

EVALUASI INVESTASI MANTRA HOTEL NUSA DUA

Ariany Frederika¹, G.A.P Candra Dharmayanti¹, Yandi Kurniawan K.H.²

¹Dosen Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Udayana, Denpasar

²Alumni Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Udayana, Denpasar

Email: arianyfrederika1@yahoo.com

Abstrak: Evaluasi investasi Mantra Hotel yang berlokasi di Nusa Dua Bali direncanakan mencapai *Breakeven Point* (BEP) pada tahun 2020, dengan *occupancy rate* rata-rata per tahun yang ditentukan oleh pihak manajemen sebesar 70%-80%. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi investasi ini dengan mengkaji aspek finansial berdasarkan nilai NPV (*Net Present Value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), dan IRR (*Internal Rate of Return*). Kemudian dilakukan perhitungan *Discounted Pay Back Period* untuk mengetahui kapan investasi berada di titik impas. Hasil perhitungan menunjukkan bahwa pendapatan bersih yang dihasilkan oleh hotel selama 15 tahun adalah sebesar Rp. 572.010.373.149,00. Hasil analisis kelayakan investasi menunjukkan bahwa NPV (*Net Present Value*) bernilai positif ($NPV > 0$), yaitu sebesar Rp. 38.749.829.343,00. Nilai BCR (*Benefit Cost Ratio*) lebih besar dari 1 ($BCR > 1$) yaitu sebesar 1,0805, dan nilai IRR (*Internal Rate of Return*) yang mencapai 18,22%, atau lebih besar daripada nilai WACC (*Weighted Average Cost of Capital*) yang nilainya 14,40%, dan waktu yang diperlukan untuk mencapai titik *Break Even Point* (BEP) adalah 11 tahun 2 bulan dari masa operasi awal, yaitu terjadi pada bulan Agustus tahun 2024, yang berarti terlambat 3 tahun 8 bulan dari waktu rencana.

Kata Kunci: Hotel, Laba, NPV, BCR, IRR, *Break Even Point*, Analisis Sensitivitas

INVESTMENT EVALUATION OF MANTRA HOTEL NUSA DUA

Abstract: Mantra Hotel is located in Nusa Dua, Bali. It was built in 2012 and was intended that the break even point (BEP) will be achieved in year 2020, with average occupancy rate that decided by the management side about 70%-80% per year. This research aims to evaluate this investment by analyzing the financial aspect involved the assessment of NPV (*Net Present Value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), and IRR (*Internal Rate of Return*), also the calculation of *Discounted Pay Back Period* to estimate the *Break Even Point* of the investment. The result shows that, the net earning of the hotel for 15 years is Rp. 572,010,373,149.00. The financial analyzis indicates that NPV (*Net Present Value*) is positive ($NPV > 0$) i.e. Rp. 38,749,829,343.00., BCR (*Benefit Cost Ratio*) is 1.0805 that is greater than 1 ($BCR > 1$), and IRR (*Internal Rate of Return*) is 18.22%, that is greater than WACC (*Weighted Average Cost of Capital*), i.e.14.40%, and the *Break Even Point* (BEP) is 11 years 2 months that will be occured in August 2024, which is delayed 3 year 8 months from the planned.

Keywords: Hotel, Profit, NPV, BCR, IRR, *Break Even Point*, Sensitivity Analysis

PENDAHULUAN

Latar Belakang

PT. Puri Jepun Lestari memutuskan untuk membangun Mantra Hotel pada tahun 2012 yang berlokasi di Nusa Dua, Bali, sebagai kegiatan investasi dalam usaha bisnis mereka. Pihak PT. Puri Jepun Lestari merencanakan bangunan Mantra Hotel beroperasi sebagai hotel minimal selama \pm 15 tahun. Pada investasi hotel ini, pihak owner merencanakan pencapaian *Breakeven Point* (BEP) pada tahun 2020, dengan *occupancy rate* rata-rata pertahun yang ditentukan oleh pihak manajemen sebesar 70% - 80%. Salah satu syarat pengambilan keputusan investasi adalah mengkaji aspek finansial yang dilakukan dengan mengidentifikasi modal awal yang diperlukan untuk membangun suatu bangunan tersebut, dan menganalisis aliran kas masuk dan keluar selama umur investasi yang diinginkan. Lalu analisis kelayakan investasi dilakukan dengan menghitung nilai NPV (*Net Present Value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), dan IRR (*Internal Rate of Return*). Kemudian mencari *Discounted Pay Back Period* untuk mengetahui kapan investasi berada di titik impas, dan dilakukan analisis sensitivitas untuk menguji kekuatan investasi.

TINJAUAN PUSTAKA

Definisi Investasi

Investasi adalah penanaman modal untuk satu atau lebih aktiva yang dimiliki dan biasanya berjangka waktu lama dengan harapan mendapatkan keuntungan di masa-masa yang akan datang. Investasi dapat diartikan sebagai pengeluaran penanam-penanam modal atau perusahaan untuk membeli barang-barang modal atau perlengkapan-perengkapan produksi untuk menambah kemampuan memproduksi barang-barang dan jasa-jasa yang tersedia dalam perekonomian. Jadi sebuah pengeluaran dapat dikatakan sebagai investasi jika ditujukan untuk meningkatkan kemampuan produksi, seperti pengeluaran dari biaya operasional (*operation cost*), biaya perawatan (*maintenance cost*), dan biaya-biaya lainnya yang tidak dapat dihindarkan. 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 adalah penciptaan lapangan kerja baru, peningkatan ekspor, subsidi impor, ataupun pendayagunaan bahan baku dalam negeri yang berlimpah (Giatman, 2006).

Hotel

Hotel adalah salah satu jenis akomodasi yang menyediakan fasilitas dan pelayanan penginapan, makan dan minum, serta jasa-jasa lainnya untuk umum yang tinggal untuk sementara waktu, dan dikelola secara profesional (Gaffar, 2007).

Laba

Laba merupakan salah satu ukuran dari sukses tidaknya pimpinan perusahaan dalam mengelola perusahaan. Supriyono (1999) menyebutkan bahwa laba perusahaan adalah selisih antara penghasilan penjualan diatas semua biaya-biaya dalam periode akuntansi tertentu.

Arus Kas

Arus kas (*cash flow*) adalah suatu laporan keuangan yang berisikan pengaruh kas dari kegiatan operasi, kegiatan transaksi investasi dan kegiatan transaksi pembiayaan/pendanaan serta kenaikan atau penurunan bersih dalam kas suatu perusahaan selama satu periode. Menurut PSAK No. 2 (2002: 9), laporan arus kas harus berisi informasi arus kas selama periode tertentu yang diklasifikasikan menurut aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan.

Biaya

Menurut Supriyono (1999) biaya adalah harga perolehan yang dikorbankan atau yang digunakan dalam rangka memperoleh penghasilan (*revenue*) dan akan di pakai sebagai pengurang penghasilan. Biaya dapat dibedakan berdasarkan Produknya, Sifat Penggunaannya, dan volume produknya.

Pendapatan

Pendapatan adalah jumlah pembayaran yang diterima oleh perusahaan dari

penjualan barang atau jasa. Pendapatan dihitung dengan mengalikan kuantitas barang terjual dengan harga satuannya (Soeharto, 1997).

Proyeksi Pendapatan dan Biaya

Yang dimaksud dengan proyeksi pendapatan dan biaya adalah perkiraan uang yang masuk/keluar sebagai sebab dan akibat dalam penjualan barang atau jasa dari unit usaha yang bersangkutan. Dalam penulisan tugas akhir ini, proyeksi pendapatan menggunakan metode *Time Series* atau runtun waktu. Metode ini didasarkan pada data dan keadaan masa lalu. Teknik Peramalan (*Forecasting*) menggunakan metode Kuadrat Terkecil/Trend Linear, Trend Parabola (Kuadratik), dan Trend Eksponensial (Logaritma). Umumnya metode trend digunakan untuk peramalan jangka menengah dan jangka panjang.

1. Metode Kuadrat Terkecil (Trend Linear)

Metode ini dapat digunakan jika data masa lalu yang ada cenderung membentuk garis lurus. Perumusan dari metode ini adalah:

$$\hat{Y} = a + bX$$

(1)

Koefisien a dan b diperoleh dengan:

$$a = \frac{\sum Y}{n} \tag{2}$$

$$b = \frac{\sum XY}{\sum X^2} \tag{3}$$

dengan:

- \hat{Y} = Nilai observasi
- Y = Nilai Trend
- X = Variabel waktu
- n = Jumlah data

2. Metode Trend Parabola (Kuadratik)

Metode ini dapat digunakan jika data masa lalu yang ada cenderung membentuk parabola. Perumusan dari metode ini adalah sebagai berikut:

$$\hat{Y} = a + bX + cX^2 \tag{4}$$

Koefisien a, b dan c diperoleh dengan:

$$a = \frac{(\sum Y - c\sum X^2)}{n} \tag{5}$$

$$b = \frac{\sum XY}{\sum X^2} \tag{6}$$

$$c = \frac{[(n\sum X^2 Y - (\sum X^2)(\sum Y))]}{(n\sum X^4 - (\sum X^2)^2)} \tag{7}$$

3. Metode *Trend Exponential* (Logaritma)

Metode Trend Exponensial sering dipergunakan untuk meramalkan kejadian yang berkembang dengan cepat sekali. Persamaan garis Trend Exponensial adalah sebagai berikut:

$$\hat{Y} = ab^x \text{ atau } \log \hat{Y} = \log a + (\log b)X$$

Jika $\sum X = 0$, maka koefisien a dan b dapat dicari dengan:

$$\log a = \frac{(\sum \log Y)}{n} \tag{8}$$

$$\log b = \frac{(\sum X(\log Y))}{\sum X^2} \tag{9}$$

Metode trend yang paling tepat adalah metode trend yang memberikan nilai MAPE dan MAD terkecil. MAPE (*Mean Absolute Percentage Error*) merupakan nilai mutlak presentase rata-rata kesalahan dimana nilai ini mengukur ketelitian dari kelayakan *Time Series*. Rumus MAPE adalah sebagai berikut:

$$MAPE = \frac{\sum_{t=1}^n \left| \frac{Y_t - \hat{Y}_t}{Y_t} \right|}{n} \times 100 \tag{10}$$

dengan:

- Y = Nilai aktual
- \hat{Y} = Nilai trend
- n = Jumlah data

Sedangkan MAD (*Mean Absolute Deviation*) merupakan nilai mutlak rata-rata simpangan. Nilai ini mengukur ketepatan dari nilai *Time Series*. Rumus MAD adalah sebagai berikut:

$$MAD = \frac{\sum_{t=1}^n |Y_t - \hat{Y}_t|}{n} \tag{11}$$

Analisis Kelayakan Investasi

Dalam menilai menguntungkan tidaknya suatu investasi yang akan dipakai untuk mengambil keputusan investasi, ada beberapa kriteria yang digunakan, yaitu: *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), dan *Internal Rate of Return* (IRR).

1. Net Present Value (NPV)

Dalam metode ini kita menggunakan faktor diskon. 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 mendiskon nilai-nilai pengeluaran dan penerimaan tersebut kedalam 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) (Giatman, 2006).

Urutan-urutan perhitungan dalam metode ini adalah:

1. Menghitung cash flow yang diharapkan dari investasi yang akan dilaksanakan.
2. Mencari nilai sekarang (*Present Value*) dari cash flow dengan mengalikan tingkat *discount rate* tertentu yang ditetapkan.
3. Kemudian jumlah sekarang dari cash flow selama umur investasi dikurangi dengan nilai investasi awal akan menghasilkan *Net Present Value* (NPV).

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

$$NPV = \Sigma PWB - \Sigma PWC \tag{12}$$

$$PWB = \sum_{t=0}^n C_b (FPB) \tag{13}$$

$$PWC = \sum_{t=0}^n C_c (FPC) \tag{14}$$

dengan:

- 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 berarti netral atau berada pada *break even point* (BEP)
 NPV < 0, Proyek tidak layak diusahakan

2. 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. Misal untuk operasi dan produksi, sedangkan cost adalah biaya pertama (Soeharto, 1997). Adapun rumus yang digunakan adalah:

$$BCR = \frac{\Sigma PWB}{\Sigma PWC} \tag{15}$$

dengan:

- BCR = Perbandingan manfaat terhadap biaya (*Benefit Cost Ratio*)
- PWB = Present Worth of Benefit atau nilai sekarang benefit
- PWC = Present Worth of Cost

Apabila didapat nilai BCR sebagai berikut:

- BCR ≥ 1, Proyek layak dilakukan
- BCR < 1, Proyek tidak layak diusahakan

3. 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 investasi. *Internal Rate of Return* dapat dicari dengan sistem *Trial and error*, yaitu mencari nilai NPV pada *Discount Rate* yang kita sukai. Apabila dengan *Discount rate* yang kita pilih dihasilkan NPV positif (+), maka IRR yang akan dicari adalah diatas discount rate/tingkat diskon tersebut, seterusnya kita cari dengan coba-coba sampai menemukan *Discount Rate* yang menghasilkan NPV = 0 (nol). *Internal Rate of Return* dapat dicari dengan menggunakan rumus:

$$IRR = iNPV_+ + \frac{NPV_+}{(NPV_+ - NPV_-)} (iNPV_- - iNPV_+) \tag{16}$$

dengan:

- IRR = *Internal Rate of Return*
- iNPV₋ = Suku bunga negatif
- iNPV₊ = Suku bunga positif

NPV. = *Net Present Value* dengan hasil negatif
 NPV₊ = *Net Present Value* dengan hasil positif

Untuk pengambilan keputusan kriteria IRR ini dengan cara dibandingkan dengan *Weighted Average Cost of Capital* (WACC). Jika $IRR > WACC$ maka investasi layak untuk dilaksanakan. Akan tetapi, jika $IRR < WACC$ maka investasi tidak layak untuk dilaksanakan.

Perlu juga diketahui tidak semua cash flow menghasilkan IRR dan IRR yang dihasilkan tidak selalu satu, ada kalanya IRR dapat ditemukan lebih dari satu. Cash flow tanpa IRR biasanya dicirikan dengan terlalu besar rasio antara aspek benefit dengan aspek cost. *Cash flow* dengan banyak IRR biasanya dicirikan oleh net cash flownya bergantian antara positif dan negatif (Giatman, 2006).

Discounted Pay Back Period

Menurut Umar (2000), 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 uang. Untuk mengatasi salah satu kelemahan dari metode *pay back period*, maka dicoba untuk memperbaiki metode tersebut dengan cara *present-value* arus kas masuk (*cash inflow*) dari rencana investasi tersebut kemudian baru dihitung *Pay Back 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:

$$\text{Payback Period} = n + \frac{a - b}{c} \times 12 \text{ bulan} \quad (17)$$

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

a = jumlah *initial investment* (investasi total)

b = jumlah kumulatif arus bersih kas yang telah dikalikan df sampai tahun ke-n

c = jumlah arus kas bersih yang telah dikalikan df ke-n+1

Berdasarkan pada metode *Discounted Pay Back Period*, usulan yang diterima adalah usulan yang menghasilkan *Discounted Pay Back Period* yang lebih pendek dari *pay back* maksimum yang ditetapkan (umur ekonomis proyek).

Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas dibutuhkan dalam rangka mengetahui sejauh mana dampak parameter-parameter investasi yang telah diterapkan sebelumnya boleh berubah karena adanya faktor situasi dan kondisi selama umur investasi, sehingga perubahan tersebut hasilnya akan berpengaruh secara signifikan pada keputusan yang akan diambil (Soeharto, 1997). Dalam analisis sensitivitas setiap kemungkinan harus dicoba, yang berarti setiap kalo harus dianalisis kembali. Hal tersebut diperlukan karena analisis proyek didasarkan pada proyeksi-proyeksi yang mengandung banyak tidak kepastian tentang apa yang akan terjadi di masa yang akan datang.

RANCANGAN KEGIATAN

Umum

Setiap kegiatan yang bersifat ilmiah harus dilakukan secara sistematis. Artinya, langkah-langkah yang ditempuh harus terencana secara baik dan mengikuti metodologi yang benar. Hasil dari suatu kegiatan ilmiah sangat ditentukan oleh ketepatan langkah metodologi yang digunakan Tujuan penulisan erat kaitannya dengan pemecahan permasalahan yang ada. Guna mencapai tujuan penelitian dan untuk memelihara sistematika kerja yang baik, perlu disusun langkah-langkah pokok penulisan.

Pengumpulan Data

Jenis data yang digunakan terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung oleh peneliti, sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh dari pihak orang

lain, baik dari penelitian sebelumnya, maupun dari suatu badan instansi. Dalam penelitian ini, semua data yang diperlukan, diberikan oleh suatu badan instansi, atau pihak luar selain pihak peneliti, sehingga hanya dilakukan pengumpulan data secara sekunder. Data Sekunder yang diambil adalah Gambar Proyek hotel, Proyeksi pendapatan dan biaya rencana awal, Data *Cost of Capital*, Amortisasi dan Penyusutan, dan *Capital Expenditure* Hotel, Tarif Sewa Kamar, Jenis dan Jumlah Kompetitor, dan Data Kompetitor.

Metode Pengolahan Data

Pengolahan data dilakukan adalah perhitungan RAB proyek, dengan data gambar proyek beserta spesifikasi itemnya. Perhitungan volume total dan jenis itemnya akan diolah menjadi suatu nilai biaya rencana total yang dikeluarkan untuk pembangunan Mantra Hotel. Setelah itu dilakukan pengolahan Analisis *Time Series*. Analisis *Time Series* merupakan salah satu metode peramalan yang menjelaskan bahwa deretan observasi pada suatu variabel dipandang sebagai realisasi dari variabel *random* berdistribusi bersama, yang bertujuan untuk menemukan bentuk atau pola variasi data di masa lampau peramalan terhadap sifat-sifat data di masa yang akan datang. Analisis *Time Series* terdiri atas trend linear, trend kuadratik, dan trend eksponensial. Metode trend tersebut berguna untuk mendapatkan nilai MAPE yang merupakan rata-rata dari keseluruhan persentase kesalahan (selisih) antara data aktual dan hasil peramalan dan MAD yang merupakan nilai rata-rata dari nilai absolut simpangan terkecil. Metode trend yang akan dipakai adalah trend yang memberikan nilai MAPE dan MAD terkecil.

Metode Analisis Data

Dalam perhitungan perencanaan laba operasional menggunakan analisis *time series*, lalu dilanjutkan dengan analisis finansial dengan kriteria penilaian investasi berupa NPV, BCR, dan IRR digunakan untuk kelayakan investasi proyek, lalu analisis DPBP untuk mengetahui kapan

mengalami pengembalian modal investasi. Setelah itu dilanjutkan dengan Analisis Sensitivitas untuk mengkaji sejauh mana perubahan unsur-unsur yang mempengaruhi kekuatan investasi, dengan merubah parameter-parameter investasi yang mempengaruhi investasi dalam memberikan laba dan mengembalikan modal, sehingga didapat pilihan-pilihan keputusan yang akan diambil demi aktivitas investasi yang terbaik.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum

Mantra Hotel adalah salah satu hotel yang dikembangkan oleh PT. Puri Jepun Lestari yang dibangun di Jalan Raya Nusa Dua Selatan, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan luas tanah sebesar 12025 m². Total luas tanah bangunan Mantra Hotel sebesar 5656 m². Rencana bentuk bangunan hotel berupa apartemen yang terdiri atas 3 unit bangunan berlantai 4. Dari 3 unit bangunan tersebut, 2 unit bangunan diperuntukkan sebagai bangunan dengan bentuk yang sama dan memiliki luas dasar masing-masing bangunan seluas 1.651 m², serta 1 unit bangunan diperuntukkan sebagai fasilitas umum (*Public Space*) seluas 2355 m². Sedangkan luas total bangunan proyek Mantra Hotel adalah 13809,26 m² yang terdiri atas:

- *Basement* : 1762,24 m²
- *Ground Floor*: 2843,64 m²
- *1st Floor* : 3378,43 m²
- *2nd Floor* : 3237,45 m²
- *3rd Floor* : 2587,50 m²

Pelaksanaan pembangunan proyek diselesaikan dalam kurun waktu selama 18 bulan. Pelaksanaan dimulai dari Januari 2012 dan selesai pada Juni 2013. Selanjutnya dilakukan *grand opening* pada 1 Juli 2013. Mantra Hotel dikategorikan sebagai hotel berbintang 4, memiliki 148 kamar, dan terdiri atas 3 tipe kamar, yaitu 104 *Superior Studio*, 36 *Deluxe Suite*, dan 4 *Panorama Suite*, dengan harga sewa kamar seperti tabel 4.3. Serta fasilitas berupa *restaurant*, *bar*, *travel agent*, *money changer*, *indoor and outdoor swimming pool*, *function room*, *business center*,

laundry dan lain-lain. Selain lokasi hotel yang tidak berada dalam jangkauan keramaian kota, Mantra Hotel sendiri memiliki pemandangan (*view*) laut yang cukup menarik, sehingga tamu yang menginap di hotel tersebut merasakan rasa kenyamanan dan ketenangan yang lebih, yang tidak dimiliki oleh semua hotel di kawasan sekitarnya.

Perhitungan RAB Proyek

Dalam kasus ini, diasumsikan nilai RAB (Rencana Anggaran Biaya) Proyek sebagai biaya modal awal pada investasi Mantra hotel. RAB untuk proyek Mantra hotel sendiri terdiri atas 2 bagian, yaitu RAB struktur dan RAB non-struktur. RAB non-struktur meliputi RAB untuk Finishing, MEP (*Mechanical Electrical Plumbing*), Interior, dan *Landscape*. RAB struktur dihitung ulang kembali dengan menggunakan gambar proyek Mantra Hotel sebagai acuan perhitungannya, sedangkan untuk RAB non-struktur akan digunakan perhitungan estimasi nilai RAB non-struktur yang telah dihitung oleh pihak perusahaan. Dalam perhitungan RAB suatu proyek, perlu diketahui jenis, jumlah, volume dan harga item pekerjaan yang akan diperlukan, oleh karena itu tahap pertama yang dilakukan dalam perhitungan RAB adalah pengumpulan data berupa Gambar Proyek, dan Harga Satuan Upah dan Bahan. Gambar proyek diperlukan dalam perhitungan jumlah dan volume item yang akan dibuat, sedangkan Harga Satuan Upah dan Bahan diperlukan untuk mengetahui berapa biaya yang diperlukan per satuan volume item pekerjaan, sehingga dapat diketahui biaya total dalam suatu proyek. Setelah dilakukan perhitungan volume pekerjaan struktur dengan acuan gambar proyek Mantra Hotel dan harga item per pekerjaan dengan acuan Harga Satuan Upah dan Bahan dinas Pembangunan Umum Bali Kabupaten Badung Tahun 2014, Rencana Anggaran Biaya total untuk pekerjaan struktur Mantra Hotel dapat dihitung. Untuk rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya struktur Mantra Hotel dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Rekapitulasi perhitungan ulang RAB struktur

No.	Nama Pekerjaan	Jumlah Harga (Rp.)
I	Pekerjaan Persiapan	107.126.240
II	Pekerjaan Tanah	1.976.888.501
III	Pekerjaan Struktur	38.969.635.982
	TOTAL	41.053.650.723
	PPN 10%	4.105.365.072
	REAL COST	45.159.015.795

Dapat dilihat dari Tabel 1 bahwa rencana anggaran biaya struktur yang didapat sebesar, Rp. 45.159.015.795,00., lebih besar dari RAB struktur yang diestimasikan oleh pihak perusahaan, yaitu Rp. 44.993.780.000,00. Untuk RAB non-struktur, digunakan nilai RAB non-struktur estimasi yang telah dihitung oleh pihak perusahaan, didapat nilai RAB untuk non-struktur sebesar Rp. 57.887.775.000,00. Nilai modal awal investasi total ialah jumlah dari perhitungan ulang nilai RAB struktur dengan acuan gambar proyek, dengan nilai RAB non-struksi estimasi yang telah dihitung oleh pihak perusahaan, sehingga didapat nilai RAB total sebesar Rp. 103.046.790.795,00.

Proyeksi Pendapatan dan Kebutuhan Usaha Hotel

Data proyeksi pendapatan dan kebutuhan usaha Mantra Hotel yang didapatkan dari PT. Puri Jepun Lestari hanya sampai tahun 2020, dikarenakan pihak perusahaan ingin mengetahui kemampuan hotel untuk mencapai *Break even Point* pada tahun tersebut, sedangkan pada Tugas Akhir ini akan dilakukan Proyeksi Pendapatan dan Kebutuhan Usaha Hotel selama 15 tahun atau sampai tahun 2028, dikarenakan karena pihak perusahaan menyatakan bahwa bangunan Mantra Hotel akan tetap beroperasi sebagai Hotel selama 15 tahun ke depan, dan setelah 15 tahun ke depan ada kemungkinan pihak perusahaan akan mengubah fungsi bangunan sebagai jenis akomodasi lainnya. Oleh karena itu, data yang sudah diketahui hingga pada tahun 2020 akan dilanjutkan proyeksinya menggunakan Analisis *Time Series*. Data proyeksi awal pendapatan dan kebutuhan hotel dapat dilihat pada Lampiran B.

Metode yang digunakan untuk memproyeksikan data adalah Metode Trend Linear, Trend Kuadratik dan Trend Eksponensial. Data akan diproyeksikan hingga pada tahun 2028. Dari ketiga metode tersebut, yang memiliki nilai MAPE dan MAD terkecil adalah metode yang paling tepat untuk memproyeksikan. Terdapat 6 macam data yang akan diproyeksikan menggunakan metode trend yaitu pendapatan, biaya langsung penjualan, gaji dan kesejahteraan, beban usaha, beban lain, dan pajak pendapatan. Setelah seluruh pendapatan dan biaya Mantra Hotel telah diproyeksikan, maka data jumlah seluruh pendapatan dan biaya Mantra Hotel dari tahun 2013 hingga tahun 2028 dapat diketahui, sehingga pendapatan bersih yang dapat dihasilkan oleh Mantra Hotel dari tahun 2013 hingga tahun 2028 dapat dihitung. Untuk rekapitulasi akumulasi pendapatan bersih yang didapat oleh Mantra Hotel dari jangka waktu tahun 2013 hingga tahun 2028 dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2. Akumulasi Pendapatan Bersih Hotel

No	Tahun	Akumulasi Pendapatan Bersih (Rp.)
1	2013	10.632.129.250
2	2014	34.949.541.583
3	2015	62.947.894.083
4	2016	92.585.390.083
5	2017	123.697.116.250
6	2018	156.418.671.083
7	2019	190.835.292.583
8	2020	227.036.476.083
9	2021	264.303.225.008
10	2022	303.152.332.639
11	2023	343.627.465.927
12	2024	385.773.697.293
13	2025	429.637.342.534
14	2026	475.265.771.278
15	2027	522.707.186.975
16	2028	572.010.373.149

Dari Tabel 2 diketahui karakteristik pendapatan bersih Mantra Hotel per tahunnya yang selalu meningkat, dan kenaikan pendapatan per tahunnya pun juga selalu meningkat, sehingga grafiknya membentuk garis lengkung eksponensial. Jumlah akumulasi pendapatan bersih Mantra Hotel mencapai

Rp.572.010.373.149,00 pada akhir tahun 2028.

Analisis Kelayakan Investasi

Untuk mengetahui apakah rencana suatu investasi tersebut layak atau tidaknya, dapat diketahui dengan melakukan perhitungan pengujian berupa perhitungan NPV, BCR, IRR. Ketiga nilai indikator tersebut harus memenuhi syarat tertentu agar investasi dapat dikatakan layak (*feasible*). Setelah dilakukan analisis kelayakan investasi, diketahui nilai NPV untuk investasi Mantra Hotel Nusa Dua bernilai positif, sebesar Rp. 38.794.829.343,00, lalu nilai BCR didapat lebih besar dari 1, yaitu sebesar 1,0805, dan nilai IRR yang didapat sebesar 18,22%, lebih besar dari WACCn investasi Mantra Hotel sebesar 14,40%.

Discounted Pay Back Period

Yang dimaksud *Discounted Pay Back Period* adalah jangka waktu yang diperlukan untuk mengembalikan modal suatu investasi, dihitung dari aliran kas bersih. Metode ini memperhatikan nilai uang sehingga arus kas bersih harus di *present value* kan terlebih dahulu dengan mengalikan *discount factor*. Setelah dilakukan perhitungan akumulasi laba bersihnya dengan metode *Discounted Pay Back Period*, terlihat adanya *Break Even Point* pada akhir bulan Agustus tahun 2024, dengan durasi selama 12 tahun 8 bulan dari awal konstruksi hotel, atau 11 tahun 2 bulan dari masa awal operasi hotel.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Dari hasil analisis dan perhitungan yang telah dilakukan, maka dapat diambil simpulan bahwa laba yang didapat Mantra Hotel berangsur stabil meningkat, dikarenakan pendapatan bersih yang didapat pertahunnya semakin membesar. Pendapatan bersih yang dapat dihasilkan dari pertengahan tahun 2013 hingga akhir tahun 2028 sebesar Rp. 572.010.373.149,00 (lima ratus tujuh puluh dua miliar sepuluh juta tiga ratus tujuh puluh tiga ribu seratus empat puluh sembilan rupiah). Berdasarkan perhitungan *Discounted Pay Back Period*, waktu yang diperlukan untuk mencapai

titik *Break even Point* (BEP) dari masa awal operasi hotel adalah 11 tahun 2 bulan, yang terjadi pada bulan Agustus tahun 2024, yang berarti terlambat 3 tahun 8 bulan dari yang direncanakan oleh pihak perusahaan. Untuk analisis kelayakan investasinya, diperoleh nilai NPV yang positif, yaitu sebesar Rp. 38.794.829.343,00 (tiga puluh delapan miliar tujuh ratus sembilan puluh empat delapan ratus dua puluh sembilan ribu tiga ratus empat puluh rupiah). Nilai BCR yang diperoleh lebih besar dari 1, yaitu sebesar 1,0805, dan nilai IRR yang diraih sebesar 18,22%, lebih besar daripada nilai WACC yang sebesar 14,40%, sehingga proyek tersebut dapat/layak untuk dilaksanakan.

Saran

Ada beberapa hal yang dapat disarankan untuk melakukan perubahan-perubahan yang dapat mempercepat periode *break even point* (BEP), seperti menaikkan harga jual kamar atau menaikkan volume rata-rata penjualan kamar hotel per tahunnya, dan agar pihak perusahaan menghitung/waktu yang diperlukan untuk mencapai titik *break even point* (BEP) dengan menggunakan metode *discounted pay back period* (DPBP) pada investasi-investasi selanjutnya untuk menghasilkan prediksi BEP yang lebih realistis.

DAFTAR PUSTAKA

- Ervianto, W.I. 2002. *Manajemen Proyek Konstruksi*. Andi, Yogyakarta.
- Gaffar, V. 2007. *CPR & MPR Hotel*. Alfabeta, Bandung.
- Giatman, M. 2006. *Ekonomi Teknik*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Heckert, J.B. 2000. *Controllershship Tugas Akuntan Manajemen*. Edisi 3. Erlangga, Jakarta.
- Ikatan Akuntan Indonesia. 2002. *Standar Akutansi Keuangan*. PSAK No.17, Cetakan ke-4, Buku I. Salemba Empat, Jakarta.
- Mukomuko, J.A. 1987. *Dasar Penyusunan Anggaran Biaya Bangunan*. Kurnia Esa, Jakarta.
- Mulyadi. 2001. *Akutansi Manajemen*. Edisi 3. Salemba Empat, Jakarta.
- Riyanto, B. 2003. *Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan*. Edisi 4. BPFE, Yogyakarta.
- Soeharto, I. 1997. *Manajemen Proyek dari Konseptual Sampai Operasional*. Erlangga, Jakarta.
- Supriyono. 1999. *Akutansi Biaya*. Edisi ke-2. BPFE, Yogyakarta.
- Sutoyo, S. 1996. *Studi Kelayakan Proyek: Teori dan Praktek*. Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta
- Umar, H. 2000. *Studi Kelayakan Bisnis: Manajemen, Metode, dan Kasus*. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Wirawan, N. 2001. *Cara Mudah Memahami Statistik I*. Keraras Emas, Denpasar