

STUDI KELAYAKAN INVESTASI THE HIMANA CONDOTEL & RESIDENCE

Sugiyarto¹⁾, Rheo Ramadhan²⁾, Fajar Sri Handayani³⁾

¹⁾ Pengajar Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Sebelas Maret

²⁾ Mahasiswa Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Sebelas Maret

³⁾ Pengajar Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Sebelas Maret

Jl. Ir. Sutami 36A, Surakarta 57126 – Telp. 0271-634524

Email: rheoker@gmail.com

Abstract

Before constructing a condotel, a study of feasibility is conducted on such the investment. This estimation is very important reckon in that the capital spent is substantial to construct a condotel to prevent it from bankruptcy after operating for many years.

The analysis on feasibility on investment is conducted with Net Present Value (NPV), Revenue Cost Ratio (RCR), Internal Rate of Return (IRR), the Calculation of Break Event Point, Return on Investment (ROI) before and after tax, and Return on Equity.

The Himana Condotel & Residence has 7 floors consisting of 2 basements and 5 floor on earth surface with 190 rooms with total width rented of 6776.6 m². Meanwhile, the loan interest rate enacted was 14% per year based on data information from Bank Mega in 2012 in the repayment period of 15 years. The result of study showed that the total investment cost of IDR 311,364,523,668.00. The assessment of proposed project feasibility was conducted using eight analysis techniques: NPV, in which NPV was positive as expected, RCR of 1.39 higher than 1, IRR of 17.84% higher than commercial interest rate of 14%, BEP of 11 years 7 months and 17 days quicker than the economic age requirement of 40 years, Occupancy BEP of 31.66%, ROI before tax of 1.0095 larger than 1, ROI after tax of 2.1576 higher than 1, RE of 1.0233 higher than 1 so that it can be stated that condotel construction project was feasible to conduct with minimum room renting costs IDR 89.000,00/m², and occupancy rate of 31.66% out of total room.

Keywords: Condotel, Investment, Investment Feasibility, Occupancy, Feasibility Study.

Abstrak

Sebelum membangun sebuah condotel dilakukan studi kelayakan investasi. Perhitungan ini sangat penting mengingat modal yang dikeluarkan cukup besar untuk membangun sebuah condotel agar jangan sampai nantinya condotel tersebut bangkrut setelah beroperasi sekian tahun.

Analisis kelayakan investasi dilakukan dengan metode *Net Present Value* (NPV), *Revenue Cost Ratio* (RCR), *Internal Rate of Return* (IRR), Perhitungan Analisis titik impas (*Break Event Point*), *Return On Investment* (ROI) sebelum dan sesudah pajak, dan Tingkat Pengembalian Modal Sendiri (*Return on Equity*).

The Himana Condotel & Residence memiliki 7 lantai yang terdiri dari 2 lantai basemant dan 5 lantai di atas permukaan tanah dan memiliki kamar sejumlah 190 kamar dengan luas total yang disewakan 6776,6 m². Sedangkan untuk bunga kredit yang berlaku adalah sebesar 14% per tahun berdasarkan informasi data dari Bank Mega pada tahun 2012 dengan jangka waktu pengembalian 15 tahun. Studi ini memberikan hasil bahwa biaya investasi total adalah senilai Rp 311.364.523.668,00. Penilaian kelayakan usulan proyek dilakukan dengan delapan cara teknik analisis yaitu NPV dihasilkan NPV positif sesuai yang diinginkan, RCR diperoleh 1,39 lebih besar dari 1, IRR diperoleh 17,84 % lebih besar dari suku bunga komersil 14 %, BEP diperoleh 11 tahun 7 bulan 17 hari yaitu lebih cepat dari syarat umur ekonomis 40 tahun, BEP Okupansi diperoleh 31,66 %, ROI sebelum pajak diperoleh 1,0095 lebih besar dari 1, ROI setelah pajak diperoleh 2,1576 lebih besar dari 1, RE diperoleh 1,0233 lebih besar dari 1 sehingga dapat dikatakan proyek pembangunan condotel tersebut layak untuk dikerjakan dengan harga sewa minimum kamar Rp 89.000,00/m² dan tingkat okupansi sebesar 31,66 % dari total seluruh kamar.

Kata Kunci : Condotel, Investasi, Kelayakan Investasi, Okupansi, Studi Kelayakan

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pembangunan condotel sangat diperlukan dalam menampung jumlah orang yang berkunjung ke Pulau Bali. Pembangunan condotel memerlukan dana atau biaya yang tidak sedikit jumlahnya. Agar dana yang diinvestasikan untuk pembangunan condotel tersebut benar-benar tepat dan layak maka diperlukan feasibility study atau studi kelayakan.

Hal yang menarik dalam penelitian ini adalah pada *The Himana Condotel & Residence* yang baru tahap pembangunan pondasi akan dianalisis kelayakannya. Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis kelayakan investasi pada The Himana. Analisis kelayakan investasi dilakukan dengan metode *Net Present Value* (NPV), *Revenue Cost Ratio* (RCR), *Internal Rate of Return* (IRR), *Break Event Point* (BEP), *Return On Investment* (ROI) sebelum dan sesudah pajak, Tingkat Pengembalian Modal Sendiri (*Return On Equity*).

DASAR TEORI

Condotel adalah suatu kegiatan yang bergerak di bidang jasa dengan menawarkan sebuah bangunan sebagai tempat penginapan yang memiliki fasilitas rumah hiburan serta layanan yang mewah dan lengkap seperti hotel berbintang. Condotel merupakan gabungan dari condominium dan hotel, dimana condotel menggunakan prinsip kepemilikan seperti *condominium* tapi dikelola dengan management hotel.

Besaran-besaran fisik gedung :

Besaran-besaran fisik gedung terdiri dari luas lantai kotor (*gross floor area*), luas lantai bersih (*netto floor area*), luas lantai netto per orang, luas inti gedung, efisiensi lantai (*floor efficiency*), tinggi lantai ke lantai (*floor to floor height*), dan jumlah lantai

Besaran-besaran tekno ekonomi :

Besaran-besaran tekno ekonomi terdiri dari Harga Satuan Tanah, Harga Satuan Gedung, Biaya Bangunan, Biaya-biaya tidak langsung (*indirect cost*), Biaya investasi total / Biaya proyek, Modal sendiri (*Equity*), Modal pinjaman (*Borrowed Capital, Loan*), Perbandingan modal pinjaman dengan modal sendiri (*loan equity ratio*), Suku Bunga, Faktor Tingkat Suku Bunga (*Discount Factor*), Masa konstruksi, Masa pelunasan kredit (*pay-out time*), Tingkat Hunian Kamar, Pendapatan Bangunan, Pengeluaran Bangunan, Biaya operasi dan pemeliharaan gedung, Pajak atas bunga (*interest tax*), Depresiasi, penyusutan bangunan, Pengembalian modal sendiri (*return on equity*), Biaya bunga (*Return On Equity*), dan *Cash Flow*

Analisis Penilaian Investasi

Analisis penilaian investasi terdiri dari Metode Nilai Sekarang Netto (*Net Present Value*), Metode *Revenue Cost Ratio*, Metode Arus Pengembalian Internal (*Internal Rate of Return*), Tingkat Pengembalian Investasi, dan Tingkat Pengembalian Modal Sendiri

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan untuk menyelesaikan rumusan masalah adalah dengan metode analisis deskriptif. Deskriptif berarti pemaparan masalah yang ada, sedangkan analisis berarti berarti data yang dikumpulkan mula-mula disusun, dijelaskan, kemudian dianalisis. Metode ini melakukan analisis investasi bangunan condotel dengan studi kasus *The Himana Condotel & Residence*, hingga diperoleh suatu hasil yang menegaskan hubungan antar variabel yang dianalisis, yaitu hubungan antara volume investasi bangunan gedung hotel dengan nilai sewa kamar.

Analisis yang dilakukan menggunakan data sekunder yang diperoleh dengan cara mengadakan wawancara langsung dengan pihak yang terkait. Data sekunder diperoleh dari *The Himana Condotel & Residence*, Dinas Pekerjaan Umum (DPU), Kantor Pajak, Dinas Tata Kota, masyarakat sekitar lokasi apartemen, dan lain-lain. Sedangkan data-data lain yang berhubungan dengan analisis ini diasumsikan secara wajar yang berlaku.

Cara Pengumpulan Data dengan cara Survey Lapangan, Wawancara, dan Kepustakaan

Tahap dan Prosedur Penelitian

1. Tahap I : penuangan ide atau gagasan dengan melakukan studi pustaka, perumusan masalah, penentuan tujuan penelitian, metode yang dipakai dimana hasilnya akan dituangkan ke dalam bentuk latar belakang, rumusan masalah dan batasan masalah.
2. Tahap II : pengumpulan data yang meliputi pengukuran gedung *The Himana Condotel & Residence*
3. Tahap III : perhitungan biaya investasi total pada *The Himana Condotel & Residence*, yaitu:
4. Tahap IV : perhitungan pendapatan dan pengeluaran *The Himana Condotel & Residence*.

5. Tahap V : Penilaian kelayakan investasi *The Himana Condotel & Residence* yang meliputi:
6. Tahap VI : pembahasan hasil dari penilaian kelayakan investasi.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Data Perencanaan Investasi :

Lokasi bangunan : Jl. Raya Uluwatu 2 No. 88E, Jimbaran, Bali. Luas persil dan jumlah lantai : Luas persil = 6350 m², jumlah lantai = 7 lantai, terdiri dari 2 lantai *basement* dan 5 lantai di atas permukaan tanah. Luas Kamar Hotel : Luas kamar condotel berdasarkan data gambar adalah Lantai *basement* 02= 4819,9 m², Lantai *basement* 01= 4819,9 m², *Ground Floor* = 3323,8 m², Lantai 1 = 2220,4 m², Lantai 2 = 2226,4 m², Lantai 3 = 2272,3 m², Lantai 4 = 2408,8 m², *Roof Top* = 1431,1 m². Untuk luas total seluruh kamar hotel adalah 1585,92 m². Harga satuan gedung : 6.374.000,00 per meter². Harga Satuan Tanah Rp3.000.000,00 per meter². Suku Bunga : 14% per tahun, jangka waktu pengembalian 15 tahun.

Perhitungan Investasi Proyek

Biaya Langsung = Rp152.387.706.000,00. Biaya Tidak Langsung = Rp26.667.541.200,00. Jumlah Biaya Investasi Total = Rp311.364.523.668,00

Perhitungan Pendapatan dan Pengeluaran Tahunan

Data pembiayaan proyek

Modal sendiri = Rp 155.682.261.834,00. Modal pinjaman = Rp 155.682.261.834,00. Umur ekonomis = 40 tahun. Masa pelunasan kredit = 15 tahun. Bunga kredit / pinjaman = 14 % / tahun. Bunga modal sendiri = 14 % / tahun. Masa konstruksi = 48 bulan

Pendapatan proyek per Tahun

$$R = 2,5 \times a \times L \times 365 \times r$$

$$R = 2,5 \times 1 \times 6776,6 \times 365 \times r$$

$$R = \text{Rp}6.183.647,50 \text{ r}$$

Pengeluaran proyek per Tahun

Biaya operasional dan pemeliharaan = Rp1,236,729.50 r. Depresiasi (penyusutan bangunan) = Rp 3.333.442.650,00. Biaya Asuransi = Rp154.591,19 r. Biaya modal pinjaman. Perkembangan modal pinjaman selama masa konstruksi (modal sendiri) = Rp 262.941.137.856,32, pengembalian pokok kredit (Pp) = Rp17.529.409.190,42, dan biaya bunga = Rp25.279.764.783,50. Biaya Modal Sendiri. Perkembangan modal pinjaman selama masa konstruksi (modal sendiri) = Rp 262.941.137.856,32, pengembalian pokok kredit (Pp) = Rp17.529.409.190,42, biaya bunga = Rp25.279.764.783,50. Pajak Perseroan (Pj) = 718.849,02 r – 3.291.948.320,02. Total Pengeluaran (P) = 2.110.169,71 r + 85.659.842.277,81. Perhitungan Nilai Sewa Minimum = Rp 21.028,68 / m² / hari. Pendapatan kotor per tahun = Rp130.033.916.171,25

Tabel 1. Rekapitulasi Pendapatan dan Pengeluaran Tahunan

Rekapitulasi pendapatan dan pengeluaran tahunan	Nilai (rupiah)	nilai dengan r = 21.028,68 (rupiah)
Pendapatan Kotor Tahunan	6.183.647,5 r	130.033.916.171,25
Pengeluaran Tahunan		
1. Biaya Operasional dan Pemeliharaan	1,236,729.50 r	26.006.783.234,25
2. Depresiasi	3.333.442.650	3.333.442.650
3. Asuransi	154.591,19 r	3.250.847.904,28
4. Biaya Pokok Modal Pinjaman	25.279.764.783,5	25.279.764.783,5
5. Biaya Bunga Modal Pinjaman	17.529.409.190,42	17.529.409.190,42
6. Biaya Pokok Modal Sendiri	25.279.764.783,5	25.279.764.783,5
7. Biaya Bunga Modal Sendiri	17.529.409.190,42	17.529.409.190,42
8. Pajak dari tahun ke-1 s/d ke-15	533.339,60 r – 3.291.948.320,02	11.824.494.434,88

Analisis Penilaian Kelayakan Investasi**Analisis Nilai Sekarang Bersih (*Net Present Value*)**

$$NPV = PWR - PWC$$

$$= \text{Rp } 923,896,298,077,18 - (\text{Rp}620,857,373,503,03 + \text{Rp}45,454,825,186,66)$$

$$= \text{Rp } 1.245.251.532.190,98 - \text{Rp}666,312,198,689,70$$

$$= \text{Rp } 257.584.099.387,48$$

Karena NPV = Rp 257.584.099.387,48 > 0, maka investasi tersebut layak.

Analisis Perbandingan Pendapatan dan Pengeluaran (*Revenue Cost Ratio*)

$$RCR = PWR / PWC$$

$$= \text{Rp } 130.033.916.171,25 / \text{Rp } 666,312,198,689,70$$

$$= 1,39 > 1$$

Karena nilai R/C > 1 maka proyek layak dikerjakan karena nilai pendapatan lebih besar dari nilai biaya yang dikeluarkan.

Analisis Tingkat Kembali Internal (*Internal Rate of Return*)

$$\begin{aligned} IRR &= iNPV_+ + \frac{NPV_+}{NPV_+ + NPV_-} (iNPV_- - iNPV_+) \\ &= 17\% + \frac{23.091.573.569,01}{23.091.573.569,012 + 4.325.922.146,23} (18\% - 17\%) \\ &= 17,84\% \end{aligned}$$

Karena IRR > i, maka proyek investasi tersebut layak

Analisis Titik Impas (*Break Even Point*)

BEP pada koefisien = 1 dengan R = r

$$\text{Nilai Sekarang pendapatan} = (P/F, 14\%, 15) \times \text{Rp } 130.033.916.171,25$$

$$= \text{Rp } 130.033.916.171,25 \times (F/[(1+i)]^n)$$

$$\text{Nilai sekarang pengeluaran} = (P/F, 14\%, 15) \times \text{Rp } 44.415.568.223,41$$

$$= \text{Rp } 44.415.568.223,41 \times (F/[(1+i)]^n)$$

Pendapatan bersih per tahun = Pendapatan Tahunan – Pengeluaran Tahunan – Investasi

BEP tercapai setelah :

$$\begin{aligned} n &= 11 + \frac{6,550,064,584,64}{6,550,064,584,64 + 11,220,802,867,01} (12-11) \\ &= 11,6314 \\ &= 11 \text{ tahun } 7 \text{ bulan } 17 \text{ hari} \end{aligned}$$

Analisis Titik Impas (*Break Even Point*) Okupansi

Jika tingkat hunian hotel pada titik impas = v % maka :

$$\begin{aligned} \text{a. Pendapatan Kotor (R)} &= 2.5 \times V \times 6776,6 \times 365 \times r \\ &= \text{Rp } 6.183.647,5 \text{ rV} \end{aligned}$$

$$\text{b. Pengeluaran Pokok (P)}$$

1. Biaya tetap (*fixed cost*)

$$\text{o Pembayaran pokok modal pinjaman} = \text{Rp } 262.941.137.856,32$$

$$\text{o Biaya operasional dan pemeliharaan} = 30\% \times 6.183.647,5 \text{ rV} = \text{Rp } 1.855.094,25 \text{ rV}$$

2. Biaya variabel (*variable cost*)

$$\text{o Biaya bunga modal pinjaman} = \text{Rp } 25.279.764.783,50$$

$$\text{Total pengeluaran pokok} = \text{Rp } 288.220.902.639,81 + \text{Rp } 1.855.094,25 \text{ rV}$$

Pada titik impas, pendapatan = pengeluaran pokok

Maka :

$$6.183.647,5 \text{ rV} = \text{Rp } 288.220.902.639,81 + \text{Rp } 1.855.094,25 \text{ rV} \quad (r = 21.028,68)$$

$$V = 0,3166$$

$$V = 31,66\%$$

Jadi hotel akan mencapai titik impas dengan nilai sewa minimum r = Rp 21.028,68 / m² /hari pada tingkat hunian hotel / Okupansi sebesar 31,66 %.

Tingkat Pengembalian Investasi (*return on investment*)

1) ROI sebelum pajak :

Untuk $r = \text{Rp } 28.500,00$

Maka :

$$\text{RIB} = (34.049.678,20 \times 28.500 - 155.272.561.927,09) / 807.449.284.117,06 \\ = 1,0095 > 1$$

2) ROI setelah pajak :

Untuk $r = \text{Rp } 120.000,00$

$$\text{Rla} = \frac{15.653.164,37 \times 120.000 - 135.534.314.613,28}{807.449.284.117,06} \\ = 2,1576 > 1$$

Tingkat Pengembalian Modal Sendiri (*return on equity*)

$$\text{RE} = \frac{827.191.727.327,19}{807.449.284.117,06} \\ = 1,0233$$

Karena $\text{RE} > 1$, maka hasil analisis tersebut layak.

Tabel 2. Rekapitulasi hasil analisis studi kelayakan investasi *The Himana Condotel & Residence*

Metode analisis	hasil analisis	keterangan
NPV	Rp 257.584.099.387,48 > 0	Layak
RCR	1.39 > 1	Layak
IRR	17,84 % > 14 %	Layak
BEP	11 tahun 7 bulan 17 hari	-
BEP okupansi	31,66 %	-
ROI Sebelum pajak	1,0095 > 1 dengan $r = \text{Rp } 28.500,00$	Layak
ROI setelah pajak	2,1576 > 1 dengan $r = \text{Rp } 89.000,00$	Layak
RE	1,0233 > 1	Layak

Pembahasan

Harga Sewa Minimum Kamar

Harga sewa minimum per kamar diperoleh dari mengalikan harga sewa minimum per m² dengan luas rata – rata per kamar. Harga kamar hotel ini kemudian ditambah biaya 20% - 30% untuk biaya pajak dan servis

Tabel 3. Harga Sewa Kamar *The Himana Condotel & Residence*

Typ	Luas (m ²)	Harga	Tax & Service 10%	TOTALHARGA
Superior Room A	27.3	Rp 2,866,500.00	Rp 286,650.00	Rp 3,153,150.00
Superior Room B	28.1	Rp 2,950,500.00	Rp 295,050.00	Rp 3,245,550.00
Superior Room C	28.6	Rp 3,003,000.00	Rp 300,300.00	Rp 3,303,300.00
Superior Room D (1)	28.2	Rp 2,961,000.00	Rp 296,100.00	Rp 3,257,100.00
Superior Room D (2)	25.5	Rp 2,677,500.00	Rp 267,750.00	Rp 2,945,250.00
Superior Room D (3)	24.1	Rp 2,530,500.00	Rp 253,050.00	Rp 2,783,550.00
Junior Suite A	40	Rp 4,200,000.00	Rp 420,000.00	Rp 4,620,000.00
Junior Suite B	44.2	Rp 4,641,000.00	Rp 464,100.00	Rp 5,105,100.00
Junior Suite C	54.2	Rp 5,691,000.00	Rp 569,100.00	Rp 6,260,100.00
Junior Suite D	47	Rp 4,935,000.00	Rp 493,500.00	Rp 5,428,500.00
Junior Suite E	51.5	Rp 5,407,500.00	Rp 540,750.00	Rp 5,948,250.00
Deluxe A	34.2	Rp 3,591,000.00	Rp 359,100.00	Rp 3,950,100.00
Deluxe B	35.2	Rp 3,696,000.00	Rp 369,600.00	Rp 4,065,600.00
Deluxe C	35	Rp 3,675,000.00	Rp 367,500.00	Rp 4,042,500.00
Deluxe D	37.5	Rp 3,937,500.00	Rp 393,750.00	Rp 4,331,250.00
Deluxe E	38.7	Rp 4,063,500.00	Rp 406,350.00	Rp 4,469,850.00
Executive Suite A	59.2	Rp 6,216,000.00	Rp 621,600.00	Rp 6,837,600.00
Executive Suite B	68.8	Rp 7,224,000.00	Rp 722,400.00	Rp 7,946,400.00

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Dari hasil analisis dan pembahasan maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

Bahwa proyek investasi *The Himana Condotel & Residence* layak untuk dilaksanakan dan menarik untuk penanaman investasi, dimana :

- Analisis mengenai nilai sewa minimum hotel sebesar Rp89.000,00 / m². selanjutnya diperoleh harga sewa minimum per kamar hotel sebagai berikut:

Superior Room A	= Rp. 2.915.640,00 / kamar / hari
Superior Room B	= Rp. 3.001.080,00 / kamar / hari
Superior Room C	= Rp. 3.054.480,00 / kamar / hari
Superior Room D (1)	= Rp. 3.011.760,00 / kamar / hari
Superior Room D (2)	= Rp. 2.723.400,00 / kamar / hari
Superior Room D (3)	= Rp. 2.573.880,00 / kamar / hari
Junior Suite A	= Rp. 4.272.000,00 / kamar / hari
Junior Suite B	= Rp. 4.720.560,00 / kamar / hari
Junior Suite C	= Rp. 5.788.560,00 / kamar / hari
Junior Suite D	= Rp. 5.019.600,00 / kamar / hari
Junior Suite E	= Rp. 5.500.200,00 / kamar / hari
Deluxe A	= Rp. 3.652.560,00 / kamar / hari
Deluxe B	= Rp. 3.759.360,00 / kamar / hari
Deluxe C	= Rp. 3.738.000,00 / kamar / hari
Deluxe D	= Rp. 4.005.000,00 / kamar / hari
Deluxe E	= Rp4.133.160,00 / kamar / hari
Executive Suite A	= Rp. 6.322.560,00 / kamar / hari
Executive Suite B	= Rp. 7.347.840,00 / kamar / hari

2. BEP diperoleh 11 tahun 7 bulan 17 hari cepat dari syarat umur ekonomis 40 tahun. BEP Okupansi diperoleh 31,66 %
3. Nilai NPV positif sesuai yang diinginkan, RCR diperoleh 1,39 lebih besar dari 1, IRR diperoleh 17,84 % lebih besar dari suku bunga komersil 14%.
4. ROI sebelum pajak diperoleh 1,0095 lebih besar dari 1, ROI setelah pajak diperoleh 2,1576 lebih besar dari 1, RE diperoleh 1,0233 lebih besar dari syarat 1.
5. Investasi *The Himana Condotel & Residence* dinyatakan layak berdasarkan perhitungan di atas.

Saran

Setelah mengevaluasi hasil analisis yang telah dilakukan, diberikan saran sebagai berikut :

1. Besaran nilai investasi tersebut dipengaruhi oleh biaya langsung yaitu biaya tanah dan biaya bangunan. Semakin strategis lokasi tersebut, maka harga tanah semakin mahal.
2. Besaran nilai investasi tersebut dipengaruhi oleh biaya tidak langsung yaitu biaya tidak terduga, biaya teknik, dan bunga selama masa rehabilitasi
3. Dalam pemilihan perabot, dekorasi interior, dan perlengkapan condotel dapat mempengaruhi besaran nilai investasi

DAFTAR PUSTAKA

- A. Ferry T. Indratno, A Salistya Wibowo, Sartono Kusumaningrat. 1999 Prinsip-Prinsip Tata Graha, Jakarta: Kanisius Multimedia
- Andree, Hanlia. 2010. Sistem Condominium Indonesia : Implikasi dan Manfaatnya bagi Developer/ Property Owner. Jakarta : FH Universitas Indonesia
- Basalamah, Salim. 1994. Studi Kelayakan Investasi Proyek dan Bisnis, Jakarta : PPM.
- I Gede Antara Putra 1 , I Putu Dharma Warsika 2 , A.A. Wiranata. Jurnal Ilmiah Elektronik Infrastruktur Teknik Sipil, Volume 2, No. 2, Denpasar : Universita Udayana
- Iriani. 2013. Implementasi Kebijakan Pemerintah Kota terhadap Standarisasi Pembangunan Condominium Hotel di Denpasar, Denpasar : Universitas Udayana
- Juwana, Jimmy S. 2005. Panduan Sistem Bangunan Tinggi Untuk Arsitek Dan Praktisi Bangunan, Jakarta : Erlangga.
- Kasmir dan Jakfar, 2003. Studi Kelayakan Bisnis. edisi pertama. Jakarta :Kencana
- Kodoatie, Robert J. 1994. Analisa Ekonomi Teknik. Yogyakarta: Andi Offset.
- Kyle, R.C. dan Baird, F.M. 1995. Property Management. Edisi ke-5 Amerika Serikat: Real Estate Education Company.
- Newnan, Donald G. 1990. Economic Engineering Analysis. California : Engineering Press, Inc.
- Nurmatami, Gaby. 2012. Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Dengan Konsep Kondominium Hotel. Jakarta : Universitas Indonesia
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 Tentang Persyaratan Teknis Bangunan Gedung.
- Poerbo, Hartono. 1998. Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak: Dasar – Dasar Studi Kelayakan Proyek Perkantoran, Perhotelan, Rumah Sakit, Apartemen. Jakarta : Djambatan.
- Raharjo, Ferianto. 2007. Ekonomi Teknik: Analisis Pengembalian Keputusan. Yogyakarta: Andi Offset
- Soeharto, Iman. 1997. Manajemen Proyek, Erlangga, Jakarta.
- Suad, Husnan. 1996. Manajemen Keuangan Teori dan Penerapannya, BPFE Yogyakarta.