

# TINJAUAN KELAYAKAN FINANSIAL PADA HOTEL BERJENIS KONDOTEL

## Studi Kasus : Proyek Pembangunan Kondotel Pekanbaru Park

**Eko syalahuddin sulton<sup>1)</sup>, Hendra Taufik<sup>2)</sup>, Mardani Sebayang<sup>3)</sup>**

Mahasiswa Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Riau<sup>1)</sup>

Dosen Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Riau<sup>2)</sup>

Kampus Bina Widya Km. 12,5 Simpang Baru Pekanbaru, Kode Pos 28293

Email: [eko.syalahuddin@student.unri.ac.id](mailto:eko.syalahuddin@student.unri.ac.id)

### ABSTRACT

*Pekanbaru economic growth is relatively advanced to make this city a place to invest in the calculated by the investors one of them is investment in the field of hospitality. Investment in the hospitality sector has a big risk if not prepared thoroughly, this is because in its construction requires a very large capital, therefore it is very important to review and analyze the financial feasibility. In this research, it is reviewed about the financial feasibility of Condotel type hotel, which is in Kondotel Pekanbaru Park which is a hotel owned jointly by several owner and managed by hotel manager and its profit and profit will be shared between fellow hotel owners and managers. Financial analysis is done by analyzing the calculation of Net present value, benefit cost ratio, internal rate of return, payback period and also sensitivity analysis. The results obtained are total investment kondotel Rp. 192.670.744.974,35 with NPV of Rp. 67.877.696.368,23, BCR of 1.2, IRR of 24,97% greater than the return current of 13.5% and PBP for 9 years 7 month 17 days (project plan life for 50 years). Overall the investment project for the development of Kondotel Pekanbaru Park is feasible to build with the hotel occupancy rate of 66%. Investor standard room or SMI get profit of Rp 33.102.537,58 / year and free stay for 21 point / year. While the investor room suite or SMI corner get a profit of Rp 40.138.145,99 / year and free stay for 21 point / year with discount payback period in year 14.*

*Keywords: Financial Analysis, Condotel Pekanbaru Park, Occupancy Hotel, Sensitivity Analysis, Investor.*

## A. PENDAHULUAN

### 1. Latar Belakang

Perkembangan ibu kota provinsi Riau relatif pesat dalam dua tahun terakhir, tidak hanya ditandai dengan pembangunan infrastruktur, melainkan juga sektor properti, apartemen, hotel, dan perkantoran. Hal ini dibuktikan dengan masuknya pengembang-pengembang besar skala nasional. Tahun 2014 lalu Pekanbaru hanya berhasil menyabet predikat kota tujuan investasi terbaik nasional namun di tahun 2015 berdasarkan penelitian sindo weekly (majalah mingguan Indonesia) bersama research Indonesia yang bekerjasama

dengan Bappenas (Badan perencanaan pembangunan nasional) dan Kementerian Dalam Negeri menetapkan dua penghargaan untuk kota Pekanbaru yaitu sebagai kota investasi terbaik dan kota Pekanbaru juga berhak atas gelar Kota yang memiliki sistem tata Kelola pemerintahan terbaik di Indonesia (Riaupos, 2015).

Rata-rata tingkat hunian hotel (okupansi) menurut Dinas Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Provinsi Riau di Pekanbaru saat libur panjang di tahun 2016 untuk hotel bintang 3 ke atas mencapai 95 persen lebih, berdasarkan data PHRI

(Persatuan Hotel dan Restoran Indonesia) pada tahun 2016 untuk kuartal I tingkat hunian hotel di kota Pekanbaru berada pada level 60% (Riausky, 2015), angka ini cukup tinggi di bandingkan kota tujuan wisata lainnya di Indonesia.

Pertumbuhan perekonomian Pekanbaru yang relatif maju menjadikan Pekanbaru menjadi tempat berinvestasi yang di perhitungkan oleh para investor salah satunya investasi dibidang perhotelan. Investasi dibidang perhotelan memiliki resiko yang besar jika tidak dipersiapkan secara menyeluruh, hal ini dikarenakan dalam pembangunannya memerlukan modal yang sangat besar, oleh karena itu sangat penting kiranya meninjau dan menganalisa kelayakan finansialnya. Pada kasus ini akan dinalisis dan ditinjau tentang kelayakan finansial pada hotel berjenis kondotel.

Penelitian ini dilakukan dengan melakukan perhitungan Net present value (NPV), benefit cost ratio (BCR), internal rate of return (IRR), payback period, break event point untuk okupansi dan juga analisa sensitivitas.

Penelitian ini sangat penting dilakukan dikarenakan besarnya biaya yang dibutuhkan dalam pembangunan Kondotel Pekanbaru Park yaitu mencapai Rp.150.000.000.000 sehingga sangat dibutuhkan penganalisaan terhadap studi kelayakannya agar kerugian bisa di hindari ditambah lagi bahwa Kondotel Pekanbaru Park adalah hotel berjenis kondotel yang pertama berdiri di Pekanbaru yang memiliki keunikan bahwa di satu kondotel terdapat dua hotel, yaitu hotel berbintang tiga dan empat membuat penelitian ini sangat perlu untuk dilakukan.

## 2. Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menganalisa kelayakan finansial dengan menggunakan metode-metode ekonomi teknik seperti NPV, BCR, IRR,

payback period, break event point untuk okupansi dan analisa sensitivitas.

2. Menganalisa tingkat hunian kamar Kondotel Pekanbaru Park berdasarkan analisa *break event point* terhadap okupansi.
3. Menganalisa periode balik dan keuntungan untuk investor Kondotel Pekanbaru Park.

## B. TINJAUAN PUSTAKA

### 1. Kondominium

Kondominium mempunyai arti sebagai suatu pemilikan bangunan yang atas bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah diatas mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut (Hutagalung, 2007)

### 2. Hotel

Hotel adalah bangunan berkamar banyak yang disewakan sebagai tempat untuk menginap dan tempat makan orang yang sedang dalam perjalanan, bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan, penginapan, makan dan minum (Sugiono, 2008).

### 3. Kondotel (Kondominium Hotel)

Kondominium Hotel atau Kondotel adalah Bangunan yang disewakan sebagai tempat untuk menginap dan tempat makan orang yang sedang dalam perjalanan dimana bentuk akomodasinya dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan, penginapan, makan dan minum yang kepemilikan bangunannya yang atas bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah diatas mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut.

#### 4. Investasi

Investasi atau penanaman modal adalah usaha yang dilakukan dengan menggunakan sumberdaya yang ada dalam jangka panjang untuk menghasilkan keuntungan di masa yang akan datang (Pujawan, 2003).

#### 5. Rencana Anggaran Biaya

Rencana anggaran biaya adalah perhitungan banyaknya biaya yang diperlukan untuk bahan dan upah, serta biaya-biaya lain yang berhubungan dengan pelaksanaan bangunan atau proyek tersebut (Ibrahim, 2001).

Anggaran biaya merupakan harga dari bangunan yang dihitung dengan teliti, cermat dan memenuhi syarat, Biaya (anggaran) adalah jumlah dari masing-masing hasil perkalian volume dengan harga satuan pekerjaan yang bersangkutan.

#### 6. Biaya Modal

Biaya modal (*capital cost*), yaitu jumlah semua pengeluaran yang dibutuhkan mulai dari pra studi sampai proyek selesai dibangun. Biaya modal dalam suatu proyek terbagi menjadi dua, yaitu biaya langsung dan biaya tidak langsung. Biaya langsung yaitu biaya yang diperlukan untuk pembangunan fisik suatu proyek. Pada penelitian ini biaya langsung dari proyek yaitu, biaya pengadaan lahan dan biaya konstruksi atau biaya bangunan fisik proyek. Biaya tidak langsung yaitu biaya yang secara tidak langsung diperlukan untuk pembangunan fisik suatu proyek.

#### 7. Biaya Tahunan (*Annual Cost*)

Waktu suatu proyek selesai dibangun merupakan waktu awal dari umur proyek sesuai dengan rekayasa teknik yang telah dibuat pada waktu desain. Pada saat ini pemanfaatan proyek mulai dilaksanakan. Selama pemanfaatan, proyek ini masih diperlukan biaya selama umur proyek selesai. Biaya ini masih harus dipikul oleh pihak investor. Ada beberapa komponen

dari biaya tahunan (*annual cost*) meliputi biaya operasional dan pemeliharaan, pinjaman investasi, depresiasi, dan pajak perseroan.

1. Biaya operasional dan pemeliharaan  
Menurut Poerbo (1998), untuk proyek hotel, biaya operasional dan pemeliharaan tergantung bintang hotel atas dasar empiris. Kondotel Pekanbaru Park terdiri dari hotel bintang 3 dan hotel bintang 4, maka perhitungan biaya operasional dan pemeliharaan diambil 35% dari pendapatan total kondotel per tahun.
2. Biaya pinjaman investasi  
Biaya pengembalian investasi dilakukan selama 15 tahun dengan bunga 13,5% dan menggunakan metode *flat*.
3. Biaya depresiasi  
Biaya depresiasi yang digunakan pada proyek pembangunan Kondotel Pekanbaru Park yaitu menggunakan metode garis lurus (*Straight of Line Depreciation*) (Giatman, 2006). Adapun persamaan depresiasi dapat dilihat pada Persamaan (1) di bawah ini:

$$SLD = \frac{I}{N}(1-S) \quad (1)$$

dengan :

- SLD = Jumlah depresiasi pertahun
- I = Investasi (nilai aset awal)
- S = Nilai sisa aset akhir selama umur produktif
- N = Lamanya aset akan di depresiasi

#### 4. Pajak perseroan

Menurut Hartono Poerbo (1998), Pajak Perseroan merupakan 35% dari laba kena pajak yaitu, biaya operasional dan pemeliharaan, bunga modal pinjaman dan, depresiasi.

#### 8. Pendapatan

Pendapatan adalah Pemasukan yang didapat dari hasil penggunaan suatu jasa/pelayanan. Dalam proyek hotel, pendapatan proyek masih ditambah sekitar 150% dari sewa kamar ialah pendapatan dari makanan, minuman dan lain-lain (Poerbo, 1998). Rumus pendapatan hotel

dapat dilihat pada Persamaan (2) di bawah ini:

$$\text{Pendapatan (R)} = 2,5 \times a \times b \times L \times c \quad (2)$$

dengan:

- 2,5 = konstanta
- a = Tingkat hunian (%)
- b = Jumlah kamar
- L = Luas kamar
- c = Tarif kamar

### 9. Nilai Sewa Minimum

Menurut Poerbo (1998), nilai sewa minimum didapat dari persamaan pendapatan sama dengan pengeluaran. Bila sewa minimum lebih rendah dari harga padaran nilai sewa pada sesuatu waktu, maka berarti proyek fisibel dalam arti mudah dipasarkan dan menarik bagi investor.

### 10. Net Present Value (NPV)

NPV adalah metode menghitung nilai bersih (*netto*) pada waktu sekarang (*present*). Asumsi present yaitu menjelaskan waktu awal perhitungan bertepatan dengan saat evaluasi dilakukan atau pada periode tahun ke nol (0) dalam perhitungan *cash flow* investasi (Giatman, 2006).

Adapun perumusan yang digunakan dapat dilihat pada Persamaan (3).

$$\text{NPV} = \text{PVB} - \text{PVC} + \text{NSS} \quad (3)$$

dengan:

- PVB = *Present Value Benefit*
- PVC = *Present Value Cost*
- NSS = Nilai Sisa Sekarang
- Indikator yang digunakan antara lain:
- NPV > 0, maka investasi akan menguntungkan/layak.
- NPV < 0, maka investasi tidak menguntungkan/tidak layak.
- NPV = 0, maka kondisi netral.

### 11. Benefit Cost Ratio (BCR)

Metode BCR ini memberikan penekanan terhadap nilai perbandingan

antara aspek manfaat (*benefit*) yang akan diperoleh dengan aspek biaya dan kerugian yang akan ditanggung (dengan adanya investasi tersebut (Giatman, 2006)).

Adapun perumusan yang digunakan dapat dilihat pada Persamaan (4).

$$\text{BCR} = \frac{\text{Benefit}}{\text{Cost}} = \frac{\text{PVB}}{\text{PVC}} \quad (4)$$

dengan:

- BCR > 1 investasi layak
- BCR < 1 investasi tidak layak
- BCR = 1 kondisi netral

### 12. Internal Rate of Return (IRR)

Arus pengembalian IRR adalah arus pengembalian yang menghasilkan NPV aliran kas masuk sama dengan NPV aliran kas keluar. Pada metode NPV analisis dilakukan dengan menentukan terlebih dahulu besar arus pengembalian (diskont) (i), kemudian dihitung nilai sekarang *netto* (PV) dari aliran kas masuk dan kas keluar. Untuk IRR ditentukan dulu NPV = 0, kemudian cari berapa besar arus pengembalian (diskont) (i) agar hal tersebut terjadi (Soeharto, 1997).

Adapun perumusan yang digunakan dapat dilihat pada Persamaan (5).

$$\text{IRR} = \frac{i_n - i_x}{i_n - i_m} = \frac{\text{NPV}_n - \text{NPV}_x}{\text{NVP}_n - \text{NVP}_m} \quad (5)$$

dengan:

- i = tingkat suku bunga

### 13. Payback Period (PBP)

Analisis PBP pada dasarnya bertujuan untuk mengetahui seberapa lama (periode) investasi akan dapat dikembalikan saat terjadinya kondisi pulang pokok *Break Even Point* (BEP) (Giatman, 2006).

Adapun perumusan yang digunakan dapat dilihat pada Persamaan (6).

$$\text{PBP} = \frac{n_n - n_x}{n_n - n_m} = \frac{\text{NPV}_n - \text{NPV}_x}{\text{NVP}_n - \text{NVP}_m} \quad (6)$$

dengan:

- n = tahun balik modal

#### 14. Analisa Sensitivitas

Analisa sensitivitas digunakan untuk mengetahui dampak-dampak parameter investasi yang bisa berubah oleh faktorsituasi dan kondisi selama umur investasi. Parameter-parameter investasi analisa sensitivitas, yaitu :

- a. Keuntungan(*benefit*)
- b. Investasi(*investasion*)
- c. Biaya(*cost*)
- d. Bunga(*interest*)

Analisa sensitivitas mengandung asumsi bahwa hanya satu saja yang berubah (variabel) sedangkan parameter lainnya diasumsikan relatif tetap dalam satu parameter analisa untuk mengetahui sensitivitas parameter lainnya, maka diperlukan persamaan kedua, ketiga dan seterusnya. Adapun persamaan untuk analisa sensitivitas dapat dilihat pada Persamaan (7).

$$NPV = -\text{investasi} + \text{pemasukan} + \text{nilai sisa} - \text{pengeluaran} \quad (7)$$

dengan :

NPV = *Net Present Value*

I = investasi

Ab = *annual benefit*

Ac = *annual cost*

P = nilai sekarang (*present*)

F = nilai yang akan datang (*future*)

n = tahun

i = bunga

s = nilai sisa

#### 15. Return On Investment (ROI)

ROI atau disebut juga dengan tingkat imbalan atas investasi adalah laba operasi bersih dibagi investasi dalam aset yang digunakan untuk meraup laba bersih (Simamora, 2002). Perhitungan laba yang diperoleh investor menggunakan Persamaan (8) berikut ini:

$$\text{Laba} = \text{RoI} - \text{Angsuran KKC} \quad (8)$$

dengan:

Roi = Return on investment

Angsuran KKC = Angsuran kredit

### C. METODOLOGI PENELITIAN

#### 1. Studi Literatur

Metoda yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan kualitatif dan kuantitatif, untuk pendekatan kualitatif digunakan metode studi kasus dengan mengarah untuk menghimpun data, mengambil makna dan memperoleh pemahaman dari proyek pembangunan Kondotel Pekanbaru Park, sedangkan untuk pendekatan kuantitatif digunakan metode korelasional dengan mencari hubungan atau korelasi antar variabel-variabel yang dicari.

#### 2. Teknik Pengumpulan Data

Data merupakan bahan baku dari sebuah penelitian yang diolah sehingga menghasilkan suatu kesimpulan. Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

##### 1. Data Primer

Data primer adalah data yang sumbernya berasal dari sumber asli atau pihak pertama yang diperoleh peneliti baik dari instansi ataupun perorangan. Adapun data primer dalam penelitian ini berupa:

- a. Wawancara, dilakukan dengan cara bertanya secara langsung kepada responden untuk mendapatkan data dan informasi yang dibutuhkan.
- b. Dokumentasi, merupakan teknik pengumpulan data yang ditujukan kepada subjek penelitian dengan cara mengambil gambar/foto.

##### 2. Data Sekunder

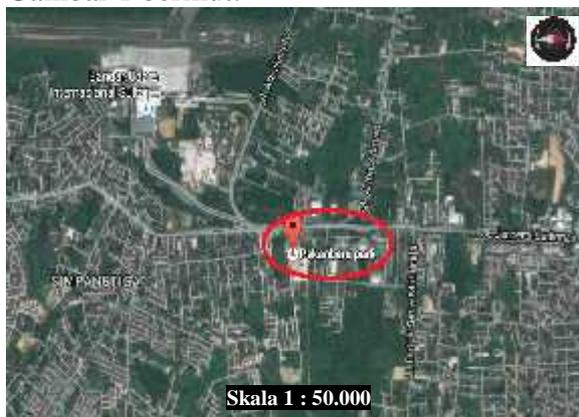
Data sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh melalui media perantara baik yang dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum. Data sekunder yang himpun dalam penelitian ini berupa peraturan-peraturan mengenai pembangunan hotel, shop drawing, brosur kondotel, data suku bunga komersil, serta data-data yang berhubungan dengan investasi hotel.

Data yang diperoleh kemudian

dianalisa dengan menentukan besarnya biaya langsung dan biaya tidak langsung. Selanjutnya biaya-biaya tersebut dianalisa secara finansial dalam bentuk aliran kas masuk serta perkiraan aliran kas keluar, kemudian dilakukan analisa kelayakan investasi dengan metode NPV, BCR, IRR, PBP dan analisa sensitivitas.

### 3. Lokasi Penelitian

Lokasi Kondotel Pekanbaru Park berada di Jl. Jendral Sudirman Blok A No.3-6 Simpang Tiga dapat dilihat pada Gambar 1 berikut:



Gambar 1. Lokasi Kondotel Pekanbaru Park  
Sumber : (Googlemaps, 2016)

## D. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Data Umum Proyek

Proyek pembangunan Kondotel Pekanbaru Park dibangun di atas lahan seluas 4964 m<sup>2</sup> dengan luas bangunan 21.209 m<sup>2</sup>. Kondotel Pekanbaru Park memiliki 311 yang terdiri dari 153 kamar pada hotel bintang 3 dan 158 kamar pada hotel bintang 4.

### 2. Rencana Anggaran Biaya (RAB)

Rencana anggaran biaya merupakan perhitungan biaya yang diperlukan untuk upah dan bahan. Perhitungan rencana anggaran biaya pada penelitian ini berupa hasil data yang diperoleh dari pihak kontraktor pelaksana PT. Pembangunan Perumahan. Total anggran biaya untuk pembangunan Kondotel Pekanbaru Park

Rp.136.542.536.364

### 3. Analisa Finansial

Analisa Finansial merupakan aspek terpenting yang digunakan untuk menilai suatu investasi yang bersifat komersial. Aspek finansial meliputi beberapa penilaian yaitu penilaian sumber-sumber dana yang digunakan dalam biaya investasi, estimasi biaya pendapatan dan pengeluaran serta biaya selama periode investasi.

Dalam pelaksanaan proyek ini ada beberapa biaya yang dikeluarkan antara lain: biaya investasi yang dikeluarkan pada saat pelaksanaan proyek, biaya operasional yang dikeluarkan saat bangunan tersebut dioperasikan. Sedangkan pendapatan tersebut diperoleh dari penyewaan kamar, ballroom, ruang pertemuan dan fasilitas yang tersedia.

#### 1) Biaya modal

Dalam proyek pembangunan Kondotel Pekanbaru Park diperlukan biaya modal sebesar Rp. 179.629.633.576,68 yang terdiri dari biaya langsung dan biaya tidak langsung.

#### 2) Pendapatan kondotel

Pendapatan Kondotel Pekanbaru Park diperoleh dari sewa kamar dan fasilitas kamar (di luar sewa kamar). Pendapatan Kondotel Pekanbaru Park diasumsikan bahwa tingkat hunian hotel sebesar 100%. Perhitungan pendapatan hotel per tahun dengan mengubah pendapatan menjadi pendapatan tiap m<sup>2</sup>. Sehingga diperoleh pendapatan Kondotel Pekanbaru Park adalah sebesar Rp. 49.581.029.173,74 per tahun.

#### 3) Biaya tahunan

Biaya tahunan adalah biaya yang setiap tahunnya dikeluarkan setelah proyek tersebut selesai dibangun, atau pada saat bangunan tersebut mulai dioperasikan. Biaya tahunan yang dikeluarkan oleh Kondotel Pekanbaru Park adalah biaya operasional dan pemeliharaan, biaya pajak, biaya pinjaman investasi, biaya depresiasi.

##### a. Biaya Operasional pemeliharaan

Biaya operasional dan pemeliharaan diperoleh dari nilai 35% dari nilai pendapatan. Sehingga biaya operasional dan pendapatan dikeluarkan sebesar Rp. 17.353.360.210,81.

b. Biaya Pinjaman Investasi

Analisa pembiayaan pembangunan Kondotel Pekanbaru Park menggunakan alternatif sumber pendanaan dengan kombinasi pembiayaan yang berasal dari 30% modal sendiri dan 70% pinjaman dari bank. Sehingga didapat pinjaman sebesar Rp. 134.869.521.482,04. Pengembalian pinjaman investasi dilakukan selama 15 tahun dengan bunga kredit 13,50% maka pengembalian investasi sebesar Rp. 21.411.509.798,75 /tahun.

c. Biaya Depresiasi

Metode depresiasi pada proyek pembangunan Kondotel Pekanbaru Park menggunakan metode garis lurus. Total biaya depresiasi setiap tahunnya selama umur bangunan selama 50 tahun yakni sebesar Rp. 46.358.547,67 / tahun

d. Biaya Pajak

Pajak perseroan pada Kondotel Pekanbaru Park pada tahun 1 s/d 15 sebesar Rp. 6.916.385.717,03 /tahun dikarenakan ada biaya bunga pinjaman. Pajak perseroan pada tahun ke 16 s/d 50 sebesar Rp. 11.263.458.645,34 /tahun (pinjaman sudah lunas).

**4. Analisa Kelayakan Investasi**

Perhitungan Analisa kelayakan investasi terdiri dari:

1. *Net Present Value* (NPV)

Adapun perhitungan NPV berdasarkan persamaan (3)

$$\begin{aligned} NPV &= PVB - PVC + \text{Nilai Sisa} \\ &= \text{Rp.}407.093.391.823,66 - \\ &\quad \text{Rp.}339.237.098.671 + \\ &\quad \text{Rp.}21.403.215,68 \\ &= \text{Rp.} 67.877.696.368,23 \end{aligned}$$

Berdasarkan hasil Perhitungan NPV dengan suku bunga 13.50% didapat nilai NPV sebesar Rp. 67.877.696.368,23 dapat disimpulkan bahwa proyek pembangunan

Kondotel Pekanbaru Park layak secara finansial.

2. *Benefit Cost Ratio* (BCR)

Perhitungan BCR dapat dihitung berdasarkan persamaan (4).

$$\begin{aligned} BCR &= \frac{PVB}{PVC} \\ &= \frac{\text{Rp.} 407.093.391.823,66}{\text{Rp.} 339.237.098.671} \\ &= 1,2 \end{aligned}$$

Berdasarkan perhitungan di atas dapat terlihat nilai BCR 1,2 > 1 sehingga proyek pembangunan Kondotel Pekanbaru Park layak untuk dibangun.

3. *Internal Rate of Return* (IRR)

Perhitungan Payback Period dilakukan dengan cara interpolasi berdasarkan persamaan (5).

$$\begin{aligned} NPV \ 25\% &= \text{Rp.} - 149.108.638,9 \\ NPV \ 19,5\% &= \text{Rp.} 67.877.696.368,2 \end{aligned}$$

Interpolasi :

$$\begin{aligned} IRR &= \frac{i_n - i_x}{i_n - i_m} = \frac{NPV_n - NPV_x}{NVP_n - NVP_m} \\ &= \frac{25\% - x}{25\% - 19,5\%} \\ &= \frac{- 149.108.638,9 - 0}{- 149.108.638,9 - 67.877.696.368,2} \end{aligned}$$

$$IRR = 24,97\%$$

Berdasarkan perhitungan di atas diketahui nilai IRR sebesar 24,97% memenuhi syarat, yaitu lebih besar dari nilai arus pengembalian yang diinginkan sebesar 13,50% sehingga proyek pembangunan Kondotel Pekanbaru Park layak dibangun.

4. *Payback Period* (PBP)

Perhitungan *Payback Period* dilakukan dengan cara interpolasi berdasarkan persamaan (6).

$$\begin{aligned} NPV \ \text{tahun ke-} \ 9 &= \text{Rp.} -603.640.464,6 \\ NPV \ \text{tahun ke-} \ x &= \text{Rp.} \ 0 \\ NPV \ \text{tahun ke-} \ 10 &= \text{Rp.} 353.314.049,6 \end{aligned}$$

Interpolasi :

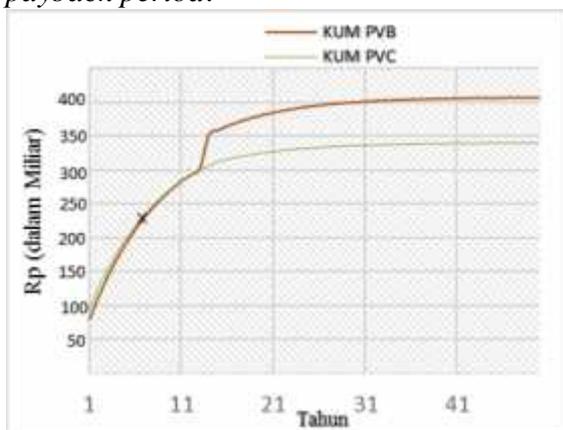
$$\frac{n_x - n_m}{10 - 9} = \frac{NPV_x - NPV_m}{NVP_x - NVP_m}$$

$$\frac{10 - x}{10 - 9} = \frac{353.314.049,6 - 0}{353.314.049,6 - (-603.640.464,6)}$$

$$= 9,63 \text{ tahun}$$

x = tahun ke 9 bulan ke 7 hari ke 17

Berdasarkan perhitungan di atas *payback period* terjadi pada tahun ke 9, bulan ke 7, hari ke 17 sehingga Kondotel Pekanbaru Park layak di bangun. Di bawah ini Gambar 2 merupakan grafik terjadinya *payback period*.



Gambar 2. Payback Period

##### 5. Break Event Point (BEP)

Untuk menentukan tingkat hunian minimum hotel harus diperhitungkan biaya pengeluaran pokok dan pendapatan hotel.

BEP pendapatan = pengeluaran

Pendapatan = Rp. 16.274.437,50 ac

Pengeluaran = Rp. 5.696.053,13 ac +  
Rp.21.411.509.798,75

Dengan nilai sewa kamar per m<sup>2</sup> sebesar c = Rp. 3.046,56, maka didapat tingkat okupansi sebesar 66%.

##### 6. Analisa Sensitifitas

Pada analisa sensitivitas dengan menggunakan persamaan (7), analisa terhadap investasi diperoleh sebesar Rp. 134.869.521.482,04 menurun menjadi 70% dari Rp. 192.670.744.974,35, apabila investasi kurang dari 70% maka proyek tidak layak lagi secara finansial. Sensitivitas terhadap benefit diperoleh sebesar Rp.

464.894.615.315,96 meningkat menjadi 114% dari Rp. 407.093.391.823,66 apabila keuntungan menurun kurang dari 100% maka proyek tidak layak lagi secara finansial. Sensitivitas terhadap cost diperoleh sebesar Rp. 146.566.353.696,76 menurun menjadi 72% dari Rp. 204.367.577.189,07 proyek dikatakan tidak layak lagi apabila pengeluaran meningkat lebih dari 100%. Rekapitulasi analisa kelayakan finansial pada Kondotel Pekanbaru Park dapat dilihat pada Tabel 1 berikut ini:

Tabel 1. Rekapitulasi analisa kelayakan finansial Kondotel Pekanbaru Park.

No	Parameter	Nilai
1	Modal Investasi	Rp.192.670.744.974
	a. Modal Sendiri	Rp.57.801.223.492
	b. Modal Pinjaman	Rp.134.869.521.482
2	Kelayakan Investasi	
	a. Net Present Value	Rp.67.877.696.368
	b. Internal Rate of Return	24,97%
	c. Benefit Cost Ratio	1,2
	d. Payback Period	
3	e. Break Event Point Okupansi	9,63 tahun 66%
	Analisa Sensitivitas	
	a. Sensitivitas investasi	Rp.134.869.521.482 Turun menjadi 70%
	b. Sensitivitas manfaat	Rp.464.894.615 Nak menjadi 114%
	c. Sensitivitas biaya	Rp.146.566.353.696 Turun menjadi 72%
	d. Sensitivitas bunga	24,97%

Sumber : (Hasil Perhitungan, 2017)

##### 5. Analisa Keuntungan Investor

Analisa keuntungan investor dilakukan untuk memperoleh perkiraan keuntungan yang didapat oleh investor yang ingin berinvestasi di kondotel, perhitungannya berdasar persamaan (8).

Nilai investasi sebesar Rp. 367.650.775,00 dan pelunasan plafon 60% dari harga perkamar dengan KKC selama

15 tahun dengan asumsi ROI sebesar 12,07%, maka perhitungan laba investor yaitu:

$$\begin{aligned} \text{Laba} &= \text{RoI} - \text{Angsuran KKC} \\ &= \text{Rp}113.578.700,00 - \\ &\quad \text{Rp}80.476.162,00 \\ &= \text{Rp}33.102.538,00 / \text{tahun} \end{aligned}$$

Selama 15 tahun masa pelunasan plafon, investor akan mendapatkan laba sebesar Rp. 33.102.538,00 / tahun atau Rp.2.785.545,00 /bulan ditambah dengan free stay.

Perhitungan *Payback Period* dilakukan dengan cara interpolasi berdasarkan persamaan (6).

$$\text{NPV tahun ke- 14} = \text{Rp. } -338.872.321,2$$

$$\text{NPV tahun ke- } x = \text{Rp. } 0$$

$$\text{NPV tahun ke-15} = \text{Rp. } 162.389.598,2$$

Interpolasi :

$$\frac{n_n - n_x}{n_n - n_m} = \frac{\text{NPV}_n - \text{NPV}_x}{\text{NVP}_n - \text{NVP}_m}$$

$$\frac{15 - x}{15 - 14} = \frac{162.389.598,2 - 0}{162.389.598,2 - (-338.872.321,2)}$$

$$x = 14,68 \text{ tahun.}$$

Berdasarkan perhitungan di atas *payback period* terjadi pada tahun ke 14, bulan ke 8 hari ke 5. Karena  $pp \leq n$  atau  $14,68 \leq 15$  maka bisa dikatakan investasi ini layak bagi investor kondotel.

## E. KESIMPULAN DAN SARAN

### 1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan dalam tinjauan kelayakan finansial pada hotel berjenis kondotel dengan studi kasus Kondotel Pekanbaru Park diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Hasil analisa kelayakan finansial pada hotel berjenis kondotel dengan studi kasus Kondotel Pekanbaru Park adalah layak berdasarkan metode-metode teknik, hal ini bisa dilihat dari hasil yang didapat yaitu: NPV sebesar Rp. 67.877.696.368,23, BCR sebesar 1,2, IRR sebesar **24,97%** dan Payback

Period atau titik yaitu 9 tahun 7 bulan 17 hari.

2. Tingkat hunian kamar kondotel pekanbaru park berdasarkan analisa *Break event point* terhadap okupansi, tingkat hunian minimum kamar sebesar 66 %.
3. Analisa keuntungan investor Kondotel Pekanbaru Park adalah layak dan menguntungkan berdasarkan metode-metode teknik, hal ini bisa dilihat dari hasil yang didapat yaitu: Pembayaran angsuran DP kamar tipe SMI adalah Rp. 4.470.897,91/bulan, pelunasan plafond 60% dengan kredit kepemilikan kondotel Rp. 80.476.162,42 / tahun, discount payback period adalah pada tahun ke 14 bulan ke 8 hari ke 5 , dengan laba sebesar Rp. 33.102.537,58 / tahun ditambah dengan free stay dan Future Value investasinya setelah 15 tahun adalah Rp. 2.515.286.950,65 ditambah dengan kepemilikan satu unit kamar tipe SMI. Laba investor kamar SIM corner didapat anuitas pelunasan plafon sebesar Rp. 97.580.554,01 / tahun dengan discount pay back period adalah pada tahun ke 14, bulan ke 9, hari ke 4, mendapatkan laba sebesar Rp. 40.138.145,99 / tahun ditambah dengan free stay dan Future Value investasinya setelah 15 tahun adalah Rp. 3.049.885.664,92 ditambah dengan kepemilikan satu unit kamar tipe SMI corner.

### 2. Saran

Berdasarkan kesimpulan dan penelitian yang telah dilakukan maka saran yang dapat disampaikan terhadap pembangunan Kondotel Pekanbaru Park adalah sebagai berikut :

1. Diharapkan dilakukan perhitungan manajemen resiko pada penelitian selanjutnya.
2. Diharapkan pada penelitian selanjutnya mengkaji studi kelayakan Kondotel

- Pekanbaru Park dari sisi teknis, analisa dampak lingkungan, dan sosial.
3. Sebaiknya dilakukan perhitungannya PPN (pajak pertambahan nilai) dan PPH (Pajak pertambahan hasil) pada penelitian selanjutnya.

## F. DAFTAR PUSTAKA

Giatman, M. (2006). *EKONOMI TEKNIK\_Drs. M. Giatman, MSIE.pdf*. (Arson Aliludin, Ed.). Jakarta: PT RAJA GRAFINDO PERSADA.

Googlemaps. (2016). lokasi condotel pekanbaru park. Retrieved April 29, 2016, from <http://www.googlemaps.com>

Hutagalung, A. S. (2007). *Kondominium dan Permasalahannya* (revisi). Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Pujawan. (2003). *Ekonomi Teknik. cetakan ke-3*. Surabaya: Guna Widya.

Riaupos. (2015). Penghargaan Sindo Weekly. Retrieved September 7, 2016, from [http://riaupos.co/65593-arsip-kota-pekanbaru-raih-kota-tujuan-investasi-dan-tata-kelola-pemerintah-terbaik-se-indonesia.html#.V89z\\_RZ2MR8](http://riaupos.co/65593-arsip-kota-pekanbaru-raih-kota-tujuan-investasi-dan-tata-kelola-pemerintah-terbaik-se-indonesia.html#.V89z_RZ2MR8)

Riausky. (2015). Okupansi hotel di pekanbaru capai 60 %. Retrieved August 20, 2016, from <http://riausky.com/mobile/detailberita/6807/phri-riau:-okupansi-hotel-di-pekanbaru-capai-60-persen.html>

Simamora, H. (2002). *Akuntansi Manajemen* (Edisi ke-2). Yogyakarta: UPP AMP YKPN.

Sugiono, D. (Ed.). (2008). *Kamus besar bahasa indonesia edisi keempat* (4th ed.). Jakarta: PT. Gramedia Pustaka.

Poerbo, H. (1998). *Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak*. Jakarta: Djambatan.

Ibrahim, B. (2001). *Rencana dan Estimate real of cost : Untuk : STM, Mahasiswa teknik sipil & arsitektur, teknisi, pelaksana & pengawas*. Jakarta.

Soeharto, I. (1995). *Manajemen Proyek Dari Konseptual Sampai Operasional, Edisi pertama*. Jakarta: Erlangga.