

LAMPIRAN 1. LAPORAN PROYEKSI LABA RUGI

1. Apartemen

a. Tower I

tipe 18	12 unit	Rp 108,000,000.00	194 unit
tipe 30	16 unit	Rp 180,000,000.00	274 unit
Total			468 unit

Asumsi Penjualan

1. Pre Launching (10%)

Waktu : 3 bulan

Tipe	Jumlah Unit Terjual	Harga	Total Sales
Tipe 18	19	Rp 97,200,000.00	Rp 1,846,800,000.00
Tipe 30	27	Rp 162,000,000.00	Rp 4,374,000,000.00
Total	46		Rp 6,220,800,000.00

2. Ground Breaking (30%)

Waktu : 10 bulan

Tipe	Jumlah Unit Terjual	Harga	Total Sales
Tipe 18	58	Rp 102,600,000.00	Rp 5,950,800,000.00
Tipe 30	92	Rp 171,000,000.00	Rp 15,732,000,000.00
Total	150		Rp 21,682,800,000.00

3. Topping Off (50%)

Waktu : 8 bulan

Tipe	Jumlah Unit terjual	Harga	Total Sales
Tipe 18	97	Rp 108,000,000.00	Rp 10,476,000,000.00
Tipe 30	137	Rp 180,000,000.00	Rp 24,660,000,000.00
Total	234		Rp 35,136,000,000.00

4. Finishing (10%)

Waktu : 3 bulan

Tipe	Jumlah Unit terjual	Harga	Total Sales
Tipe 18	20	Rp 118,800,000.00	Rp 2,376,000,000.00
Tipe 30	18	Rp 198,000,000.00	Rp 3,564,000,000.00
Total	38		Rp 5,940,000,000.00

Total Sales

1. Pre Launching	Rp 6,220,800,000.00
2. Ground Breaking	Rp 21,682,800,000.00
3. Topping OFF	Rp 35,136,000,000.00
4. Finishing	Rp 5,940,000,000.00
TOTAL	Rp 68,979,600,000.00

b. Tower II

tipe 18	12 unit	Rp126,000,000.00	194 unit
tipe 30	16 unit	Rp210,000,000.00	274 unit
Total			468 unit

Asumsi Penjualan

1. Pre Launching (10%)

Waktu : 3 bulan

Tipe	Jumlah Unit terjual	Harga	Total Sales
Tipe 18	19	Rp 113,400,000.00	Rp 2,154,600,000.00
Tipe 30	27	Rp 189,000,000.00	Rp 5,103,000,000.00
Total	46		Rp 7,257,600,000.00

2. Ground Breaking (30%)

Waktu : 10 bulan

Tipe	Jumlah Unit terjual	Harga	Total Sales
Tipe 18	58	Rp 119,700,000.00	Rp 6,942,600,000.00
Tipe 30	92	Rp 199,500,000.00	Rp 18,354,000,000.00

Total	150		Rp 25,296,600,000.00
-------	-----	--	----------------------

3. Topping Off (50%)

Waktu : 8 bulan

Tipe	Jumlah Unit terjual	Harga	Total Sales
Tipe 18	97	Rp 126,000,000.00	Rp 12,222,000,000.00
Tipe 30	137	Rp 210,000,000.00	Rp 28,770,000,000.00
Total	234		Rp 40,992,000,000.00

4. Finishing (10%)

Waktu : 3 bulan

Tipe	Jumlah Unit terjual	Harga	Total Sales
Tipe 18	20	Rp 138,600,000.00	Rp 2,772,000,000.00
Tipe 30	18	Rp 231,000,000.00	Rp 4,158,000,000.00
Total	38		Rp 6,930,000,000.00

Total Sales

1. Pre Launching	Rp 7,257,600,000.00
2. Ground Breaking	Rp 25,296,600,000.00
3. Topping OFF	Rp 40,992,000,000.00
4. Finishing	Rp 6,930,000,000.00
TOTAL	Rp 80,476,200,000.00

Total Sales Tower I dan II

Tower 1	Rp 68,979,600,000.00
Tower 2	Rp 80,476,200,000.00
	Rp 149,455,800,000.00

Proyeksi Cash Flow (Dalam Rp 000)

No	URAIAN	TOTAL	BULAN KE																																					
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36		
1	SALDO AWAL		7.455.000	6.681.645	6.147.245	5.577.307	5.535.595	5.445.203	560.493	536.784	511.074	486.365	461.656	344.215	754.962	626.989	1.113.617	1.544.247	4.729.839	9.074.338	8.558.837	12.903.335	17.247.835	21.592.333	25.836.832	10.641.331	28.003.639	15.310.559	22.057.473	23.587.999	28.022.644	32.729.164	37.435.684	22.702.204	26.374.018	28.392.818	30.961.618			
2	PENERIMAAN																																							
2.1	Modal kerja awal	9.000.000	9.000.000																																					
2.2	Uang muka (20%) Tower 1	13.735.920			414.720	414.720	414.720	433.656	433.656	433.656	433.656	433.656	433.656	433.656	433.656	433.656	433.656	433.656	433.656	433.656	433.656	433.656	433.656	433.656	433.656	433.656	433.656	433.656	433.656	433.656	433.656	433.656	433.656	433.656	433.656	433.656	433.656	433.656		
2.3	Realisasi KPA (80%) Tower 1	55.183.880																																						
2.4	Uang muka (20%) Tower 2	16.095.240																																						
2.5	Realisasi KPA (80%) Tower 2	64.380.960																																						
2.6	Tanah																																							
	JUMLAH I + II	158.455.800	9.000.000	-	-	414.720	414.720	414.720	433.656	433.656	433.656	433.656	433.656	917.496	917.496	917.496	939.589	939.589	23.707.212	4.897.932	4.897.932	4.897.932	4.897.932	4.897.932	4.897.932	4.897.932	30.977.760	7.104.000	7.104.000	6.708.000	5.124.000	5.124.000	5.124.000	4.561.200	2.310.000	2.310.000	1.848.000			
3	PENGELUARAN																																							
3.1	Biaya Pembebasan Tanah	13.452.000	1.250.000																																					
3.2	Biaya Penjualan	5.000.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000		
3.3	Biaya Pembebasan Laban	95.000																																						
3.4	Biaya Pembebasan Laban	990.000																																						
3.5	Biaya Pembangunan lahan parkir	329.600																																						
3.6	Biaya Pekerjaan Drainase	360.000																																						
3.7	Biaya Pembangunan Pagar Keliling	168.750																																						
3.9	Biaya Pembangunan Rusunami																																							
	Biaya Pembangunan Tower 1	48.600.000																																						
	Biaya Pembangunan Tower 2	48.600.000																																						
3.10	Biaya konsultan	3.169.116																																						
3.11	Biaya Pengadaan isi show unit	48.600																																						
3.12	Biaya Pembangunan Pintu Gerbang	120.000																																						
3.13	Biaya Pembangunan Fasad/Fasum	650.000																																						
3.15	Biaya Operasional Kantor Pemasaran	540.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000		
3.16	Biaya Marketing	3.600.000																																						
3.17	Fee Marketing Penjualan (2%)	2.980.116																																						
3.18	Biaya Gas	2.880.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000		
3.19	Pengembalian Modal Kerja Awal	9.000.000																																						
	JUMLAH III	140.001.182	1.545.000	773.350	534.400	984.658	456.472	505.072	5.318.366	458.366	458.366	458.366	458.366	1.034.936	505.750	845.470	652.859	908.999	20.521.619	553.433	5.413.433	553.433	553.433	553.433	553.433	553.433	653.433	20.093.433	13.616.452	15.797.080	357.080	5.177.480	889.305	417.480	417.480	19.857.480	889.386	291.200	141.200	13.956.000
	LABA BRUTO	18.454.618	7.455.000	(773.350)	(534.400)	(569.938)	(41.752)	(90.352)	(4.884.710)	(24.710)	(24.710)	(24.710)	(24.710)	(117.440)	410.746	72.006	286.629	430.629	3.185.593	4.344.499	(615.501)	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499
	PPh	149459800%																																						
	SURPLUS/DEFISIT	16.960.060	7.455.000	(773.350)	(534.400)	(569.938)	(41.752)	(90.352)	(4.884.710)	(24.710)	(24.710)	(24.710)	(24.710)	(117.440)	410.746	72.006	286.629	430.629	3.185.593	4.344.499	(615.501)	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	4.344.499	
	SALDO AKHIR	16.960.060	7.455.000	6.681.645	6.147.245	5.577.307	5.535.595	5.445.203	560.493	536.784	511.074	486.365	461.656	344.215	754.962	626.989	1.113.617	1.544.247	4.729.839	9.074.338	8.558.837	12.903.335	17.247.835	21.592.333	25.836.832	10.641.331	28.003.639	15.310.559	22.057.473	23.587.999	28.022.644	32.729.164	37.435.684	22.702.204	26.374.018	28.392.818	30.961.618	16.960.060		

Proyeksi Laba Rugi

No	Uraian	Total
1	PENDAPATAN	
1.1	Penjualan KPA	149,455,800
	JUMLAH I	149,455,800
2	HARGA POKOK	
2.1	Harga pokok tanah	20,574,350
2.2	Harga pokok bangunan	100,417,716
	JUMLAH II	120,992,066
3	LABA KOTOR	28,463,734
4	BIAYA UMUM & ADM	
4.1	Biaya Operasional Kantor	540,000
4.2	Biaya Marketing	3,600,000
4.3	Fee Marketing Penjualan	2,989,116
4.4	Biaya Gaji	2,880,000
	JUMLAH III	10,009,116
5	LABA SEBELUM BNG&PJK	18,454,618
6	BUNGA PINJAMAN	-
7	LABA SEBLM PAJAK	18,454,618
8	PAJAK PPH 1%	1,494,558
9	LABA SETELAH PAJAK	16,960,060

Proyeksi NPV dan IRR

Bulan ke	Laba/rugi	Present Value
0	(10,000,000)	(9,000,000)
1	7,455,000	7,332,787
2	(773,355)	(748,207)
3	(534,400)	(508,547)
4	(569,938)	(533,474)
5	(41,752)	(38,440)
6	(90,352)	(81,821)
8	(4,824,710)	(4,350,640)

9	(24,710)	(21,294)
10	(24,710)	(20,945)
11	(24,710)	(20,602)

Bulan ke	Laba/Rugi	Present Value
12	(117,440)	(96,310)
13	410,746	331,323
14	72,026	56,210
15	286,629	223,687
16	430,629	330,557
17	3,185,593	2,405,217
18	4,344,499	3,226,452
19	(515,501)	(376,562)
20	4,344,499	3,121,533
21	4,344,499	3,070,361
22	4,344,499	3,020,027
23	4,244,499	2,902,144
24	(15,195,501)	(10,219,485)
25	17,362,308	11,485,313
26	(12,693,080)	(8,258,931)
27	6,746,920	4,318,011
28	1,530,520	963,471
29	4,434,645	2,745,870
30	4,706,520	2,866,437
31	4,706,520	2,819,446
32	(14,733,480)	(8,681,417)
33	3,671,814	2,128,077
34	2,018,800	1,150,857
35	2,168,800	1,216,099
36	(13,601,558)	(7,501,699)

Rate	20%
NPV	5,233,503
IRR	6.27%

2. Townhouse

Harga Jual

Tipe	Luas Bangunan (M2)	Luas Kavling (M2)	Jumlah Unit	Harga Jual			
				Bangunan /m2	Tanah /m2	Bangunan dan Kavling	Plus PPN
A1	120	133.52	1	3,500	4,700	1,047,544.00	1,152,298.40
A2	120	130.37	1	3,500	4,700	1,032,739.00	1,136,012.90
A3	120	133.92	1	3,500	4,700	1,049,424.00	1,154,366.40
A4	120	139.23	1	3,500	4,700	1,074,381.00	1,181,819.10
A5	120	140.79	1	3,500	4,700	1,081,713.00	1,189,884.30
A6	120	154.28	1	3,500	4,700	1,145,116.00	1,259,627.60
B1	120	125.68	1	3,500	4,700	1,010,696.00	1,111,765.60
B2	120	120	1	3,500	4,700	984,000.00	1,082,400.00
B3	120	120	1	3,500	4,700	984,000.00	1,082,400.00
B4	120	120	1	3,500	4,700	984,000.00	1,082,400.00

Tipe	Luas Bangunan (M2)	Luas Kavling (M2)	Jumlah Unit	Harga Jual			Plus PPN
				Bangunan /m2	Tanah /m2	Bangunan dan Kavling	
B5	120	164.79	1	3,500	4,700	1,194,513.00	1,313,964.30
B6	120	164.79	1	3,500	4,700	1,194,513.00	1,313,964.30
B7	120	120	1	3,500	4,700	984,000.00	1,082,400.00
B8	120	120	1	3,500	4,700	984,000.00	1,082,400.00
B9	120	120	1	3,500	4,700	984,000.00	1,082,400.00
B10	120	133.83	1	3,500	4,700	1,049,001.00	1,153,901.10
							-
C1	90	129.38	1	3,200	4,500	870,210.00	957,231.00
C2	90	94.77	1	3,200	4,500	714,465.00	785,911.50
C3	90	98.06	1	3,200	4,500	729,270.00	802,197.00
C4	90	101.35	1	3,200	4,500	744,075.00	818,482.50
C5	90	104.64	1	3,200	4,500	758,880.00	834,768.00
C6	90	107.93	1	3,200	4,500	773,685.00	851,053.50

Tipe	Luas Bangunan (M2)	Luas Kavling (M2)	Jumlah Unit	Harga Jual			
				Bangunan /m2	Tanah /m2	Bangunan dan Kavling	Plus PPN
C7	90	111.22	1	3,200	4,500	788,490.00	867,339.00
C8	135	164.38	1	4,000	4,200	1,230,396.00	1,353,435.60
SUBTOTAL I		3,052.93	24.00			23,393,111.00	

Tipe	Luas Bangunan (M2)	Luas Kavling (M2)	Jumlah Unit	Harga Jual			
				Bangunan /m2	Tanah /m2	Bangunan dan Kavling	Plus Ppn
D1	84	134.78	1	3,000	4,000	791,120.00	870,232.00
D2	84	94.5	1	3,000	4,000	630,000.00	693,000.00
D3	84	94.5	1	3,000	4,000	630,000.00	693,000.00
D4	84	94.5	1	3,000	4,000	630,000.00	693,000.00
D5	84	94.5	1	3,000	4,000	630,000.00	693,000.00

Tipe	Luas Bangunan (M2)	Luas Kavling (M2)	Jumlah Unit	Harga Jual			
				Bangunan /m2	Tanah /m2	Bangunan dan Kavling	Plus Ppn
D6	84	94.5	1	3,000	4,000	630,000.00	693,000.00
D7	84	94.5	1	3,000	4,000	630,000.00	693,000.00
D8	84	134.78	1	3,000	4,000	791,120.00	870,232.00
D9	84	134.78	1	3,000	4,000	791,120.00	870,232.00
D10	84	94.5	1	3,000	4,000	630,000.00	693,000.00
D11	84	94.5	1	3,000	4,000	630,000.00	693,000.00
D12	84	94.5	1	3,000	4,000	630,000.00	693,000.00
D13	84	94.5	1	3,000	4,000	630,000.00	693,000.00
D14	84	94.5	1	3,000	4,000	630,000.00	693,000.00
D15	84	94.5	1	3,000	4,000	630,000.00	693,000.00
D16	84	134.78	1	3,000	4,000	791,120.00	870,232.00
E1	135	163.89	1	4,000	4,700	1,310,283.00	1,441,311.30
E2	135	148.7	1	4,000	4,700	1,238,890.00	1,362,779.00
E3	135	144.66	1	4,000	4,700	1,219,902.00	1,341,892.20
E4	135	140.63	1	4,000	4,700	1,200,961.00	1,321,057.10
E5	135	136.59	1	4,000	4,700	1,181,973.00	1,300,170.30

Tipe	Luas Bangunan (M2)	Luas Kavling (M2)	Jumlah Unit	Harga Jual			
				Bangunan /m2	Tanah /m2	Bangunan dan Kavling	Plus Ppn
E6	135	135.76	1	4,000	4,700	1,178,072.00	1,295,879.20
E7	135	129.2	1	4,000	4,700	1,147,240.00	1,261,964.00
SUB TOTAL I		2,672.55	23.00				
TOTAL SUB TOTAL I + II						42,594,912.00	

Keterangan:

Warna	Penjualan Terjadi di Bulan ke
Yellow	6
Light Blue	7
Green	8
Orange	9
Red	10

Warna	Penjualan Terjadi di Bulan ke
Purple	11
Blue	12
Orange	13
Blue	14
Brown	15

Asumsi Rencana Penjualan Rumah

1. Penjualan rumah mulai bulan ke 6 dan terjual habis pada bulan ke 15
2. Konsumen menggunakan KPR indent
3. Konsumen membayar uang muka sebesar 20% dari harga jual
4. Pencairan KPR indent dibayarkan dengan termin tahap 1 pada bulan 2 sebesar 40% dari plafon kredit dan sisanya pada tahap 2 pada bulan 6
5. Pelunasan biaya tanah berdasarkan rumah yang laku
6. Lama Proyek adalah 2 tahun
7. Biaya tanah dihargai sesuai NJOP tahun 2009 sebesar = Rp 1,416 juta/m²

Tipe	Bulan										Total (Unit)
	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Type 84	3	4	4	5							16
Type 90	2	2	2	1							7
Type 120			2	2	2	2	2	2	2	2	16
Type 135					1	2	2	2	1		8
Jumlah	5	6	8	8	3	4	4	4	3	2	47

Proyeksi Cash Flow (Dalam Rp 000)

No	URAIAN	TOTAL	BULAN KE																							
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1	SALDO AWAL	-		2,046,000	1,182,695	689,295	438,095	314,095	386,696	595,376	1,066,882	1,044,761	466,024	1,713,055	2,934,098	5,568,971	7,301,600	7,692,440	8,918,574	10,016,829	11,740,383	12,809,298	13,495,138	13,356,338	13,282,338	13,208,338
2	PENERIMAAN																									
2.1	Modal kerja awal	3,500,000	3,500,000																							
2.2	Uang muka (20%)	8,518,982						694,935	830,893	1,258,794	1,276,907	691,445	908,774	877,773	949,814,20	623,048	406,600									
2.3	Kelebihan tanah	-																								
2.4	Realisasi KPR (80%)	34,075,930							1,111,896	1,329,429	2,014,070	2,043,051	2,774,156	3,448,181	4,425,540,80	4,584,280	2,656,345	2,831,617	2,106,654	2,279,554	1,495,315	975,840				
2.5	Pinjaman Bank	-																								
2.6	Tunai	-																								
	JUMLAH I + II	46,094,912	3,500,000	-	-	-	-	694,935	1,942,789	2,588,222	3,290,977	2,734,496	3,682,890	4,325,954	5,375,355	5,207,328	3,062,945	2,831,617	2,106,654	2,279,554	1,495,315	975,840	-	-	-	
3	PENGELUARAN																									
3.1	Biaya Pembebasan Tanah	13,452,000	1,250,000						718,832	874,649	1,266,952	1,327,401	650,581	790,510	743,811	852,333	522,787	359,423							4,094,720	
3.2	Biaya Perijinan	3,500,000	100,000	100,000	100,000			70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000								2,500,000	
3.3	Biaya Pembersihan Lahan	95,000																								
3.4	Biaya Pematangan Lahan	399,000		159,600	239,400																					
3.5	Biaya Pembangunan Jalan	329,600			96,880													230,720								
3.6	Biaya Pekerjaan Drainase	360,000		108,000													108,000	144,000								
3.7	Biaya Pembangunan Pagar Keliling	168,750		50,625													59,063	59,063								
3.8	Biaya Instalasi Listrik 47 unit rumah	376,000							40,000	48,000	64,000	64,000	24,000	32,000	32,000	32,000	24,000	16,000								
3.9	Biaya Instalasi Telepon 47 unit	164,500							17,500	21,000	28,000	28,000	10,500	14,000	14,000	14,000	10,500	7,000								
3.10	Biaya Instalasi Internet 47 unit	188,000							20,000	24,000	32,000	32,000	12,000	16,000	16,000	16,000	12,000	8,000								
3.11	Biaya Pembangunan Rumah																									
	Tipe 84 (biaya Rp 2.7/m ²) 16 unit	3,628,800							272,160	362,880	635,040	816,480	362,880	589,680	181,440	181,440	226,800									
	Tipe 90 (biaya Rp 2.7/m ²) 7 unit	1,701,000							194,400	194,400	388,800	291,600	194,400	97,200	97,200	97,200	48,600									
	Tipe 120 (biaya Rp 2.7/m ²) 16 unit	5,184,000		97,200		97,200		129,600					518,400	518,400	518,400	648,000	648,000	518,400	388,800	259,200	129,600	129,600	64,800			
	Tipe 135 (biaya Rp 3.2/m ²) 8 unit	3,456,000											172,800	345,600	518,400	691,200	518,400	432,000	345,600	172,800	172,800	86,400				
3.12	Biaya Pengadaan Isi Rumah Contoh	125,000						125,000																		
3.13	Biaya Pembangunan Pintu Gerbang	120,000	30,000	30,000	30,000	30,000																				
3.14	Biaya Pembangunan Fasad/Fasum	650,000												100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	150,000							
3.15	Biaya Operasional Kantor Pemasaran	360,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	
3.16	Biaya Marketing	900,000		50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	
3.17	Fee Marketing Penjualan (2.5%)	851,898						69,494	83,089	125,879	127,691	69,145	90,877	87,777	94,981	62,305	40,660									
3.18	Biaya Gaji	1,416,000	59,000	59,000	59,000	59,000	59,000	59,000	59,000	59,000	59,000	59,000	59,000	59,000	59,000	59,000	59,000	59,000	59,000	59,000	59,000	59,000	59,000	59,000	59,000	
3.19	Pengembalian Modal Kerja Awal	3,500,000																							3,500,000	
	JUMLAH III	40,925,548	1,454,000	863,305	493,400	251,200	124,000	448,600	1,526,386	1,802,018	2,993,871	3,140,372	2,208,706	2,885,468	2,503,028	3,318,937	2,570,455	1,605,483	1,008,400	556,000	426,400	290,000	138,800	74,000	74,000	10,168,720
	LABA BRUTO	5,169,364	2,046,000	(863,305)	(493,400)	(251,200)	(124,000)	246,335	416,403	786,204	297,106	(405,975)	1,474,224	1,440,486	2,872,327	1,888,391	492,491	1,226,134	1,098,254	1,723,554	1,068,915	685,840	(138,800)	(74,000)	(74,000)	(10,168,720)
	PPH	2,129,746						173,734	207,723	314,698	319,227	172,861	227,193	219,443	237,454	155,762	101,650									
	SURPLUS/DEFISIT	3,039,618	2,046,000	(863,305)	(493,400)	(251,200)	(124,000)	72,601	208,680	471,506	(22,121)	(578,737)	1,247,031	1,221,043	2,634,874	1,732,629	390,840	1,226,134	1,098,254	1,723,554	1,068,915	685,840	(138,800)	(74,000)	(74,000)	(10,168,720)
	SALDO AKHIR	3,039,618	2,046,000	1,182,695	689,295	438,095	314,095	386,696	595,376	1,066,882	1,044,761	466,024	1,713,055	2,934,098	5,568,971	7,301,600	7,692,440	8,918,574	10,016,829	11,740,383	12,809,298	13,495,138	13,356,338	13,282,338	13,208,338	

Proyeksi Laba Rugi

No	Uraian	Total
1	PENDAPATAN	
1.1	Penjualan KPR	42,594,912
1.2	Penjualan Tunai	-
1.3	Kelebihan tanah	-
1.4	Pendapatan lain	-
	JUMLAH I	42,594,912
2	HARGA POKOK	
2.1	Harga pokok tanah	19,074,350
2.2	Harga pokok bangunan	14,823,300
	JUMLAH II	33,897,650
3	LABA KOTOR	8,697,262
4	BIAYA UMUM DAN ADMINISTRASI	
4.1	Biaya Operasional Kantor	360,000
4.2	Biaya Marketing	900,000
4.3	Fee Marketing Penjualan	851,898
4.2	Biaya Gaji	1,416,000
	JUMLAH IV	3,527,898
5	LABA SEBELUM BNG&PJK	5,169,364
6	BUNGA PINJAMAN	-
7	LABA SEBLM PAJAK	5,169,364
8	PAJAK PPH 5%	2,129,746
9	LABA SETELAH PAJAK	3,039,618

Proyeksi NPV dan IRR

Bulan ke	Laba/rugi	Present Value
bulan 0	(3,500,000)	(3,500,000)
bulan 1	2,046,000	2,012,459
bulan 2	(863,305)	(835,232)
bulan 3	(493,400)	(469,530)
bulan 4	(251,200)	(235,129)

bulan 5	(124,000)	(114,164)
bulan 6	72,601	65,746
bulan 7	208,680	185,879
bulan 8	471,506	413,103
bulan 9	(22,121)	(19,063)
bulan 10	(578,737)	(490,563)
Bulan ke	Laba/Rugi	Present Value
bulan 11	1,247,031	1,039,711
bulan 12	1,221,043	1,001,355
bulan 13	2,634,874	2,125,388
bulan 14	1,732,629	1,352,156
bulan 15	390,840	305,015
bulan 16	1,226,134	941,197
bulan 17	1,098,254	829,215
bulan 18	1,723,554	1,280,001
bulan 19	1,068,915	780,819
bulan 20	685,840	492,778
bulan 21	(138,800)	(98,093)
bulan 22	(74,000)	(51,440)
bulan 23	(74,000)	(50,597)
bulan 24	(10,168,720)	(6,838,806)

Rate	20%
NPV	122,204
IRR	6.02%

LAMPIRAN 2. FORMAT WAWANCARA

GUIDELINE WAWANCARA

Profile Narasumber

1. Nama :
2. Perusahaan :
3. Jabatan :

No	Pertanyaan
A.	STRATEGIS
1.	Faktor-faktor atau kriteria-kriteria apa saja yang mempengaruhi sebuah lahan dipilih menjadi <i>town house</i> atau apartemen (dieksplor lebih dalam misal lokasi maka ditanyakan lokasi seperti apa yang cocok)
3.	Lebih menguntungkan mana apartemen dengan townhouse ? (dibandingkan dengan modal)
4.	Bagaimana menentukan segmen pasar yang akan kita bidik baik di apartemen dan <i>town house</i> ??
5.	Bagaimana kebutuhan pasar terutama di Jakarta mengenai apartemen dan <i>town house</i> (dilengkapi data2)
6.	Pakah perbedaan antara rusunami dan apartemen (secara kepemilikan dan konsep)
7.	Bagaimana konsep pembiayaan bank terhadap apartemen (apakah ada kredit konstruksi, modal awal dan sebagainya)
8.	Adakah pola kerja sama antara pengembang dan pemilik tanah ? bentuknya seperti apa
9.	Mengapa banyak apartemen yang mengalami kesulitan penjualan sekarang? (dieksplor apakah pasarnya sudah turun)
10.	Menurut anda di daerah lokasi Fatmawati (ditunjukkan petanya) lebih cocok apartemen atau <i>town house</i> ? jelaskan
B.	MODEL DAN ANALISIS

No	Pertanyaan
1.	Analisis apa yang digunakan dalam penentuan townhouse dan apartemen (diekslore lebih lanjut misal analisis kompetitor menggunakan apa dan bagaimana)
2.	Bagaimana caranya menentukan segemen pasar yang akan dituju ?
3.	Bagaimana caranya menganalisis keuangan atau proyeksi yang layak bagi apartemen dan <i>town house</i>
C.	Operasional dan biaya
1.	Bisakah dijelaskan tahapan dan persyaratan dari pembangunan apartemen (diekslore lebih dalam seperti apa yang dilakukan ditiap tahapannya, siapa yang terlibat dan bertanggung jawab, dan berapa lama waktunya dan diarahkan ke tanah yang ada diFatmawati misal berapa ketinggiannya,luasnya, dsb)
2.	Komponen atau struktur organisasi seperti apa yang ada di dalam sebuah proyek rusunami ? (diekslore bagaimana hierarki, berapa orangapakah memakai kontraktor, konsultan, dsb)
3.	Bagaimana komponen cost di yang ada dalam proyek apartemen ? (dieksplor, mengenai biaya m2 , operasional, marketing dan bila bisaberdasarkan organisasi yg berasal dari pertanyaan no2)
4.	Bagaimana spesifikasi apartemen rusunami dan rusunami ++
5.	Hambatan-hambatan apa ada di dalam pembangunan apartemen ?
D.	Marketing Dan Revenue
1.	Strategi apa yang dipakai untuk meningkatkan revenue ?
2.	Faktor-faktor yang mempengaruhi revenue?
3.	Bagaimana rencana skema kenaikan harga yang diterapkan di apartemen
4.	Apakah progress dari pembangunan apartemen mempengaruhi penjualan dan tiap tahap bagaimana progressnya ?
E.	Data yang diperlukan
1.	Perkembangan Kebutuhan rumah dan apartemen di Jakarta
2.	Analisis pasar apartemen dan rumah dijakarta
3.	Perkembangan kebutuhan kredit dari apartemen dan rumah
3.	Contoh bisnis plan atau simulasi keuangan dari apartemen