

ANALISA KELAYAKAN FINANSIAL PROYEK PEMBANGUNAN CONDOTEL GRAND KALPATARU SYARIAH MALANG

Nabila Khansa Afanin¹, Sumardi², Taufiq Rochman³

¹Mahasiswa Manajemen Rekayasa Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Malang, ²Dosen Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Malang, ³Dosen Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Malang

¹diahayukusriandono@gmail.com, ²sumardi.polinema@gmail.com, ³taufiq.rochman@polinema.ac.id

ABSTRAK

Sebelum membangun sebuah Condotel perlu dilakukan studi kelayakan seperti studi kelayakan teknis dan finansial, hal ini dilakukan untuk mengantisipasi agar tidak terjadi kerugian baik saat proses pembangunan maupun saat operasional bangunan. Condotel Grand Kalpataru Syariah memiliki 10 lantai, Condotel ini didirikan diatas lahan seluas 6843 m² yang terdiri dari 5 macam jenis unit yang akan dijual yaitu tipe *Deluxe* sejumlah 174 unit, tipe *Grand Deluxe* sejumlah 64 unit, tipe *Junior Suite* sejumlah 34 unit, tipe *Luxury Suite* sejumlah 18 unit. Condotel ini didirikan diatas lahan seluas 6843 m². Studi ini memberikan hasil bahwa biaya investasi total adalah senilai Rp 30.314.887.575 Penilaian kelayakan usulan proyek dilakukan dengan empat cara teknik analisis yaitu NPV dihasilkan NPV positif sesuai yang diinginkan, BCR diperoleh 1,0724 lebih besar dari 1, IRR diperoleh 8,19 % lebih besar dari suku bunga komersil 6,06 %. Sehingga dapat dikatakan proyek pembangunan *condotel* tersebut layak untuk dikerjakan.

Kata kunci: Condotel, Studi Kelayakan Finansial, Investasi

ABSTRACT

Before doing the Condotel construction must be conducted feasibility studies such as the study of technical and financial feasibility, it is done to anticipate that there is no loss either during the development process or when building operations. Condotel is established on an area of 6843 m² consisting of 5 types of units to be sold namely Deluxe type of 174 units, type of Grand Deluxe number of 64 units, type Junior Suite of 34 units, type of Luxury Suite of 18 units. This study gives the results that total investment costs are worth Rp 30.314.887.575 the feasibility assessment of the project proposal is done in four ways the analysis technique is NPV generated positive NPV as desired, BCR obtained 1.072 greater than 1, IRR obtained 8,19% greater than the commercial interest rate 6.06%, 1 so it can be said that the Condotel development project is worth working.

Keywords: Condotel, financial feasibility study, investing

1. PENDAHULUAN

Terdapat beberapa jenis penginapan yang telah tersedia dikota Malang yaitu hotel, apartemen, dan kondotel. Pada prinsipnya *condotel* akan dijual oleh pihak developer kepada investor layaknya konsep apartemen, selanjutnya unit *condotel* tersebut akan dikelola secara harian kepada para tamu yang akan menginap. Pembangunan *condotel* merupakan salah satu tren bisnis yang menjanjikan bagi para investor yang akan berinvestasi, mengingat kota Malang memiliki daya tarik pengunjung dan wisatawan yang datang ke kota ini.

Condotel Grand Kalpataru Syariah yang memiliki konsep berlokasi di Jl. Kalpataru no 41, Malang. *Condotel* ini direncanakan dengan luas 6843 m² serta berjumlah 10 lantai.

Pembangunan ini akan menggunakan sebagian dana dari pinjaman bank, sehingga semua komponen dalam pembangunan perlu di analisis dan direncanakan dengan baik Juga mengingat proyek ini memerlukan dana yang cukup besar, maka sangat disayangkan jika didapati kerugian yang disebabkan kurang cermatnya analisis dalam perencanaan, maka dari itu studi kelayakan sangat diperlukan untuk menghindari kerugian. Dalam studi kelayakan finansial terdapat beberapa aspek yang perlu dipertimbangan yaitu berdasarkan Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), Payback Period (PP), *Internal Rate of Return* (IRR).

Berdasarkan latar belakang diatas maka tujuan pembahasan jurnal ini adalah sebagai berikut

1. Mengetahui biaya investasi dan pendapatan total pembangunan *Condotel Grand Kalpataru Malang*
2. Menganalisa kelayakan finansial pada proyek pembangunan *Condotel Grand Kalpataru Malang*
3. Mengetahui analisis sensitivitas berdasarkan kenaikan biaya konstruksi, modal terhadap kelayakan finansial pembangunan *Condotel Grand Kalpataru Syariah*

Condotel

Menurut Benioff (2016) *Condotel* menggabungkan karakteristik dari kondominium dan hotel yang menghasilkan tipe properti hunian yang dikelola dengan sistem hotel. Pada *condotel*, investor membeli unit *condotel* yang menyerupai kamar hotel. Saat pemilik unit tidak tinggal, unit yang sudah dibeli dimasukkan kedalam kelompok unit yang dapat disewakan layaknya sebuah kamar hotel. Hotel sepenuhnya bertanggung jawab dalam mengelola penyewaan unit. Hotel dan investor kemudian dapat membagi pendapatan dari hasil penyewaan tersebut.

Investasi

Menurut Giatman (2006), investasi merupakan kegiatan menanamkan modal jangka panjang, dimana selain investasi tersebut perlu pula disadari dari awal bahwa investasi akan diikuti oleh sejumlah pengeluaran lain yang secara periodik perlu disiapkan. Pengeluaran tersebut terdiri dari biaya operasional, biaya perawatan, dan biaya-biaya lainnya yang tidak dapat dihindarkan. Disamping pengeluaran, investasi akan menghasilkan sejumlah keuntungan dan manfaat, mungkin dalam bentuk penjualan-penjualan produk benda atau jasa atau penyewaan fasilitas.

Studi Kelayakan Finansial

Merupakan sebuah keputusan yang dianalisis terlebih dahulu sebelum melakukan investasi yang menyangkut sejumlah besar dana dengan harapan mendapatkan keuntungan dalam jangka panjang yang biasanya berdampak besar bagi kelangsungan proyek tersebut. Oleh karena itu, sebelum mengambil keputusan jadi adanya suatu investasi, salah satu syarat yang terpenting adalah mengkaji aspek finansial. Terdapat beberapa metode untuk menganalisa kelayakan finansial suatu proyek yaitu antara lain, metode Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit Cost Ratio (BCR), Payback Periode (PP).

Analisis Sensitivitas

Menurut Soeharto (2002;122) analisis sensitivitas berguna untuk mengkaji sejauh mana perubahan unsur-unsur dalam aspek finansial-ekonomi berpengaruh terhadap keputusan yang dipilih. Disini akan terlihat sensitif tidaknya

keputusan yang diambil terhadap perubahan unsur-unsur tertentu. Bila nilai unsur tertentu berubah dengan variasi yang relatif besar tetapi tidak berpengaruh terhadap keputusan, maka keputusan tersebut dikatakan tidak sensitif terhadap unsur yang dimaksud

2. METODE

Analisa Biaya Investasi dan Pendapatan

Dalam analisa biaya investasi terdapat beberapa unsur yang harus diperhitungkan diantaranya lain adalah biaya tanah dan perijinan, biaya konstruksi dan komponen pembangunan, biaya pengadaan, biaya pemasaran, dan biaya pemasaran.

Kemudian untuk menganalisa pendapatan proyek juga terdapat beberapa unsur didalamnya yaitu pendapatan penjualan unit *condotel* yang ditentukan dari biaya investasi, pendapatan sewa unit *condotel* yang didapatkan dari perbandingan sewa hotel bintang 4 harian rata-rata kota malang, dan pendapatan fasilitas umum *condotel*.

Analisa Kelayakan Finansial

Analisa kelayakan finansial dilakukan dengan menganalisa aliran kas masuk dan keluar proyek dengan metode *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period* (PP), *Benefit Cost Ratio* (BCR).

1. Menurut Giatman (2006) metode *Net Present Value* (NPV) dapat dihitung berdasarkan persamaan sebagai berikut:

$$NPV = \sum \text{Pendapatan} - \sum \text{Pengeluaran} \quad (1)$$

NPV > 0, proyek menguntungkan

2. Metode *Benefit Cost Ratio* (BCR) dapat dihitung berdasarkan persamaan sebagai berikut:

$$BCR = \frac{\sum \text{Kas Masuk}}{\sum \text{Kas Keluar}} \quad (2)$$

Jika BCR ≥ 1, maka investasi layak

3. Metode *Payback period* (PP) dapat dihitung berdasarkan persamaan sebagai berikut:

$$PP = n + \left(\frac{a-b}{c-b} \right) \times 1 \text{ tahun} \quad (3)$$

Dimana:

n = tahun terakhir dimana kas berumah sedikit belum menutupi biaya investasi

a = jumlah investasi

b = jumlah kumulatif kas berumah sedikit pada tahun ke-n

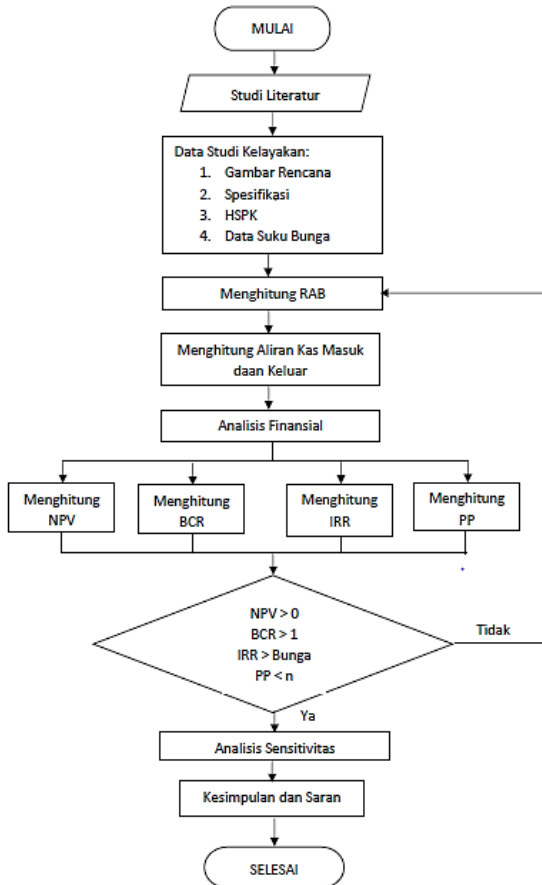
c = jumlah kumulatif kas berumah sedikit pada tahun n+1

Analisis Sensitivitas

Setelah biaya investasi dan pendapatan telah terhitung kemudian dilakukan analisis sensitivitas dengan cara

menganalisis kemungkinan-kemungkinan apa saja yang akan terjadi sehingga mempengaruhi kelayakan *condotel*

Diagram Alir



Gambar 1: Diagram Alir Analisis

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berikut merupakan hasil pembahasan kelayakan finansial Pembangunan *Condotel Grand Kalpataru Syariah Malang* yang terdiri atas 10 lantai dengan luas bangunan ± 6843 m².

Analisa Biaya Pengeluaran

Analisa biaya pengeluaran *Condotel Grand Kalpataru Syariah Malang* terdiri dari biaya tanah dan perijinan, biaya konstruksi, biaya komponen pembangunan, dan biaya pengadaan

1. Biaya Tanah dan Perijinan

Biaya Tanah yang dikeluarkan untuk pembangunan *Condotel Grand Kalpataru Syariah* yang memiliki luas tanah keseluruhan 6843 m² dengan harga tanah sesuai pasaran adalah Rp 8.500.000 sehingga biaya total yang diperlukan sebesar Rp 58.165.500.000,- dan perijinan berupa IMB dan PBB adalah Rp 1.009.319.341. Hasil dan rincian perhitungan dapat dilihat pada tabel 1

Tabel 1. Biaya Konstruksi

No	Uraian biaya	Harga
1	Tanah	Rp 58.165.500.000
2	IMB	Rp. 756.700.000
3	PBB	Rp 252.619.342
TOTAL BIAYA		Rp 59.174.819.342

Sumber: Perhitungan

2. Biaya Konstruksi

Proses pelaksanaan konstruksi terdiri dari 5 pekerjaan utama yaitu pekerjaan sipil, pekerjaan arsitektur pekerjaan MEP, pekerjaan interior, pekerjaan landscaper. Pembangunan *Condotel Grand Kalpataru syariah* ini memiliki nilai sebesar Rp194.453.841.738. Hasil rincian anggaran biaya pembangunan dapat dilihat pada Tabel 2

Tabel 2. Biaya Konstruksi

No	Jenis Pekerjaan	Harga
1	Pekerjaan Sipil	Rp 63.693.492.564
2	Perkejaan Arsitektur	Rp 77.173.615.526
3	Pekerjaan MEP	Rp 38.397.388.394
4	Pekerjaan Interior	Rp 33.346.016.663
5	Pekerjaan Landscapper	Rp 1.088.735.790
TOTAL		Rp 194.453.841.738

Sumber: Perhitungan

3. Komponen Pembangunan

Biaya komponen pembangunan meliputi biaya pelaksanaan konstruksi, biaya perencanaan teknis, biaya pengawasan teknis berupa biaya pengawasan konstruksi atau biaya manajemen konstruksi, dan biaya pengelolaan kegiatan. Hasil dan rincian dari komponen pembangunan dapat dilihat pada tabel 3 berikut

Tabel 3. Komponen Pembangunan

Urian Biaya	Presentas	Harga
Perencanaan konstruksi	2,581	Rp 2.718.723.455
Manajemen konstruksi	2,070	Rp 2.180.438.800
Pengawasan konstruksi	1,667	Rp 1.755.271.112
Pengelolaan kegiatan	0,410	Rp 431.783.134
HARGA TOTAL		Rp 7.089.216.502

Sumber: Perhitungan

4. Biaya Pengadaan

Biaya pengadaan adalah biaya pengadaan dari interior dan furniture *Condotel Grand Kalpataru Syariah* terdapat 4 tipe unit *condotel* dengan standar interior dan furniture yang berbeda. Rincian biaya pengadaan dapat dilihat pada tabel 4

Tabel 4. Biaya Pengadaan

No	Uraian	Harga
1	Condotel	
	Tipe Deluxe	Rp 4.721.600.000
	Tipe Grand Deluxe	Rp 2.656.800.000
	Tipe Junior Suite	Rp 1.934.600.000
	Tipe Luxury Suite	Rp 1.409.400.000
2	Main Building	Rp 1.404.870.000
Total		Rp 11.305.070.000

Sumber: Perhitungan

5. Biaya Operasional

Berdasarkan dari beberapa perhitungan biaya operasional diatas maka untuk total biaya operasional hotel per tahun senilai Rp 4.742.709.387,-.

Tabel 5. Biaya Operasional

No	Uraian	Biaya/ bulan	Biaya/ Tahun
1	Gaji	Rp320.300.000	Rp3.843.600.000
2	Wifi	Rp 14.400.000	Rp 172.800.000
3	Listrik	Rp 49.337.488	Rp 592.049.860
4	Air	Rp 9.035.794	Rp 108.429.527
5	Telepon	Rp 1.200.000	Rp 14.400.000
6	Pemasaran	Rp 952.500	Rp 11.430.000
TOTAL		Rp395.225.782	Rp4.742.709.387

Modal

Untuk modal total pembangunan proyek ini sebesar Rp 162.905.114.411 dimana 50% modal sendiri dan 50% modal pinjaman bank. Dikembalikan dalam jangka waktu 4 tahun, berikut hasil rincian modal yang dibutuhkan

1. Pengembalian Pinjaman Bank

Modal pinjaman bank pada pembangunan *Condotel Grand Kalpataru Syariah* sebanyak 50% dari total modal yaitu sejumlah Rp 81.452.557.206 dengan jangka waktu pengembalian 4 tahun dan suku bunga pinjaman sebesar 10,8%

Modal Pinjaman Bank	= Rp 81.452.557.206
Suku Bunga Pinjaman	= 10,8%
Tahun Pengembalian	= 4 Tahun
A/P	= 0,3168
Pembayaran Seragam	= P (A/P. i. n)
	= Rp29.933.814.773

Jumlah pengembalian modal pinjaman bank dengan bentuk pembayaran seragam sebesar Rp29.933.814.773 per tahunnya

2. Pengembalian Dana Sendiri

Modal pinjaman bank pada pembangunan *Condotel Grand Kalpataru Syariah* sebanyak 50% dari total modal yaitu sejumlah Rp 81.452.557.206 dengan jangka waktu pengembalian 4 tahun dan suku bunga sebesar 6,06%

Modal Sendiri	= Rp 81.452.557.206
Suku Bunga Pinjaman	= 6,06%
Tahun Pengembalian	= 4 Tahun
A/P	= 0,2947
Pembayaran Seragam	= P (A/P. i. n)
	= Rp 26.617.066.643,68

Jumlah pengembalian modal pinjaman bank dengan bentuk pembayaran seragam sebesar Rp 26.617.066.643,68 per tahunnya

Sumber Pendapatan

Pendapatan merupakan sejumlah uang yang diterima dari hasil penjual barang dan jasa. Untuk pendapatan dari *Condotel Grand Kalpataru Syariah* Malang bersumber dari penjualan unit *condotel*, penyewaan kamar hotel, dan

penyewaan fasilitas umum berupa meeting room, ball room, dan restoran

No	Uraian	Jumlah
1	Penjualan Unit Condotel	Rp 290.460.040.575
2	Sewa Unit Condotel	Rp 206.371.437.085
3	Fasilitas Umum	Rp 49.650.026.497
Total		Rp 546.481.504.157

Sumber: Perhitungan

Analisa Aliran Kas

Berikut ini merupakan proyeksi analisa kas pada proyek pembangunan *Condotel Grand Kalpataru Syariah* Malang:

1. Proyeksi keungan dilakukan selama umur ekonomis condotel yaitu 10 tahun.
2. Berdasarkan hasil perhitungan biaya tanah dan perijinan Rp 49.085.682.415, biaya konstruksi sebesar Rp 105.316.915.494, biaya komponen pembangunan sebesar Rp 7.086.216.502, biaya pemasaran sebesar Rp 11.430.000 per tahun, biaya pengadaan sebesar Rp 11.305.070.000
3. Biaya pengembalian modal dari bank sebesar Rp29.933.814.773 per tahun selama 4 tahun, dan untuk biaya pengembalian modal sendiri sebesar Rp 26.617.066.643,68 per tahunnya selama 4 tahun
4. Pada biaya operasional mengalami kenaikan 10% setiap tahunnya.
5. Pendapatan *condotel* yang diterima berupa dari jasa penjualan unit *condotel*, sewa unit *condotel*, dan pendapatan dari fasilitas umum condotel berupa *meeting room*, *ball room*, dan dari sektor *food and baverage*

Analisa Finansial

Dalam menganalisis analisa finansial *Condotel Grand Kalpataru Syariah* Malang terdapat 4 metode analisis yang digunakan yaitu *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal of Return* (IRR), dan *Payback Period* (PP)

1. Net Present Value (NPV)

Perhitungan NPV dihitung berdasarkan faktor diskonto dengan tingkat suku bunga sebesar 6,06%. Perhitungan dilakukan selama umur ekonomis bangunan yakni selama 10 tahun, didapatkan total PV Pengeluaran sebesar Rp 448.674.320.975 dan total PV Pendapatan sebesar Rp 418.359.433.399. Maka nilai NPV yakni sebesar :

$$NPV = Rp 448.674.320.975 - Rp 418.359.433.399$$

$$=Rp 34.321.001.064$$

Berdasarkan analisis NPV diatas, proyek *Condotel Grand Kalpataru Syariah* Malang dikatakan layak karena nilai NPV yang diperoleh lebih besar dari 0 (nol).

2. Internal Rate Of Return (IRR)

Perhitungan IRR didapatkan dengan cara mencoba-coba untuk mendapatkan nilai NPV negatif, untuk nilai NPV positif dapat diambil dari perhitungan NPV sebelumnya.

Untuk mendapatkan nilai NPV negatif, maka tingkat suku bunga yang digunakan yakni sebesar 10,8%. Nilai IRR yang didapatkan dari perhitungan excel adalah sebesar 8,19%

Berdasarkan perhitungan IRR diatas, maka proyek ini layak untuk dilanjutkan karena nilai IRR > MARR yaitu 6,06%.

3. *Benefit Cost Ratio* (BCR)

BCR merupakan perbandingan total pendapatan yang masuk dengan total biaya yang dikeluarkan. perhitungan BCR adalah sebagai berikut:

$$BCR = \frac{\sum PV \text{ Kas Masuk}}{\sum PV \text{ Kas Keluar}}$$

$$BCR = \frac{Rp \ 448.674.320.975}{Rp \ 418.359.433.399}$$

$$BCR = 1,072 > 1 \text{ (Layak)}$$

Dalam perhitungan ini didapatkan nilai BCR sebesar 1,072. Hal ini menunjukkan bahwa pembangunan rusunawa dapat dilanjutkan karena nilai BCR > 1.

4. *Payback Period* (PP)

Payback Period (PP) berdasarkan perhitungan dapat diketahui jangka waktu pengembalian dana investasi adalah selama 8 tahun. Maka dapat disimpulkan bahwa proyek *Condotel Grand Kalpataru Syariah Malang* layak dibangun karena PP yang dihasilkan lebih kecil dari umur ekonomis yaitu 10 tahun

$$PP = n + \left(\frac{a-b}{c-b}\right) \times 1 \text{ tahun}$$

$$PP = 8 + \left(\frac{Rp \ 472.460.397.370 - Rp \ 471.535.988.783}{Rp \ 507.236.958.568 - Rp \ 471.535.988.733}\right) \times 1 \text{ tahun}$$

$$PP = 8,02 \text{ Tahun}$$

$$PP = 8 \text{ Tahun}$$

Analisa Sensitivitas

Analisa sensitivitas yang ditinjau yakni berdasarkan faktor perubahan kenaikan biaya konstruksi dan presentase pinjaman modal terhadap bank. Hasil analisa sensitivitas berdasarkan factor-faktor diatas dapat dilihat pada **Tabel 7** dan **Tabel 8** di bawah ini.

Tabel 7. Analisa Sensitivitas Berdasarkan Faktor Perubahan Suku Bunga

Kondisi Kenaikan biaya konstruksi	NPV	BCR	IRR	PP
Biaya naik 5%	Rp 25.049.041.800	1,06	6%	9 Tahun 3 Bulan
Biaya naik 10%	Rp 19.783.196.026	1,05	5%	9 Tahun 4 Bulan
Biaya naik 15%	Rp 14.517.350.251	1,03	4%	9 Tahun 6 Bulan
Biaya naik 20%	Rp 9.251.504.476	1,02	3%	9 Tahun 8 Bulan
Biaya naik 25%	Rp 3.985.658.702	1,01	1%	9 Tahun 10 Bulan

Sumber: Perhitungan

Tabel 8. Analisa Sensitivitas Berdasarkan Faktor Tingkat Hunian Rusunawa

Kondisi Kenaikan Pinjaman Bank	NPV	BCR	IRR	PP
Pinjaman bank 30%	Rp 55.043.795.129	1,16	23%	5 Tahun 9 Bulan
Pinjaman bank 40%	Rp 37.531.025.637	1,1	15%	6 Tahun 11 Bulan
pinjaman bank 50%	Rp 10.919.156.696	1,03	4%	9 Tahun 0 Bulan
pinjaman bank 60%	-Rp 6.593.612.796	0,982	-2%	10 Tahun 8 Bulan

Sumber: Perhitungan

4. KESIMPULAN

Kesimpulan yang didapatkan dari penelitian yakni sebagai berikut:

1. Biaya investai yang dibutuhkan untuk melaksanakan proyek *Condotel Grand Kalpataru Syariah Malang* ini adalah sebesar Rp 162.905.114.411
2. Analisa kelayakan finansial yang ditinjau dari beberapa parameter memiliki hasil sebagai berikut
 - a. *Net Present Value* sebesar Rp 30.314.887.575
 - b. *Benefit Cost Ratio* sebesar 1,0724
 - c. *Internal Rate of Return* sebesar 8,19%
 - d. *Payback Period* sebesar 8 Tahun
3. Hasil dari analisis sensitivitas
 - a. Perubahan komposisi modal pinjaman dan modal sendiri pada proyek dinyatakan tidak layak ketika pinjaman bank sebesar 60% dari total biaya investasi
 - b. Kenaikan biaya konstruksi lebih dari 5% investasi dinyatakan tidak layak kaena nilai kelayakan finansial tidak memenuhi standar

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Soeharto, Iman, 1999, *Manajemen Proyek (Dari Konseptual Sampai Operasional)*, Erlangga, Jakarta
- [2] Giatman, M, 2006, *Ekonomi Teknik*, PT Grafindo Persada, Jakarta
- [3] Pramasida Dipo, 2016, ‘*Studi Kelayakan Investasi Pembangunan Kondotel di Kota batu Berdasarkan Aspek Finansial*’ *Teknik Sipil*, vol 2, pp (101-115)
- [4] Wijaya, Sri, 2011, ‘*Studi Kelayakan Investasi Hotel Best Western Premier*’ *Teknik Sipil*, Vol 6, pp (113-122)
- [5] Sholihin Ahmad,2010, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- [6] Priyo, Mandiyo, 2012, *Ekonomi Teknik,LP3M UMY*, Yogyakarta