

ANALISIS FINANSIAL PEMBANGUNAN *THE MAGANI HOTEL* KUTA

Ni Putu Oki Wirastuti¹, I Putu Dharma Warsika², I.B. Rai Adnyana²

¹Alumni Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Udayana, Denpasar

²Dosen Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Udayana, Denpasar

e-mail : okiwirastuti@yahoo.com

Abstrak : Hotel adalah salah satu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau keseluruhan bagian untuk jasa pelayanan jasa penginapan, penyedia makanan dan minuman serta jasa lainnya bagi masyarakat umum yang dikelola secara komersial. Maka PT. Graha Putra Mas selaku pihak pengembang memilih kawasan Kuta sebagai tempat untuk berinvestasi tepatnya pada lahan seluas 3.781,93 m² yang terletak di Jalan Melasti, Legian Kaja, Kecamatan Legian. Pembangunan The Magani Hotel merupakan proyek investasi yang diharapkan memberikan manfaat di masa yang akan datang. Maka dari itu analisis yang dilakukan lebih menitikberatkan pada analisis finansial. Dari latar belakang tersebut dirumuskan masalah apakah pembangunan The Magani Hotel layak secara finansial. Tujuan dari analisis ini bagi pengembang adalah untuk menghindari kesalahan dalam pengambilan keputusan untuk berinvestasi. Pengolahan data sekunder menggunakan Metode *Time Series* dengan proyeksi selama 20 tahun ke depan. Pada proses mengkaji kelayakan investasi dilakukan dengan menganalisis aliran kas masuk dan kas keluar selama umur proyek/investasi. Dengan analisis Discounted Pay Back Periode (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 dengan tingkat suku bunga 13% pertahun diperoleh NPV>0 sebesar Rp 332.817.077.991,00. Nilai BCR>1 yaitu 1,25. Nilai IRR diperoleh 34,548% dimana nilai ini lebih besar dari arus pengembalian yang diinginkan yaitu 13,56%. Discounted Pay back Periode (PBP) pada tahun ketujuh (7) bulan kelima saat jumlah pendapatan sebesar Rp 36.614.717.266,00. Jadi, analisis menunjukkan Proyek pembangunan *The Magani Hotel* Kuta layak direalisasikan.

Kata kunci: Hotel, NPV, BCR, IRR, PBP.

FINANCIAL ANALYSIS OF THE MAGANI HOTEL KUTA'S CONSTRUCTION

Abstrack :Hotel is one type of accommodation that use to service specialty lodging services, a provider of foods and beverages and other services to the general public who managed commercially. So that, PT. Graha Putra Mas as the developer chose Kuta area as a place to invest precisely in an area of 3781.93 m², located in Jalan Melasti, Legian Kaja, District Legian. Construction of The Magani Hotel is an investment project which is expected to provide benefits in the future. Thus the analysis conducted more focused on financial analysis. The purpose of this analysis for the developer is to avoid mistakes in the decision to invest.Secondary Data Processing using Time Series Methods with projections for the next 20 years. In the process of assessing the feasibility of the investment made by analyzing the cash inflows and cash outflows over the life of the project / investment. By the analysis of Discounted Pay Back Period (PBP) can be determined when the return of capital investment. To determine the feasibility of investment is used appraisal criteria of investment by analyzing the NPV (Net Present Value), BCR (Benefit Cost Ratio) and IRR (Internal Rate of Return). The results of financial analysis with an interest rate of 13% per annum obtained NPV> 0 is Rp 332.817.077.991,00. BCR values> 1 at 1.25. IRR obtained 34.548% where the value is greater than the current desired return is 13.56%. Discounted Pay back period (PBP) in seventh year and fifth month when the amount of income is Rp 36.614.717.266,00. So that, the analysis showed the construction project of The Magani Hotel Kuta feasible to realized.

Key Word: Hotel, NPV, BCR, IRR, PBP.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Menurut Menteri Pariwisata, Pos, dan Telekomunikasi No Km 94/HK103/MPPT 1987, hotel adalah salah satu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau keseluruhan bagian untuk jasa pelayanan jasa penginapan, penyedia makanan dan minuman serta jasa lainnya bagi

masyarakat umum yang dikelola secara komersial. Hotel menjadi sebuah usaha yang dibutuhkan untuk menunjang pariwisata. Khususnya untuk kawasan pariwisata yang sangat padat seperti Kuta, hotel menjadi bangunan wajib sebagai sarana akomodasi para wisatawan.

Kawasan Kuta sebagai daerah pariwisata pinggir pantai dengan kunjungan wisatawan yang

sangat padat menjadi tempat strategis bagi investor yang ingin membangun hotel. Inilah yang menyebabkan kawasan Kuta juga padat dengan pembangunan hotel. Dengan memperhatikan alasan tersebut maka PT. Graha Putra Mas selaku pihak pengembang memilih kawasan Kuta sebagai tempat untuk berinvestasi.

Lahan seluas 3.781,93 m² yang terletak di Jalan Melasti, Legian Kaja, Kecamatan Legian dipilih PT. Graha Putra Mas untuk berinvestasi. Tanah milik pribadi PT. Graha Putra Mas sejak tahun 2004 ini telah memiliki Izin Penunjukkan dan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 21005/III/2007 dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No.001 Tahun 2011 untuk dibangun *The Magani Hotel*. Pihak pengembang sebagai investor tentunya memperhatikan banyak faktor antara lain seperti fasilitas yang disediakan, kondisi fisik dari kawasan, kondisi pasar serta kondisi keuangan dari pengembang.

Pembangunan *The Magani Hotel* merupakan proyek investasi yang diharapkan memberikan manfaat di masa yang akan datang. Keputusan untuk melakukan investasi memerlukan analisis kelayakan dari beberapa aspek antara lain adalah aspek teknis, aspek finansial, aspek sosial dan aspek lainnya.

Investasi untuk pembangunan *The Magani Hotel* yang terserap pada aktiva tersebut merupakan aspek finansial. Sebagian besar modal investasi terserap pada aktiva tetap seperti tanah, konstruksi bangunan, dan mesin-mesin.

Maka dari itu analisis yang dilakukan lebih menitikberatkan pada analisis finansial. Bagi pengembang, analisis ini merupakan suatu keharusan untuk menghindari kesalahan pengambilan keputusan dalam berinvestasi. Selain itu sebagai upaya menghindari keterlanjuran penanaman modal yang besar untuk kegiatan yang tidak menguntungkan. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka dilakukan suatu analisis finansial pada proyek pembangunan *The Magani Hotel* tersebut.

Tinjauan Pustaka

Studi Kelayakan Proyek

Tujuan dari pada diadakannya suatu studi kelayakan adalah untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan. Biaya yang dibutuhkan untuk mengadakan study kelayakan ini relatif kecil dibandingkan dengan resiko kegagalan suatu investasi dalam jumlah yang besar. Aspek-aspek studi kelayakan bisnis :Aspek pasar, aspek teknis, aspek yuridis, aspek finansial, aspek management.

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.

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 eksport, subsidi impor, ataupun pendayagunaan bahan baku dalam negeri yang berlimpah (Giatman, 2006).

Kriteria Investasi

Kriteria untuk suatu investasi sangat diperlukan untuk menentukan apakah suatu usulan investasi dapat dikatakan *Go Project* atau *Not Go Project*, apakah investasi tersebut feasible atau tidak. Dapat dikatakan bahwa semua kriteria menggunakan perbandingan-perbandingan atau hubungan antara penerimaan dan seluruh pengeluaran. Usulan investasi yang feasible adalah usulan yang manfaatnya lebih besar atau paling tidak sama dengan pengeluarannya.

Rencana Anggaran Biaya

Rencana anggaran biaya adalah proses perhitungan volume pekerjaan, harga dari berbagai macam bahan dan pekerjaan yang akan terjadi pada suatu konstruksi. Karena rencana anggaran biaya yang dibuat sebelum dimulainya pembangunan proyek, maka jumlah ongkos yang diperoleh ialah taksiran biaya bukan biaya sebenarnya atau *actual cost*. Tentang cocok atau tidaknya suatu taksiran biaya dengan biaya yang sebenarnya sangat bergantung dari kepandaian dan keputusan yang diambil dari penaksir berdasarkan pengalamannya.

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.

Menurut Husnan dan Swarsono. (1994:185) “komponen aliran kas ada tiga yaitu *Initial Cash Flow*, *Operasional Cash Flow* dan *Terminal Cash Flow*”

a. Initial Cash Flow

Yaitu pengeluaran kas pada awal periode proyek sebelum usaha tersebut menghasilkan, seperti pengeluaran untuk pembelian gedung dan yang lain.

b. Operasional Cash Flow

Yaitu pengeluaran kas yang dikeluarkan pada saat berlangsungnya proyek atau *investasi*, biasanya untuk operasional proyek. Aliran kas ini keluar pada saat awal proyek sampai dengan umur ekonomis proyek atau *investasi* tersebut.

c. Terminal Cash Flow

Yaitu aliran kas yang diperoleh pada waktu proyek ini berakhir dengan adanya nilai sisa dan modal kerja.

Menafsirkan Aliran Kas

Untuk *investasi* yang kecil dan sederhana penafsiran aliran kas tidak terlalu bermasalah, akan tetapi untuk *investasi* besar penafsiran kas perlu berhati-hati, oleh karena itu digunakan prinsip *incremental* (selisih), cara merealisasikan kas masuk jika terdapat bunga :

Menurut Husnan (1998:91) dalam mencatat aliran kas perlu diperhatikan ialah :

- a. Taksiran haruslah ditentukan atas dasar setelah pajak
- b. Informasi tersebut haruslah didasarkan *Incremental* (selisih) suatu usulan *Investasi*
- c. Aliran kas harus tidak memasukkan unsur anggaran (jika *investasi* dibiayai dengan pinjaman)

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).

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).

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:

$$BCR = \frac{PWB}{PWC} \dots\dots\dots (1)$$

dimana:

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

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

PWC = *Present Worth of Cost*

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 :

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

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

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

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)

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 :

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} \times (i_2 - i_1) \dots\dots\dots (5)$$

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 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.

$$WACC = (Wh \times Kh) + (We \times Ke) \dots\dots\dots (6)$$

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 (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 :

$$Discounted PBP = n + \frac{a - b}{c} \times 12 \text{bulan} \dots\dots (7)$$

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

MATERI DAN METODE

Penentuan Objek Studi

Pada tahap ini penulis menentukan objek studi yang akan dipilih, yang menjadi obyek studi adalah analisis finansial investasi pembangunan hotel, dimana studi kasus diambil pada *The Magani Hotel* Kuta.

Studi Literatur

Pada tahap ini meliputi studi kepustakaan tentang pengertian Investasi, dan penerapannya terhadap analisis investasi pada proyek pembangunan *The Magani Hotel* Kuta.

Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data dilakukan dengan pengamatan, wawancara. Pengamatan dilakukan terhadap proses pelaksanaan kegiatan di Proyek Pembangunan *The Magani Hotel* Kuta, dan wawancara dilakukan kepada para staff yang menangani pembangunan dan operasional hotel. Jenis data terdiri dari data primer dan data sekunder dimana data primer adalah data yang diperoleh dari pengamatan dan pengolahan penelitian 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 *The Magani Hotel* Kuta serta *Harris Hotel* Kuta sebagai hotel pembanding.

Pengolahan dan Analisis data

Pengolahan data dilakukan dari 2 aspek, yaitu pada aspek pendapatan dan aspek biaya. Dari aspek pendapatan, peneliti menghitung proyeksi pendapatan dua puluh tahun ke depan dengan Metode *Time Series trend*. Metode *Trend* terdiri dari *trend Linear*, *trend Kuadratik*, dan *Trend Eksponensial*. Metode *Trend* yang tepat adalah *Trend* yang memberikan nilai *MAPE* dan *MAD* terkecil. Dari aspek biaya, peneliti menghitung

proeksi biaya-biaya yang ditimbulkan oleh investasi tersebut, yaitu dengan cara menghitung biaya operasional dan pemeliharaan selama satu tahun, kemudian untuk tahun berikutnya dikalikan dengan tingkat inflasi.

Dalam metode analisis data, analisis kelayakan proyek dilihat dari ukuran-ukuran finansial. Setelah pendapatan dan biaya diperoleh, dan aliran kas selama umur investasi selesai diolah maka data- data tersebut dianalisis dengan ukuran-ukuran finansial yaitu: *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR) dan menganalisis *Pay Back Period*. Perubahan unsur-unsur dalam aspek finansial berpengaruh terhadap keputusan yang diambil, untuk mengkaji sejauh mana perubahan unsur-unsur dalam aspek finansial berpengaruh terhadap keputusan yang akan diambil dilakukan dengan analisis sensitivitas.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dari data pendapatan yang didapat dari hotel sejenis, diproyeksikan pendapatan selama dua puluh tahun kedepan sesuai target yang direncanakan dari investasi tersebut, yaitu pendapatan dari tahun 2004 sampai dengan tahun 2011 dengan metode *Trend*. Metode *Trend* yang digunakan adalah metode *Trend Linear*, *Kuadratik* dan *Simple Exponential*. Dari ketiga metode tersebut, yang memiliki nilai MAPE dan MAD terkecil adalah metode yang paling cocok atau tepat digunakan untuk memproyeksikan pendapatan selama umur rencana investasi tersebut. Setelah mendapatkan proyeksi pendapatan, proses mengkaji kelayakan investasi dari aspek finansial dilakukan dengan menganalisis aliran kas masuk dan kas keluar selama umur proyek/investasi.

Metode Analisis Kelayakan

Analisis Perhitungan *Net Present Value* (NPV)

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

$$= Rp 332.817.077.991,00$$

NPV bernilai positif berarti investasi layak dilakukan. Untuk analisis perhitungan tiap tahun selengkapnya dapat dilihat pada lampiran.

Analisis Perhitungan *Benefit Cost Ratio* (BCR)

$$\text{Nilai BCR} = \frac{PWB}{PWC} \dots\dots\dots (1)$$

$$= \frac{1.855.066. 213.279}{1.426.231. 521.729}$$

$$= 1,25 \text{ (BCR > 1)}$$

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

Perhitungan *Internal Rate of Return* (IRR)

$$IRR \geq WACC$$

$$WACC = (Wh \times Kh) + (We \times Ke) \quad (6)$$

$$= (13\% \times 71.3\%) + (14\% \times 28.7\%)$$

$$= 13,56\%$$

Untuk menentukan nilai IRR dilakukan dengan cara *trial and error* dengan mendapatkan nilai NPV(+) dan NPV (-). Maka dicoba dengan $i = 30\%$ dan $i = 35\%$. Kemudian dilakukan cara interpolasi.

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} \times (i_2 - i_1) \dots\dots\dots (5)$$

$$IRR = 30\% + \frac{23.742.465002}{23.742.465002 - (2.362.238010)} \times (35\% - 30\%)$$

$$IRR = 34,548 \%$$

Nilai IRR lebih besar dari arus pengembalian yang diinginkan sebesar 13,56%, berarti usulan proyek ini diterima atau layak dilakukan.

Discounted Pay Back Period

Discounted Pay Back Periode

$$= n + \frac{a - b}{c} \times 12 \text{bulan} \dots\dots\dots (7)$$

Discounted PBP

$$= 7 + \frac{87,217,613,559 - 79.667.665.998}{21.191.131.564} \times 12 \text{bulan}$$

$$= 7 \text{ tahun } 5 \text{ bulan}$$

Hasil analisis finansial dengan tingkat suku bunga 13% pertahun diperoleh NPV>0 sebesar Rp Rp 332.817.077.991,00. Nilai BCR>1 yaitu 1,25. Nilai IRR diperoleh 34,548 % dimana nilai ini lebih besar dari arus pengembalian yang diinginkan yaitu 13,56%. *Discounted Pay back Periode* (PBP) pada tahun ketujuh (7) bulan kelima saat jumlah pendapatan sebesar Rp 36.614.717.266,00. Jadi, analisis menunjukkan Proyek pembangunan *The Magani Hotel* Kuta layak direalisasikan.

Pada analisis sensitivitas dengan parameter pendapatan tetap, dan jika biaya operasional naik hingga 20%, usulan proyek ini sudah tidak layak. Hal ini dikarenakan hasil dari perhitungan NPV negatif dan BCR kurang dari satu (BCR<1). Pada pendapatan turun 5% dan biaya operasional tetap, usulan proyek ini juga tidak layak, dilihat dari NPV yang bernilai negatif dan BCR kurang dari 1. Untuk pendapatan turun 5% dan operasional naik 5%, usulan proyek ini juga tidak layak untuk dilaksanakan karena NPV bernilai negatif dan BCR kurang dari 1.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

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

1. Pada analisis kelayakan finansial yang telah dilakukan dengan metode *Net Present Value* (NPV) diperoleh nilai positif sebesar Rp 332.817.077.991,00 ($NPV > 0$), pada tingkat suku bunga 13% per tahun. Dengan demikian pembangunan *The Magani Hotel*, Kuta, layak dilaksanakan.
2. *Benefit Cost Ratio* (BCR) diperoleh nilai 1,25 lebih besar dari satu ($BCR > 1$) pada tingkat suku bunga 13% per tahun. Dengan demikian pembangunan *The Magani Hotel*, Kuta, layak dilaksanakan.
3. *Internal Rate of Return* (IRR) diperoleh nilai 34,548% lebih besar daripada arus pengembalian yang diinginkan sebesar 13,56%. Dengan demikian pembangunan *The Magani Hotel*, Kuta, layak dilaksanakan.
4. Dari hasil analisis diperoleh *Discounted Pay back Periode* pada tahun ketujuh (7) bulan kelima saat jumlah pendapatan sebesar Rp 36.614.717.266,00. Ini berarti perusahaan baru mencapai titik impas (*break even point*) atau jumlah pengeluaran sama dengan jumlah penerimaan. Selanjutnya, perusahaan akan memperoleh keuntungan.
5. Dari analisis sensitivitas memberikan hasil sebagai berikut:
 - Pembangunan *The Magani Hotel* Kuta masih layak dilaksanakan pada kondisi pendapatan tetap sedangkan biaya operasional naik hingga 10%.
 - Pada pendapatan tetap, kenaikan biaya operasional sampai 20%, investasi sudah tidak layak lagi. Hal ini ditunjukkan dari perolehan NPV Rp (173.208.006.840) (NPV bernilai negatif) dan BCR sebesar 0,88 ($BCR < 1$).
 - Pada penurunan pendapatan sampai 5% dan biaya operasional tetap, investasi sudah tidak layak lagi. Hal ini ditunjukkan dari perolehan nilai NPV Rp (30.614.918.788) (NPV bernilai negatif) dan BCR sebesar 0,98 ($BCR < 1$).
 - Pada penurunan pendapatan sampai 5% dan kenaikan biaya operasional sampai 5%, investasi sudah tidak layak lagi. Hal ini ditunjukkan dari perolehan nilai NPV Rp (134.418.862.605) (NPV bernilai negatif), BCR sebesar 0,90 ($BCR < 1$).

Saran

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

1. Dianjurkan untuk melakukan analisis sensitivitas dengan asumsi-asumsi lainnya yang sekiranya berpengaruh terhadap kelayakan pembangunan *The Magani Hotel*, Kuta.
2. Pada Proyek pembangunan *The Magani Hotel*, Kuta, diharapkan lebih memperhatikan aspek biaya operasional dan aspek pendapatan, karena keputusan investasi sensitif terhadap perubahan biaya operasional dan pendapatan
3. Untuk meningkatkan hasil penerimaan/pendapatan resort, diharapkan lebih aktif dalam promosi dan pemasaran.

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur kehadapan Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan Jurnal Ilmiah yang berjudul "Analisis Finansial Pembangunan *The Magani Hotel* Kuta".

Tersusunnya Jurnal Ilmiah ini adalah berkat bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu, dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Ir. I Ketut Suputra, MT., dan I Ketut Sudarsana, ST.,PhD., selaku pembimbing Jurnal Ilmiah, orang tua dan keluarga atas dukungannya, personil-personil PT. Graha Putra Mas 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

- Adnyana, I. B. P., Sudarsana, D. K., Swastika, I. N., Yana, A. A. G. A. 2003. *Buku Ajar Manajemen Proyek Konstruksi*. Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Udayana, Denpasar.
- Asiyanto. 2003. *Construction Project Cost Management*. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Ervianto, W. I. 2002. *Manajemen Proyek Konstruksi*. Andi, Yogyakarta.
- Giatman, M. 2006. *Ekonomi Teknik*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Handoko, Hadi.1990. *Manajemen*. Edisi kedua, Yogyakarta
- Husnan, Suad. 2000. *Studi Kelayakan Proyek Edisi Keempat*. UPP STIM YKPN, Yogyakarta.
- Husnan, Suad dan Suwarsono. 1994. *Study kelayakan proyek*. Edisi revisi.
- Mulyadi. 2003. *Akuntansi Manajemen : Konsep, Manfaat dan Rekayasa*. Edisi Tiga, Salemba Empat, Jakarta.

- Munandar, M. 2003. *Budgeting, Perencanaan Kerja, Pengkoordinasian Kerja, Pengawasan Kerja*. Edisi Pertama, BPFE, Yogyakarta.
- Nafarin, M. 2000. *Penganggaran Perusahaan*. Edisi Pertama, Salemba Empat, Jakarta.
- Nafarin, M. 2004. *Penganggaran Perusahaan*. Salemba Empat, Jakarta.
- Soeharto, I., 1997. *Manajemen Proyek dari Konseptual Sampai Operasional*, Erlangga, Jakarta.
- Soetrisno, 1999. *Dasar-dasar evaluasi proyek*. Manajemen. edisi revisi.
- Sudirga Wisnawa, IB. 2007. *Analisis Finansial Pembangunan Resort di Tanah Ampo*. Universitas Udayana. Jimbaran
- Supriyono, 1999. *Akuntansi biaya*, edisi kedua, Yogyakarta
- Warsika, P. D. *Buku Ajar Akuntansi Biaya Proyek*, Fakultas Teknik Universitas Udayana, Bukit Jimbaran.
- Wiyasha, IBM., 2010. *Akuntansi Perhotelan*, Andi, Yogyakarta.