

ANALISIS PERENCANAAN LABA DARI INVESTASI PROYEK THE JIMBARAN VIEW CONDOTELE

A.A. Wiranata

Dosen Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Udayana, Denpasar
E-mail: wiranata@civil.unud.ac.id

Abstrak: The Jimbaran View Condotel adalah condotel yang dikembangkan oleh PT. Surya Arta Dana yang terdiri dari 237 unit kamar standard dan 8 unit kamar suite yang berlokasi di Jln. Raya Uluwatu No. 2000x, Bukit Unggasan, Jimbaran-Badung. Salah satu tujuan dibangunnya condotel tersebut adalah untuk mendapatkan laba secara maksimal. Pada kasus ini, akan dianalisis bagaimanakah perencanaan laba investasi The Jimbaran View Condotel dari pihak manajemen dan investor. Kelayakan investasi dianalisis dengan metode NPV, BCR, IRR dan DPBP. Dari hasil analisis didapatkan bahwa dengan menjual 237 unit kamar standard dengan harga Rp 828.000.000,00 / unit dan 8 unit kamar suite dengan harga Rp 1.656.000.000,00 / unit, manajemen mendapatkan keuntungan sebesar Rp 27.498.648.127,00. Selama 15 tahun masa pelunasan plafon Kredit Kepemilikan Condotel (KKC), investor kamar standard mendapatkan laba sebesar Rp 19.867.000,00/ tahun dan free stay selama 21 hari / tahun. Sedangkan investor kamar suite mendapatkan laba sebesar Rp 39.734.000,00/ tahun dan free stay selama 21 hari / tahun. Discounted Pay Back Period investasi investor kamar standard ditambah dengan free stay yang disewakan terjadi pada tahun ke 11 (sebelas) bulan ke 5 (lima). Untuk investasi kamar suite terjadi pada tahun ke 12 (dua belas) bulan ke 10 (sepuluh). Net Present Value diperoleh sebesar Rp 272.687.634.819,00 pada tingkat suku bunga 13% per tahun. Benefit Cost Ratio diperoleh 1,59. Internal Rate of Return diperoleh 18.60% lebih besar dari arus pengembalian yang diinginkan sebesar 14,06%.

Kata Kunci: Condotel, Laba, Discounted Pay Back Period, NPV, BCR, IRR.

PROFIT PLANNING ANALYSIS OF THE JIMBARAN VIEW CONDOTELE'S PROJECT INVESTMENT

Abstract: Condotel is an apartment building operated with hotel's management. The Jimbaran View Condotel is located at Uluwatu Road No. 2000x, Bukit Unggasan, Jimbaran-Badung and developed by PT. Surya Arta Dana. It consists of 237 standard rooms and 8 suites. The condotel was built with a goal to achieve a maximum profit. In this study, the profit planning of The Jimbaran View Condotel, from both management and investors point of view, is analyzed. Investment feasibility was analyzed using NPV, BCR, IRR and DPBP methods. The study found that by selling 237 units standard rooms at the price of Rp 828.000.000,00/unit and 8 suite rooms at the price of Rp 1.656.000.000,00/unit, management will get profit of Rp 27.498.648.127,00. For 15 pay back periods, investors of the standard rooms get profit of Rp 19.867.000,00/year plus free stay for 21 days per year. Meanwhile, investors of suite rooms get profit of Rp 39.734.000,00/year plus free stay for 21 days per year. Discounted Payback Period of standard room investment and the rented free stay occurs in the 11th year and 5th month. Meanwhile, for the suite room investment, it occurs in the 12th year and 10th month. Using the interest rate of 13% per year, the NPV, BCR and IRR are Rp 272.687.634.819,00, 1.59 and 18.60% respectively. IRR value is more than the expected return which is 14.06%.

Keywords: Condotel, Profit, Discounted Pay Back Period, NPV, BCR, IRR.

PENDAHULUAN

Saat ini wilayah Kuta, Legian, Seminyak, Jimbaran dan Nusa Dua menjadi incaran investor untuk bisnis properti terutama condotel. Condotel adalah sebuah bangunan apartemen yang dikelola dengan manajemen hotel. The Jimbaran View Condotel adalah condotel yang dikembangkan oleh PT. Surya Arta Dana yang berlokasi di Jln. Raya Uluwatu No. 2000x, Bukit Unggasan, Jimbaran. Salah satu tujuan dibangunnya The Jimbaran View Condotel adalah untuk mendapatkan laba secara maksimal. Pada kasus ini, laba akan didapatkan dari investasi condotel dan operasionalnya. Pada investasi condotel, manajemen mendapatkan laba dari selisih penjualan 245 unit condotel kepada investor dengan biaya investasi proyek, sedangkan investor mendapatkan laba dari selisih RoI 12% dengan angsuran KKC selama 15 tahun ditambah dengan free stay. Laba operasional didapatkan dari selisih antara pendapatan sewa kamar dan usaha diluar sewa kamar dengan pengeluaran operasional dan pengeluaran diluar operasional. Berangkat dari konsep diatas, pada kasus ini akan dibahas bagaimana perencanaan laba dari investasi pembangunan The Jimbaran View Condotel dari pihak manajemen dan investor beserta analisis kelayakan dari aspek finansial dengan kriteria penilaian investasi berupa NPV, BCR, IRR dan Discounted Pay Back Periode. Selain itu diperlukan analisis Strength, Weakness, Opportunities, Threats (SWOT) untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh pada perusahaan sehingga dapat disimpulkan suatu strategi terbaik bagi perusahaan.

TINJAUAN PUSTAKA

Condotel

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.

Perencanaan Laba

Perencanaan laba merupakan proses berulang-ulang yang dilakukan oleh manajemen untuk masa yang akan datang atau rencana dari operasi perusahaan di masa yang akan datang, yang meliputi seluruh tahap dari operasi perusahaan dengan mempertimbangkan sumber-sumber ekonomi yang dimiliki, serta kendala yang mungkin dihadapi perusahaan untuk mencapai tujuan yaitu laba.

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. Suatu investasi merupakan kegiatan menanamkan modal jangka panjang, dimana selain investasi tersebut perlu pula disadari dari awal bahwa investasi akan diikuti sejumlah pengeluaran lain yang secara periodik perlu disiapkan. Pengeluaran tersebut terdiri dari biaya operasional (operation cost), biaya perawatan (maintenance cost), dan biaya-biaya lainnya yang tidak dapat dihindarkan.

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. Setelah usulan investasi diterima dan dilaksanakan, diharapkan dapat mencapai hasil sesuai dengan yang

direncanakan, jangan sampai terjadi setelah proyek selesai dibangun dan dioperasikan ternyata hasilnya jauh dari yang direncanakan.

Aliran Kas (Cash Flow)

Kas selalu diperlukan oleh perusahaan guna membiayai operasi usaha dan juga untuk investasi baru. Perusahaan berkepentingan dengan Aliran Kas (*cash Flow*) dikarenakan aliran kas masuk bersih tidak sama dengan laba dalam pengertian ekonomi, sehingga bagi para pengusaha yang lebih relevan adalah kas bukan laba.

Biaya (Cost)

Biaya (cost) adalah semua pengeluaran yang dibutuhkan dalam rangka mencapai suatu tujuan yang, diukur dengan nilai uang. Adapun klasifikasi dari biaya, antara lain, biaya berdasarkan kelompok sifat penggunaannya, biaya berdasarkan produknya dan biaya berdasarkan volume produk.

Nilai Waktu dari Uang

Hubungan nilai uang yang akan datang (future value-FV) terhadap nilai sekarang (present value-PV) ditulis dengan rumus:

$$FV = PV (1 + i)$$

dimana:

- FV = Nilai uang yang akan datang
- PV = Nilai uang saat ini
- i = Bunga (interest)
- n = waktu

Anuitas

Anuitas merupakan suatu rangkaian pembayaran atau penerimaan secara cicilan yang pada umumnya sama besarnya serta dibayarkan setiap masa tertentu dan masing-masing jumlahnya terdiri dari bagian pokok pinjaman serta bunganya. Adapun rumus yang digunakan untuk menghitung anuitas adalah :

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

dimana:

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

Net Present Value (NPV)

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

$$NPV = PWB - PWC$$

$$PWB = \sum_{t=0}^n Cc_t(FPB) ; PWC = \sum_{t=0}^n Cc_t(FPB)$$

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)

Merupakan metode untuk menghitung perbandingan antara *benefit* terhadap *cost* dalam suatu proyek investasi. Adapun rumus yang digunakan adalah:

$$BCR = \frac{PWB}{PWC}$$

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)

Nilai internal rate of return dapat dicari dengan menggunakan rumus :

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} x (i_2 - i_1)$$

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 Present Value* dari hasil IR
 NPV_2 = *Net Present Value* dari hasil dari IR

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

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

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

Dimana;

- Wh = persentase bobot hutang dalam struktur pembiayaan
 Kh = Biaya hutang
 We = persentase bobot dana sendiri dalam struktur pembiayaan
 Ke = Biaya modal dana sendiri
 PV = Arus kas bersih x *Discount Factor*

Discounted Pay Back Period (DPBP)

Rumus dari *Discounted Pay Back Period* adalah :

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

- 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- $n+1$

METODE

Pemilihan Objek Studi

Penentuan objek studi harus terkait dengan permasalahan yang diangkat. Dalam

tugas akhir ini, yang menjadi objek studi adalah perencanaan laba, dimana studi kasus diambil adalah proyek The Jimbaran View Condotel.

Pengumpulan Data

Jenis data yang digunakan terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung oleh peneliti sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh orang lain. Dalam tugas akhir ini menggunakan data primer berupa harga jual unit condotel, tarif sewa kamar dan RoI. Untuk data sekunder diperoleh dari PT. Surya Arta Dana selaku pengembang The Jimbaran View Condotel.

Pengolahan dan Analisis data

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

Dalam perhitungan perencanaan laba operasional menggunakan analisis cash flow. Analisis finansial dengan kriteria penilaian investasi berupa Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), Internal Rate of Return (IRR) dan Discounted Pay Back Periode digunakan untuk kelayakan investasi proyek. Analisis SWOT digunakan untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh pada perusahaan sehingga dapat disimpulkan suatu strategi terbaik bagi perusahaan. Dan untuk mengkaji sejauh mana perubahan unsur-unsur dalam aspek pengembalian modal berpengaruh terhadap keputusan yang akan diambil dilakukan dengan analisis sensitivitas.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Data proyeksi kebutuhan operasional dan pendapatan operasional diluar sewa kamar yang didapatkan dari PT. Bukit Inn Resort hanya sampai tahun 2022 sedangkan pada

Tugas Akhir ini akan melakukan perencanaan laba selama 15 tahun atau sampai tahun 2027. Oleh karena itu, data tersebut akan dilanjutkan proyeksinya menggunakan metode Trend. Metode Trend yang digunakan adalah metode Trend Linear, Kuadratik dan Exponential. Dari ketiga metode tersebut, yang memiliki nilai MAPE (Mean Absolute Percentage Error) dan MAD (Mean Absolute Deviation) terkecil adalah metode yang paling cocok atau tepat digunakan untuk memproyeksikan.

Perencanaan Laba Manajemen

Untuk menentukan harga jual sesuai dengan type kamar maka digunakan harga satuan kamar per M² sedangkan aspek utilitas dianggap tidak mempengaruhi harga karena investor sudah mendapatkan keuntungan pasti berupa RoI.

Harga satuan kamar/M²
 = Rp 30.637.265,00/M²
 Harga Jual Kamar Standard
 = Harga Satuan Kamar x Luas Kamar
 = Rp 30.637.265,00 / M² x 27 M²
 = Rp 827.206.145,00
 dibulatkan menjadi Rp 828.000.000,00 / unit.

Harga Jual Kamar Suite
 = Harga Satuan Kamar x Luas Kamar
 = Rp 30.637.265,00 / M² x 54 M²
 = Rp 1.655.489.562,00
 dibulatkan menjadi Rp 1.656.000.000,00 / unit.

Jadi dengan menjual 237 unit kamar standard dengan harga Rp 828.000.000,00 / unit dan 8 unit kamar suite dengan harga Rp 1.656.000.000,00 / unit, manajemen akan mendapatkan keuntungan sebesar Rp 27.498.648.127,00.

Perencanaan Laba Investor

Pada perencanaan laba investor ini akan dilakukan perhitungan laba yang akan diperoleh investor jika menginvestasikan modalnya dengan membeli unit kamar The Jimbaran View Condotel. Berikut

akan disajikan perhitungan laba investor untuk pembelian kamar standard.

A. Perhitungan pembayaran angsuran DP kamar standard yang dibeli bulan April 2011

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

$$A = 248.400.000$$

$$\left[\frac{0.01083 (1 + 0.01083)^{20}}{(1 + 0.01083)^{20} - 1} \right]$$

$$A = 13.880.943,02$$

Dibulatkan menjadi Rp. 13.881.000,00 / bulan. Untuk anuitas pembelian kamar di-bulan-bulan lain disajikan pada lampiran.

B. Perhitungan pelunasan plafon 70% dengan KKC

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

$$A = 579.600.000$$

$$\left[\frac{0.1075 (1 + 0.1075)^{15}}{(1 + 0.1075)^{15} - 1} \right]$$

$$A = 79.492.901,87$$

dibulatkan menjadi Rp. 79.493.000,00 / tahun.

C. Perhitungan RoI

$$\text{RoI} = 12\% \times \text{Rp } 828.000.000,00$$

$$= \text{Rp } 99.360.000,00$$

Jadi untuk investor yang membeli kamar standard akan mendapatkan RoI sebesar Rp 99.360.000,00/ tahun.

D. Perhitungan laba investor

$$\text{Laba} = \text{RoI} - \text{Angsuran KKC}$$

$$= \text{Rp } 99.360.000,00 - \text{Rp. } 79.493.000,00$$

$$= \text{Rp } 19.867.000,00 / \text{tahun}$$

Jadi selama 15 tahun masa pelunasan plafon, investor akan mendapatkan laba sebesar Rp 19.867.000,00 / tahun atau Rp 1.655.583,00/ bulan ditambah dengan free stay.

E. Future Value nilai investasi investor

$$\begin{aligned}
 FV &= PV (1 + i)^n \\
 &= \text{Rp } 248.400.000,00 \times (1 + 0.13)^{15} \\
 &= \text{Rp } 1.553.560.763,00
 \end{aligned}$$

Jadi setelah 15 tahun, nilai investasi investor adalah Rp 1.553.560.763,00 ditambah dengan kepemilikan satu unit kamar standar.

Untuk perhitungan laba investor yang membeli kamar suite dilakukan dengan perhitungan yang sama dan didapatkan anuitas pelunasan plafon sebesar Rp. 158.956.000,00 / tahun, mendapatkan RoI sebesar Rp 198.720.000,00 / tahun, mendapatkan laba sebesar Rp 39.734.000,00 / tahun ditambah dengan free stay dan Future Value investasinya setelah 15 tahun adalah Rp 3.107.121.525,00 ditambah dengan kepemilikan satu unit kamar suite.

Perencanaan Laba Operasional

Perhitungan perencanaan laba operasional diawali dengan menghitung room rate untuk setiap tipe kamar dengan occupancy room yang ditargetkan oleh manajemen. Occupancy room yang ditargetkan oleh manajemen dimulai dari tingkat pesimis sebesar 50% hingga 75% dari 89.425 kamar yang tersedia tiap tahunnya.

Analisis yang digunakan untuk menghitung room rate adalah dengan analisis cash flow. Perhitungan room rate hanya dilakukan untuk tahun pertama untuk tahun-tahun selanjutnya, room rate dinaikkan sebesar 5%. Nilai room rate dimasukkan kedalam proyeksi laba rugi untuk mengetahui laba operasional tahunan.

Metode Analisis Kelayakan

Analisis Perhitungan Net Present Value (NPV)

$$\begin{aligned}
 NPV &= PWB - PWC \\
 &= \text{Rp } 272.687.634.819,00
 \end{aligned}$$

NPV bernilai positif berarti investasi layak dilakukan.

Analisis Perhitungan Benefit Cost Ratio (BCR)

$$\begin{aligned}
 \text{Nilai BCR} &= \frac{PWB}{PWC} \\
 &= \frac{732,295,024,702}{459,607,389,883}
 \end{aligned}$$

$$= 1,59 \text{ (BCR > 1)}$$

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

Perhitungan Internal Rate of Return (IRR)

$$\begin{aligned}
 WACC &= (Wh \times Kh) + (We \times Ke) \\
 &= (13\% \times 46.82\%) + (15\% \times 53.18\%) \\
 &= 14.06\%
 \end{aligned}$$

Untuk menentukan nilai IRR dilakukan dengan cara *trial and error* dengan mendapatkan nilai NPV(+) dan NPV (-). Maka dicoba dengan $i = 15\%$ dan $i = 20\%$. Kemudian dilakukan cara interpolasi.

$$\begin{aligned}
 IRR &= i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} \times (i_2 - i_1) \\
 IRR &= 15\% + \frac{37.024.891,87}{(37.024.891,87 - (-14.392.859,04))} (20\% - 15\%)
 \end{aligned}$$

$$IRR = 18,60 \%$$

Nilai IRR lebih besar dari arus pengembalian yang diinginkan sebesar 14.06%, berarti usulan proyek ini diterima atau layak dilakukan.

Discounted Pay Back Period Investor

Discounted Pay Back Period untuk kamar standard dengan investasi sebesar Rp 248.400.000,00 adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 DPBP &= 11 \\
 &+ \frac{248,400,000 - 243,892,965}{12,041,097} \times 12 \text{ bulan}
 \end{aligned}$$

Dari hasil perhitungan di atas diperoleh Discounted Pay Back Periode investasi kamar standard adalah pada tahun ke 11 (sebelas) bulan ke 5 (lima).

Sedangkan Discounted Pay Back Periode untuk kamar suite dengan investasi sebesar Rp 496.800.000,00 adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 DPBP &= 12 \\
 &+ \frac{496,800,000 - 481,119,643}{20,431,716} \times 12 \text{ bulan}
 \end{aligned}$$

Dari hasil perhitungan di atas diperoleh Discounted Pay Back Periode investasi kamar standard adalah pada tahun ke 12 (dua belas) bulan ke 10 (sepuluh).

Analisis Sensitivitas

Dari analisis sensitivitas diketahui bahwa usulan proyek The Jimbaran View Condotel tidak layak untuk di realisasikan pada saat terjadi penurunan pendapatan sebesar 15% dengan kondisi biaya tetap, saat terjadi kenaikan biaya sebesar 25% dengan kondisi pendapatan tetap dan pada saat terjadi penurunan pendapatan sebesar 10% yang diikuti dengan peningkatan biaya sebesar 10%. Ketidaklayakan tersebut disebabkan karena besarnya nilai IRR lebih kecil dari arus pengembalian yang diinginkan yaitu sebesar 14,06%.

Faktor Persaingan

The Jimbaran View Condotel memiliki persaingan yang sangat ketat dengan The Rich Prada Condotel. Jarak antara kedua condotel ini memiliki jarak yang dekat kurang lebih 5 km, sehingga dari faktor lokasi ini akan menciptakan persaingan yang kuat. Keunggulan The Jimbaran View Condotel yaitu menawarkan pilihan kamar yang bervariasi sehingga konsumen bisa memilih kamar sesuai budget, jarak yang lebih dekat ke tempat-tempat komersil dan tujuan pariwisata serta pemberian RoI yang lebih besar kepada investor akan membuat The Jimbaran View Condotel lebih diinginkan oleh investor. Selain itu, hak kepemilikan berupa strata title selama seumur hidup juga menjadi incaran oleh investor sehingga investor tidak perlu mengeluarkan uang untuk perpanjangan hak kepemilikan lagi. Kekurangan The Jimbaran View Condotel terletak pada kategori hotel bintang 4 sedangkan The Rich Prada Condotel menawarkan hotel bintang 5. Harga jual unit per M2 dan tarif sewanya lebih mahal. Namun kekurangan tersebut akan tertutupi dengan segala keunggulan The Jimbaran View Condotel dan track record yang

bagus operator Tauzia Hotel Management dalam mengelola jaringan Harris Hotel yang ada di Indonesia.

Dibandingkan dengan Mercure Legian Condotel yang menyediakan kamar sejenis, keunggulan The Jimbaran View Condotel terletak pada harga jual unit condotel per M2 lebih murah, harga sewa kamar yang hampir sama, RoI yang diberikan kepada Investor lebih besar, tidak adanya dana perpanjangan HGB dan The Jimbaran View Condotel beroperasi lebih awal. Sedangkan keunggulan Mercure Legian Condotel hanya terletak dari lokasinya yang lebih strategis karena dekat dengan tempat-tempat komersil dan airport tetapi jauh untuk lokasi wisata yang berada di wilayah selatan Bali.

Analisis SWOT

Dari hasil analisa SWOT, dapat dirumuskan strategi yang bisa digunakan oleh perusahaan adalah:

- Melakukan promosi yang aktif dan melakukan kerjasama dengan travel agen di negara-negara luar yang mengunjungi Indonesia.
- Menetapkan harga yang kompetitif dibanding pesaing dengan kualitas dan desain bangunan yang menarik.
- Meningkatkan pelayanan/service yang lebih baik dengan melakukan training kepada karyawan.
- Untuk mengatasi besarnya modal yang diperlukan, maka dapat ditanggulangi dengan mengajukan pinjaman KI dan KMK kepada lembaga keuangan/bank dan menjual unit condotel kepada pihak investor sebelum masa pembangunan.

PENUTUP

Simpulan

- Dengan menjual 237 unit kamar standar dengan harga Rp 828.000.000,00 / unit dan 8 unit kamar suite dengan harga Rp 1.656.000.000,00 / unit, manajemen akan mendapatkan keuntungan sebesar Rp 27.498.648.127,00.
- Anuitas pelunasan plafon 70% dengan KKC untuk kamar standard adalah Rp 79.493.000,00 / tahun selama 15 tahun. Sedangkan untuk kamar suite anuitasnya adalah Rp 158.956.000,00 / tahun.
- Investor yang membeli kamar standar akan mendapatkan RoI sebesar Rp 99.360.000,00/ tahun. Sedangkan investor yang membeli kamar suite mendapatkan RoI sebesar Rp 198.720.000,00 / tahun.
- Selama 15 tahun masa pelunasan plafon KKC, investor kamar standard mendapatkan laba sebesar Rp 19.867.000,00/ tahun ditambah dengan free stay. Sedangkan investor kamar suite mendapatkan laba sebesar Rp 39.734.000,00 / tahun ditambah dengan free stay.
- Setelah 15 tahun, nilai investasi kamar standard adalah Rp 1.553.560.763,00. Sedangkan nilai investasi kamar suite adalah Rp 3.107.121.525,00.
- Discounted Pay Back Periode investasi kamar standard ditambah dengan free stay yang disewakan terjadi pada tahun ke 11 (sebelas) bulan ke 5 (lima). Sedangkan untuk investasi kamar suite terjadi pada tahun ke 12 (dua belas) bulan ke 10 (sepuluh). Ini berarti Investor baru mencapai titik impas atau jumlah pengeluaran sama dengan jumlah penerimaan. Selanjutnya, investor akan memperoleh keuntungan.
- Net Present Value (NPV) diperoleh nilai positif ($NPV > 0$), sebesar Rp 272.687.634.819,00 pada tingkat suku bunga 13% per tahun. Dengan demikian Proyek The Jimbaran View Condotel layak dilaksanakan / direalisasikan.
- Benefit Cost Ratio (BCR) diperoleh nilai 1,59 dimana lebih besar dari satu ($BCR > 1$) pada tingkat suku bunga 13% per tahun. Dengan demikian Proyek The Jimbaran View Condotel layak dilaksanakan / direalisasikan.
- Nilai Internal Rate of Return dari investasi The Jimbaran View Condotel adalah 18.60%. Nilai IRR lebih besar dari arus pengembalian yang diinginkan sebesar 14,06%, berarti usulan proyek ini diterima atau layak dilakukan.
- Dari analisis sensitivitas diketahui bahwa usulan proyek The Jimbaran View Condotel tidak layak untuk di realisasikan pada saat terjadi penurunan pendapatan sebesar 15% dengan kondisi biaya tetap, saat terjadi kenaikan biaya sebesar 25% dengan kondisi pendapatan tetap dan pada saat terjadi penurunan pendapatan sebesar 10% yang diikuti dengan peningkatan biaya sebesar 10%. Ketidaklayakan tersebut disebabkan karena besarnya nilai IRR lebih kecil dari arus pengembalian yang diinginkan yaitu sebesar 14,06%.
- Dari faktor persaingan menunjukkan bahwa terjadi persaingan yang ketat antara The Jimbaran View Condotel dengan The Rich Prada Condotel. Namun investasi pada The Jimbaran View Condotel akan lebih menarik minat investor karena memberikan RoI yang lebih besar yaitu 13% dan status kepemilikan berupa Strata Title yang seumur hidup.

Saran

- Untuk meningkatkan hasil penerimaan/pendapatan dan mengejar target occupancy room, manajemen harus melakukan promosi yang aktif dan melakukan kerjasama dengan travel agen di negara-negara luar yang mengunjungi Indonesia.
- Diperlukan konsistensi dalam pelayanan kepada tamu untuk menjaga loyalitas konsumen.

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur dihadapan Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan Jurnal Ilmiah yang berjudul “Analisis Perencanaan Laba dari Investasi Proyek The Jimbaran View Condotel”. Tersusunnya Jurnal Ilmiah ini adalah berkat bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu, dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Bapak Ir. I Putu Dharma Warsika, MM., MSc., dan Bapak Ir. A.A. Wiranata, MT. selaku dosen pembimbing Jurnal Ilmiah, Putera Sampoerna Foundation, orang tua dan Putu Sarin Saraswati atas dukungannya, personil-personil PT. Surya Arta Dana atas kerja samanya, dan rekan-rekan Teknik Sipil angkatan 2008 yang selalu mendukung dan memberi semangat, serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan dalam menyelesaikan Jurnal Ilmiah ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, Faisal. 2001. *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Universitas Muhammadiyah Malang, Malang.
- Asiyanto. 2002. *Construction Project Cost Management*. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Ervianto, W. I. 2002. *Manajemen Proyek Konstruksi*. Andi, Yogyakarta.
- Giتمان, M. 2006. *Ekonomi Teknik*. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Hendri Frendra. 2009. *Konsep Hak Milik Strata Title pada Rumah Susun/Apartemen*, <http://hendrifrendra.blogspot.com/2009/02/konsep-hak-milik-strata-title-pada.html>. Accessed on 15/5/2012.
- Heckert, J.B. 2000. *Controllershship Tugas Akuntan Manajemen*. Edisi 3. Erlangga, Jakarta.
- Matz, A dan Usry, M. 2001. *Akuntansi Biaya Perencanaan dan Pengendalian Biaya*. Edisi 9. Erlangga, Jakarta.
- Mulyadi. 2001. *Akuntansi Manajemen*. Edisi 3. Salemba Empat, Jakarta.
- Riyanto, Bambang. 2003. *Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan*. Edisi 4. BPFE, Yogyakarta.
- Sinamora, Heri. 2002. *Akuntansi Manajemen*. Edisi Kedua. YKPN, Jakarta.
- Soeharto, I., 1997. *Manajemen Proyek dari Konseptual Sampai Operasional*. Erlangga, Jakarta.
- Supriyono. 1999. *Akuntansi Biaya*. Edisi Kedua. BPFE, Yogyakarta.
- Trisnawati, A. 2006. *Analisis Biaya, Volume, Laba dalam Perencanaan Laba pada Hotel Tamu Kami di Sanur-Bali*. (Tugas Akhir yang tidak dipublikasikan, Fakultas Ekonomi, Universitas Udayana, 2006).
- Warsika, P. D. *Buku Ajar Akuntansi Biaya Proyek*. Fakultas Teknik Universitas Udayana, Bukit Jimbaran.
- Wirawan, Nata. 2001. *Cara Mudah Memahami Statistik 1*. Keraras Emas, Denpasar.