

ANALISIS INVESTASI PENDIRIAN KONDOTEL X DI SANUR-BALI

Made Ngurah Ananda Dwita¹
I Gusti Bagus Wiksuana²
Luh Gede Sri Artini³

^{1,2,3} Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana (Unud), Bali, Indonesia
e-mail : ngurah@me.com

ABSTRAK

Kondotel X berlokasi di di Jalan Danau Tamblingan, Sanur – Bali dibangun di atas tanah seluas 1,970m². Penelitian ini mengkaji investasi dari sisi investor pembeli kondotel. Hasil analisis kelayakan aspek pasar dan pemasaran menunjukkan bahwa pembangunan dinyatakan layak, karena masih adanya peluang pada tahun 2017 sebesar 5,880 kamar sedangkan pada tahun 2018 sebanyak 4,338 kamar. Aspek pemasarannya dikatakan layak karena perusahaan sudah mengetahui posisi perusahaannya yang selanjutnya dapat menerapkan strategi yang sudah disiapkan untuk berkembang. Hasil analisis kelayakan aspek keuangan juga menunjukkan bahwa pembangunan dinyatakan layak, hal ini ditunjukkan oleh NPV (Positif) sebesar Rp 11,321,369,440, kemampuan proyek kondotel untuk mengembalikan modal yang diukur berdasarkan IRR sebesar 16.89% > 13,8% (biaya modal rata-rata tertimbang), Profitability Index 1.20 > 1 dan payback period dalam waktu 6 tahun 2 bulan.

Kata Kunci :Aspek pasar, pemasaran dan keuangan

ABSTRACT

Condotel X is located on Jalan Danau Tamblingan, Sanur - Bali is built on a land area of 1,970m². This research examines the investment of the investor buyer Condotel. The study results showed the market and marketing aspects of the development are eligible, because there are still have opportunities in 2017 amounted to 5,880 rooms, while in 2018 as many as 4,338 rooms. based on the marketing aspect is feasible, because the company already knows the position of the company and can further implement the strategies that have been prepared before. The study results also showed that the financial aspects of the development are eligible, this is shown by NPV (Positive) amounting to Rp 11,321,369,440. The project's ability to return capital kondotel measured by IRR of 16.89% > 13.8% (cost of capital weighted average), Profitability Index 1.20 > 1 and a payback period within 6 years and 2 months.

Keywords :Market Feasibility Aspects, Marketing and Financial Aspects

PENDAHULUAN

Pengembangan destinasi wisata Bali semestinya diiringi dengan pengembangan akomodasi, seperti hotel. Adanya peluang investasi pendirian hotel bisa dilihat berdasarkan jumlah kunjungan wisatawan, jumlah tingkat hunian kamar pada hotel di Bali dan rata-rata lama menginap wisatawan di Bali. Tabel 1 menjelaskan bahwa pertumbuhan jumlah wisatawan mancanegara yang berkunjung ke Bali pada tahun 2010-2014 memiliki kecenderungan mengalami peningkatan. Tahun 2010, pertumbuhan jumlah wisatawan sebesar 8,01% dan terus meningkat sampai tahun 2014 sebesar 14,89%. Peningkatan jumlah wisatawan ini mengindikasikan bahwa Bali masih merupakan destinasi wisata *favorite* wisatawan. Pada tahun 2012 terjadi penurunan yang signifikan sebesar 4,34% akan tetapi kembali naik pada tahun 2013 sebesar 11,16%. Data pertumbuhan jumlah wisatawan penting untuk diketahui karena nantinya ini akan menjadi dasar perhitungan pada aspek pasar untuk mengetahui apakah masih tersedia apa tidaknya peluang pasar pada saat kondotel akan dibangun.

Tabel 1
Pertumbuhan Jumlah Wisatawan Mancanegara yang berkunjung ke Bali
Periode 2010-2014

Bulan		Tahun				
		2010	2011	2012	2013	2014
1	Januari	179 273	209 093	253 286	232 935	279 257
2	Pebruari	191 926	207 195	225 993	241 868	275 795
3	Maret	192 579	207 907	230 957	252 210	276 573
4	April	184 907	224 704	225 488	242 369	280 096
5	Mei	203 388	209 058	220 700	247 972	286 033
6	Juni	228 045	245 652	244 080	275 667	330 396
7	Juli	254 907	283 524	271 512	297 878	361 066
8	Agustus	243 154	258 377	254 079	309 219	336 763

9	September	240 947	258 440	257 363	305 629	354 762
10	Oktober	229 904	247 565	255 021	266 562	341 651
11	Nopember	199 861	221 603	242 781	307 276	296 876
12	Desember	227 251	253 591	268 072	299 013	347 370
	J u m l a h :	2 385 122	2 576 142	2 826 709	3 278 598	3 766 638
	Pertumbuhan (%)	8.01	9.73	4.34	11.16	14.89

Sumber : BPS provinsi Bali

Tabel 2
Tingkat Hunian Kamar Pada Hotel Bintang Di Bali (%)

Tahun	Jan	Feb	Maret	April	Mei	Juni	Juli	Agst	Sep	Okt	Nov	Des	Rata-rata
2010	53,2	56,9	59,3	59,2	60,4	64,6	66,3	60,0	62,1	64,6	59,5	60,8	60,6
2011	64,7	62,3	63,2	64,0	62,9	70,5	71,7	62,7	65,0	65,6	60,2	61,6	64,5
2012	62,0	55,5	59,4	59,0	60,2	64,3	62,3	62,2	62,2	65,8	61,1	63,2	61,4
2013	57,6	58,1	60,1	58,2	60,3	61,8	62,4	62,6	63,8	60,6	60,9	62,5	60,7
2014	57,8	59,1	59,9	61,3	61,0	62,1	61,4	62,1	63,8	62,8	61,4	51,1	60,3

Sumber : BPS provinsi bali

Tabel 2 menjelaskan bahwa tingkat hunian untuk kamar hotel berbintang di Bali sepanjang tahun 2010 – 2014 selalu di atas 50%. Tahun 2010 rata-rata tingkat hunian hotel sebesar 60,6%, tahun 2011 meningkat sebesar 64,5%, tahun 2012 sebesar 61,4%, tahun 2013 sebesar 60,7% dan tahun 2014 sebesar 60,3%. Pada tabel ini dapat dilihat bahwa tingkat hunian di Bali rata-rata masih di atas 50% hal ini berarti masih tersedia ruang dalam pembangunan kondotel di Bali.

Tabel 3
Wisatawan Mancanegara yang Datang ke Indonesia Menurut Kebangsaan 2000-2014

Kebangsaan	Tahun					Rata-rata
	2,010	2,011	2012	2013	2,014	
Singapura	1,206,360	1,324,839	1,324,706	1,432,060	1,559,044	1,369,402
Malaysia	1,171,737	1,173,351	1,269,089	1,380,686	1,418,256	1,282,624
Australia	769,585	933,376	952,717	983,911	1,145,576	957,033
Cina	511,188	594,997	726,088	858,140	1,052,705	748,624

Jepang	416,151	423,113	463,486	497,399	505,175	461,065
Korea	296,060	320,596	328,989	351,154	352,004	329,761
Taiwan	214,192	228,922	217,708	247,146	220,328	225,659
Inggris	192,335	201,221	219,726	236,794	244,594	218,934
US	177,677	203,205	217,599	236,375	246,397	216,251
Perancis	160,913	171,736	184,273	201,917	208,537	185,475

Sumber : BPS provinsi Bali

Berdasarkan Tabel 3 Wisatawan yang datang ke Indonesia jika diurutkan berdasar yang terbaik adalah Singapura dengan rata-rata 1.369.402 orang yang datang ke Indonesia setiap tahunnya, Malaysia sebanyak 1,282,625, Australia sebanyak 957,033, Cina sebanyak 748,624, Jepang 461,065, Korea sebanyak 329,761, Taiwan sebanyak 225,659, Inggris sebanyak 218,934, Amerika Serikat sebanyak 216,251, Perancis sebanyak 185,475 orang.

Tabel 4
Rata-Rata Pengeluaran Wisatawan Mancanegara per Kunjungan
Menurut Negara Tempat Tinggal (US \$)

Negara Tempat Tinggal	Tahun					Rata-rata
	2010	2011	2012	2013	2014	
Perancis	1497.46	1545.58	1609.17	1657.1	1646.66	1,591.19
Australia	1518.38	1613.24	1510.31	1473.86	1597.52	1,542.66
Amerika Serikat	1398.47	1553.22	1468.41	1554.28	1617.36	1,518.35
Inggris	1441.5	1399.23	1517.86	1527.03	1610.97	1,499.32
Jepang	978.28	1017.4	1060.17	1136.86	1137.51	1,066.04
Korea Selatan	912.92	966.54	931.82	1111.19	1137.1	1,011.91
Cina	923.33	906.71	1040.38	1004.17	1059.04	986.73
Taiwan	865.62	848	944.53	942.1	1043.67	928.78
Malaysia	676.6	714.81	727.92	700.59	709.39	705.86
Singapura	675.81	700.2	639.01	642.17	658.59	663.16

Sumber : BPS provinsi bali

Pada Tabel 4 terlihat bahwa negara yang rata-rata pengeluaran wisatawan per kunjungan paling banyak adalah Perancis sebesar 1,591.19, lalu Australia 1,542.66,

Amerika Serikat 1,518.35, Inggris 1,499.32, Jepang 1,066.04, Korea Selatan 1,011.91, Cina 986.73, Taiwan 928.78, Malaysia 705.86, Singapura 663.16. Berdasarkan Tabel 3 dan 4 maka pihak manajemen menentukan bahwa wisatawan yang berasal Perancis (Eropa), Australia, Amerika Serikat adalah 3 negara mengeluarkan uang lebih banyak daripada negara lain. Berdasarkan Tabel 1 sampai dengan Tabel 4 pihak pengembang kondotel melihat masih adanya peluang dan potensi pendirian hotel, maka dalam penelitian ini yang akan dibangun adalah Kondotel X. Pihak pengembang memiliki pandangan bahwa dengan luas lahan 1,970 m² yang dimiliki maka properti yang menguntungkan jika dibangun adalah kondotel yang bertipe *boutique* hotel.

Kondotel ini dirancang dengan konsep *boutique* hotel agar hotel ini terkesan mewah, walaupun belum tentu memiliki kamar yang banyak sehingga kondotel ini bisa berbintang 3,4 atau 5. Lokasi pembangunan kondotel akan dilakukan di Jalan Danau Tamblingan, Sanur – Bali. Daerah sanur merupakan daerah yang sudah terkenal dan termasuk Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) sejak tahun 2014. Sanur sebagai KSPN tentunya menjadi lebih tertata rapi sehingga lebih menarik bagi wisatawan yang menyebabkan kualitas daerah Sanur akan meningkat. Tentunya hal ini akan meningkatkan nilai properti yang dibangun di Sanur. *Market* di kawasan sanur juga dinilai sesuai dengan kondotel yang akan dibangun.

Agar investor dapat meminimalisir risiko dan mengestimasi besar *return* yang diperoleh maka perlu dilakukan kajian mendalam kelayakan pendirian Kondotel X ini. Penelitian ini lebih menekankan pada tiga aspek saja yaitu pasar dan pemasaran

serta aspek keuangan. Berdasarkan hasil studi kelayakan tersebut maka diperoleh informasi mengenai segmen pasar, kompetitor, tingkat pengembalian dan semua aspek terkait yang menggambarkan peramalan yang akurat atas kesuksesan pembangunan kondotel tersebut.

METODE PENELITIAN

Obyek penelitian adalah investasi pendirian kondotel "Kondotel X" . Kondotel ini berlokasi di Sanur, Bali. Tiga analisis yang digunakan meliputi : Analisis aspek pasar, menggunakan peramalan permintaan pasar dengan perhitungan *trend linier* $Y = a + b X$ dan menghitung peluang pasar menggunakan dua persamaan, yaitu : $Kd = \frac{Prd \times yt \times \frac{1}{2} \times rlm}{ror \times 365}$ dan $Ks = \frac{Prs \times yt \times 1 \times rlm}{ror \times 3}$. Analisis aspek pemasaran, menggunakan analisis SWOT dan matriks IE. Analisis aspek keuangan menggunakan proyeksi laba rugi, proyeksi arus kas, metode penilaian investasi (*Payback Period*, NPV, IRR, dan PI) dan analisis sensitivitas.

Adapun asumsi – asumsi yang digunakan untuk membtasi pembahasan penelitian ini antara lain :

- 1) Total biaya membangun kondotel ini sebesar Rp 57.720.699.960 dengan menggunakan metode penyusutan garis lurus kondotel memiliki umur ekonomis 20 tahun, sehingga biaya penyusutan bangunan ditentukan Rp 2.886.034.998 per tahun
- 2) *Rate* kamar kondotel sebesar Rp 1,496,291, harga ini berdasarkan rata-rata harga hotel di kawasan sanur yang mempunyai kelas yang sama dengan kondotel yang

akan dibangun. *Rate* kamar kondotel naik 5% setiap tahun untuk 3 tahun pertama lalu turun 3% sampai tahun ke 7 dan 2% hingga tahun ke 10. Untuk tahun 11-20 tidak ada kenaikan harga atau diasumsikan tetap

- 3) Nilai sisa kondotel setelah 20 tahun tidak ada karena setelah 20 tahun akan di review lagi apakah kondotel akan terus dijalankan atau di bangun bangunan baru setelah 20 tahun
- 4) Nilai sewa tanah ditentukan sebesar Rp 15.000.000.000 untuk 20 tahun, biaya ini dimasukan kedalam biaya pembangunan
- 5) Biaya modal untuk hutang bank ditentukan dari bunga pinjaman, untuk modal sendiri berdasarkan dua kali suku bunga deposito ditambah dengan tingkat inflasi. Suku bunga deposito 6.5% (BI rate) dan rata-rata tingkat inflasi 5% total modal sendiri 18%. Modal pinjaman 12%. Berdasarkan hal tersebut didapat WACC 8.4% untuk hutang bank dan 5,4% untuk modal sendiri sehingga total WACC 13.8%
- 6) Investasi awal berasal dari modal sendiri dan pinjaman bank dengan proporsi 30 % modal sendiri sebesar Rp 7,316,209,988 dan 70 % pinjaman bank sebesar Rp 40,404,489,972. Hal ini berdasarkan informasi dari BCA, bahwa minimal uang muka sebesar 30% dari total nilai pinjaman
- 7) Bunga pinjaman bank sebesar 12% per tahun (rate BCA) nilainya sejumlah 4,848,538,797 selama 20 tahun
- 8) Menurut Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 Pasal 17 Pajak di tentukan sebesar 25% dari pendapatan karena berada diatas 500.000.000 juta per bulan

Aspek Pasar

a) Peramalan Permintaan Pasar

Berdasarkan perhitungan persamaan *trend lini* diperoleh :

$$Y_t = 3,626,996 + 640,304 X$$

Hasil perhitungan peramalan kunjungan wisatawan, rata-rata tingkat hunian, rata-rata tamu menginap dan rata-rata tingkat hunian kamar, ditunjukkan pada Tabel 5.

Tabel 5
Hasil Perhitungan Peramalan Kunjungan Wisatawan, Rata-rata Tingkat Hunian, Rata-rata Tamu Menginap dan Rata-rata Tingkat Hunian Kamar (Hotel Berbintang 3,4 dan 5 di Bali)

Prediksi	Hotel Bintang 3, 4 dan 5 (wisatawan)
Kunjungan Wisatawan 2017	6,828,517
Kunjungan Wisatawan 2018	7,468,822
Rata-rata tingkat hunian ganda (%)	98,13
Rata-rata tingkat hunian <i>single</i> (%)	1,87
Rata-rata tamu menginap (hari)	3,49
Rata-rata tingkat hunian kamar (%)	62,07

Sumber : Lampiran 5 (data diolah)

b) Peluang Pasar

Hasil perhitungan peluang pasar ditunjukkan pada Tabel 6

Tabel 6
Hasil Perhitungan Peluang Pasar Kamar Hunian *Double*, *Single* Hotel Bintang 3,4 dan 5 di Bali

Tahun	Kebutuhan Kamar	Kamar Tersedia Bali	Peluang Pasar
2017	52,595	46,715	5,880
2018	57,527	53,189	4,338

Sumber : data diolah

Berdasarkan hasil perhitungan data didapatkan hasil bahwa pembangunan kondotel layak dari aspek pasar bagi investor pembeli, hal ini dinyatakan dengan adanya potensi pasar untuk kondotel dengan adanya kebutuhan kamar hotel di Bali untuk tahun 2017 sebesar 52,595 kamar dan tahun 2018 sebesar 57,527 kamar. Jika dibandingkan dengan banyaknya kamar hotel yang tersedia khususnya hotel berbintang di Bali maka pembangunan kondotel dari aspek pasar masih memiliki peluang pada tahun 2017 sebanyak 5,880 kamar sedangkan untuk tahun 2018 sebanyak 4.338 kamar.

Aspek Pemasaran

Tabel 7
Tabel EFAS (*Eksternal Factor Analysis Summary*)

Faktor Strategis Eksternal	Bobot	Rating	Skor
Peluang			
1.saingan yang berupa kondotel baru sedikit	0.13	2	0.26
2. Meningkatnya wisatawan yang dating	0.18	3	0.54
3.Berada di kawasan perencanaan KSPN	0.19	4	0.76
Ancaman			
1.Banyaknya Hotel	0.18	1	0.18
2.Kenaikan biaya operasional	0.19	3	0.57
3.Kondisi ekonomi yang tidak stabil	0.13	3	0.39
Total	1		2.7

Sumber: Data diolah

Analisis faktor faktor eksternal utama menunjukkan bahwa kondotel x mampu menarik keuntungan dari peluang eksternal dan menghindari ancaman yang menghadang perusahaan dengan total skor bobot 2,7 (diatas 2,5) Skor bobot yang berada di atas 2.5 mengindikasikan terdapatnya peluang yang kuat (David, 2010) terdapat 3 faktor yang menjadi ancaman yaitu banyaknya hotel, kenaikan biaya

operasional, dan kondisi ekonomi yang tidak stabil. Hal yang menjadi ancaman serius adalah kenaikan biaya operasional karena jika biaya operasional tidak terkontrol akan sangat berpengaruh terhadap profit yang akan didapat akan berkurang. Terdapat 3 faktor yang menjadi peluang yaitu saingan yang berupa kondotel masih sedikit, meningkatnya wisatawan yang datang dan sanur termasuk KSPN (Kawasan Strategis Pariwisata Nasional). Peluang yang terbesar adalah berada di KSPN (Kawasan Strategis Pariwisata Nasional) karena dengan masuknya sanur sebagai KSPN (Kawasan Strategis Pariwisata Nasional) pembangunan yang akan dilakukan nanti akan langsung di pantau oleh pemerintah pusat dan pembangunan infrastruktur yang lebih baik akan dilakukan dikawasan Sanur. Selain itu segala kegiatan akan tersentral di kawasan sanur. Hal inilah yang mampu menarik minat dari wisatawan yang akan datang ke Bali.

Tabel 8
Tabel IFAS (*Internal Factor Analysis Summary*)

Faktor Strategis Internal	Bobot	Rating	Skor bobot
Kekuatan			
1.Design yang menarik	0.18	4	0.72
2.Kamar yang nyaman	0.16	3	0.48
3.Memiliki managemen yang handal	0.18	2	0.36
4. Lokasi yang strategis	0.16	3	0.48
Kelemahan			
1.Belum memiliki nama	0.17	1	0.17
2. Belum memiliki pengalaman	0.15	2	0.3
Total	1		2.51

Sumber: Data diolah

Berdasarkan Tabel 8 mengenai analisis faktor internal, posisi kondotel berada pada skor 2,51 (diatas 2,5). Skor bobot yang berada di atas 2.5 mengindikasikan

posisi internal yang kuat (David, 2010). Ada 2 faktor yang menjadi kelemahan perusahaan, yaitu belum memiliki nama dan masih belum memiliki pengalaman. Belum memiliki nama merupakan masalah yang serius karena wisatawan biasanya mencari penginapan yang sudah *familiar* hal tersebut menyebabkan Hilton, Ritz Carlton memiliki *market* yang besar di Bali dibandingkan hotel lain. Berdasarkan hal tersebut kondotel x bekerja sama dengan manajemen hotel yang sudah memiliki nama. Kelebihan yang dimiliki kondotel x adalah design yang menarik, kamar yang nyaman, memiliki manajemen yang handal dan lokasi yang strategis. Kelebihan yang menonjol adalah design yang menarik, hal ini dikarenakan sekarang mulai jarang ditemukan design hotel yang menonjolkan arsitektur Bali sebagai peminat daya tariknya, dan untuk wisatawan daerah Sanur sendiri sangat meminati hotel yang bernuansa arsitektur Bali. Hotel yang berarsitektur Bali sendiri sekarang kebanyakan sudah menjadi hotel tua yang kurang terawat. Sehingga kondotel x memiliki kekuatan untuk menjadi pilihan pertama wisatawan yang akan menginap di Sanur.

Alternatif strategi

		Skor Bobot Total IFE		
		kuat 3.0-4.0	Internal Sedang 2.0-2.99	Lemah 1.0-1.99
Eksternal	Tinggi 3.0-4.0	I	II	III
	Sedang 2.0-2.99	IV	V	VI
	Rendah 1.0-1.99	VII	VIII	IX

Sumber: Data diolah

Gambar 1
Matriks IE

Berdasarkan matriks IE tersebut maka alternatif strategi yang diterapkan agar kondotel x dapat melakukan penetrasi pasar dan juga mengembangkan pasar adalah : Pemasaran yang gencar misal dengan rutin mengikuti pameran yang diadakan pemerintah pada acara pariwisata di luar negeri, selain itu memberikan diskon kepada travel agent yang bekerjasama agar merujuk konsumen mereka ke kondotel x,.Pemberian diskon dilakukan pada awal-awal kondotel x ini dijalankan, hal tersebut dilakukan agar kondotel mendapat pengalaman dalam melayani konsumen dan juga mendapat masukan dari konsumen sehingga dapat mereview dan melakukan perbaikan sedari awal didirikan.Kondotel x mencari relasi terhadap supplier yang bagus diharapkan kedepannya kondotel x tidak kekurangan bahan makanan, dan bahan lain yang mampu menunjang operasional kondotel x

Aspek Keuangan

Sumber Dana Investasi

Pembangunan kondotel dibiayai sepenuhnya oleh investor. Total dana yang diperlukan untuk membangun kondotel ini Rp. 57.720.699.960. Investor yang melakukan investasi diasumsikan mengeluarkan dana 30% modal sendiri dan 70% pinjaman (minimal dp untuk KPR 30% sumber KPR rate BCA). Berdasarkan total dana yang diperlukan untuk membangun kondotel ini dapat diketahui bahwa rata-rata nilai investasi masing-masing investor senilai Rp. 1,374,302,380 (untuk 42 investor). Nilai ini yang akan digunakan pada perhitungan selanjutnya.

Proyeksi Perhitungan Laba Rugi

Perhitungan rata-rata jumlah unit tersewa per tahun ditunjukkan pada Tabel 9.

Tabel 9
Perhitungan Rata-rata Jumlah Unit Tersewa per Tahun Kondotel X

Tahun	Jumlah Unit (1)	Hari Buka (2)	Rata-rata <i>Occupancy</i> (3)	<i>Room Occupied</i> (1 x 2 x 3)
1	42	365	61%	9,351
2	42	365	63%	9,658
3	42	365	65%	9,965
4	42	365	67%	10,271
5	42	365	68%	10,424
6	42	365	69%	10,578
7	42	365	69%	10,578
8	42	365	69%	10,578
9	42	365	69%	10,578
10	42	365	69%	10,578
11	42	365	69%	10,578
12	42	365	69%	10,578
13	42	365	69%	10,578

14	42	365	69%	10,578
15	42	365	69%	10,578
16	42	365	69%	10,578
17	42	365	69%	10,578
18	42	365	69%	10,578
19	42	365	69%	10,578
20	42	365	69%	10,578

Sumber: Data diolah

Variabel-variabel biaya kondotel ditunjukkan pada Tabel 10

Tabel 10
Variabel – Variabel Biaya 42 Unit Kondotel

Tahun	Manajemen Fee	Maintenance Fee	Biaya Listrik, Air, TV	Penyusutan	Total
1	3,165,800,920	151,200,000	600,000,000	2,886,034,998	6,803,035,918
2	2,967,530,916	154,224,000	630,000,000	2,886,034,998	6,640,800,414
3	3,128,602,300	157,308,480	661,500,000	2,886,034,998	6,899,827,303
4	3,306,069,957	160,454,650	694,575,000	2,886,034,998	7,116,835,206
5	3,444,645,209	163,663,743	729,303,750	2,886,034,998	7,296,833,331
6	3,588,786,271	166,937,017	765,768,938	2,886,034,998	7,484,372,137
7	3,688,891,513	170,275,758	804,057,384	2,886,034,998	7,629,946,812
8	3,757,630,464	173,681,273	844,260,254	2,886,034,998	7,746,328,505
9	3,827,744,188	177,154,898	886,473,266	2,886,034,998	7,866,364,943
10	3,899,260,192	180,697,996	930,796,930	2,886,034,998	7,990,195,588
11	3,899,260,192	184,311,956	977,336,776	2,886,034,998	8,045,019,668
12	3,899,260,192	187,998,195	1,026,203,615	2,886,034,998	8,102,476,533
13	3,899,260,192	191,758,159	1,077,513,796	2,886,034,998	8,162,695,654
14	3,899,260,192	195,593,323	1,131,389,485	2,886,034,998	8,225,812,933
15	3,899,260,192	199,505,189	1,187,958,960	2,886,034,998	8,291,971,020
16	3,899,260,192	203,495,293	1,247,356,908	2,886,034,998	8,361,319,656
17	3,899,260,192	207,565,199	1,309,724,753	2,886,034,998	8,434,016,021
18	3,899,260,192	211,716,503	1,375,210,991	2,886,034,998	8,510,225,106
19	3,899,260,192	215,950,833	1,443,971,540	2,886,034,998	8,590,120,107
20	3,899,260,192	220,269,849	1,516,170,117	2,886,034,998	8,673,882,828

Sumber: Data diolah

Perhitungan proyeksi Laba Rugi Kondotel selama 20 tahun untuk 200 unit adalah sebagai berikut ditunjukkan pada Tabel 11

Tabel 11
Proyeksi Laba Rugi 42 unit Kondotel Tahun 1 – 20

Tahun	Pendapatan	Biaya	EBT	EAT
1	13,992,266,028	6,803,035,918	7,189,230,110	5,391,922,583
2	15,173,580,291	6,640,800,414	8,532,779,877	6,399,584,908
3	16,438,045,341	6,899,827,303	9,538,218,038	7,153,663,528
4	17,452,146,241	7,116,835,206	10,335,311,035	7,751,483,276
5	18,244,004,822	7,296,833,331	10,947,171,491	8,210,378,619
6	19,067,668,033	7,484,372,137	11,583,295,896	8,687,471,922
7	19,639,697,990	7,629,946,812	12,009,751,178	9,007,313,384
8	20,032,491,995	7,746,328,505	12,286,163,489	9,214,622,617
9	20,433,141,845	7,866,364,943	12,566,776,902	9,425,082,677
10	20,841,804,726	7,990,195,588	12,851,609,138	9,638,706,854
11	20,841,804,726	8,045,019,668	12,796,785,058	9,597,588,794
12	20,841,804,726	8,102,476,533	12,739,328,193	9,554,496,145
13	20,841,804,726	8,162,695,654	12,679,109,072	9,509,331,804
14	20,841,804,726	8,225,812,933	12,615,991,793	9,461,993,845
15	20,841,804,726	8,291,971,020	12,549,833,706	9,412,375,279
16	20,841,804,726	8,361,319,656	12,480,485,070	9,360,363,803
17	20,841,804,726	8,434,016,021	12,407,788,706	9,305,841,529
18	20,841,804,726	8,510,225,106	12,331,579,620	9,248,684,715
19	20,841,804,726	8,590,120,107	12,251,684,619	9,188,763,464
20	20,841,804,726	8,673,882,828	12,167,921,898	9,125,941,424

Sumber: Data diolah

Berdasarkan perhitungan pada Tabel 11 bahwa proyeksi Pendapatan kondotel mendapatkan pendapatan bersih yang kemudian akan dibagikan ke pemilik kondotel sebagai hasil dari investasi.

Proyeksi Arus Kas

Aliran kas permulaan merupakan proyeksi arus kas permulaan awal investasi pendirian kondotel yaitu sebesar Rp 57,720,699,960. Aliran kas operasional

merupakan aliran kas operasional, khususnya mengenai aliran operasional kondotel yang menjadi kewajiban investor pemilik kondotel. Beberapa unsur yang mempengaruhi *cashflow* diantaranya adanya pajak sebesar 30% dan bunga pinjaman bank sebesar 12 % dan biaya penyusutan unit bangunan kondotel sebesar 5 % (disusutkan berdasarkan peraturan pajak selama 20 tahun). Untuk bunga pinjaman mulai berjalan pada tahun kondotel beroperasi, hal ini dikarenakan investor mendapatkan *grace period* dari pihak bank Proyeksi kondotel ditunjukkan pada Tabel 12.

Tabel 12
Proyeksi Arus Kas Bersih (*Proceed*) Kondotel X

Tahun	EAT(kondotel)	bunga	Penyusutan	bunga(1-t)	Arus Kas Bersih
1	5,391,922,583	4,623,373,860	2,886,034,998	3,467,530,395	7,122,114,116
2	6,399,584,908	4,141,459,938	2,886,034,998	3,106,094,954	8,250,254,922
3	7,153,663,528	3,656,606,100	2,886,034,998	2,742,454,575	9,125,547,001
4	7,751,483,276	3,170,618,220	2,886,034,998	2,377,963,665	9,844,863,719
5	8,210,378,619	2,686,898,340	2,886,034,998	2,015,173,755	10,424,689,032
6	8,687,471,922	2,202,044,460	2,886,034,998	1,651,533,345	11,022,995,805
7	9,007,313,384	1,717,190,580	2,886,034,998	1,287,892,935	11,464,050,737
8	9,214,622,617	1,232,336,700	2,886,034,998	924,252,525	11,792,573,440
9	9,425,082,677	747,482,820	2,886,034,998	560,612,115	12,124,246,970
10	9,638,706,854	262,628,940	2,886,034,998	196,971,705	12,459,084,617
11	9,597,588,794		2,886,034,998		12,483,623,792
12	9,554,496,145		2,886,034,998		12,440,531,143
13	9,509,331,804		2,886,034,998		12,395,366,802
14	9,461,993,845		2,886,034,998		12,348,028,843
15	9,412,375,279		2,886,034,998		12,298,410,277
16	9,360,363,803		2,886,034,998		12,246,398,801
17	9,305,841,529		2,886,034,998		12,191,876,527
18	9,248,684,715		2,886,034,998		12,134,719,713
19	9,188,763,464		2,886,034,998		12,074,798,462
20	9,125,941,424		2,886,034,998		12,011,976,422

Sumber: Data diolah

Aliran kas terminal untuk nilai sisa kondotel “X” setelah 20 tahun tidak ada, karena bangunan disusutkan selama 20 tahun.

Penilaian kelayakan Investasi

Berdasarkan proyeksi arus kas (*proceed*) pada Tabel 10, maka dapat dicari penilaian kelayakan investasi dengan mencari NPV, IRR, PI, PP dan analisis sensitivitas. Sebelumnya perlu dicari WACC (*Weighted Average Cost Capital*), biaya modal untuk hutang bank ditentukan dari bunga pinjaman, untuk modal sendiri berdasarkan dua kali suku bunga deposito ditambah dengan tingkat inflasi. Untuk menentukan berapa *cost capital* dari investasi tersebut. Perhitungan WACC dapat dilihat pada Tabel 13.

Tabel 13
Perhitungan Biaya Modal Tertimbang (WACC)

Keterangan	Jumlah	Proporsi	Biaya Modal	
	(1)	(2)	(3)	(2) x(3)
Hutang Bank	40,404,489,972	70%	12%	8.40%
Modal Sendiri	17,316,209,988	30%	18%	5.40%
Total	57,720,699,960	100%		13.80%

Sumber: Data diolah

Net Present Value

Metode NPV yang dihitung digunakan untuk menghitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan penerimaan bersih dimasa yang akan datang. Untuk menghitung nilai tersebut perlu ditentukan terlebih dahulu tingkat bunga yang dianggap relevan. Tingkat bunga yang diambil adalah dengan asumsi sebesar 12% setelah itu dengan menggunakan asumsi bahwa investasi dibiayakan dengan menggunakan modal sebesar 30% dan pinjaman bank sebesar 70%. Dengan

perhitungan WACC didapat biaya modal rata-rata sebesar 13.8 %. Perhitungan *Net Present Value* dapat dilihat pada Tabel 12. Berdasarkan perhitungan NPV dengan DF 13.8 % maka hasilnya dinyatakan positif sebesar Rp 11,321,369,440 sehingga investasi layak untuk dijalankan.

Tabel 14
Net Present Value

Periode	<i>Net Cash Flow</i>	DF	<i>PV of Cashflow</i>
		13.80%	
1	7,122,114,116	0.8787	6,258,201,674
2	8,250,254,922	0.7722	6,370,846,850
3	9,125,547,001	0.6785	6,191,683,640
4	9,844,863,719	0.5963	5,870,492,236
5	10,424,689,032	0.5239	5,461,494,584
6	11,022,995,805	0.4604	5,074,987,269
7	11,464,050,737	0.4046	4,638,354,928
8	11,792,573,440	0.3555	4,192,259,858
9	12,124,246,970	0.3124	3,787,614,753
10	12,459,084,617	0.2745	3,420,018,727
11	12,483,623,792	0.2412	3,011,050,059
12	12,440,531,143	0.212	2,637,392,602
13	12,395,366,802	0.1863	2,309,256,835
14	12,348,028,843	0.1637	2,021,372,322
15	12,298,410,277	0.1438	1,768,511,398
16	12,246,398,801	0.1264	1,547,944,808
17	12,191,876,527	0.1111	1,354,517,482
18	12,134,719,713	0.0976	1,184,348,644
19	12,074,798,462	0.0858	1,036,017,708
20	12,011,976,422	0.0754	905,703,022
Total <i>PV of Cash Flow</i>			69,042,069,400
<i>Initial Investment</i> (Investasi awal)			57,720,699,960
NPV			11,321,369,440

Sumber: Data diolah

Internal Rate of Return (IRR)

Metode IRR dihitung dengan menggunakan DF 18% untuk mencari NPV negatif. Dengan menggunakan perhitungan IRR didapat sebesar 16.89%, dimana IRR dikatakan layak karena IRR 16.89% lebih besar dibandingkan DF 13.8%. Perhitungan terdapat pada Lampiran 13.

$$IRR = DF_p + \frac{NPV_p}{(PV_p - PV_N)} \times (DF_N - DF_p)$$

$$11,321,369,440 \\ IRR = 13.8\% + \frac{\quad}{(69,042,069,400 - 53,669,582,619)} \times (16\% - 13.8\%)$$

IRR = 16.89%

Profitability Index

Analisa lainnya yang perlu dipertimbangkan didalam investasi adalah *Profitability Index* atau PI, dimana jumlah *Present Value* dari investasi dibandingkan dengan nilai investasi itu sendiri, perhitungan terdapat dalam Tabel 15. Dari hasil perhitungan didapat hasil $PI > 1$ atau sebesar 1,20 yang artinya bahwa investasi tersebut layak dilaksanakan. Dimana nilai PV dari investasi tersebut lebih besar dibandingkan dari nilai investasi awalnya.

Tabel 15
Profitability Index

<i>Profitability Index</i>	=	$\frac{69,042,069,400}{57,720,699,960}$	=	1.20
PI lebih besar dari 1 ($PI > 1$) Investasi layak dilaksanakan				

Payback Period (PP)

Untuk mengetahui seberapa cepat investasi tersebut dapat kembali maka diperhitungkan *Payback Period* atau PP seperti dalam Tabel 16.

Tabel 16
Payback Period

Periode	<i>Net Cashflow</i>	Investasi Awal
0		57,720,699,960
1	7,122,114,116	50,598,585,844
2	8,250,254,922	42,348,330,923
3	9,125,547,001	33,222,783,921
4	9,844,863,719	23,377,920,202
5	10,424,689,032	12,953,231,170
6	11,022,995,805	1,930,235,365
7	11,464,050,737	-9,533,815,372
<i>Payback Periode :</i>		6,2 tahun
		6 tahun 2 bulan

Sumber: Data diolah

Berdasarkan perhitungan dalam Tabel 16 *Payback period* pada 6,2 tahun untuk pembangunan maka hal ini berarti investasi seluruhnya kembali dalam 6 tahun 2 bulan.

Analisis Sensitivitas

Keputusan investasi untuk investor kondotel diambil berdasarkan perhitungan keempat metode yaitu NPV, IRR, *Profitability Index* dan *Payback Period*. Bila berdasarkan hasil perhitungan diperoleh angka yang layak maka investasi dapat diputuskan untuk dilaksanakan. Skenario ini dibuat untuk melihat proyeksi keuangan investor dalam tiga kondisi yang berbeda sehingga bila salah satu kondisi ini terjadi investor pembeli dapat mempertimbangkan apakah investasi ini masih layak atau tidak. Tujuan dari analisis skenario ini adalah untuk melihat perubahan nilai NPV,

IRR, *Profitability Index* dan *Payback Period* bila beberapa faktor yang dalam beberapa waktu bersamaan berubah. Faktor-faktor yang mengalami perubahan dalam analisis skenario ini : Harga sewa diturunkan sebesar 10 %, sedangkan biaya tidak mengalami penurunan. Harga sewa tidak mengalami kenaikan tetapi biaya mengalami kenaikan sebesar 10 %, kecuali penyusutan dan biaya bunga. Hasil analisis sensitivitas ditunjukkan pada Tabel 17.

Tabel 17
Analisis Sensitivitas

Variabel	I	II	III
	OPTIMIS	MODERAT	PESIMIS
DF (WACC)	13.80%	13.80%	13.80%
Harga Sewa Rata-rata	1,496,291	1,346,662	1,496,291
Total Biaya Operasi	156,872,079,683	156,872,079,683	172,559,287,651
NPV	11,321,369,440	9,525,101,274	8,177,900,150
IRR	16.89%	16.47%	16.13%
<i>Payback Period</i>	6 tahun 2 bulan	6 tahun 5 bulan	6 tahun 7 bulan
<i>Profitability Index</i>	1.20	1.17	1.14

Sumber: Data diolah

Tabel 18
Tabel Keputusan Investasi

Metode	Skenario	Hasil	Keputusan Investasi
		Perhitungan	
<i>Net Present Value</i>	OPTIMIS	11,321,369,440	Layak
	MODERAT	9,525,101,274	Layak
	PESIMIS	8,177,900,150	Layak
<i>Internal Rate of Return</i>	OPTIMIS	16.89%	Layak
	MODERAT	16.47%	Layak
	PESIMIS	16.13%	Layak
<i>Payback Period</i>	OPTIMIS	6 tahun 2 bulan	Layak
	MODERAT	6 tahun 5 bulan	Layak
	PESIMIS	6 tahun 7 bulan	Layak
<i>Profitability Index</i>	OPTIMIS	1.20	Layak
	MODERAT	1.17	Layak

	PESIMIS	1.14	Layak
--	---------	------	-------

Sumber: Data diolah

Berdasarkan ketiga skenario diatas dapat disimpulkan kedalam keputusan investasi yang akan diambil, seperti ditunjukkan pada Tabel 18 dimana hasil pengambilan keputusan tersebut adalah sebagai berikut :

Bila harga sewa diturunkan sebesar 10 % (MODERAT) maka menghasilkan NPV positif sebesar Rp. 9,525,101,274 dengan IRR 16.47% lebih besar dari biaya modal sebesar 13.82% (layak), *Payback period* 6 tahun 5 bulan sedangkan *Profitability Index* 1,17 (layak). Secara keseluruhan investasi dapat dikatakan layak karena tingkat pengembaliannya lebih besar dari biaya modal rata-rata tertimbang.

Bila harga sewa tetap sedangkan biaya operasional dinaikkan sebesar 10 % kecuali penyusutan dan biaya bunga tetap (PESIMIS), maka menghasilkan NPV positif sebesar Rp8,177,900,150 dengan IRR sebesar 16.13 % lebih besar dari biaya modal 13.8%, *Payback period* 6 tahun 7 bulan, sedangkan *Profitability Index* 1,14 (layak). Secara keseluruhan investasi dapat dikatakan layak karena menghasilkan IRR lebih besar dibandingkan biaya modal rata-rata tertimbang.

SIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil kajian aspek pasar dapat disimpulkan bahwa potensi untuk penjualan kondotel sebagai hotel resort masih memiliki peluang, yaitu untuk tahun 2017 sebanyak 5,880 kamar sedangkan untuk tahun 2018 sebanyak 4.338 kamar. Sehingga investasi pembelian kondotel oleh investor pembeli dapat dikatakan

LAYAK dari aspek pasar untuk disewakan sebagai kondotel karena masih terdapat pasar untuk pembangunan kondotel. Aspek pemasaran dikatakan layak karena perusahaan sudah mengetahui posisi posisi perusahaannya dan selanjutnya dapat menerapkan strategi yang sudah disiapkan.

Berdasarkan hasil kajian aspek keuangan, yang didasarkan pada kegiatan penyewaan kondotel sebagai layaknya operational hotel, didapat hasil Perhitungan NPV dan IRR diperoleh sebesar Rp 11,321,369,440 (positif), yang berarti nilai bersih (*net benefit*) yang diterima kondotel selama 20 tahun mendatang nilainya sekarang positif sebesar Rp 11,321,369,440. Sedangkan, kemampuan proyek kondotel untuk mengembalikan modal yang diukur berdasarkan IRR sebesar 16.89% Karena IRR yang lebih besar dari biaya modal rata-rata tertimbang(13,8%) maka investasi untuk membeli kondotel dapat dikatakan layak. Perhitungan *Payback Period* diperoleh hasil 6 tahun 2 bulan atau pengembalian investasi cukup cepat dari sisi waktu pengembalian.*Profitability Index* $1,2 > 1$ atau dapat dikatakan bahwa investasi tersebut layak untuk menghasilkan laba. analisis sensitivitas didapat hasil bahwa investasi kondotel sensitif terhadap penurunan pendapatan sewa.

Berdasarkan alternatif II (Moderat) harga turun 10% sementara biaya tetap. Didapat NPV positif sebesar Rp9,525,101,274, dengan IRR 16.47% lebih besar dari biaya modal sebesar 13.8% (layak), *Payback period* 6 tahun 5 bulan, sedangkan *Profitability Index* 1,17 (layak). Berdasarkan alternatif III (Pesimis) dimana harga tetap, sementara biaya naik 10%, menghasilkan NPV positif sebesar Rp. 8,177,900,150 dengan IRR sebesar 16.13% lebih besar dari biaya modal 13.8%,

Payback period 6 tahun 7 bulan, sedangkan *Profitability Index* 1.14 (layak). Dari hasil perhitungan menggunakan metode kelayakan investasi tersebut maka dapat disimpulkan bahwa investasi kondotel dikatakan **LAYAK** untuk dijalankan sebagai investasi.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa proyek Kondotel “X” dapat dilaksanakan, karena masih tersedia peluang pasar jika dilihat dari aspek pasar. Dengan menggunakan hasil perumusan dari aspek pemasaran diketahui posisi dari pendirian kondotel sudah tepat dan diharapkan dapat meningkatkan penjualan kondotel dengan menggunakan strategi yang sudah dirumuskan. dan aspek keuangan layak untuk dijalankan, karena dapat memberikan keuntungan kepada para investor yang berinvestasi di kondotel x. Calon investor kondotel disarankan berinvestasi karena kondotel layak dijadikan tempat berinvestasi, masih berpotensi menguntungkan berdasarkan aspek-aspek yang dikaji.

REFERENSI

- David, Fred R. 2010. *Manajemen Strategi, Edisi 12*. Jakarta: Salemba Empat.
- Wiksuana, IGB. 2004. *Analisa Keputusan Investasi Riil*. Denpasar : Program Pascasarjana, Universitas Udayana.
- Yoeti, 2004. *Strategi Pemasaran Hotel*. Jakarta: Pt Gramedia Pustaka Utama
- Venter, Ivan. 2006 *Hotel Property Development : A Frame work for successful Development, Dissertation, Republic of South Africa: University of Pretoria etd*
- <http://bali.bps.go.id/Subjek/view/id/16#subjekViewTab3|accordion-daftar-subjek2>