

ANALISIS CAPITAL RECOVERY INVESTASI PADA PROYEK CONDOTEL THE JIMBARAN VIEW

Ngk. Gd. A. Khrisna W¹, I Putu Dharma Warsika², Ariany Frederika²

¹Alumni Teknik Sipil, Universitas Udayana, Denpasar

²Dosen Teknik Sipil, Universitas Udayana, Denpasar

e-mail : khrisnawiryananda@gmail.com

Abstrak : 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 The Jimbaran View dibangun di atas lahan seluas 4700 m² yang dikembangkan oleh PT. Surya Arta Dana. Maka dalam penelitian ini akan dilakukan analisis finansial selama masa pembangunan condotel The jimbaran view dan analisis *capital recovery* investasi dari pembeli kamar (investor). Pengolahan data sekunder menggunakan Metode *Time Series/Trend*, dengan proyeksi 15 tahun ke depan. Dengan analisis *Discounted Pay back Period* (PBP) dapat diketahui kapan pengembalian modal investasi. Untuk mengetahui kelayakan investasi digunakan kriteria penilaian investasi yaitu dengan menganalisis NPV (*Net Present Value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), dan IRR (*Internal Rate of Return*). Hasil analisis finansial selama masa pembangunan dengan tingkat suku bunga 14.10% pertahun diperoleh nilai NPV>0 sebesar Rp.15,560,043,685, nilai BCR>1 yaitu 1,23 dan nilai IRR>14.10%. Jadi, analisis menunjukkan Proyek Condotel The Jimbaran View layak direalisasikan. Sedangkan hasil analisis untuk pembeli kamar diperoleh *Capital Recovery* kamar standard sebesar Rp. 95,000,000/ tahun dan kamar suite sebesar Rp. 190.000.000/ tahun selama tujuh tahun. Dengan tingkat suku bunga 13.60% pertahun diperoleh nilai NPV>0 untuk kamar standard sebesar Rp 99,885,654 dan kamar suite sebesar Rp 199,771,308, nilai BCR>1 untuk kamar standard dan suite 1,17, nilai IRR kamar standard dan suite diperoleh sebesar 18,08%. PBP kamar standard dan suite pada tahun ke-11 bulan ke-9 saat pendapatan sebesar Rp. 592,417,211 dan Rp. 1,184,834,423, untuk PBP yang ditambahkan dengan *free stay* untuk kamar standard dan suite terjadi pada tahun ke-10 bulan ke-2 dan tahun ke-10 bulan ke-6 saat pendapatan sebesar Rp. 592,417,211 dan Rp. 1,184,834,423. Jadi, investasi untuk membeli kamar pada condotel The Jimbaran View layak dilaksanakan.

Kata kunci: Condotel, *Capital Recovery*, NPV, BCR, IRR, PBP.

CAPITAL INVESTMENT RECOVERY ANALYSIS OF THE JIMBARAN VIEW CONDOTEL PROJECT

Abstrack : Condotel is one kind of business in the services sector by offering a building as a place for lodging with full home facility, luxurious entertainment and complete services as the five-star hotel did. The Jimbaran View Condotel was built on 4700 m² area that developed by PT. Surya Arta Dana. Therefore, in this research will be carried out the financial analysis during the construction period of Jimbaran View Condotel and analysis capital investment recovery from the room buyers (investor). Data secondary processing used the time series/trend method, with projection 15 years ahead. With Discounted Pay Back Period (PBP) Analysis will be seen when the return of investment occurred. Investment appraisal criteria will be used to determine the feasibility of investment, such as by analyzing NPV (*Net Present Value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), and IRR (*Internal Rate of Return*). The result of financial analysis during the construction period with interest rate 14,10 % per year obtained NPV>0 in amount Rp. 15.560.043.685, the BCR>1 is 1,23 and IRR>14,10% . Then, the analysis showed the Jimbaran View Condotel Project is feasible to built. And the result for room buyers obtained standard room capital recovery in amount Rp 95.000.000/year and suite room in amount Rp 190.000.000/year for seven years. With interest rate 13,60% per year obtained NPV>0 for standard room in amount Rp. 99.885.654 and suite room in amount Rp 199.791.308. The BCR>1 for standard room and 1,17 for suite room. And the IRR value for standard and suite room obtained 18,08%. PBP standard and suite room occurred in the 11 year and 9 month when the income will reach Rp. 592.417.211 and Rp. 1.184.834.423, for PBP that added with free stay to standard and suite room occurred in the 10 year and 2 month also in the 10 year and 6 month, when the income will reach Rp. 592.417.211 and Rp. 1.184.834.423. Then, the investment for buy room in Jimbaran View Condotel is feasible to made.

Key Word: Condotel, *Capital Recovery*, NPV, BCR, IRR, PBP.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Belakangan ini semakin maraknya pembangunan infrastruktur atau pembangunan proyek konstruksi di seluruh Indonesia. Demikian halnya dengan pembangunan infrastruktur yang terjadi di daerah Bali, karena Bali merupakan salah satu tujuan dari wisata dunia yang dapat meningkatkan devisa Indonesia. Pembangunan di Bali lebih difokuskan di Kabupaten Badung. Karena itu akhir-akhir ini sering dijumpai banyaknya proyek dibangun di daerah tersebut, seperti pembangunan hotel, condotel, vila, pusat perbelanjaan, mall dan sebagainya. Proyek-proyek inilah yang menarik minat investor untuk menanamkan modalnya, terutama pada proyek condotel (condominium hotel).

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 di masa sekarang tidak lagi hanya sebagai hunian pribadi tetapi lebih berkembang menjadi investasi jangka panjang. Seperti proyek condotel The Jimbaran View yang terletak di Jl. Uluwatu No. 2000X, Bukit Ungasan, Jimbaran yang dikembangkan oleh PT. Surya Arta Dana bekerjasama dengan Tauzia Hotel Management ini menawarkan 245 room key atau 253 room bay dengan 2 model kamar suite dengan luas 54 m² dan kamar standar dengan luas 27 m² serta fasilitas berupa restaurant, lounge, swimming pool, spa, gym, jacuzzi, dll. Condotel ini dibangun ditanah seluas 4700 m².

The Jimbaran view akan menjadi salah satu pioner condotel di Bukit Ungasan dan sekitarnya dengan disain arsitektur yang inovatif dan elegan serta view 360 derajat yang menarik antara lain meliputi pemandangan alam perbukitan, Pelabuhan Benoa, Bandara Internasional Ngurah Rai, Pura Uluwatu dan Patung Garuda Wisnu Kencana. Condotel ini juga mudah diakses dari tempat-tempat penting di Bali, yaitu ±10 menit dari Pantai Kuta dan Bandara Ngurah Rai, ±15 menit dari Pantai Dreamland, lapangan golf Pecatu dan Tanjung Benoa. Condotel ini juga menyajikan suasana resor khas Bali lengkap dengan arsitektur tropis modern yang menghasilkan suasana yang nyaman. Sehingga dengan berbagai keunggulan dan fasilitas yang dimiliki, The Jimbaran View siap bersaing menawarkan investasi jangka panjang yang sangat menjanjikan.

Dimana proyek investasi jangka panjang condotel The Jimbaran View ini memerlukan analisis kelayakan dari beberapa aspek antara lain adalah aspek teknis, aspek finansial, aspek sosial, dan aspek lainnya. Untuk menghindari kesalahan pengambilan keputusan dalam melakukan investasi

maka aspek finansial wajib dilakukan oleh pengembang. Aspek finansial disini harus memperhatikan konsep nilai waktu dari uang atau yang lebih dikenal dengan time *value of money* yang artinya nilai uang berubah bersamaan dengan perubahan waktu. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi time *value of money* disini diantaranya cash flow yaitu tata aliran uang masuk dan keluar per Period waktu, bunga (i) yaitu sejumlah uang yang dibayarkan akibat pemakaian uang yang dipinjam sebelumnya, *present value (PV)* yaitu nilai uang saat ini, *future value (FV)* yaitu nilai uang yang akan datang.

Dari latar belakang di atas yang menjadi rumusan masalah adalah bagaimanakah analisis finansial selama masa pembangunan condotel The Jimbaran View dan bagaimanakah analisis *capital recovery* investasi dari pembeli kamar tipe standard dan tipe suite condotel The Jimbaran View.

Tinjauan Pustaka

Studi Kelayakan Proyek

Yang dimaksud studi kelayakan proyek adalah pengkajian yang bersifat menyeluruh dan mencoba menyoroti segala aspek kelayakan proyek atau investasi (Soeharto, 1997). Mengkaji suatu proyek bertujuan untuk mempelajari usulan suatu proyek atau usulan investasi dari segala segi secara profesional agar sesuai dengan yang direncanakan, jangan sampai terjadi setelah diterima dan dilaksanakan betul-betul dapat mencapai hasil sesuai dengan yang direncanakan, jangan sampai terjadi setelah proyek selesai dibangun dan dioperasikan ternyata hasilnya jauh dari yang direncanakan.

Condotel

Condotel (condominium hotel) adalah suatu kegiatan yang bergerak di bidang jasa dengan menawarkan sebuah bangunan (biasanya bangunan bertingkat tinggi) sebagai tempat penginapan yang memiliki fasilitas rumah, hiburan serta layanan yang mewah dan lengkap seperti hotel berbintang. Condotel dirancang untuk kepemilikan hak milik, sehingga kepemilikan condotel bisa dimiliki oleh banyak orang. Pemilik dari kamar condotel berhak atas *free stay* dan mengambil *fee* dari biaya sewa kamar.

Pengertian Investasi

Kegiatan investasi merupakan kegiatan penting yang memerlukan biaya besar dan berdampak jangka panjang terhadap kelanjutan usaha (Giatman, 2006). Oleh karena itu, analisis sistematis dan rasional sangat dibutuhkan sebelum kegiatan itu direalisasikan.

Tujuan Investasi

Tujuan utama investasi adalah memperoleh berbagai manfaat yang cukup layak di kelak kemudian hari. Manfaat tadi bisa berupa imbalan keuangan misalnya laba, manfaat non-keuangan atau kombinasi dari kedua-duanya. Sebagai contoh manfaat non keuangan adalah penciptaan lapangan kerja baru, peningkatan ekspor, subsidi impor, ataupun pendayagunaan bahan baku dalam negeri yang berlimpah (Giatman, 2006).

Investasi Perorangan

Investasi perorangan adalah investasi yang dilakukan oleh seseorang atau pribadi. Pada kasus condotel investasi perorangan adalah seseorang yang melakukan investasi untuk dirinya sendiri tanpa mengikutsertakan perusahaan atau perseroan.

Aliran Kas (Cash Flow)

Cash flow adalah suatu realisasi atau taksiran dari pemasukan uang maupun pengeluaran yang terjadi pada suatu investasi dalam jangka waktu tertentu. Unsur utama dari cash flow yaitu jadwal penerimaan dan jadwal pengeluaran. Sedangkan unsur lainnya adalah kas awal, finansial dan kas akhir.

Kas Awal

Yang dimaksud kas awal adalah sejumlah uang yang harus disediakan pada awal kegiatan proyek, yang nantinya uang ini harus dikembalikan dari penerimaan di akhir proyek (Giatman, 2006). Kas awal biasanya diperlukan diawal-awal proyek (bulan pertama).

Finansial

Finansial adalah keputusan keuangan untuk mengatasi dan menyesuaikan kondisi kas sesudah kas awal. Bila kondisi kas setelah selesai kas awal defisit maka perlu dicarikan jalan keluar seperti memasukkan dana pinjaman dan bila sudah surplus cukup besar dapat dipergunakan untuk mengembalikan pinjaman (Asiyanto, 2005).

Kas Akhir

Kas akhir adalah kondisi kas pada akhir bulan dimana merupakan penjumlahan dari kas sesudah kas awal dan total finansial. Oleh karena itu, aliran kas ini berasal dari pengembalian modal kerja dan penjualan dan aktiva tetap. Aliran kas terminal merupakan arus kas masuk untuk selanjutnya dianalisis dengan kriteria penilaian investasi (Asiyanto, 2005).

Nilai Waktu Dari Uang

Pengertian bahwa suatu rupiah saat ini akan bernilai lebih tinggi dari waktu yang akan datang merupakan konsep dasar dalam membuat keputusan investasi. Pada umumnya masalah finansial suatu investasi mencakup periode waktu

yang cukup lama, sehingga perlu diperhitungkan pengaruh waktu terhadap nilai uang (Asiyanto, 2005).

Capital Recovery

Di bidang finansial sering kali diperlukan perhitungan mengenai pembayaran kembali atau cicilan periodik suatu hutang. Ini dikenal sebagai *capital recovery*. Rumus yang digunakan adalah:

$$A = PV \left[\frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \right] \tag{1}$$

dimana:

- A = Capital Recovery
- PV = Nilai uang saat ini
- i = Bunga
- n = Waktu

Net Present Value (NPV)

Dalam metode ini kita menggunakan faktor diskonto. Semua pengeluaran dan penerimaan (dimana saat pengeluaran serta penerimaannya adalah dalam waktu yang tidak bersamaan) harus diperbandingkan dengan nilai yang sebanding dalam arti waktu. Dalam hal ini berarti kita harus mendiskonkan nilai-nilai pengeluaran dan penerimaan tersebut ke dalam penilaian yang sebanding (sama). Pengeluaran dilakukan pada saat mula-mula (sekarang), sedangkan penerimaan baru akan diperoleh di masa-masa yang akan datang, padahal nilai uang sekarang adalah tidak sama (lebih tinggi) dari nilai uang dikemudian hari. Oleh karena itu, jumlah estimasi penerimaan itu harus kita diskonkan, kita jadikan jumlah-jumlah nilai sekarang (penilaian yang sebanding dengan pengeluarannya) (Husnan, 2000).

Net Present Value dari investasi dapat diperoleh dengan menggunakan formula sebagai berikut :

$$NPV = PWB - PWC \tag{2}$$

$$PWB = \sum_{t=0}^n Cc_t (FPB) \tag{3}$$

$$PWC = \sum_{t=0}^n Cc_t (FPB) \tag{4}$$

Di mana :

- NPV = Net present value
- PWB = Present Worth of Benefit
- PWC = Present Worth of Cost
- Cb = Cash flow benefit
- Cc = Cash flow Cost
- n = Umur investasi
- FPB = Faktor bunga present
- t = Periode waktu

Apabila didapat nilai NPV sebagai berikut:

NPV > 0, proyek menguntungkan

NPV < 0, proyek tidak layak diusahakan

NPV = 0, berarti netral atau berada pada *break even point* (BEP)

Benefit Cost Ratio (BCR)

Metode menghitung perbandingan antara *benefit* terhadap *cost* dalam suatu proyek investasi. Pada proyek-proyek swasta, *benefit* umumnya berupa pendapatan minus diluar biaya pertama. Misalnya untuk operasi dan produksi sedangkan *cost* adalah biaya pertama. Adapun rumus yang digunakan adalah:

$$BCR = \frac{PWB}{PWC} \quad (5)$$

dimana:

BCR = perbandingan manfaat terhadap biaya (*benefit cost ratio*)

PWB = *Present Worth of Benefit* atau nilai sekarang *benefit*

PWC = *Present Worth of Cost*

Internal Rate of Return (IRR)

Internal Rate of Return adalah tingkat diskon (*discount rate*) yang menjadikan sama antara *present value* dari penerimaan cash dan *present value* dari nilai atau investasi *discount rate*/tingkat diskon yang menunjukkan *net present value* atau sama besarnya dengan nol.

Tetapi *internal rate of return* dapat dicari dengan menggunakan rumus :

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} \times (i_2 - i_1) \quad (6)$$

dimana :

IRR = *Internal Rate of Return* yang akan dicari

*i*₁ = *Internal Rate* (tingkat bunga) untuk penetapan ke-1

*i*₂ = *Internal Rate* (tingkat bunga) untuk penetapan ke-2

*NPV*₁ = *Net Pesent Value* dari hasil IR

*NPV*₂ = *Net Pesent Value* dari hasil dari IR

Untuk pengambilan keputusan kriteria IRR ini dengan cara dibandingkan dengan *Minimum Atractive Rate of Return* atau dapat dibandingkan dengan biaya kapital (*Weighted Average Cost of Capital*).

IRR > WACC (*Weighted Average Cost of Capital*). investasi layak dilaksanakan.

IRR < WACC (*Weighted Average Cost of Capital*). investasi tidak layak dilaksanakan.

$$WACC = (Wh \times Kh) + (We \times Ke) \quad (7)$$

Dimana;

Wh = persentase bobot hutang dalam struktur pembiayaan

Kh = Biaya hutang

We = persentase bobot dana sendiri dalam struktur pembiayaan

Ke = Biaya modal dana sendiri

Discounted Pay Back Period (PBP)

Menurut Umar (1999:197) Metode *Pay Back Period* adalah suatu periode yang diperlukan untuk

menutup kembali pengeluaran *investasi* (*initial cash investment*) dengan menggunakan aliran kas, dengan kata lain *Pay Back Period* merupakan rasio antara *initial cash investment* dengan *cash flow* - nya yang hasilnya merupakan satuan waktu. Metode ini memiliki suatu kelemahan yaitu mengabaikan nilai waktu dari pada uang (*time value of money*).

Untuk mengatasi salah satu kelemahan dari metode *payback period*, yaitu tidak memperhatikan nilai waktu uang, maka dicoba untuk memperbaiki metode tersebut dengan cara mempresent-valuekan arus kas masuk (*cash inflow*) dari rencana investasi tersebut kemudian baru dihitung *payback period*-nya. Dengan demikian arus kas yang dipakai adalah arus kas yang telah didiskontokan atas dasar *cost of capital/interest rate/required rate of return* atau *opportunity cost*.

Rumus dari *Discounted Pay Back Period* adalah :

$$Discounted PBP = n + \frac{a - b}{c} \times 12 \text{bulan} \quad (8)$$

n = tahun terakhir dimana arus kas belum bisa menutup *initial investment*

a = jumlah *initial investment* (total investasi)

b = jumlah kumulatif arus kas bersih yang telah di kalikan *df* sampai tahun ke-*n*

c = jumlah arus kas bersih yang telah di kalikan *df* tahun ke-*n*+1

Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas dibutuhkan dalam rangka mengetahui sejauh mana dampak parameter – parameter investasi yang telah ditetapkan sebelumnya boleh berubah karena adanya faktor situasi dan kondisi selama umur investasi, sehingga perubahan tersebut hasilnya akan berpengaruh secara signifikan pada keputusan yang telah diambil. Parameter – parameter investasi yang memerlukan analisis sensitivitas adalah investasi, *benefit*, biaya, suku bunga.

Analisis sensitivitas umumnya mengandung asumsi bahwa hanya satu parameter saja yang berubah, sedangkan parameter yang lainnya diasumsikan relatif tetap dalam satu persamaan analisis. Untuk mengetahui sensitivitas parameter yang lainnya, maka diperlukan persamaan kedua, ketiga, keempat dan seterusnya.

MATERI DAN METODE

Penentuan Objek Studi

Pada tahap ini penulis menentukan objek studi yang akan dipilih. yang menjadi obyek studi adalah analisis finansial selama masa pembangunan condotel The Jimbaran View dari segi pengembang dan analisis *capital recovery*

investasi dari segi investor, dimana studi kasus diambil pada condotel The Jimbaran view.

Pengumpulan Data

Jenis data terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh dari pengamatan oleh peneliti sendiri sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh orang lain. Dalam Tugas Akhir ini menggunakan data sekunder, diperoleh dari pihak-pihak yang terkait dalam proyek condotel tersebut.

Pengolahan dan Analisis data

Pengolahan data dilakukan dengan Metode *Time Series Trend*. Metode *Trend* terdiri dari trend Linier, trend Kuadratik, trend Eksponensial. Metode *Trend* yang dipakai adalah trend yang memberikan nilai MAPE dan MAD terkecil.

Dalam metode analisis data, analisis aspek finansial dari segi pengembang dilakukan dengan menggunakan metode NPV, BCR, IRR. Sedangkan dari segi investormenggunakan metode *Capital Recovery*, NPV, BCR, IRR dan *Discounted Pay Back Period*. Perubahan unsur-unsur dalam aspek pengembalian modal berpengaruh terhadap keputusan yang diambil, untuk mengkaji sejauh mana perubahan unsur-unsur dalam aspek pengembalian modal berpengaruh terhadap keputusan yang akan diambil dilakukan dengan analisis sensitivitas.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dari data pendapatan yang didapat dari Harris hotel, diproyeksikan pendapatan condotel selama lima belas tahun kedepan dengan metode *Trend*. Metode *Trend* yang digunakan adalah metode *Trend Linear*, *Kuadratik* dan *Exponential*. Dari ketiga metode tersebut, yang memiliki nilai MAPE dan MAD terkecil adalah metode yang digunakan untuk memproyeksikan pendapatan selama lima belas tahun ke depan. Setelah mendapatkan proyeksi pendapatan, proses mengkaji kelayakan investasi dari aspek finansial selama masa pembangunan dan menghitung *capital recovery* dari segi investor.

Analisis Kelayakan Condotel

Analisis Perhitungan Net Present Value (NPV)

$$NPV = PWB - PWC \quad (2)$$

$$= Rp 15.560.043.685$$

NPV bernilai positif berarti investasi layak dilakukan.

Analisis Perhitungan Benefit Cost Ratio (BCR)

$$\text{Nilai BCR} = \frac{PWB}{PWC} \quad (5)$$

$$= \frac{84.582.780 \cdot 049}{69.022.736 \cdot 364}$$

$$= 1,23 \text{ (BCR > 1)}$$

BCR didapat lebih besar dari 1 (satu) berarti investasi layak dilakukan atau usulan proyek diterima.

Perhitungan Internal Rate of Return (IRR)

$$IRR \geq WACC$$

$$WACC = (Wh \times Kh) + (We \times Ke) \quad (7)$$

$$= (13\% \times 45.02\%) + (15\% \times 54.98\%)$$

$$= 14.10\%$$

Untuk menentukan nilai IRR dilakukan dengan cara *trial and error* dengan mendapatkan nilai NPV(+) dan NPV (-). Maka dicoba dengan $i= 14\%$ dan $i= 20\%$.

Nilai IRR lebih besar dari arus pengembalian yang diinginkan sebesar 14.10%, berarti usulan proyek ini diterima atau layak dilakukan.

Perhitungan Capital Recover

Untuk kamar standard

$$A = PV \left[\frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \right] \quad (1)$$

A = Rp. 95.000.000/ tahun selama 7 tahun

Untuk kamar suite dengan cara yang sama didapat

A= Rp. 190.000.000/ tahun

Analisis Kelayakan Investasi Perorangan

Analisis Perhitungan Net Present Value (NPV)

Untuk kamar standard

$$NPV = PWB - PWC \quad (2)$$

$$= Rp 99.885.654 \text{ (NPV>0)}$$

Untuk kamar suite dengan cara yang sama diperoleh NPV = Rp 199.771.308 (NPV>0)

NPV bernilai positif berarti investasi layak dilakukan.

Analisis Perhitungan Benefit Cost Ratio (BCR)

Untuk kamar standard

$$\text{Nilai BCR} = \frac{PWB}{PWC} \quad (5)$$

$$= \frac{692.302.86 \cdot 6}{592.417.21 \cdot 1}$$

$$= 1,17 \text{ (BCR > 1)}$$

Untuk kamar suite dengan cara yang sama didapatkan BCR = 1.17 (BCR > 1)

BCR didapat lebih besar dari 1 (satu) berarti investasi layak dilakukan.

Perhitungan Internal Rate of Return (IRR)

$$IRR \geq WACC$$

$$WACC = (Wh \times Kh) + (We \times Ke) \quad (7)$$

$$= (13\% \times 70\%) + (15\% \times 30\%)$$

$$= 13,60\%$$

Untuk kamar standard, untuk menentukan nilai IRR dilakukan dengan cara *trial and error* dengan mendapatkan nilai NPV(+) dan NPV (-). Maka dicoba dengan $i = 13\%$ dan $i = 20\%$. Kemudian dilakukan cara interpolasi.

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} \times (i_2 - i_1) \quad (6)$$

$$IRR = 13\% + \frac{119.267.088}{119.267.088 - (45.200.891)} (20\% - 13\%)$$

$$IRR = 18.08\%$$

Untuk kamar suite dilakukan dengan cara yang sama didapatkan $IRR = 18.08\%$

Nilai IRR lebih besar dari arus pengembalian yang diinginkan sebesar 13.60%, berarti investasi layak dilakukan.

Discounted Pay Back Period

Discounted Pay Back Periode untuk kamar standard

$$= n + \frac{a - b}{c} \times 12 \text{bulan} \quad (8)$$

Discounted PBP

$$= 11 + \frac{592.417.211 - 565.239.191}{35.814.954} \times 12 \text{bulan}$$

$$= 11 \text{ tahun } 9 \text{ bulan}$$

Untuk kamar suite dengan cara yang sama didapatkan *Discounted PBP* = 11 tahun 9 bulan.

Untuk kamar standard ditambah dengan *free stay* didapatkan *Discounted PBP* = 10 tahun 2 bulan dan kamar suite ditambah dengan *free stay* didapatkan *Discounted PBP* = 10 tahun 6 bulan.

Pada analisis sensitivitas untuk kamar standard dan suite, dimana jika pendapatan turun hingga 20%, usulan investasi sudah tidak layak. Hal ini dikarenakan hasil dari perhitungan NPV negatif dan BCR kurang dari satu ($BCR < 1$).

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Dari hasil analisis dan perhitungan yang telah dilakukan, dapat diambil simpulan bahwa :

1. Analisis Finansial dari proyek Condotel The Jimbaran View selama masa pembangunan
 - a. Dari analisis kelayakan finansial dengan metode *Net Present Value* (NPV) diperoleh nilai positif sebesar Rp.15,560,043,685 ($NPV > 0$), pada tingkat suku bunga 14,10% per tahun. Dengan demikian pembangunan condotel The Jimbaran View layak dilaksanakan
 - b. *Benefit Cost Ratio* (BCR) diperoleh nilai 1,23 lebih besar dari satu ($BCR > 1$) pada tingkat suku bunga 14,10% per tahun.

Dengan demikian pembangunan condotel The Jimbaran View layak dilaksanakan

- c. *Internal Rate of Return* (IRR) diperoleh lebih besar dari 14,10%. Dengan demikian pembangunan condotel The Jimbaran View layak dilaksanakan
2. Analisis *capital recovery* investasi dari pembeli kamar tipe standard dan suite Condotel The Jimbaran View
 - a. *Capital Recovery* untuk kamar Standard sebesar Rp. 95,000,000/ tahun selama tujuh tahun dan *Capital Recovery* untuk kamar Suite sebesar Rp. 190.000.000/ tahun selama tujuh tahun.
 - b. *Net Present Value* (NPV) untuk kamar Standard diperoleh nilai positif ($NPV > 0$), sebesar Rp 99,885,654 pada tingkat suku bunga 13,60% per tahun dan *Net Present Value* (NPV) untuk kamar Suite diperoleh nilai positif ($NPV > 0$), sebesar Rp 199,771,308 pada tingkat suku bunga 13,60% per tahun. Dengan demikian Investasi pada Condotel The Jimbaran View layak dilaksanakan/direalisasikan.
 - c. *Benefit Cost Ratio* (BCR) untuk kamar Standard diperoleh nilai 1,17 lebih besar dari satu ($BCR > 1$) pada tingkat suku bunga 13,60% per tahun dan *Benefit Cost Ratio* (BCR) untuk kamar Suite diperoleh nilai 1,17 lebih besar dari satu ($BCR > 1$) pada tingkat suku bunga 13,60% per tahun. Dengan demikian Investasi pada Condotel The Jimbaran View layak dilaksanakan/direalisasikan.
 - d. *Internal Rate of Return* untuk kamar Standard diperoleh nilai 18,08% lebih besar daripada arus pengembalian yang diinginkan sebesar 13,60% dan *Internal Rate of Return* untuk kamar Suite diperoleh nilai 18,08% lebih besar daripada arus pengembalian yang diinginkan sebesar 13,60%. Dengan demikian Investasi pada Condotel The Jimbaran View layak dilaksanakan/direalisasikan.
 - e. *Discounted Pay Back Period* untuk kamar Standard terjadi pada tahun ke-11 (sebelas) bulan ke-9 (sembilan) saat jumlah pendapatan sebesar Rp. 592,417,211 dan *Discounted Pay Back Period* untuk kamar Suite terjadi pada tahun ke-11 (sebelas) bulan ke-9 (sembilan) saat jumlah pendapatan sebesar Rp. 1,184,834,423 Ini berarti Investor baru mencapai titik impas atau jumlah pengeluaran sama dengan jumlah penerimaan. Selanjutnya, investasi akan memperoleh keuntungan. *Discounted Pay Back Period* untuk kamar Standard yang telah ditambahkan dengan *Freestay* terjadi pada tahun ke-10 (sepuluh) bulan ke-2 (dua) saat jumlah pendapatan sebesar

Rp. 592,417,211 dan *Discounted Pay Back Period* untuk kamar Suite yang telah ditambahkan dengan *Freestay* terjadi pada tahun ke-10 (sepuluh) bulan ke-6 (enam) saat jumlah pendapatan sebesar Rp. 1,184,834,423 Ini berarti Investor baru mencapai titik impas atau jumlah pengeluaran sama dengan jumlah penerimaan. Selanjutnya, investasi akan memperoleh keuntungan.

- f. Dari analisis sensitivitas memberikan hasil sebagai berikut:
- Pada penurunan pendapatan sampai 20%, untuk kamar Standard investasi sudah tidak layak lagi. Hal ini ditunjukkan dari perolehan nilai NPV Rp (22,685,214) (NPV bernilai negative) dan BCR sebesar 0,96 (BCR<1).
 - Pada penurunan pendapatan sampai 20%, untuk kamar Suite investasi sudah tidak layak lagi. Hal ini ditunjukkan dari perolehan nilai NPV Rp (45,370,429) (NPV bernilai negative) dan BCR sebesar 0,96 (BCR<1).

Saran

Dari hasil simpulan di atas, ada beberapa hal yang dapat menjadi saran dalam penelitian ini, yaitu:

- Analisis finansial tidak hanya dilakukan selama masa pembangunan, tetapi sebaiknya dilanjutkan sampai condotel beroperasi.
- Mengingat tidak layaknya investasi pada penurunan pendapatan yang berada dibawah 20%, maka perlu diadakan penelitian kembali yang berkaitan dengan penurunan pendapatan apakah disebabkan oleh penurunan tingkat *occupancy rate*, peningkatan biaya operasional dan atau karena penurunan *room rate*.

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur kehadapan Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan Jurnal Ilmiah yang berjudul "Analisis Capital Recovery Investasi Pada Proyek Condotel The Jimbaran View".

Tersusunnya Jurnal Ilmiah ini adalah berkat bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Untuk itu, dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada Tuhan Yang Maha Esa, Bapak Ibu beserta keluarga, teman-teman sipil angkatan 2008 dan semua pihak yang selalu memberikan dukungan baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penyelesaian jurnal ilmiah ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Asiyanto. 2005. *Construction Project Cost Management*. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Ervianto, W. I. 2005. *Manajemen Proyek Konstruksi*. Andi, Yogyakarta.
- Giatman, M. 2006. *Ekonomi Teknik*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Husnan, Suad. 2000. *Studi Kelayakan Proyek Edisi Keempat*. UPP STIM YKPN, Yogyakarta.
- Soeharto, I., 1997. *Manajemen Proyek dari Konseptual Sampai Operasional*, Erlangga, Jakarta.
- Kasmir dan Jakfar. 2003. *Studi Kelayakan Bisnis*, Edisi Revisi.
- Nata Wirawan, 2001. *Cara Mudah Memahami Statistik 1*, Edisi Kedua.