

**ANALISIS INVESTASI REKAYASA PROYEK
SPRINGHILL CONDOTEL LAMPUNG**

(Skripsi)

Oleh

NUR SYAHIDAH AINI



**FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2019**

ABSTRACT

INVESTMENT ANALYSIS OF PROJECT ENGINEERING SPRINGHILL CONDOTEL LAMPUNG

By

NUR SYAHIDAH AINI

In recent years, apartment is no longer a private residence but rather utilized as investment, Springhil Condotel Lampung requires a viability analysis to avoid making mistakes in investments. In this study, the viability was assessed in financial aspect by using several investment valuation parameters namely NPV (Net Present Value), BCR (Benefit Cost Ratio), IRR (Internal Rate of Return), and PP (Payback Period). The analysis was carried out in 9 scenarios. The scenarios were varied based on inflation rates and sales forecastings. The most viable scenario was showed by inflation rates value of 7% and the sales projection increased in linier trend. All the scenarios shows the NPV, BCR and PP values were viable. However all the scenarios shows that the IRR value is below the interest rates and interest rates and selected discount factor of 10%. Despite this result, the company still undergone the project because of other direct financial benefits.

Keywords: viability analys, Condotel, Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), Payback Period (PP), Internal Rate of Return (IRR).

ABSTRAK

ANALISIS INVESTASI REKAYASA PROYEK SPRINGHILL CONDOTEL LAMPUNG

Oleh

NUR SYAHIDAH AINI

Pada masa sekarang, apartemen tidak lagi menjadi hunian pribadi tetapi lebih dimanfaatkan sebagai investasi, *Springhil Condotel* Lampung memerlukan analisis kelayakan guna menghindari kesalahan pengambilan keputusan dalam melakukan investasi. Pada penelitian ini, studi kelayakan hanya dinilai dari aspek finansial dengan menggunakan beberapa parameter penilaian investasi yaitu NPV (*Net Present Value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), IRR (*Internal Rate of Return*), dan PP (*Payback Period*). Analisis dibuat dalam 9 (sembilan) buah skenario. Skenario ini divariasikan berdasarkan tingkat-tingkat inflasi dan prediksi-prediksi penjualan. Skenario yang paling layak yaitu pada tingkat inflasi 7% dan prediksi penjualan dengan metode trend linier. Seluruh skenario menunjukkan bahwa nilai NPV, BCR dan PP layak. Namun seluruh skenario menunjukkan bahwa nilai IRR di bawah tingkat bunga dan *discount factor* yaitu 10%. Terlepas dari hasil pada penelitian ini, perusahaan tetap menjalankan proyek dikarenakan manfaat finansial lainnya

Kata kunci : Studi kelayakan, Kondotel, *Net Present Value (NPV)*, *Benefit Cost Ratio (BCR)*, *Payback Period (PP)*, *Internal Rate of Return (IRR)*,

**ANALISIS INVESTASI REKAYASA PROYEK
SPRINGHILL CONDOTEL LAMPUNG**

Oleh

NUR SYAHIDAH AINI

Skripsi

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar
SARJANA TEKNIK**

Pada

**Jurusan Teknik Sipil
Fakultas Teknik Universitas Lampung**



**FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2019**

**Judul Skripsi : ANALISIS INVESTASI REKAYASA PROYEK
SPRINGHILL CONDOTEL LAMPUNG**

Nama Mahasiswa : Nur Syahidah Aini

Nomor Pokok Mahasiswa : 1415011114

Jurusan : Teknik Sipil

Fakultas : Teknik

MENYETUJUI

1. Komisi Pembimbing



Dr. Ika Kustiani, S.T., M.Eng.Sc.
NIP 19691005 199703 2 001



Amril Ma'ruf Siregar, S.T., M.T.
NIP 19850228 201212 1 001

2. Ketua Jurusan Teknik Sipil



Gatot Eko Susilo, S.T., M.Sc., Ph.D.
NIP 19700915 199503 1 006

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua

: **Dr. Ika Kustiani, S.T., M.Eng.Sc.**

Sekretaris

: **Amril Ma'ruf Siregar, S.T., M.T.**

Penguji

Bukan Pembimbing : **Ir. Dwi Herianto, M.T.**

2. Dekan Fakultas Teknik



Prof. Dr. Suharno, M.Sc.

NIP. 19620717 198703 1 002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **15 Januari 2019**

SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam skripsi ini yang berjudul " *Analisis Investasi Rekayasa Proyek Springhill Condotel Lampung*" tidak terdapat karya yang pernah dilakukan orang lain, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang dituliskan atau diterbitkan orang lain kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini sebagaimana disebutkan dalam daftar pustaka. Selain itu saya menyatakan pula, bahwa skripsi ini dibuat oleh saya sendiri.

Apabila pernyataan saya ini tidak benar, maka saya bersedia dikenai sanksi sesuai dengan hukum yang berlaku.

Bandar Lampung, 15 Januari 2019



Nur Syahidah Aini

RIWAYAT HIDUP



Penulis adalah anak sulung dari pasangan Bapak Hi. Heri Budianto, M.T. dan Ibu Siti Aisyah yang dilahirkan di Hajimena, Lampung Selatan pada tanggal 25 Juli 1996.

Penulis menempuh pendidikan Taman Kanak-Kanak (TK) di TK Darul Hikmah yang diselesaikan pada tahun 2002, pendidikan Sekolah Dasar (SD) ditempuh di MI Al-fatah yang diselesaikan pada tahun 2008, pendidikan Sekolah Menengah Pertama (SMP) ditempuh di MTS Al-fatah yang diselesaikan pada tahun 2011, dan pendidikan Sekolah Menengah Atas (SMA) ditempuh di MA Al-fatah yang diselesaikan pada tahun 2014.

Penulis diterima sebagai mahasiswa Fakultas Teknik, Jurusan Teknik Sipil Universitas Lampung pada tahun 2014. Penulis menjadi pengurus pada Forum Silaturahmi dan Studi Islam (FOSSI FT) periode 2015-2016 sebagai Sekertaris Departemen Perempuan. Kemudian menjadi Sekertaris pada departemen Kajian pada periode 2016-2017.

Penulis juga aktif sebagai Wartawan Muda pada kantor berita Miraj News Agency Biro Sumatera sejak tahun 2016. Penulis merupakan salah satu *volunteer* didalam komunitas Jendela Lampung yang bergerak memberikan pengajaran formal maupun informal kepada anak-anak yang putus sekolah.

MOTTO HIDUP

"Hai orang-orang yang beriman, mintalah pertolongan (kepada Allah) dengan sabar dan (mengerjakan) shalat, sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang sabar"

(QS. Al-Baqarah : 153)

"Manners Maketh Man"

(Anonymous)

"I know I'm Not The Best But I'm Trying My Best "

(Mae West)

PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahim

Atas izin dan rahmat dari Allah SWT kupersembahkan sebuah karya kecil hasil kerja keras dan usahaku selama masa perkuliahan ini kepada :

Kedua orangtuaku tercinta, Abi Hi. Heri Budianto, M.T. dan Ummi Siti Aisyah. yang telah memberikan segala bentuk dukungan, kasih sayang dan doa restunya kepada anakmu selama ini.

Adik-adikku yang tersayang.

Seluruh keluarga besar dan sahabatku yang telah memberikan doa, dukungan, bantuan dan nasihat yang sangat bermanfaat.

SANWACANA

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah, segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena berkat rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul "***Analisis Investasi Rekayasa Proyek Springhill Condotel Lampung***" yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik pada Fakultas Teknik Universitas Lampung.

Dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih yang tulus dan sebesar-besarnya kepada :

1. Kedua orangtuaku tercinta, Abi Hi. Heri Budianto, M.T. dan Ummi Siti Aisyah tercinta yang telah memberikan dukungan, kasih sayang dan doa restunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan di Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Lampung.
2. Prof. Dr. Suharno, M.Sc., selaku Dekan Fakultas Teknik, Universitas Lampung.
3. Gatot Eko Susilo, S.T., M.Sc., Ph.D., selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Lampung.
4. Dr. Ika Kustiani, S.T., M.Eng.Sc, selaku Dosen Pembimbing I skripsi saya yang telah sabar dalam membimbing, menasihati serta meluangkan waktunya

untuk memberikan pengarahan, masukan, saran dan kritiknya kepada saya demi kesempurnaan skripsi ini.

5. Amril Ma'ruf Siregar, S.T., M.T., selaku Dosen Pembimbing II skripsi saya yang telah meluangkan waktu untuk membimbing, memberikan pengarahan, motivasi, dan nasihat kepada saya demi kesempurnaan skripsi ini.
6. Ir. Dwi Herianto, M.T., selaku Dosen Penguji skripsi saya yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan pengarahan, kritik dan saran kepada saya demi kesempurnaan skripsi ini.
7. Dr. Rahayu Sulistiyorini, S.T, M.T., selaku Dosen Pembimbing Akademik.
8. Seluruh Dosen Jurusan Teknik Sipil yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama menjadi mahasiswa di Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Lampung.
9. Seluruh teknisi dan karyawan di Fakultas Teknik, yang telah memberikan bantuan kepada penulis selama menjadi mahasiswa di Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Lampung.
10. Adik-adikku tersayang yang senantiasa menjadi penghibur penulis.
11. Keluarga besarku terkasih yang telah memberikan doa, dukungan, bantuan dan nasihat yang bermanfaat, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
12. Teman-teman terbaikku, Farid Nanda Syanur, athiya nur fadhilah, yuyun dan muti, terima kasih banyak karena selalu mendukung dalam suka dan duka.
13. Sahabat alfirmartku, Abdi, Alfi, Bagus Imam, Coco, Dendi, Deska, Desna, Evi, Heni, Klara, Novi, Nining, Nanda, Safar, Taufik, Uun dan Ulfa,

terimakasih banyak atas kebersamaan dan pembelajaran yang kalian berikan selama ini.

Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang memerlukan, khususnya bagi penulis pribadi. Selain itu, penulis berharap dan berdoa semoga semua pihak yang telah memberikan bantuan dan semangat kepada penulis, mendapatkan ridho dari Allah SWT.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Bandar Lampung, Januari 2019

Penulis

Nur Syahidah Aini

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1 Penelitian Terdahulu	16
2 Hasil Analisis Investasi <i>Springhill Condotel</i> Lampung.....	36

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
1. Denah Lokasi Proyek.....	19
2. Diagram Alir Metode Penelitian.....	23
3. Data Tingkat Inflasi di Indonesia	25
4. Tingkat Suku Bunga Bank Indonesia	26
5. Perbandingan Prediksi dengan 3 Metode	30

DAFTAR ISI

	Halaman
DAFTAR TABEL	i
DAFTAR GAMBAR	ii
DAFTAR ISI	iii
I. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan.....	2
1.4 Manfaat Penelitian.....	3
1.5 Batasan Masalah.....	3
II. TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Analisa Kelayakan Pada Insvestasi Bisnis	4
2.2 Aspek Finansial	6
2.3 Besaran Fisik Kondotel	7
2.4 Besaran Tekno Ekonomi	9
2.5 <i>Time Value Of Money</i>	10
2.6 Parameter Penilaian Investasi.....	11
a. <i>Benefit Cost Ratio (BCR)</i>	11
b. <i>Net Present Value (NPV)</i>	11
c. <i>Internal Rate Of Return (IRR)</i>	13
d. <i>Payback Period (PP)</i>	14
2.7 Penelitian Terdahulu	16
III. METODE PENELITIAN	
3.1 Lokasi Penelitian	19
3.2 Metode Penelitian.....	20

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Asumsi Besaran Tekno Ekonomi	24
a. Tingkat Inflasi	24
b. Tingkat Suku Bunga.....	25
c. Tingkat Keuntungan	26
4.2 Analisa Aspek Finansial	27
a. Biaya Investasi Total	27
b. Biaya Pendapatan Bangunan	29
c. Pengeluaran Bangunan	32
d. Aliran Kas/ <i>Cash Flow</i>	34

V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan.....	39
5.2 Saran.....	41

DAFTAR PUSTAKA

- LAMPIRAN :**
1. Data Tingkat Inflasi dan Proyeksi
 2. Data Tingkat Suku Bunga dan Proyeksi
 3. Tingkat Keuntungan / *Discount Factor*
 4. Biaya Total Investasi *Springhill Condotel* Lampung
 5. Data Serta Proyeksi Penjualan Kondotel Dan Apartemen
 6. Penyewaan Kios
 7. *Service Charge*
 8. Biaya Operasi dan Pemeliharaan
 9. Depresiasi Gedung
 10. Hasil Perhitungan Pajak Perseroan
 11. Aliran Kas Skenario Penelitian *Springhill Condotel* Lampung
 12. *Shop Drawing Springhill Condotel* Lampung

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Kota Bandar Lampung (BPS, 2018), jumlah penduduk di kota Bandar Lampung mengalami peningkatan selama beberapa tahun terakhir, yaitu dari 891.374 jiwa di tahun 2011 menjadi 997.728 jiwa di tahun 2016. Kemudian, berdasarkan perhitungan rata-rata tahun 2010-2016 laju pertumbuhan penduduk kota Bandar Lampung tiap tahunnya mencapai 1,98%.

Dengan meningkatnya jumlah penduduk, maka meningkat pula kebutuhan penggunaan tanah sebagai tempat tinggal. Hal ini dilihat berdasarkan luas penggunaan tanah untuk tempat tinggal di kota Bandar Lampung yang meningkat dari 6.645,36 Ha pada tahun 2011 menjadi 7.401,31 Ha pada tahun 2016. (Neraca Penatagunaan Tanah Kota Bandar Lampung Tahun 2016). Keterbatasan luas wilayah di kota Bandar Lampung menyebabkan harga jual tanah naik. Sementara itu, sebagian besar dari masyarakat ingin tinggal di pusat kota dikarenakan untuk kemudahan akses dan limpahan fasilitas.

Melihat peluang tersebut PT. Bukit Berkat Propertindo bekerjasama dengan Golden Tulip menawarkan konsep 3 in 1, yaitu perpaduan antara apartemen, kondotel dan *lifestyle mall*. *Springhill* merupakan kondotel pertama yang

dibangun di Lampung. Kondotel dengan tempat yang strategis dalam menunjang kegiatan pemerintahan ini, dirancang oleh Ridwan Kamil sebagai kondotel yang ramah lingkungan.

Pada masa sekarang kondotel tidak lagi menjadi hunian pribadi tetapi lebih berkembang menjadi investasi jangka panjang. Dimana pada proyek investasi jangka panjang *Springhil Condotel* Lampung memerlukan analisis kelayakan. Maka dari itu, untuk penelitian ini akan mengkaji studi kelayakan bisnis untuk menjadi solusi di masa mendatang, guna meminimalisir resiko, baik resiko yang kita kendalikan maupun yang tidak. Karena masa yang mendatang penuh dengan ketidakpastian (Kasmir and Jakfar 2003).

Untuk menghindari kesalahan pengambilan keputusan dalam melakukan investasi ada beberapa aspek yang perlu ditinjau dalam studi kelayakan, salah satunya adalah aspek finansial. Dalam penelitian ini, aspek finansial dilakukan untuk menilai tentang manfaat dibandingkan dengan biaya-biaya yang terkait pada proyek pembangunan kondotel.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan makalah yang dapat diambil berdasarkan latar belakang penelitian ini yaitu mengkaji parameter yang mempengaruhi kelayakan investasi proyek kondotel di kota Bandar Lampung.

1.3 Tujuan

- 1) Untuk mengetahui kelayakan investasi pada pembangunan *Springhill Condotel* Lampung.

- 2) Untuk mengetahui parameter yang sensitif terhadap hasil penilaian atau analisis investasi pembangunan *Springhill Condotel* Lampung.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian yang didapatkan adalah :

- 1) Dapat dijadikan sebagai perbandingan nilai kelayakan investasi berdasarkan analisis terhadap aspek finansial pada proyek pembangunan kondotel di lokasi lain.
- 2) Dapat dijadikan sebagai bahan referensi mengenai analisis terhadap aspek finansial suatu proyek.

1.5 Batasan Masalah

Agar penulisan dalam penelitian ini sesuai dengan yang telah direncanakan, maka perlu dilakukan pembatasan masalah. Adapun beberapa batasan masalah pada penelitian ini adalah :

- 1) Studi kelayakan yang dianalisis pada proyek pembangunan *Springhill Condotel* Lampung hanya terhadap aspek finansial.
- 2) Parameter penilaian investasi yang dihitung yaitu NPV (*Net Present Value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), IRR (*Internal Rate of Return*), dan PP (*Payback Period*).

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Analisis Kelayakan pada Investasi Bisnis

Investasi dalam arti luas yaitu sebuah pengorbanan dolar yang dilakukan pada masa sekarang untuk memberikan keuntungan lebih banyak dolar pada masa yang akan mendatang (Kasmir and Jakfar 2003). Investasi merupakan sebuah aktiva yang memberikan nilai guna bagi sebuah perusahaan dalam memberikan pertumbuhan kekayaan melalui hasil distribusi pada hasil yang telah diinvestasikan layaknya bunga, dividen, royalti dan juga uang sewa. Menurut G. Sugiyarso dan F. Winami (2005), hal tersebut dapat diartikan bahwa investasi merupakan sebuah aktiva yang digunakan oleh perusahaan sebagai sumber yang diharapkan, yang nantinya dapat memberikan keuntungan pada perusahaan di masa yang akan datang.

Sedangkan pengertian investasi menurut Haming dan Basalamah (2003), investasi merupakan sebuah kepuasan mengeluarkan dana pada masa sekarang, baik dana itu berbentuk yang dapat dipegang maupun tidak dapat dipegang dalam rangka pembelian aktiva *real* seperti pembelian tanah, mobil ataupun rumah dan juga hal-hal yang lain. Sedangkan aktiva

dalam keuangan yang memiliki tujuan untuk mendapatkan penghasilan yang lebih besar pada masa yang akan datang. Langkah berikutnya dapat dikatakan sebuah investasi apabila suatu kegiatan atau aktivitas yang memiliki keterkaitan dengan sebuah usaha dalam penarikan dana yang digunakan untuk tujuan pengadaan barang modal pada saat ini dan dengan barang modal tersebut dapat menghasilkan sebuah jenis produk baru pada masa yang akan datang.

Menurut Kasmir and Jakfar (2003), investasi dibagi menjadi dua macam yaitu investasi nyata dan investasi finansial. Investasi nyata adalah jenis investasi yang dialokasikan kepada sebuah harta benda tetap (*fix asset*), seperti sebidang tanah, sebuah bangunan, peralatan atau beberapa jenis mesin. Sedangkan untuk investasi yang dilakukan secara finansial adalah investasi yang dialokasikan pada sebuah modal kerja, seperti sebuah pembelian saham (obligasi), dapat pula berbentuk kontrak kerja dan berupa surat yang berharga layaknya sertifikat hak milik deposito.

Studi kelayakan sebuah bisnis merupakan rangkaian penelitian terhadap sebuah rencana bisnis yang bukan hanya memberikan analisis antara layak atau tidaknya sebuah bisnis untuk dibangun, akan tetapi juga memberikan sebuah operasi secara rutin dalam rangka memberikan capaian keuntungan yang maksimal dalam waktu yang belum bisa ditentukan. Sedangkan menurut Kasmir dan Jakfar (2003), studi kelayakan bisnis merupakan sebuah susunan kegiatan dimana hal tersebut memberikan pelajaran secara mendalam mengenai sebuah usaha atau bisnis yang

sedang dilaksanakan, dalam rangka memberikan penentuan layak atau tidaknya sebuah usaha yang akan dilakukan.

Studi kelayakan bisnis memiliki lima tujuan di dalamnya yaitu memberikan kesempatan dalam menghindari sebuah resiko, memberikan kemudahan dalam perencanaan, memberikan kemudahan dalam pelaksanaan pekerjaan, memberikan kemudahan dalam pengawasan dan memudahkan pengendalian. Aspek penilaian dalam studi kelayakan bisnis layaknya, aspek hukum, aspek pasar dan pemasaran, aspek finansial, aspek teknis, aspek manajemen, aspek ekonomi sosial dan aspek dampak lingkungan (Kasmir and Jakfar 2003).

Berdasarkan beberapa aspek tersebut, aspek yang memiliki pengaruh paling dominan adalah aspek finansial, karena itu penelitian ini akan memberikan tinjauan melalui aspek finansial untuk pembangunan *Springhill Condotel* Lampung.

2.2 Aspek Finansial

Menurut Kasmir dan Jakfar (2003), aspek keuangan atau aspek finansial merupakan sebuah aspek yang dapat digunakan dalam penilaian keuangan secara menyeluruh. Terdapat banyak jenis dari penilaian aspek keuangan, termasuk sumber dana yang diperoleh, kebutuhan biaya investasi, estimasi dalam pendapatan & biaya investasi, proyeksi neraca beserta laporan laba-rugi, kriteria penilaian investasi serta rasio keuangan.

Sumber dana investasi memberikan nilai yang cukup besar dalam

mendanai sebuah proyek. Kebutuhan modal investasi tersebut memiliki dua macam jenis modal, yaitu modal kapital dimana modal tersebut untuk melakukan pembelian aktiva tetap dan modal kerja yang mencakup pembiayaan operasional perusahaan selama perusahaan tersebut melakukan operasi. Lalu mengenai sumber dana, modal terbagi menjadi dua macam yaitu modal pinjaman yang dapat berasal dari berbagai perusahaan yang menyediakan pinjaman layaknya bank dan lain-lain, lalu modal sendiri yang berasal dari pemilik perusahaan itu sendiri.

Sedangkan kebutuhan dana investasi sendiri terbagi dalam berbagai macam komponen yaitu biaya prainvestasi layaknya pembuatan studi dalam kelayakan sebuah proyek serta kepengurusan izin yang berlaku, lalu pembiayaan dalam pembelian aktiva tetap baik itu yang berwujud maupun tidak berwujud, lalu yang terakhir adalah pembiayaan operasional layaknya biaya-biaya yang timbul selama proyek tersebut berjalan.

2.3 Besaran Fisik Kondotel

Menurut Poerbo (1998) mengenai besaran-besaran fisik teknologis mencakup beberapa hal, yaitu :

a) Luas lantai kotor (*gross*)

Luas tanah kotor memberikan efek finansial yang dicapai oleh suatu bentuk denah sehingga menghasilkan luas lantai yang dapat dibangun.

b) Luas lantai bersih

Luas lantai bersih merupakan luasan sebenarnya lantai yang dibatasi oleh dinding gedung yang beratap.

c) Luas lantai *netto* per orang

Luas ini dipergunakan untuk mendapatkan hasil terkait perkiraan orang yang ada didalam gedung. Berdasarkan pengalaman, untuk kondotel luas lantai netto per orangnya sebesar $5 \text{ m}^2 / \text{orang}$.

d) Luas inti gedung (*building core area*)

Untuk luas inti gedung secara taksiran mencakup 5-10 kali luas tabung lift.

e) Efisiensi lantai (*floor efficiency*)

Efisiensi lantai merupakan presentasi antara luas lantai yang disewakan terhadap luas lantai keseluruhan (luas lantai kotor). Untuk bangunan condotel efisiensi gedung besarnya sekitar 85%.

f) Tinggi lantai ke lantai

g) Jumlah lantai

h) Kepadatan bangunan (*building density*) dan koefisien dasar bangunan (KDB)

Kepadatan bangunan dan koefisien dasar bangunan ini merupakan persentase luas tanah yang diperbolehkan oleh peraturan kota untuk dibangun. Oleh karena itu, kepadatan bangunan berbeda-beda tergantung dengan lokasi proyek tersebut.

Kemudian ada perbandingan luas lantai total terhadap luas tanah (*floor area ratio*), koefisien lantai bangunan (KLB), faktor beban puncak lift /*peak load factor*, waktu perjalanan bolak-balik elevator, kapasitas elevator, kecepatan elevator, jumlah elevator, waktu menunggu elevator,

kemudian tenaga atau energi listrik yang dibutuhkan.

Besaran-besaran fisik tersebut merupakan data-data yang menjadi bagian penting untuk menganalisis kelayakan finansial pada proyek *Springhill Condotel* Lampung.

2.4 Besaran tekno ekonomi

Besaran tekno ekonomi menurut Poerbo (1998), yaitu harga satuan tanah, harga satuan gedung, biaya bangunan, biaya tidak langsung layaknya biaya perencanaan ataupun pendanaan serta biaya hukum, biaya investasi total meliputi tanah & bangunan serta biaya tidak langsung, modal sendiri, modal pinjaman, melakukan perbandingan modal pinjaman dengan modal sendiri, suku bunga, masa konstruksi, masa pelunasan kredit, sewa gedung, sewa dasar, faktor kekosongan gedung, pendapatan bangunan, pendapatan dari bangunan yang dapat diperoleh dari sewa atau sewa kamar untuk kondotel serta penjualan dalam proyek.

Selanjutnya adalah pengeluaran bangun layaknya biaya operasi, biaya personil, asuransi dan pajak real-esatate. Pengeluaran tersebut dibebankan atas service charge yang terdapat antara 20%-30% dari pendapatan sewa dasar yang dibebankan. Selanjutnya merupakan biaya operasi dan pemeliharaan gedung yang dikelompokkan pada beberapa biaya yaitu biaya pemeliharaan gedung, biaya listrik & telepon serta AC, pajak bumi & bangunan, asuransi gedung & peralatan, serta biaya personil berdasarkan dari badan pengelola gedung tersebut. Sedangkan untuk biaya tersebut yaitu 5% dari total pendapatan.

Bagian dari tekno ekonomi yaitu pajak atas bunga atau *interest tax* dimana ini dibebankan 20% dan modal asing sebesar 10%, depresiasi atau penyusutan gedung, pajak perseroan, dan yang terakhir dalam tekno ekonomi adalah *cash-flow* atau aliran kas yang mencatat keluar dan masuknya kas. Dalam studi kelayakan investasi pada proyek pembangunan *Springhill Condotel* Lampung digunakan komponen besaran-besaran tekno ekonomi yang telah dijelaskan, guna mendapatkan asumsi dalam melakukan analisis.

2.5 *Time Value of Money*

Nilai waktu dari uang atau yang sering disebut dengan *time value of money*, merupakan sebuah konsep dimana nilai uang sekarang akan memiliki tingkat keberhargaan yang tinggi di banding masa yang akan datang, metode yang digunakan yaitu ada dua, antara lain *present value* atau nilai sekarang dan *future value* atau nilai yang akan mendatang.

a) *Present Value*, rumusnya yaitu

$$Pv = Fv \times \frac{1}{(1+r)^n} \dots \dots \dots (2)$$

b) *Future Value*

$$Fv = Pv (1 + r)^n \dots \dots \dots (3)$$

Dimana :

Pv = *Present Value*

Fv = *Future Value*

R = *Rate* (tingkat suku bunga)

$n = \text{waktu/periode}$

2.6 Parameter Penilaian Investasi

a. *Benefit Cost Ratio*

Rumus yang digunakan dalam penghitungan BCR ini yaitu:

$$BCR = \frac{\textit{Benefit}}{\textit{Cost}} \dots\dots\dots(4)$$

Terdapat perbedaan dalam analisis BCR pada proyek pemerintah dan swasta, hal tersebut dikarenakan adanya perbedaan tujuan dari investasi yang dilakukan. Pada proyek pemerintah, *benefit* seringkali tidak dapat diukur dengan jelas karena tidak berorientasi pada keuntungan. Dengan kata lain, *benefit* didasarkan kepada manfaat umum yang diperoleh masyarakat dengan adanya proyek tersebut. Sedangkan pada proyek swasta, *benefit* didasarkan pada keuntungan yang diperoleh investor dari proyek tersebut.

b. *Net Present Value*

Metode *Net Present Value* digunakan untuk menghitung nilai bersih (*netto*) pada waktu sekarang (*present*). Menurut Kasmir dan Jakfar (2003) *Net Present Value* atau nilai bersih sekarang merupakan selisih antara PV kas bersih dengan PV investasi selama umur investasi.

Rumus yang digunakan untuk menghitung nilai *Net Present Value* adalah:

$$NPV = \frac{P}{(1+i)^t} - C \dots \dots \dots (5)$$

Dimana :

P = aliran kas masuk

i = tingkat diskon

t = periode umur investasi

C = investasi awal

Menurut Kuswadi (2007), langkah-langkah yang dilakukan dalam perhitungan NPV yaitu:

- a) Menentukan tingkat diskon (*discount rate*) yang akan digunakan, dalam hal ini dapat dipakai:
 - 1) Biaya modal (*cost of capital*), atau
 - 2) Tingkat keuntungan (*rate of return*) yang dikehendaki.
- b) Menghitung *present value* dari aliran kas dengan tingkat diskon tersebut.
- c) Menghitung *present value* dari besarnya investasi.
- d) Menghitung NPV menggunakan rumus pada persamaan 5.

Hasil dari perhitungan *Net Present Value* (NPV) terhadap keputusan investasi yang akan dilakukan adalah :

Jika; NPV \geq 0, maka investasi layak

NPV $<$ 0, maka investasi tidak layak

NPV = 0, maka investasi tidak memiliki pengaruh apapun

Selain itu, harus diperhatikan pula apakah nilai NPV yang dihasilkan cukup sesuai dengan modal awal yang telah dikeluarkan dan umur dari investasi tersebut. Hal ini berguna untuk mengetahui apakah investasi yang dijalankan memberikan penambahan yang cukup besar atau tidak.

c. *Internal Rate Of Return*

Internal Rate of Return (IRR) adalah suatu tingkat bunga (bukan bunga bank) yang menggambarkan tingkat keuntungan dari suatu proyek atau investasi dalam persentase pada saat dimana nilai NPV sama dengan nol (Kuswadi, 2007). Rumus yang digunakan untuk menghitung IRR yaitu:

$$IRR = \frac{i_0 + (i - i_0)}{NPV_{i_0} - NPV_i} \dots \dots \dots (6)$$

Dimana :

i_0 = tingkat *rate of return*

i = tingkat bunga

pembanding NPV_{i_0} = *net present value* pada i_0 . NPV_i = *net present value* pada i

Cara menghitung nilai IRR menurut Sinaga (2009) adalah sebagai berikut :

- 1) Menghitung arus *net cash flow* sepanjang umur proyek, ditambah nilai sisa dari aset.

2) Menentukan tingkat bunga pembanding yang lebih besar dari tingkat *rate of return*, selisih sebaiknya tidak lebih besar dari 5%.

3) Menghitung nilai IRR menggunakan rumus pada persamaan

Sinaga dan Saragih (2013) menjelaskan bahwa kriteria dalam menilai kelayakan suatu usaha atau proyek dari segi *Internal Rate of Return* adalah sebagai berikut :

a. $IRR > rate\ of\ return$, maka investasi layak.

b. $IRR \leq rate\ of\ return$, maka investasi tidak layak dilaksanakan

Adapun keuntungan dari penggunaan *Internal Rate of Return* yang dikemukakan oleh Sinaga (2009), yaitu dapat mengetahui kemampuan proyek dalam menghasilkan persentase keuntungan bersih rata-rata tiap tahun selama umur ekonomis dari proyek. Nilai sisa (*salvage value*) barang-barang modal diperhitungkan dalam arus *benefit*/penerimaan.

d. *Payback Period*

Metode *Payback Period* merupakan teknik penilaian untuk mengetahui seberapa lama jangka waktu (periode) yang dibutuhkan untuk pengembalian investasi dari suatu proyek atau usaha. Rumus yang digunakan untuk menghitung *Payback Period* adalah :

$$PP = \frac{\text{Investasi}}{\text{Kas Bersih per tahun}} \dots\dots\dots(7)$$

Untuk menilai kelayakan suatu usaha atau proyek dari segi

Payback Period adalah :

Jika : $PP > \text{umur ekonomis proyek}$, maka tidak layak.

$PP < \text{umur ekonomis proyek}$, maka layak

Kelemahan dari metode *Payback Period* adalah tidak memperhitungkan arus *net profit* pada tahun-tahun berikutnya, begitu juga dengan nilai sisa (*salvage value*) yang tidak dihitung setelah investasi kembali (Sinaga & Saragih 2013). Sedangkan kelemahan *Payback Period* menurut Suratman (2001) yaitu mengabaikan konsep nilai waktu dari uang (*time value of money*) dan aliran kas setelah periode pengembalian, padahal aliran kas tersebut menunjukkan tingkat keuntungan yang harus diketahui oleh investor.

Metode analisis kelayakan investasi menggunakan metode *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Payback Period* (PP) memiliki kelebihan dan kelemahannya masing-masing. Oleh karena itu, sebaiknya dilakukan analisis kelayakan investasi dengan menggunakan keempat metode tersebut untuk mendapatkan hasil analisis yang lebih maksimal.

2.7 Penelitian Terdahulu

Tabel 1 Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti (Tahun)	Judul	BCR	NPV	IRR	PP
1	I Putu Bagus Andre Septiana (2015)	Analisis Kelayakan Investasi Pada The Nest Condotel Nusa Dua	1,125	Rp. 50.574.521.789	59,49%, dengan bunga pinjaman 8%	11 tahun 9 bulan
2	Eko syalahuddin sulton (2018)	Tinjauan Kelayakan Finansial Pada Hotel Berjenis Kondotel Studi Kasus : Proyek Pembangunan Kondotel Pekanbaru Park	1,2	Rp .67.877.696.368	24,97% dengan bunga pinjaman 13.5%	9 tahun 7 bulan
3	Dipo Pramasida (2016)	Studi Kelayakan Investasi Pembangunan Kondotel Di Kota Batu Berdasarkan Aspek Finansial	1,36	Rp.40.989.019.000	19,007% dengan bunga pinjaman 12.66%	9 tahun 4 bulan
4	Ngk. Gd. A. Khrisna W(2013)	Analisis Capital Recovery Investasi Pada Proyek Condotel The Jimbaran View	1,23	Rp .15.560.043.685	18.08 % dengan bunga pinjaman 14.10 %	11 tahun 9 bulan

Berdasarkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh I Putu Bagus Andre Septiana (2015) dalam penelitiannya yang berjudul “Analisis Kelayakan Investasi Pada *The Nest Condotel Nusa Dua*”. Hasil dari analisis finansial dengan *discount factor 8%* menunjukkan bahwa investasi Pada *The Nest Condotel Nusa Dua* ini layak untuk dilaksanakan, dengan kondisi *Net Present Value* (NPV) adalah Rp.50.574.521.789 yang bernilai positif. *Benefit Cost Ratio* (BCR) adalah 1,125 yang menunjukkan proyek tersebut

layak karena BCR 1. *Internal Rate Return* (IRR) adalah sebesar 59,49% dengan suku bunga pinjaman sebesar 8%. *Payback Period* adalah 11 tahun 9 bulan. I Putu Bagus Andre Septiana mengindikasikan proyek ini layak untuk dilaksanakan.

Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Eko Syalahuddin Sulton (2018) dalam penelitiannya yang berjudul “Tinjauan Kelayakan Finansial Pada Hotel Berjenis Kondotel Studi Kasus : Proyek Pembangunan Kondotel Pekanbaru *Park*”, memberikan kesimpulan yaitu *Net Present Value* (NPV) yang didapatkan sebesar Rp.67.877.696.368,23. *Benefit Cost Ratio* (BCR) didapatkan dari *total present value benefit* dibagi *total present value cost*, sehingga didapatkan hasil sebesar 1.2. Proyek Pembangunan Kondotel Pekanbaru *Park* dari parameter BCR dinyatakan juga layak karena BCR 1. *Internal Rate of Return* (IRR) dilakukan dengan menggunakan memasukkan nilai tingkat suku bunga berbeda dan dilihat hasilnya terhadap NPV. Hasil perhitungan NPV harus ada yang bernilai positif dan negatif, hasil perhitungan tersebut akan dicari suatu tingkat bunga yang menyebabkan NPV bernilai nol. Hasil perhitungan IRR didapatkan sebesar 24,97%, yang berarti proyek dianggap layak karena nilai IRR lebih besar dibandingkan suku bunga pinjaman yaitu sebesar 13,5%. *Payback Period* adalah 9 tahun 7 bulan. Eko Syalahuddin Sulton menyimpulkan bahwa investasi pada proyek Pembangunan Kondotel Pekanbaru *Park* layak untuk dilaksanakan.

Lain halnya dengan penelitian yang dilakukan oleh Dipo Pramasida

(2016) yang berjudul “Studi kelayakan investasi pembangunan kondotel di kota batu berdasarkan aspek finansial”, penelitian ini memberikan hasil kesimpulan yaitu *Net Present Value* (NPV) yang didapatkan sebesar Rp40.989.019.000 dengan investasi awal sebesar Rp.113.784.413.000. Kemudian nilai *Benefit Cost Ratio* (BCR) didapatkan sebesar 1,36 yang menandakan proyek layak dengan BCR > 1. Hasil perhitungan IRR didapatkan sebesar 19,007%, yang berarti proyek dianggap layak karena nilai IRR lebih besar dibandingkan suku bunga pinjaman yaitu sebesar 12,66%. *Payback Period* 9 tahun 4 bulan. Dipo pramasida menyimpulkan bahwa investasi pada pembangunan kondotel di kota batu tersebut layak dilaksanakan karena memenuhi parameter dalam studi kelayakan yang diteliti.

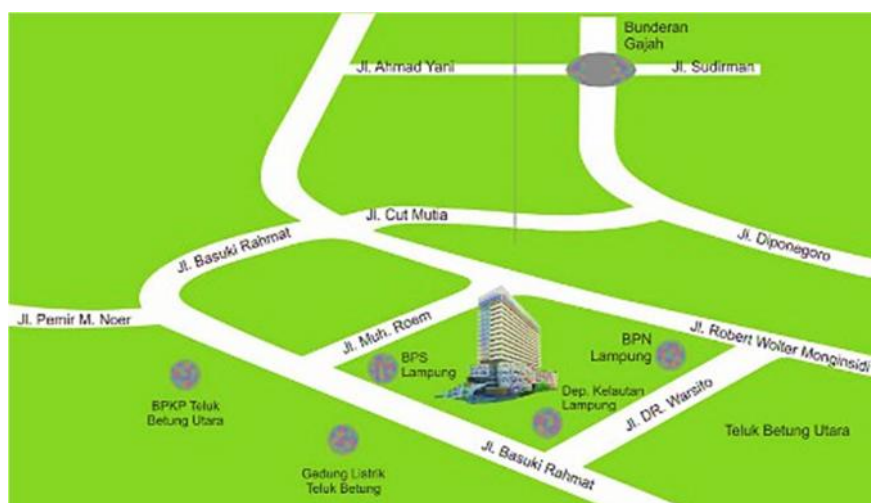
Penelitian berikutnya yaitu yang dilakukan oleh Ngk. Gd. A. Khrisna W (2013) dengan judul penelitian “Analisis *Capital Recovery* Investasi Pada Proyek *Condotel The Jimbaran View*”, yang mendapatkan nilai *Net Present Value* sebesar Rp. 15,560,043,685. *Benefit Cost Ratio* sebesar 1,23. Proyek ini dinyatakan layak karena BCR > 1. *Internal Rate of Return* sebesar 18.08 % dengan suku bunga pinjaman 14,1%. dan *Payback Period* selama 11 tahun 9 bulan. Ngk. Gd. A. Khrisna W (2013) menyimpulkan bahwa Proyek *Condotel The Jimbaran View* layak dibangun.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Lokasi Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis data dengan menggunakan standar atau parameter untuk menilai suatu keberhasilan pada studi kelayakan suatu proyek dan objek penelitiannya berupa proyek pembangunan *Springhill Condotel* Lampung. Proyek ini berlokasi di di Jalan Basuki Rahmat No.16 Teluk Betung, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung. Proyek ini diselenggarakan oleh PT. Bukit Berkat Propertindo bekerjasama dengan Golden Tulip menawarkan konsep 3 in 1 yaitu perpaduan Apartemen, kondotel dan *mall*.



Gambar 1. Denah Lokasi Proyek

3.2 Metode Penelitian

Beberapa metode penelitian digunakan guna mendapatkan kesimpulan dari analisis investasi proyek *Springhill Condotel* Lampung, yaitu :

a) Deskripsi Masalah dan Tujuan

Sebelumnya, masalah serta tujuan penelitian perlu disesuaikan agar sesuai dengan jangkauan penelitian.

b) Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan cara studi lapangan ke proyek pembangunan *Springhill Condotel* Lampung dan tempat lainnya guna memperoleh data yang mendukung penelitian ini.

Dikarenakan proyek *Springhill Condotel* Lampung adalah proyek swasta yang dimiliki developer. Maka data sekunder yang digunakan meliputi :

- Data dari developer
 - Rencana anggaran biaya pembangunan (RAB) kondotel
 - Gambar perencanaan proyek *Springhill Condotel* Lampung
 - Luas tanah
 - Jangka waktu pembangunan proyek
 - Dan data lainnya yang diperlukan dalam penelitian ini
- Data dari pihak selain developer
 - Harga jual kondotel
 - Tingkat suku bunga pinjaman
 - Tingkat inflasi
 - Dan data lainnya yang diperlukan dalam penelitian ini

c) Studi Pustaka

Dilakukan studi pustaka pada penelitian ini guna mendapatkan tambahan referensi yang dibutuhkan untuk penelitian. Studi pustaka ini bertujuan menganalisis langsung pada teks tertulis seperti buku, jurnal, laporan tugas akhir, makalah, publikasi pemerintah dan data lainnya yang dibutuhkan di dalam penelitian.

d) Pengembangan Asumsi

Setelah data primer dan sekunder yang dibutuhkan terkumpul, dilakukan pengembangan asumsi guna memperkirakan kondisi, agar sesuai dengan jangkauan penelitian serta dapat digunakan di dalam analisis investasi. seperti :

- 1) Umur ekonomis *Springhill Condotel* Lampung (diasumsikan 40 tahun).
- 2) Tingkat sewa-beli *Springhill Condotel* Lampung
- 3) Tingkat suku bunga Bank Indonesia tahun 2018-2057
- 4) Tingkat inflasi di Indonesia tahun 2018-2057
- 5) Tingkat *rate of return* diasumsikan sebesar 10%.

e) Analisis Aliran Kas (*Cash Flow*) dan Perkiraan Lain

Setelah pengumpulan data, studi pustaka serta pengembangan asumsi. Dapat dibuat analisis *cash flow* dan perkiraan lainnya, seperti pendapatan yang diharapkan, biaya, pajak serta pembiayaan proyek yang digunakan untuk menyelesaikan rumusan masalah dalam penelitian.

f) Parameter / kriteria kelayakan

Pada penelitian ini, parameter yang digunakan antara lain adalah :

1) *Benefit Cost Ratio* (BCR)

Setelah mendapatkan hasil perhitungan BCR dengan menggunakan persamaan 4. Dapat diambil kesimpulan, jika nilai $BCR \geq 1$, maka investasi pada proyek Pembangunan *springhill condotel* layak untuk dilaksanakan. Akan tetapi jika $BCR \leq 1$, maka investasi tersebut tidak layak.

2) *Net Present Value* (NPV)

Dengan menggunakan rumus pada persamaan 5. Dapat ditarik kesimpulan, jika :

$NPV > 0$, maka investasi layak

$NPV < 0$, maka investasi tidak layak

$NPV = 0$, maka investasi tidak memiliki pengaruh apapun

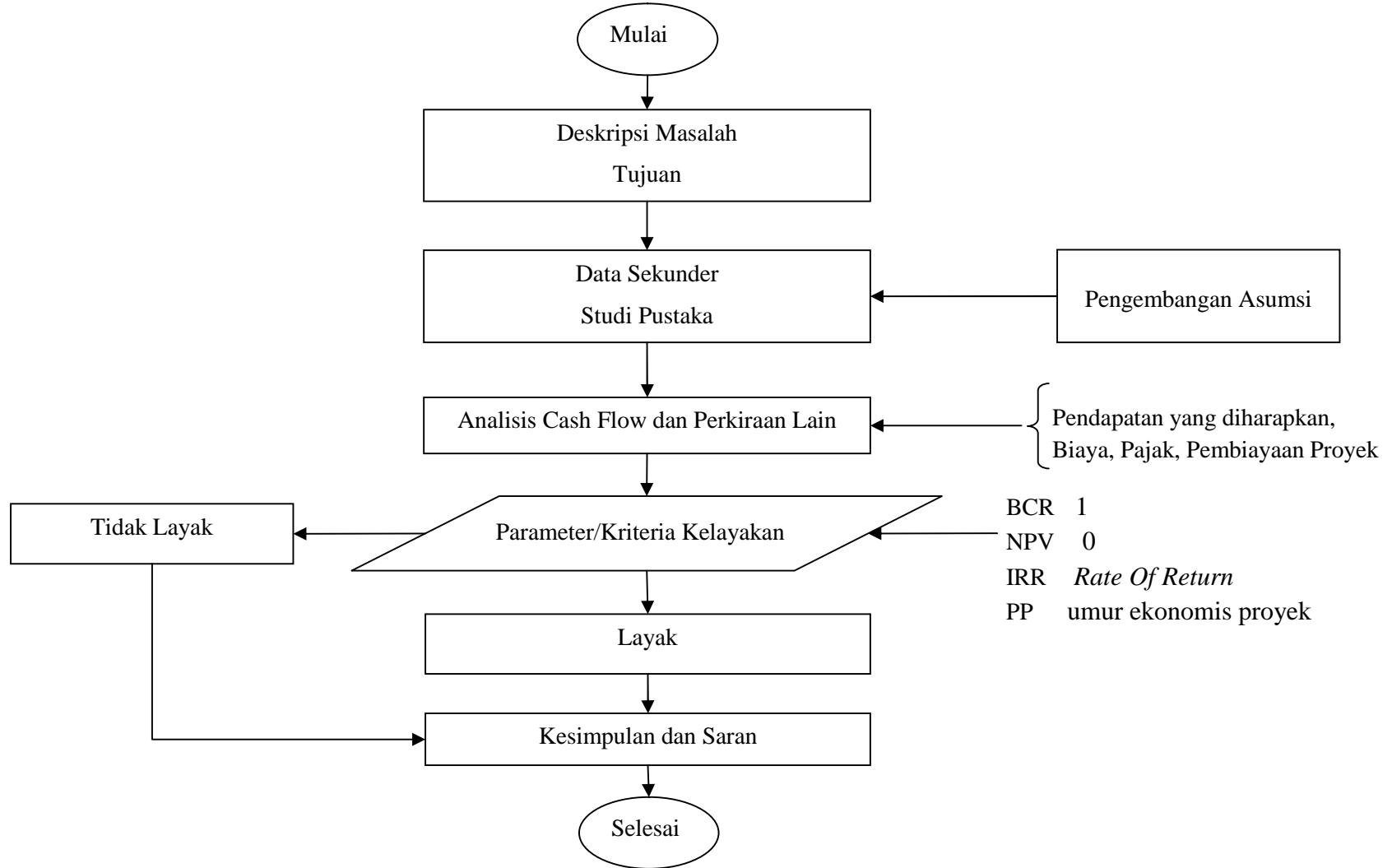
3) *Internal Rate of Return* (IRR)

Analisis dengan parameter IRR didapat dengan menggunakan rumus pada persamaan 6. Apabila nilai $IRR \geq \text{rate of return}$, maka kegiatan investasi dapat dinyatakan layak untuk dilaksanakan. Namun jika tidak, maka kegiatan investasi dinyatakan tidak layak.

4) *Payback Period* (PP)

Dengan menggunakan rumus pada persamaan 7. Apabila nilai $PP < \text{umur ekonomis proyek}$, maka kegiatan investasi dapat dinyatakan layak untuk dilaksanakan. Namun jika tidak, maka kegiatan investasi dinyatakan tidak layak.

Dan secara garis besar, tahapan penelitian tersebut digambarkan dalam diagram alir pada gambar 2 dibawah ini :



Gambar 2. Diagram alir metode penelitian

V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Dari hasil analisis investasi pada *Springhill Condotel* Lampung dapat diambil beberapa kesimpulan, berikut ini merupakan kesimpulan dari penelitian ini :

1. Skenario yang digunakan pada penelitian ini adalah 9 buah skenario. 9 skenario ini dianalisis berdasarkan 3 buah tingkat inflasi dan 3 jenis metode prediksi penjualan yang digunakan.
2. Nilai NPV (*Net Present Value*) pada skenario 1 sebesar Rp. 50.413.594.555, pada skenario 2 sebesar Rp. 35.034.557.162, skenario 3 sebesar Rp. 35.600.829.193, skenario 4 sebesar Rp. 51.261.041.959, skenario 5 sebesar Rp. 35.813.500.016, skenario 6 sebesar Rp. 36.363.037.732, skenario 7 sebesar Rp. 52.159.251.101, skenario 8 sebesar Rp. 36.612.298.753 dan skenario 9 sebesar Rp. 37.150.808.666.
3. Nilai BCR (*Benefit Cost Ratio*) pada skenario 1 sebesar 8,348, pada skenario 2 sebesar 8,451, skenario 3 sebesar 8,496, skenario 4 sebesar 12,38, skenario 5 sebesar 12,6, skenario 6 sebesar 12,78, skenario 7 sebesar 22,45, skenario 8 sebesar 22,94 dan skenario 9 sebesar 23,61.
4. Nilai IRR (*Internal Rate Of Return*) pada skenario 1 adalah 2,234%, skenario 2 1,532%, skenario 3 1,579%, skenario 4 2,263%, skenario 5

1,56%, skenario 6 1,607%, skenario 7 2,29%, skenario 8 1,588% dan skenario 9 1,636%.

5. PP (*Payback Period*) pada skenario 1 pada tahun ke-16, skenario 2 pada tahun ke-21, skenario 3 pada tahun ke-20, skenario 4 pada tahun ke-16, skenario 5 pada tahun ke-21, skenario 6 pada tahun ke-19, skenario 7 pada tahun ke-16, skenario 8 pada tahun ke-21 dan skenario 9 pada tahun ke-19.
6. Dari hasil analisis investasi rekayasa proyek pada pembangunan *Springhill Condotel* Lampung didapatkan hasil yaitu nilai NPV (*Net Present Value*) layak karena lebih besar dari 0. Kemudian hasil perhitungan BCR (*Benefit Cost Ratio*) memiliki nilai lebih besar dari 1 yang dinilai layak, dan hasil PP (*Payback Period*) dinilai sesuai karena waktu pengembaliannya kurang dari umur ekonomis bangunan yaitu 40 tahun. Dan untuk perhitungan IRR (*Internal Rate of Return*) didapatkan nilai yang lebih kecil dari *rate of return*. Akan tetapi, nilai investasi 100% dari *springhill*, sehingga nilai IRR tidak memberikan pengaruh besar dalam menganalisis kelayakan investasi pada *springhill condotel* Lampung. Maka dapat disimpulkan proyek *springhill condotel* Lampung layak dari segi finansial.
7. Investasi untuk proyek *springhill condotel* Lampung tidak lebih menguntungkan bagi investor jika dibandingkan dengan berinvestasi di bank. Hal tersebut dikarenakan persentase bunga pengembalian pada proyek *springhill condotel* Lampung lebih rendah dibandingkan tingkat BI *rate* terbaik yang bank dapat berikan yaitu sebesar 8%.
8. Perubahan pada beberapa variabel seperti tingkat inflasi dan metode proyeksi ramalan penjualan memberikan dampak pada nilai NPV (*Net*

Present Value), BCR (*Benefit Cost Ratio*), IRR (*Internal Rate Of Return*), serta PP (*Payback Period*).

5.2 Saran

Setelah menyelesaikan penelitian dan melakukan analisis investasi pada proyek *Springhill Condotel* Lampung, penulis ingin memberikan saran agar penelitian selanjutnya dapat dilakukan analisis sensitivitas pada variabel lainnya yang memberikan pengaruh terhadap aliran kas (*cash flow*) seperti biaya pada investasi awal, biaya operasional pada proyek tersebut, umur ekonomis proyek, nilai sisa, dll.

DAFTAR PUSTAKA

- Anderson, David R., Dennis J. Sweeney, Thomas A. Williams, Jeffrey D. Camm, James J. Cochran. 2016. *Essentials of statistics for business and economics*. 10th ed. Southwestern college pub. Cincinnati.
- Badan Pusat Statistik Kota Bandar Lampung. 2018. *Kota Bandar Lampung dalam Angka 2018*. Bandar Lampung.
- Badan Pertanahan Provinsi Lampung. 2016. *Neraca Penatagunaan Tanah Kota Bandar Lampung Tahun 2016*. Bandar Lampung.
- Bagus, I Putu. 2015. *Analisis Kelayakan Investasi Pada The Nest Condotel Nusa Dua*. Skripsi Teknik Universitas Udayana. Denpasar.
- Bank Indonesia. Diakses dari <http://www.bi.go.id/en/moneter/bi-rate/data/>. Diakses pada 30 Juli 2018.
- Giattman, M. 2006. *Ekonomi Teknik*. Jakarta : PT. Rajagrafindo Persada.
- H.Wu, Fredick. 1983. *Accounting Information System Theory And Practice*. McGraw-Hill. United states.
- Kasmir, Dan Jakfar. 2003. *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta : Prenada Media Grup
- Khrisna, Ngk. Gd. A. 2013. *Analisis Capital Recovery Investasi Pada Proyek Condotel Thejimbaran View*. Skripsi Teknik Universitas Udayana. Denpasar.
- Kuswadi. 2007. *Analisis Keekonomian Proyek*. Yogyakarta : Andi Offset.
- Mishkin, Frederic S. 2008. *Ekonomi, Uang, Perbankan dan Pasar Keuangan*. Edisi 8. Buku 2. Jakarta : Salemba Empat.
- Murdifin, Haming, dan Salim Basalamah. 2003. *Studi Kelayakan investasi : Proyek dan Bisnis*. Jakarta : PPM.

Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 10 Tahun 2011 *Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2011-2030*.

Poerbo, Hartono. 1998. *Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak: Dasar – Dasar Studi Kelayakan Proyek Perkantoran, Perhotelan, Rumah Sakit, apartemen*. Jakarta : Djambatan

Pramasida, Dipo. 2016. *Studi Kelayakan Investasi Pembangunan Kondotel Di Kota Batu Berdasarkan Aspek Finansial*. Skripsi Teknik Universitas Brawijaya. Malang.

Salim, Joko. 2010. *Jangan Investasi Emas Sebelum Baca Buku Ini*. Jakarta : Visi media.

Sinaga, Dadjim. 2009. *Studi Kelayakan Bisnis Dalam Ekonomi Global: Teori Dan Aplikasinya Dalam Evaluasi Proyek*. Jakarta : Mitra Wacana Media

Sugiyarso, G, dan F. Winami. 2005. *Manajemen Keuangan*. Yogyakarta : Media Pressindo.

Suratman. 2001. *Studi Kelayakan Proyek : Teknik dan Prosedur Penyusunan Laporan*. Yogyakarta : J & J Learning.

Syalahuddin, Eko. 2018. *Tinjauan Kelayakan Finansial Pada Hotel Berjenis Kondotel Studi Kasus : Proyek Pembangunan Kondotel Pekanbaru Park*. Skripsi Teknik Universitas Riau. Riau.

Universitas Lampung. 2012. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Universitas Lampung*. Unila Offset. Bandar Lampung.

University of Chicago Press. 2010. *The Chicago Manual of Style*. 16th ed. Chicago: The University of Chicago Press. United States of America.