

**STUDI KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN KONDOTEL
DI KOTA BATU BERDASARKAN ASPEK FINANSIAL**

NASKAH PUBLIKASI

TEKNIK SIPIL

Ditujukan untuk memenuhi persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Teknik



DIPO PRAMASIDA

NIM. 125060100111001

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

FAKULTAS TEKNIK

MALANG

2016

STUDI KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN KONDOTEL DI KOTA BATU BERDASARKAN ASPEK FINANSIAL

Dipo Pramasida, Indradi Wijatmiko, Saifoe El Unas

Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Brawijaya
Jalan MT. Haryono 167 Malang 65145, Jawa Timur – Indonesia

ABSTRAK

Peningkatan pada kegiatan wisata di Kota Batu harus diikuti dengan sarana dan prasarana akomodasi yang memadai, khususnya akomodasi penginapan. Terdapat beberapa jenis penginapan di Kota Batu dan salah satu penginapan yang sedang berkembang adalah kondotel, sehingga PT Prima Lima Tiga memutuskan untuk membangun kondotel di Jl. Trunojoyo, No. 9, Kota Batu, Jawa Timur. Namun, dalam suatu proyek diperlukan studi kelayakan untuk mengetahui keberhasilan proyek tersebut. Studi kelayakan dilakukan dengan menganalisa 3 Alternatif apabila konsep operasional bangunan tersebut dijalankan dengan konsep kondotel, kondominium, atau hotel. Studi kelayakan dilakukan pada Kondotel (Alternatif-1), Kondominium (Alternatif-2), dan Hotel (Alternatif-3).

Dari ketiga alternatif tersebut memiliki aliran kas yang berbeda. Aliran kas pada setiap alternatif dihitung dari unit usaha yang terdapat pada masing-masing alternatif. Metode yang digunakan dalam studi kelayakan ini adalah dengan menggunakan parameter NPV, IRR, BCR, *Simple Payback Period*, dan *Discounted Payback Period*. Suatu proyek disimpulkan layak apabila memiliki nilai NPV bernilai positif, IRR bernilai lebih besar dari suku bunga, BCR bernilai lebih dari satu.

Dalam studi kelayakan ini, suku bunga dihitung dengan menggunakan WACC sebesar 12,66%. Berdasarkan analisis kelayakan finansial dengan menggunakan NPV, IRR, BCR, *Simple PP*, dan *Discounted PP*, ketiga alternatif tersebut disimpulkan layak untuk dilaksanakan. Diantara ketiga alternatif, Alternatif-1 merupakan alternatif yang paling layak. Analisis sensitivitas dari Alternatif-1 dilakukan pada kondisi biaya konstruksi naik 10% , harga jual unit dan tarif sewa kamar turun 10%, atau saat biaya operasional 10%. Analisis sensitivitas menghasilkan perubahan nilai pada NPV, IRR, BCR, *Simple PP*, dan *Discounted PP* yang masih dapat disimpulkan layak. Selain itu, analisis sensitivitas dilakukan untuk mengetahui kondisi saat proyek dinyatakan tidak layak. Hasilnya, Alternatif-1 tidak layak dilaksanakan apabila terjadi perubahan pada biaya konstruksi lebih dari 51%, harga jual dan tarif sewa kamar turun lebih dari 30%, atau biaya operasional naik lebih dari 125%.

Kata Kunci : Studi Kelayakan, Finansial, Kondotel, WACC, NPV, IRR, BCR, PP

ABSTRACT

Growth of the tourism activities in Batu should be followed by an adequate infrastructure accommodation, specifically in lodging industry. There are several type of lodging, one of those types that is growing recently is Condotel. Then, PT. Prima Lima Tiga decided to build a condotel at Trunojoyo Street No. 9, Batu, East Java. Within planning a project, feasibility study is needed to analyze the success of the project. Feasibility study in this project, especially based on financial aspect, will analyze 3 alternatives with different operational concept. Feasibility study will analyze the project with an operational concept such as a Condotel (Alternative-1), a Condomonium (Alternative-2), or a Hotel (Alternative-3).

Those 3 alternatives have different cash flow. Cash flow in each alternatives counted by bussiness units that run in each alternatives. There are 5 methods used on this feasibility study which is NPV, IRR, BCR, Simple PP, and Discounted PP. There are several parameters that will concluded a suitable project that can be implemented, such as when the value of NPV is positive, IRR's value is bigger than cost of capital, BCR's value is bigger than one.

The result of WACC that will be used as a cost of capital in this feasibility study is 12,66%. According to the results of NPV, IRR, BCR, Simple Payback Period, and Discounted Payback Period, those three alternatives are a suitable project to be implemented. Alternative-1 has the best results among the three alternatives. The sensitivity analysis of Alternative-1 will be analyzed while construction cost increase 10%, selling price and rents of condotel unit decrease 10%, or operational cost increase 10%. The results of sensitivity analysis on Alternative-1 is those circumstances that might change will give an impact on the results of analysis feasibility, while the results of the impact remains Alternative-1 is a suitable project. However, the project is no longer a suitable project when construction cost increase up to 51%, selling price and rents of condotel unit decrease up to 30%, or operational cost increase up to 125%.

Keyword : Feasibility Study, Financial, Condotel, WACC, NPV, IRR, BCR, PP

PENDAHULUAN

Pariwisata di Jawa Timur saat ini sedang berkembang. Salah satu destinasi yang dikunjungi wisatawan asing maupun dalam negeri adalah daerah-daerah di Kota Batu. Perkembangan kegiatan wisata di Kota Batu membuat peluang usaha di bidang jasa akomodasi cukup menjanjikan, khususnya penginapan. Terdapat beberapa jenis penginapan yang terletak di Kota Batu, yaitu hotel, apartemen, kondominium, dan kondotel. Salah satu jenis penginapan yang saat ini sedang banyak dibangun adalah kondotel. Oleh karena itu, PT Prima Lima Tiga memutuskan untuk membangun kondotel.

Pada prinsipnya, unit kondotel akan dijual oleh pihak developer kepada calon investor layaknya konsep kondominium. Selanjutnya, unit kamar kondotel tersebut akan dikelola oleh operator hotel dan disewakan per hari kepada masyarakat umum layaknya konsep penginapan hotel.

Dalam pembangunan kondotel ini, biaya yang diperlukan cukup besar sehingga perlu adanya studi kelayakan untuk menilai kelayakan proyek kondotel tersebut yang berguna bagi pihak perbankan selaku pihak yang memberikan pinjaman dan pihak developer selaku pihak yang meminjam. Terkait biaya yang dikeluarkan cukup

besar, studi kelayakan ini dikhususkan pada aspek keuangan. Selain itu, untuk mengetahui alternatif lain apabila lahan tersebut dikembangkan menjadi bangunan selain kondotel, studi kelayakan ini akan menganalisis kelayakan lahan tersebut berdasarkan aspek keuangan. apabila dikembangkan menjadi kondominium atau hotel

TINJAUAN PUSTAKA

Kondominium Hotel

Kondominium (*condominium*) atau *condo* adalah sejenis dengan apartemen yang dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas penunjang. Unit-unit pada kondominium dapat dimiliki secara pribadi layaknya apartemen. (Purnomo, Cita, & Iswi, 2013).

Hotel adalah salah satu jenis akomodasi yang menggunakan sebagian atau keseluruhan bangunan untuk jasa pelayanan penginapan, penyedia makanan dan minuman, serta jasa lainnya bagi masyarakat umum yang dikelola secara komersial (Purnomo, Cita, & Iswi, 2013).

Kondominium hotel (kondotel) merupakan penginapan dengan gabungan konsep dari hotel dan kondominium. Bangunan kondotel berfungsi seperti hotel dengan unit-unit kamar yang dibeli masyarakat umum layaknya konsep pada kondominium. Kamar yang dibeli dapat

dihuni atau disewakan dengan bekerja sama dengan pihak manajemen hotel untuk mengoperasikan kamar tersebut layaknya hotel (Purnomo, Cita, & Iswi, 2013).

Studi Kelayakan

Studi kelayakan adalah pengkajian yang bersifat menyeluruh dan mencoba menyoroiti segala aspek kelayakan proyek atau investasi (Soeharto, 1999).

Studi Kelayakan Aspek Keuangan

Pada umumnya, studi kelayakan dalam aspek finansial tujuannya adalah untuk meningkatkan kekayaan perusahaan (*maximize firms wealth*) yang diukur dengan naiknya nilai saham. Sedangkan untuk aspek ekonomi, mengkaji manfaat dan biaya bagi masyarakat secara menyeluruh (Soeharto, 1999).

Discount Rate

Discount rate merupakan tingkat pengembalian (*rate of return*) dari investasi yang diharapkan oleh investor atau kreditor dalam keputusannya melakukan investasi. Biaya modal yang digunakan adalah biaya modal rata-rata tertimbang (*weighted average cost of capital-WACC*). Pada konsepnya, setiap komponen dari suatu struktur modal memiliki biaya, dan WACC merupakan jumlah rata-rata dari seluruh biaya tersebut dengan mempertimbangkan

proporsi komponen dalam struktur modal (Pratt, 2008).

Menurut Koller, Goedhart, dan Wessels (2010), rumus *weighted average cost of capital* (WACC) adalah sebagai berikut :

$$WACC = \left[\left(\frac{D}{V} \right) \times k_d (1 - T_m) \right] + \left[\left(\frac{E}{V} \right) \times k_e \right]$$

Nilai k_e dihitung dengan menggunakan rumus CAPM yang merupakan model keseimbangan yang menggambarkan hubungan risiko dan pengembalian (*return*) secara sederhana, dan hanya menggunakan satu variabel (disebut sebagai variabel β) untuk menggambarkan risiko (Tandelilin, 2010). dengan rumus sebagai berikut :

$$k_e = R_f + \beta_i [E(R_m) - R_f]$$

Net Present Value (NPV)

Konsep dari metode NPV ini adalah mendiskonto semua aliran kas masuk dan keluar selama umur proyek (investasi) (Soeharto, 1999) dengan rumus sebagai berikut :

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{(C)t}{(1+i)^t} - \sum_{t=0}^n \frac{(Co)t}{(1+i)^t}$$

Dengan parameter apabila NPV bernilai positif maka proyek tersebut layak untuk dilaksanakan dan apabila NPV bernilai negatif maka proyek tidak layak untuk dilaksanakan.

Internal Rate of Return (IRR)

Internal rate of return merupakan penilaian kelayakan proyek untuk menentukan tingkat pengembalian dimana $NPV = 0$ sehingga diperoleh tingkat presentase tertentu. Metode ini merupakan perluasan dari metode NPV. Sehingga rumusnya adalah

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{(C)t}{(1+i)^t} - \sum_{t=0}^n \frac{(Co)t}{(1+i)^t} = 0$$

Indeks dari IRR adalah :

- Proyek layak apabila IRR lebih besar dari *discount rate* yang digunakan.
- Proyek tidak layak apabila IRR lebih kecil dari *discount rate* yang digunakan.

(Johan, S., 2011)

Benefit Cost Ratio (BCR)

Benefit Cost Ratio adalah rasio atau perbandingan antara jumlah nilai sekarang arus kas selama umur ekonomisnya dan pengeluaran awal proyek (Johan,S., 2011) dengan rumus sebagai berikut :

$$BCR = \frac{PV_{\text{proceed}}}{PV_{\text{biaya}}}$$

Indeks dari BCR adalah :

- Proyek layak dilaksanakan apabila BCR lebih besar dari 1
- Proyek tidak layak dilaksanakan apabila BCR lebih kecil dari 1.

Payback Period (PP)

Payback period merupakan periode yang dibutuhkan untuk mengembalikan modal suatu investasi, dihitung dari aliran kas bersih. Periode pengembalian atau *Payback period* umumnya dinyatakan dalam periode per tahun (Soeharto, 1999) dengan rumus sebagai berikut :

$$PP = \frac{\text{Biaya pertama}}{\text{Aliran kas bersih per tahun}}$$

Perhitungan *Discounted Payback Period* pada prinsipnya sama dengan *Payback Period (Simple Payback Period)*, perbedaannya adalah perhitungan dilakukan dengan aliran kas bersih yang diubah menjadi nilai sekarang atau di "*present-value*"kan (Sartono, 2014).

Dalam analisis ekonomi teknik, analisis sensitivitas merupakan teknik non-probabilistik dasar untuk memberikan informasi mengenai dampak potensial ketidakpastian dalam membuat beberapa estimasi faktor-faktor tertentu (DeGarmo, Sullivan, Bontandelli, & Wicks, 2001).

METODOLOGI PEMBAHASAN

Profil Penelitian

Jenis penelitian ini termasuk penelitian evaluatif, dimaksudkan untuk menilai atau mengukur suatu keberhasilan suatu proyek dengan subjek penelitian yaitu studi kelayakan dan objek penelitiannya berupa proyek pembangunan kondotel *Alpines*.

Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang digunakan sesuai dengan jenis data dan sumber data, antara lain :

1. Data Primer

Data-data primer diperoleh dengan observasi langsung ke lokasi. Observasi dilakukan dengan mengamati kondisi lahan proyek, kondisi aksesibilitas lokasi objek penelitian, kondisi lingkungan, dan hal-hal lainnya terkait analisis studi kelayakan ini.

2. Data Sekunder

Data sekunder yang digunakan pada penelitian ini antara lain :

➤ Data dari developer

Peta bentuk dan luas tanah, data zonasi peruntukan tanah, rencana anggaran biaya pembangunan kondotel(RAB), jadwal penggunaan dana dan pembangunan proyek, proyeksi arus kas, dan data lainnya yang relevan dengan penelitian ini.

➤ Data dari pihak selain developer

Data yang berasal dari pihak selain developer antara lain : data tingkat hunian (*occupancy rate*) hotel, harga jual kondotel dan tarif sewa kamar, tingkat suku bunga pinjaman, beta industri (kondotel atau hotel), *equity risk premium*, *risk free rate* (bunga bebas resiko),

dan data-data lainnya yang relevan dengan penelitian ini.

Pengolahan Data

Berdasarkan data-data yang terkumpul, selanjutnya dilakukan tinjauan dan analisis data dengan tahapan sebagai berikut :

1. Melakukan Tinjauan terhadap luas dasar bangunan, luas total bangunan dan hal-hal terkait zonasi peruntukan tanah sesuai dengan ketentuan peruntukan tanah dari Pemerintah Daerah setempat (Kota Batu).
2. Melakukan tinjauan terhadap rencana anggaran biaya yang telah disusun oleh pihak developer dan struktur modal kerja yang akan digunakan.
3. Menyusun laba rugi dan arus kas terkait penjualan dan penyewaan unit kamar serta penyewaan fasilitas yang terdapat pada kondotel, *fee* manajemen operasional, dan pembagian hasil antara developer dan pemilik unit kondotel. Laba rugi dan arus kas disusun sesuai dengan konsep operasional yang terdapat pada masing-masing alternatif.
4. Menyusun suatu proyeksi arus kas bersih selama umur ekonomis dengan melakukan penyesuaian terhadap proyeksi laba rugi yang disusun oleh developer.

5. Menentukan tingkat diskonto (*Discount Rate*).

Analisis Kelayakan Finansial

Analisis kelayakan finansial dilakukan pada 3 alternatif, yaitu Kondotel (Alternatif-1), Kondominium (Alternatif-2), dan Hotel (Alternatif-3) dengan 5 metode analisis penilaian, yaitu *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Simple Payback Period*, dan *Discounted Payback Period* (PP).

Pemilihan Alternatif

Pemilihan alternatif dilakukan dengan membuat perbandingan untuk memilih satu alternatif terbaik diantara ketiga alternatif yang dianalisis. Terkait parameter NPV dan BCR, dipilih proyek yang memiliki nilai terbesar. Terkait parameter IRR, pemilihan dengan menggunakan *Incremental Rate of Return*. Terkait periode pengembalian modal, dipilih satu alternatif yang memiliki periode tercepat.

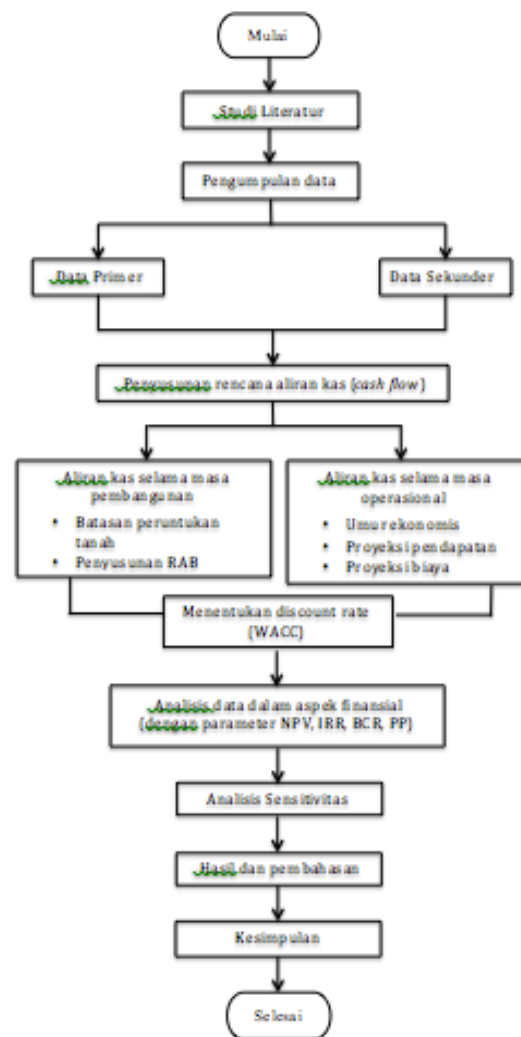
Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas dilakukan pada alternatif yang paling layak apabila terjadi perubahan pada tiga variabel dan kondisi, yaitu pada saat biaya konstruksi naik 10%, harga jual dan sewa unit turun 10%, atau biaya operasional naik 10%. Tiga variabel dan kondisi tersebut dianalisis satu per satu. Analisis juga

dilakukan pada tiga variabel tersebut untuk mengetahui kondisi saat proyek tidak menerima keuntungan atau tidak layak untuk dilaksanakan.

Diagram Alir Penelitian

Di bawah ini merupakan langkah-langkah yang dijelaskan dalam diagram alir penelitian :



HASIL DAN PEMBAHASAN

Proyeksi Keuangan

Arus kas disusun sesuai dengan unit usaha yang terdapat pada masing-

masing alternatif seperti yang dijelaskan sebagai berikut :

- a. Alternatif-1 (Kondotel)
 - Unit Usaha Penjualan Unit Kamar Kondotel.
 - Unit Usaha Penyewaan Unit Kamar Kondotel.
 - Unit Usaha Penyewaan Ruang Komersil.
- b. Alternatif-2 (Kondomonium)
 - Unit Usaha Penjualan Unit Kamar Kondomonium.
 - Unit Usaha Penyewaan Ruang Komersil.
- c. Alternatif-3 (Hotel)
 - Unit Usaha Penyewaan Unit Kamar Hotel.
 - Unit Usaha Penyewaan Ruang Komersil.

Discount Rate

Dalam studi kelayakan ini, *discount rate* dihitung dengan menggunakan *Weighted Average Cost of Capital* (WACC). Perhitungannya adalah sebagai berikut :

Perhitungan Discount Rate

➤ **CAPM**

$$k_e = R_f + \beta_i [E(R_m) - R_f]$$

$$k_e = 7,665\% + (0,97 \times 9,65\%) = 17,04\%$$

➤ **WACC**

$$WACC = \left[\left(\frac{D}{V} \right) \times k_d (1 - T_m) \right] + \left[\left(\frac{E}{V} \right) \times k_e \right]$$

$$k_e = 17,04\%$$

$$WACC = [(50\% \times 11,04\% \times (1 - 25\%)) + (50\% \times 17,04\%)]$$

$$= [(50\% \times 8,28\%) + (50\% \times 17,04\%)]$$

$$= 4,14\% + 8,52\% = 12,66\%$$

Perhitungan *discount rate* di atas dapat dijelaskan dengan tabel 4.9 di bawah ini :

Tabel 4.9 *Weighted Average Cost of Capital*

Struktur Modal	Jumlah Modal	Komposisi	Cost Of Capital	Kontribusi Bobot
Pinjaman Bank	67.755.734	50,00%	8,28%	4,14%
Dana Sendiri	67.753.022	50,00%	17,04%	8,52%
Jumlah	135.508.756	100,00%		
Weighted Average Cost of Capital (WACC)				12,66%

Berdasarkan perhitungan WACC tersebut, *discount rate* yang akan digunakan sesuai dengan hasil perhitungan WACC, yaitu sebesar 12,66%.

Analisis Kelayakan Finansial

Hasil analisis kelayakan finansial yang dilakukan dengan menggunakan parameter *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost ratio* (BCR), *Simple Payback Period*, dan *Discounted Payback Period* adalah sebagai berikut :

1. Net Present Value (NPV)

Tabel 4.10 Hasil Perhitungan Net Present Value

Uraian	Satuan	Alternatif-1	Alternatif-2	Alternatif-3
<i>Discount rate</i>		12,66%	12,66%	12,66%
PV Investasi	(Rp000)	(113.784.413)	(113.784.643)	(112.379.622)
PV Proceed (Benefit)	(Rp000)	154.773.432	131.746.286	117.564.472
Net Present Value	(Rp000)	40.989.019	17.961.643	5.184.851

2. Internal Rate of return (IRR)

Tabel 4.11 Hasil Perhitungan Internal Rate of return (IRR)

Uraian	Alternatif-1	Alternatif-2	Alternatif-3
Discount rate	12,66%	12,66%	12,66%
Internal Rate of Return	19,007%	16,679%	13,021%

3. Benefit Cost Ratio (BCR)

Tabel 4.12 Hasil Perhitungan Benefit Cost Ratio (BCR)

Uraian	Satuan	Alternatif-1	Alternatif-2	Alternatif-3
Discount Rate		12,66%	12,66%	12,66%
PV Proceed	(Rp000)	154.773.432	131.746.286	117.564.472
PV Investasi	(Rp000)	(113.784.413)	(113.784.643)	(112.379.622)
Benefit Cost Ratio		1,360	1,158	1,046

4. Simple Payback Period

Tabel 4.13 Hasil Perhitungan Simple Payback Period

Uraian	Alternatif-1	Alternatif-2	Alternatif-3
Simple Payback Period	4 Tahun & 11 Bulan	4 Tahun & 9 Bulan	11 Tahun & 3 Bulan

5. Discounted Payback Period

Tabel 4.13 Hasil Perhitungan Simple Payback Period

Uraian	Alternatif-1	Alternatif-2	Alternatif-3
Discounted Payback Period	9 Tahun & 4 bulan	10 Tahun & 7 bulan	36 Tahun & 12 Bulan

Berdasarkan parameter-parameter tersebut, hasil analisis kelayakan pada masing-masing alternatif adalah sebagai berikut :

Tabel 4.15 Hasil Analisis Kelayakan Alternatif 1, 2, dan 3

Uraian	Alternatif-1	Alternatif-2	Alternatif-3
Discount rate	12,66%	12,66%	12,66%
Net Present Value (dalam ribuan rupiah)	40.989.019	17.961.643	5.184.851
Benefit Cost Ratio	1,360	1,158	1,046
Simple Payback Period	4 Tahun & 11 Bulan	4 Tahun & 9 Bulan	11 Tahun & 3 Bulan
Discounted Payback Period	9 Tahun & 4 bulan	10 Tahun & 7 bulan	36 Tahun & 12 Bulan

Berdasarkan hasil analisis kelayakan pada tabel 4.15 di atas, dapat disimpulkan bahwa ketiga alternatif tersebut layak.

Pemilihan Alternatif

Diantara ketiga alternatif tersebut, Alternatif-1 memiliki nilai NPV dan BCR terbesar serta periode pengembalian tercepat. Terkait dengan parameter IRR, hasil dari analisis *Incremental rate of Return* hasilnya adalah sebagai berikut:

➤ Hasil *Incremental Rate of Return* Alternatif 1 dan 2 :

$$I_{1-2} = 27,28\% < 12.66\%$$

➤ Hasil *Incremental Rate of Return* Alternatif 2 dan 3:

$$I_{3-2} = 11,45\% < 12.63\%$$

Berdasarkan hasil tersebut, terkait dengan parameter IRR, Alternatif-1 merupakan alternatif yang terbaik diantara alternatif lainnya. Oleh karena itu, proyek tersebut akan dilaksanakan dengan menggunakan konsep operasional kondotel (Alternatif-1).

Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas dilakukan untuk mengetahui dampak apabila terjadi perubahan variabel-variabel tertentu. Dalam studi kelayakan ini, analisis sensitivitas dilakukan dengan meninjau perubahan apabila biaya konstruksi naik 10%, harga jual dan tarif sewa kamar turun 10%, atau biaya operasional naik 10%. Selain itu, analisis dilakukan untuk mengetahui kondisi saat proyek sudah tidak layak untuk dilaksanakan. Analisis sensitivitas dilakukan pada alternatif yang paling layak, yaitu Alternatif-1.

Tabel 4.15 Hasil Analisis Sensivitas Alternatif -1

Uraian	WACC	NPV (Rp000)	IRR	BCR	Payback Period	Discounted Payback Period
Kondisi Normal	12,66%	40.989.019	19,007%	1,360	4 tahun 11 bulan 9 tahun	4 bulan
a. Biaya Konstruksi						
- Naik 10%	12,56%	32.602.075	17,476%	1,271	5 tahun 2 bulan 11 tahun	11 bulan
- Naik 50%	12,25%	367.298	13,107%	1,002	7 tahun 11 bulan 41 tahun	4 bulan
- Naik 51%	12,25%	(418.599)	13,024%	0,997	8 tahun	0 bulan
b. Harga Jual Condotel dan Tarif Kamar						
- Turun 10%	12,66%	27.029.421	16,593%	1,24	5 tahun 6 bulan 13 tahun	10 bulan
- Turun 29%	12,66%	515.182	12,726%	1,005	9 tahun 0 bulan 41 tahun	2 bulan
- Turun 30%	12,66%	(850.256)	12,550%	0,993	9 tahun 2 bulan	
c. Biaya Operasional						
- Naik 10%	12,66%	37.699.460	18,572%	1,33	4 tahun 11 bulan 9 tahun	10 bulan
- Naik 124%	12,66%	198.483	12,698%	1,002	5 tahun 6 bulan 41 tahun	7 bulan
- Naik 125%	12,66%	(130)	12,634%	0,999	5 tahun 6 bulan	

Dari ketiga variabel dengan kondisi-kondisi tertentu, perubahan pada variabel-variabel tersebut memberikan dampak pada nilai WACC, NPV, IRR, BCR, *Simple Payback Period* dan *Discounted Payback Period*. Namun, dampak perubahan pada ketiga variabel tersebut tetap memberikan kesimpulan bahwa proyek tetap layak untuk dilaksanakan. Selain itu, proyek tidak layak untuk dilaksanakan apabila biaya

konstruksi naik hingga 51%, harga jual dan tarif sewa kamar turun hingga 30%, dan biaya operasional naik hingga 125%.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan mengenai "Studi Kelayakan Investasi Pembangunan Condotel di Kota Batu Berdasarkan Aspek Finansial", dapat disimpulkan antara lain sebagai berikut :

1. Aliran kas pada masing-masing alternatif dihitung berdasarkan biaya investasi awal pembangunan dan unit usaha yang terdapat pada setiap alternatif. Pada tahun ke-1 dan tahun ke-2 terdapat biaya investasi awal. Pada Alternatif-1 dan Alternatif-2, terdapat unit usaha penjualan unit kamar pada tahun ke-1 hingga tahun ke-5 dan unit usaha penyewaan ruang komersial (F&B) pada tahun ke-3 hingga tahun ke-42. Khusus pada Alternatif-1 dan Alternatif-3, terdapat unit usaha penyewaan kamar dan unit usaha ruang komersial (F&B) pada tahun ke-3 hingga tahun ke-42. Biaya pada unit usaha penyewaan kamar Alternatif-1 berbeda dengan Alternatif-3 karena biaya terkait bagi hasil dengan pemilik unit Condotel dan jaminan ROI pada Alternatif-3 tidak diperhitungkan.

2. Berdasarkan analisis kelayakan finansial pada ketiga alternatif yang dilakukan dengan menggunakan parameter NPV, IRR, BCR, *Simple PP*, dan *Discounted PP*, ketiga alternatif tersebut dinyatakan layak untuk dilaksanakan.
3. Berdasarkan hasil analisis kelayakan dengan menggunakan parameter *Simple Payback Period*, periode pengembalian modal pada Alternatif-1 selama 4 tahun 11 bulan, Alternatif-2 4 tahun 9 bulan, dan Alternatif-3 11 tahun 3 bulan. Sedangkan, dengan menggunakan parameter *Discounted Payback Period*, periode pengembalian Alternatif-1 adalah selama 9 tahun 4 bulan, Alternatif-2 selama 10 tahun 7 bulan, dan Alternatif-3 selama 36 tahun 12 bulan.
4. Di antara ketiga alternatif yang dianalisis, Alternatif-1 merupakan Alternatif yang paling layak dengan hasil sebagai berikut:
 - NPV :Rp40.989.019.000
 - *Incremental Rate of Return*
 - $I_{1-2} = 27,28\% < 12,66\%$
 - $I_{3-2} = 11,45\% > 12,66\%$
 - BCR : 1,36
 - *Simple PP* : 4tahun 11bulan
 - *Discounted PP* : 9tahun 4bulan
5. Perubahan pada variabel-variabel tersebut memberikan dampak pada nilai NPV, IRR, BCR, *Simple Payback Period* dan *Discounted Payback Period*, khusus perubahan pada biaya konstruksi memberikan dampak pada nilai WACC. Namun, dampak perubahan tersebut tetap memberikan kesimpulan bahwa proyek tetap layak untuk dilaksanakan. Selain itu, apabila biaya konstruksi naik hingga 51%, harga jual dan tarif sewa kamar turun hingga 30%, dan biaya operasional naik hingga 125%, proyek tidak layak untuk dilaksanakan.

Saran

Berdasarkan hasil analisis kelayakan, peneliti memberikan saran sebagai berikut:

1. Studi kelayakan proyek ini dikhususkan pada aspek finansial, sedangkan aspek lainnya diasumsikan layak. Oleh karena itu, untuk penelitian selanjutnya dapat dilakukan studi kelayakan pada aspek-aspek lainnya.
2. Berdasarkan hasil analisis sensitivitas, pihak developer sebaiknya memerhatikan perubahan-perubahan pada biaya konstruksi, harga jual & tarif sewa kamar, dan biaya operasional. Khususnya pada perubahan pada harga jual dan tarif

sewa kamar karena perubahan pada variabel tersebut lebih berpengaruh dibandingkan dengan variabel lainnya

DAFTAR PUSTAKA

- DeGarmo, E. P., Sullivan, W. G., Bontandelli, J. A., & Wicks, E. M. (2001). *Ekonomi Teknik (Engineering Economy Tenth Edition)*. Jakarta: PT Prenhallindo dan Pearson Education Asia Pte, Ltd.
- Johan, S. (2011). *Studi Kelayakan Pengembangan Bisnis*. Jakarta: GRAHA ILMU.
- Koller, T., Goedhart, M., & Wessels, D. (2010). *Hotels & Motels Valuation and Market Studies*. United States of America.
- Pratt, S. P. (2008). *Valuing a Business The Analysis and Appraisal of Closely Held of Companies*. New York: The McGraw-Hill Companies.
- Sartono, Agus. (2014). *Manajemen Keuangan : Teori dan Aplikasi, Edisi Keempat*. Yogyakarta: BPFY-YOGYAKARTA
- Soeharto, I. (1999). *MANAJEMEN PROYEK (Dari Konseptual Sampai Operasional), Edisi Ketiga*. Jakarta: PENERBIT ERLANGGA.
- Tandelilin, E. (2010). *Portofolio dan Investasi (Teori dan Aplikasi)*. Yogyakarta: Kanisius.