEC. TEGALSARI
KEC. WONOKROMO
KEL. DUKUH PAKIS
KEL. JAJAR TUNGGAL
31.80 HA
11.30 HA
9.30 HA
19.60 HA
8.70 HA
9.00 HA
234.70 HA
172.00 HA
117.40 HA
20.00 HA
48.00 HA
19.90 HA
11.90 HA
25.00 HA
35.50 HA
53.20 HA
10.20 HA
4.40 HA
193.30 HA
162.50 HA
44.10 HA
20.25 HA
87.50 HA
12.00 HA
21.00 HA
15.70 HA
14.60 HA
4.60 HA
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11

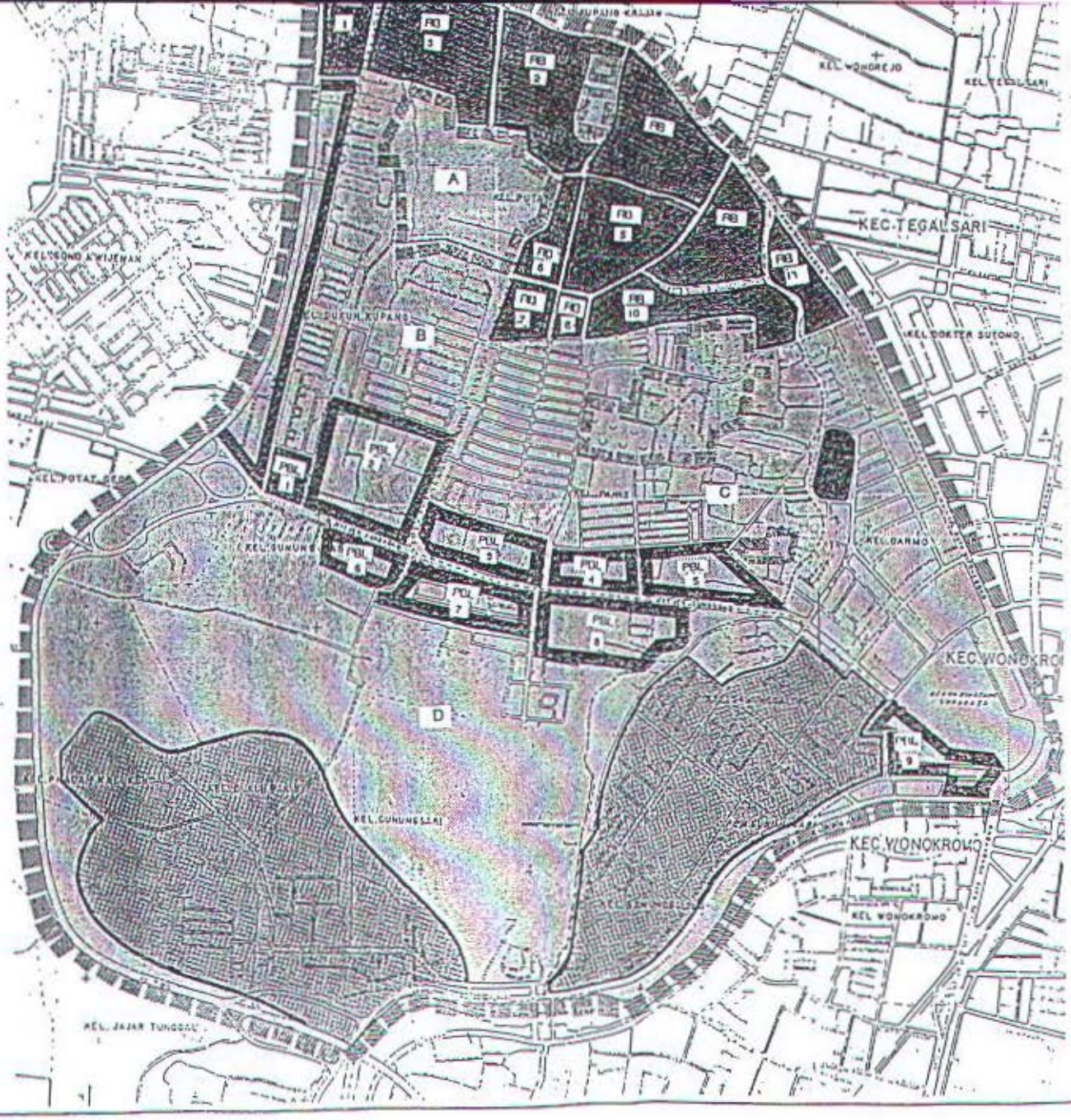


RENCANA DETAIL
UNIT PEN
DUKUH

Legenda :

Sumber :

GAM
RENCANA AKT
SAMPAI DENG



RENCANA DETA
UNIT PE
IDUK

Legenda :

RB : REDEVELOPM

PBL : PENERTIBAN

Sumber :

Hasi

RENCANA Z
SAMPAI D

RENCANA DETAIL
UNIT PENG
DUKUH

Legenda :

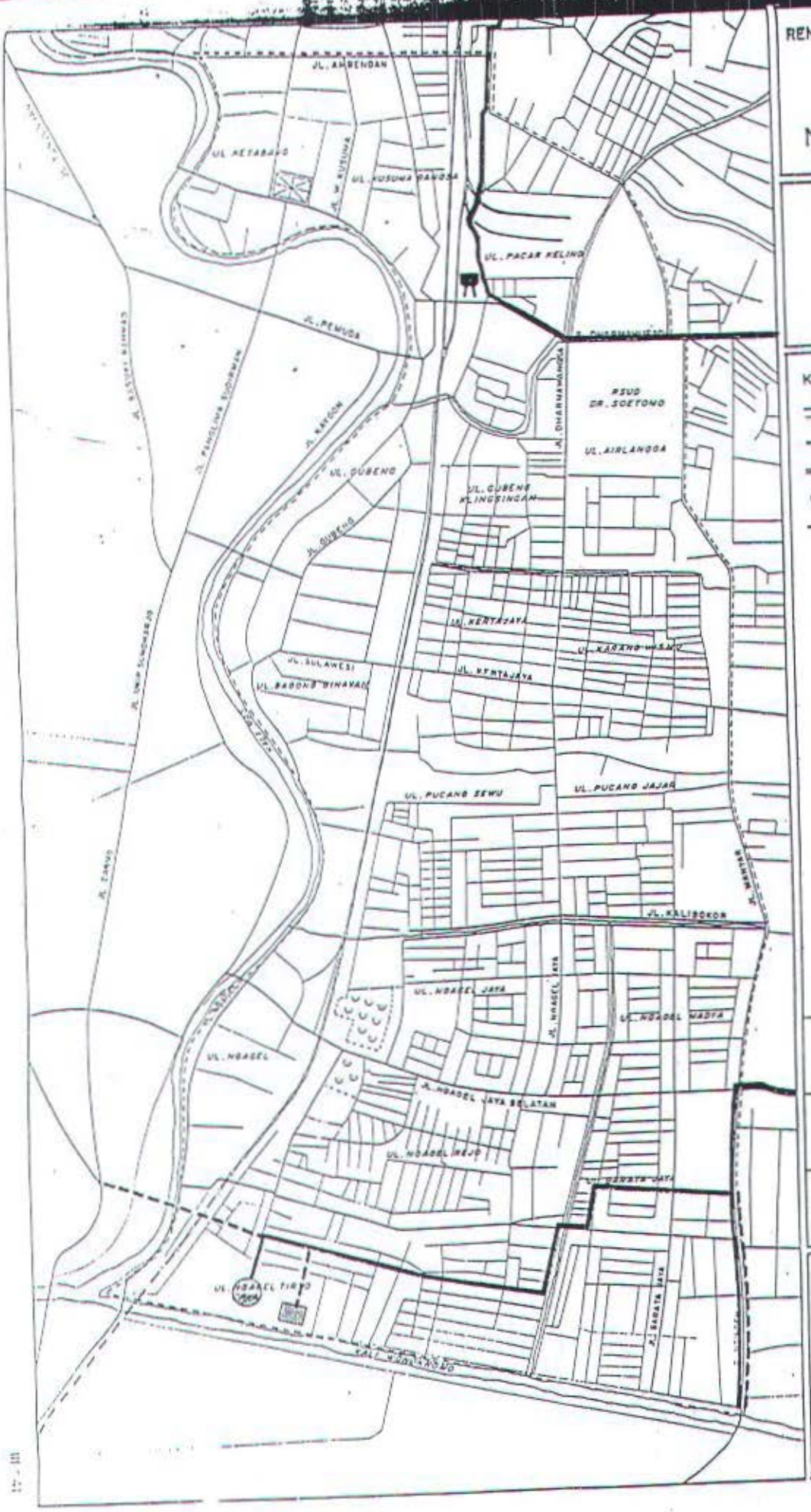
Saluran

Saluran

Saluran
yang du

Sumber :

GAM
RENCANA J
SAMPAI DEN



RENCANA DETAIL TATA RUA
(RDTRK)
UNIT PENGEMBANG
NGAGEL - PUCA

PETA

JARINGAN
AIR BERSIH

KETERANGAN :

- JALAN
- REL KERETA
- SUNGAI
- MAKAM
- BTS. WIL. PER
- UL. UNIT LINGKU
- INSTANSI PEN AIR
- RENCANA BAK PUNGAN AIR
- RENCANA MEN
- PIPA DISTRIBU YANG ADA
- RENCANA PIPA BUSI SEKUND

SUMBER :

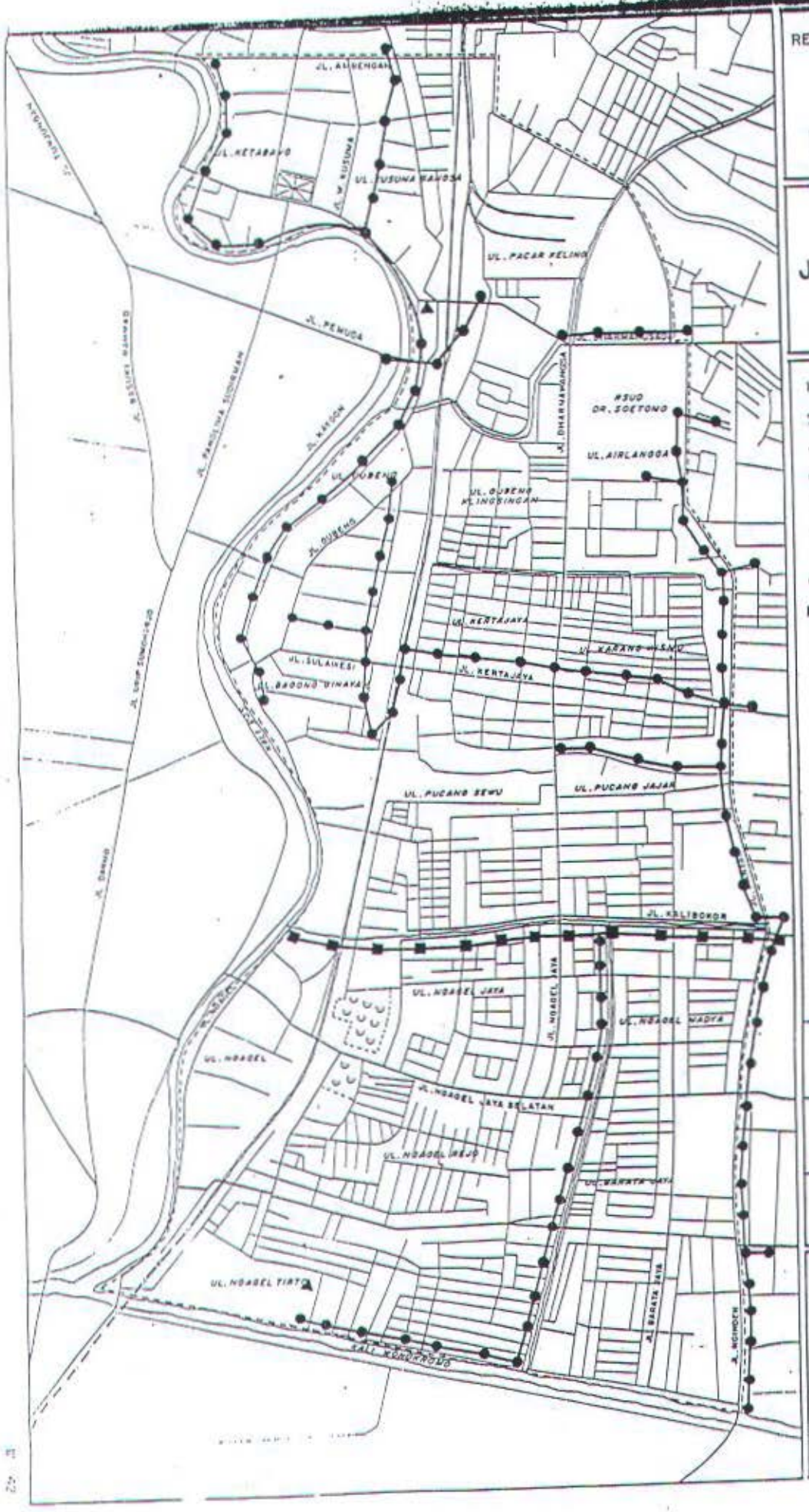
UTARA

SKALA 1 :

KODE :

GAMBAR III

KOTAMADYA DAERAH
SURABA



RENCANA DETAIL TATA R
(RDTRK)
UNIT PENGEMBA
NGAGEL - PU

PETA
RENCAN
JARINGAN LIS

KETERANGAN :

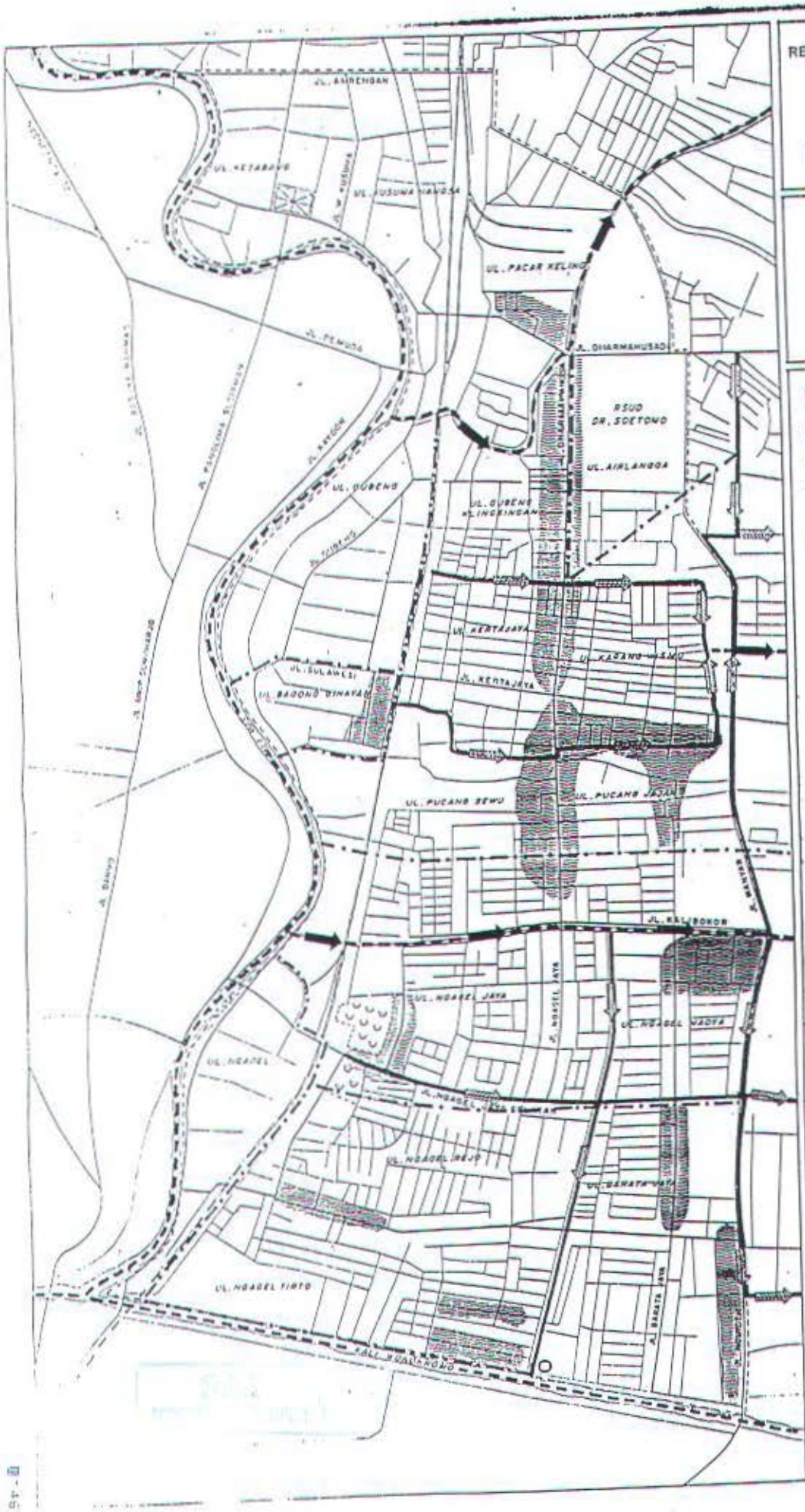
- JALAN
- REL KERE
- SUNGAI
- MAKAM
- BTS. WIL.
- UL. UNIT LING
- SALURAN TEGANGAN
- SALURAN
- GARDU LIS

SUMBER :
HASIL RE

UTARA
SKALA

KODE :
GAMBAR

KOTAMADYA DAERA
SURABA



RENCANA DETAIL TATA RUAN
(RDTRK)
UNIT PENGEMBANG
NGAGEL - PUCA

PETA
JARINGAN
DRAINASE

KETERANGAN :

- JALAN
- REL KERETA A
- SUNGAI
- MAKAM
- BTS. WIL. PER
- UL. UNIT LINGKU
- RUMAH POMPA
- SALURAN PRI
- SALURAN SE
- ARAH ALIRAN
- DAERAH GENA
- CATHCM NT A

SUMBER :

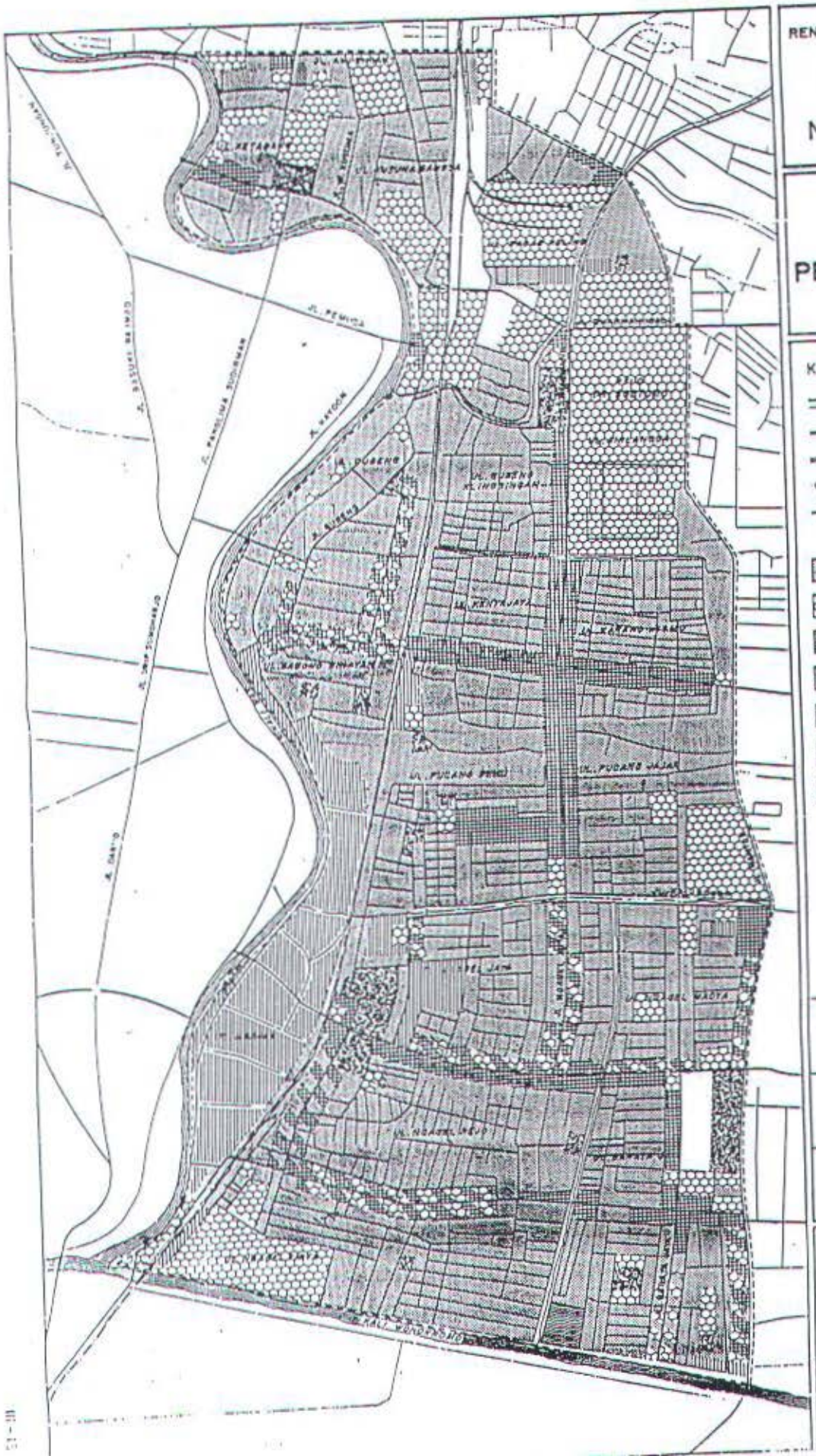
UTARA

SKALA 1 :

KODE :

GAMBAR III

KOTAMADYA DAERAH
SURABA



RENCANA DETAIL TATA RUAN
(RDTRK)
UNIT PENGEMBANG
NGAGEL - PUCA

PETA

EXISTING
PENGGUNAAN L

KETERANGAN :

- JALAN
- REL KERETA
- SUNGAI
- MAKAM
- BTS. WIL. PER
- UL. UNIT LINGKU
- PEMUKIMAN
- FASILITAS UMU
- PERDAGANGAN
- INDUSTRI, GUD
- KAWASAN HIJA
- SUNGAI, BOZE
- FASILITAS UMU DAN PERDAGA

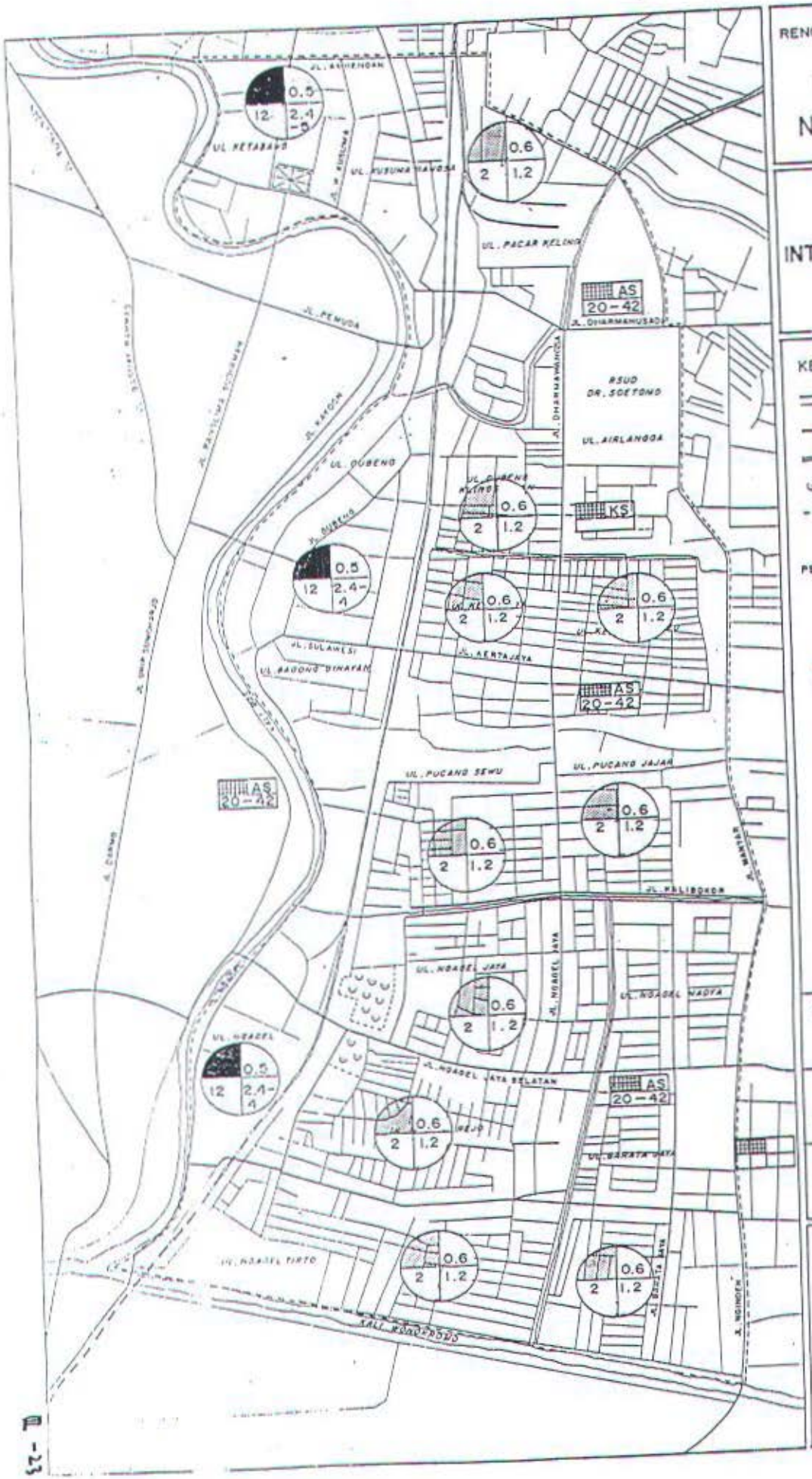
SUMBER :
SURVEY

UTARA

SKALA 1 :

KODE :
GAMBAR

KOTAMADYA DAERAH
SURABAY



RENCANA DETAIL TATA
(RDTRK)
UNIT PENGEMB
NGAGEL - PU

PETA
PENGENDA
INTENSITAS PEMA
RUANG

KETERANGAN :
JALAN
REL KER
SUNGAI
MAKAM
BTS. WIL
UL. UNIT LI
PENGGUNAAN : KDB
LANTAI : KLB
PERUMA
FASILITA
PERDAG

SUMBER :

UTARA
SKALA

KODE :
GAMBA

KOTAMADYA DAER
SURAB