

**Analisis Kelayakan Dalam Kajian Perspektif Keuangan Dan Analisis Sensitifitas
(Studi Kasus Pada Pembangunan Hotel Teraskita Mataram)**

Ignatius Joko Herwanto

Magister Manajemen Institut Bisnis Nusantara

Aloysius Harry Mukti

Universitas Bhayangkara Jakarta Raya
aloysius.harry@dsn.ubharajaya.ac.id

Edi Wahyu Wibowo

Prodi Manajemen Institut Bisnis Nusantara
edi@ibn.ac.id*

Abstract

The research aims to analyze the feasibility study of Teraskita Hotel development that located in the branch office building of PT Waskita Karya at Mataram. The branch office building currently no longer in operation, so that Teraskita Hotel development could generate the advantageous value towards the company. Throughout the analysis of investment valuation, it could be seen that the whole aspect of the investment valuation such as Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PP) and Profitability Index (PI) have appropriate result. However, the development plan of Teraskita Mataram Hotel is suitable to be realized. Related to the sensitivity analysis of the hotel room price, the study shows that if we scale down the room rate starting at 10% and above, or else loan interest is raised by 2% and above, and also the occupancy rate target in the first year is obtained up to 35%, whereas the necessary costs is fixed, it would affect the revenue to be decreased as well as the NPV value to negative and IRR value below WACC value so that the project development would not feasible to be implemented.

Keywords: *Business Feasibility Analysis in The Financial Perspective Study (NPV, IRR, PP, PI) and Sensitivity Analysis (Room Rates, Bank Interest and Occupancy Rates)*

PENDAHULUAN

Pemerintah Indonesia di kepemimpinan Presiden Joko Widodo di periode ke 2 (2019-2024) merencanakan untuk membangun dan mengembangkan 5 Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) Super Prioritas. Kelima destinasi tersebut adalah Lombok, Danau Toba, Borobudur, Labuan Bajo, serta Manado Bitung-Likupang. Adapun Kementerian PUPR mengalokasikan dana untuk membangun lima Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) Super Prioritas tersebut mencapai Rp 7,6 triliun. Sedangkan Kementerian Perhubungan sebesar 2,5 triliun. (<https://www.liputan6.com/2019>). Untuk pulau Lombok yang masuk dalam wilayah Nusa Tenggara Barat yang terdiri dari Pulau Lombok dan Pulau Sumbawa, dikenal dengan daya tarik pariwisata yang dimiliki, dan tercatat bahwa jumlah wisatawan yang berkunjung terus meningkat setiap tahunnya. Dalam 5 tahun terakhir (2015-2018), pertumbuhan wisatawan Nusa Tenggara Barat mencapai 8,2% per tahun. Pertumbuhan hotel di Nusa Tenggara Barat dari tahun 2012 hingga tahun 2017 menunjukkan tren yang positif, baik itu dilihat dari jumlah hotel (bintang dan non-bintang) maupun pertumbuhan okupansi. Pada tahun 2017, terdapat 79 hotel bintang dan 848 hotel non-bintang di Nusa Tenggara Barat dengan jumlah kamar 4.690 kamar untuk hotel bintang dan 8.899 kamar untuk hotel non-bintang. Jumlah hotel bintang tumbuh sebesar 11,3% per tahun dan jumlah hotel non-bintang tumbuh sebesar 46,6% pertahun. Selama tahun 2017, tingkat okupansi hotel bintang mencapai 49,2%, lebih tinggi dibandingkan tahun sebelumnya. (Statistik Pariwisata Proinsi NTB 2018, Mei 2019).

Pertumbuhan industri hotel di Lombok mengalami peningkatan dikarenakan terdapat beberapa objek wisata terkenal seperti pantai senggigi, gili trawangan, gunung rinjani dan objek wisata terbaru yang sedang dikembangkan oleh pemerintah sebagai tempat pelaksanaan MotoGP yaitu di sirkuit Mandalika. Selain itu Pemerintah daerah sedang menyiapkan sebuah kota baru di Pulau Lombok, Nusa Tenggara Barat bernama Kota Baru Bandar Kayangan (Global Hub), yang berlokasi di Kec. Kayangan, Kab. Lombok Utara, NTB. Kota baru ini direncanakan akan mempunyai total luas area sebesar 80.000 hektar dan pada tahap awal ini hanya baru membutuhkan sekitar 3.000 hektar untuk Pelabuhan Kayangan. PT Waskita Karya Realty, saat ini bermaksud untuk mengembangkan hotel di lahan seluas 2.827 m² di Jl. Langko, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat. Lokasi subyek terletak di pusat Kota Mataram yakni di Jl. Langko No. 50, Pejerkuk, Ampenan, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat dengan total pengembangan lahan sebesar 2.827 m². Kondisi eksisting lokasi subyek merupakan gedung perkantoran cabang PT Waskita Karya yang ada di Lombok. Lokasi subyek memiliki luas ±2.827 m² dimana Jl. Langko merupakan kawasan perkantoran pemerintahan Kota Mataram dan Provinsi NTB. Saat ini kondisi eksisting lahan merupakan gedung kantor cabang PT Waskita yang saat ini sudah tidak beroperasi karena kantor-kantor cabang Waskita untuk bagian Indonesia Timur dipusatkan di Surabaya. Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mataram tahun 2011 - 2031, lokasi subyek merupakan kawasan perkantoran.

Mayoritas Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) di Provinsi NTB didominasi oleh Pertanian, kehutanan & perikanan sebesar 21,9% sedangkan PDRB Kota Mataram didominasi oleh Perdagangan, hotel & restoran sebesar 22,4%. Tiga sektor utama yang menjadi penggerak pertumbuhan ekonomi Kota Mataram selain Perdagangan, hotel & restoran adalah Jasa Keuangan & asuransi (10,68%) dan konstruksi (10,2%). Jumlah wisatawan yang berkunjung ke NTB masih dibawah Bali dimana Bali 5,6 kali lebih besar jumlah wisatawan terhadap NTB. Akan tetapi, banyak wisatawan Bali berkunjung ke Lombok melalui penyeberangan menuju Pulau Lombok dan Gili Trawangan. Berdasarkan jumlah pengembangan hingga 2018, hotel bintang 3

memberikan kontribusi yang lebih besar dibandingkan dengan pengembangan bintang 2 dan 4. Penambahan pengembangan hotel bintang 3 terbaru yakni Same Hotel yang beroperasi di tahun 2019 memiliki 106 kamar dengan kamar yang baru ditawarkan sebesar 44 kamar. Berdasarkan distribusi kamar, pengembangan hotel bintang 3 juga menunjukkan distribusi yang dominan dengan rata – rata jumlah kamar sebanyak 100 kamar untuk pengembangan bintang 3 dan berkontribusi sebesar 55,2% dari keseluruhan pasokan diikuti hotel bintang 4 sebesar 27,6%.

Berdasarkan *room night availabel dan room night sold* terlihat bahwa tingkat hunian hotel bintang 3 yang memiliki *chain operator* nasional menunjukkan tingkat hunian lebih baik dibandingkan hotel bintang 2 dan bintang 4. Hotel bintang 4 dan 3 memiliki kinerja lebih baik dan stabil jika dibandingkan dengan bintang yang lain akan tetapi ukuran lahan yang tidak memungkinkan sehingga bintang 3 menjadi rekomendasi dalam rencana pengembangan pembangunan Hotel Teraskita Mataram. Bisnis hotel adalah bisnis yang sangat kompleks dalam hal penggabungan produk tangible dan intangible untuk pelanggan. Investasi di bidang perhotelan merupakan keputusan yang beresiko tinggi karena memerlukan modal yang sangat besar dan bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dimasa mendatang. Untuk meminimalisir resiko dan mengestimasi besar keuntungan yang akan diperoleh, diperlukan studi kelayakan bisnis/investasi. Alkadri Perdana, 2018. Studi tentang kelayakan bisnis dibidang perhotelan sudah menjadi objek penelitian sejak tahun 1960. Selama periode 1960 hingga 1996, evolusi dibidang studi kelayakan dalam bisnis hotel dan motels telah secara signifikan memiliki pengaruh terhadap proses perkembangan projek untuk hotel dan motels baru agar mampu menghasilkan keuntungan dimasa yang akan datang. Pudir, 2019. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan pembangunan hotel Teraskita pada lokasi tanah yang merupakan gedung kantor cabang PT Waskita Karya di Kota Mataram, Lombok yang saat ini sudah tidak beroperasi, sehingga bisa menghasilkan nilai yang lebih bermanfaat untuk perusahaan.

STUDI PUSTAKA

Studi Kelayakan Bisnis

Studi kelayakan bisnis adalah suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan. Kasmir dan Jakfar, (2017). Mempelajari secara mendalam artian meneliti secara sungguh-sungguh data dan informasi yang ada, kemudian diukur, dihitung, dan dianalisis hasil penelitian tersebut dengan menggunakan metode-metode tertentu. Penelitian yang dilakukan terhadap usaha yang akan dijalankan dengan ukuran tertentu, sehingga diperoleh hasil maksimal dari penelitian tersebut. Kelayakan artinya penelitian yang dilakukan secara mendalam tersebut dilakukan untuk menentukan apakah usaha yang akan dijalankan akan memberikan manfaat yang lebih besar dibandingkan dengan biaya yang akan dikeluarkan. Dengan kata lain, kelayakan dapat diartikan bahwa usaha yang dijalankan akan memberikan keuntungan finansial dan nonfinansial sesuai dengan tujuan yang mereka inginkan. Layak disini diartikan juga akan memberikan keuntungan tidak hanya bagi perusahaan yang menjalankannya, tetapi juga bagi investor, kreditur, pemerintah dan masyarakat luas. Adapun pengertian bisnis adalah usaha yang dijalankan yang tujuan utamanya untuk memperoleh keuntungan. Keuntungan yang dimaksud dalam perusahaan

bisnis adalah keuntungan finansial. Namun dalam praktiknya perusahaan nonprofit pun perlu dilakukan studi kelayakan bisnis karena keuntungan yang diperoleh tidak hanya dalam bentuk finansial akan tetapi, juga nonfinansial. Jadi, dengan dilakukannya studi kelayakan bisnis akan dapat memberikan gambaran apakah usaha atau bisnis yang diteliti layak atau tidak untuk dijalankan.

Tujuan Studi Kelayakan Bisnis

Ada 5 tujuan mengapa sebelum suatu usaha atau proyek dijalankan perlu dilakukan studi kelayakan, yaitu : Kasmir dan Jakfar, (2017).

1. Menghindari resiko kerugian. Untuk menghindari kerugian di masa yang akan datang, karena yang akan datang bermacam kondisi ketidakpastian. Kondisi ini ada yang dapat diramalkan akan terjadi atau memang dengan sendirinya terjadi tanpa diramalkan. Dalam hal ini, fungsi studi kelayakan adalah untuk meminimalkan resiko yang tidak diinginkan, baik resiko yang dapat dikendalikan maupun yang tidak dapat dikendalikan.
2. Memudahkan perencanaan. Jika kita sudah dapat meramalkan apa yang akan terjadi di masa yang akan datang, maka akan memudahkan kita dalam melakukan perencanaan dan hal-hal apa saja yang perlu direncanakan. Perencanaan meliputi berapa jumlah dana yang diperlukan, kapan usaha atau proyek akan dijalankan, di mana lokasi proyek akan dibangun, siapa-siapa yang akan melaksanakannya, bagaimana cara menjalankannya, berapa besar keuntungan yang akan diperoleh serta bagaimana mengawasinya jika terjadi penyimpangan. Yang jelas dalam perencanaan sudah terdapat jadwal pelaksanaan usaha, mulai dari usaha dijalankan sampai waktu tertentu.
3. Memudahkan pelaksanaan pekerjaan. Dengan adanya berbagai rencana yang sudah disusun akan sangat memudahkan pelaksanaan bisnis. Para pelaksana yang mengerjakan bisnis tersebut telah memiliki pedoman yang harus dikerjakan. Kemudian pengerjaan usaha dapat dilakukan secara sistematis, sehingga tepat sasaran dan sesuai dengan rencana yang sudah disusun. Rencana yang sudah disusun dijadikan acuan dalam mengerjakan setiap tahap yang sudah direncanakan.
4. Memudahkan pengawasan. Dengan telah dilaksanakannya suatu usaha atau proyek sesuai dengan rencana yang sudah disusun, maka akan memudahkan perusahaan untuk melakukan pengawasan terhadap jalannya usaha. Pengawasan ini perlu dilakukan agar pelaksanaan usaha tidak melenceng dari rencana yang sudah disusun. Pelaksana pekerjaan bisa sungguh-sungguh melakukan pekerjaannya karena merasa ada yang mengawasi, sehingga pelaksanaan pekerjaan tidak terhambat oleh hal-hal yang tidak perlu.
5. Memudahkan pengendalian. Jika dalam pelaksanaan pekerjaan telah dilakukan pengawasan, maka apabila terjadi penyimpangan akan mudah terdeteksi, sehingga akan dapat dilakukan pengendalian atas penyimpangan tersebut. Tujuan pengendalian adalah untuk mengembalikan pelaksanaan pekerjaan yang melenceng ke rel yang sesungguhnya, sehingga pada akhirnya tujuan perusahaan akan tercapai.

Analisis Kelayakan Aspek Keuangan

Masalah yang perlu memperoleh perhatian berkaitan dengan perolehan modal adalah masa pengembalian modal dalam jangka waktu tertentu. Tingkat pengembalian ini tergantung dari perjanjian dan estimasi keuntungan yang akan diperoleh pada masa-masa yang akan datang. Estimasi keuntungan diperoleh dari selisih pendapatan dengan biaya dalam suatu periode tertentu. Besar kecilnya keuntungan sangat berperan dalam pengembalian dana suatu

usaha. Oleh karena itu, perlu dibuatkan estimasi pendapatan dan biaya sebelum usaha dijalankan. Semua ini tentunya menggunakan asumsi-asumsi tertentu yang akhirnya akan dituangkan dalam aliran kas (*cash flow*) perusahaan selama periode usaha. Dengan dibuatkannya aliran kas perusahaan, kemudian dinilai kelayakan investasi tersebut melalui kriteria kelayakan investasi. Tujuannya adalah untuk menilai apakah investasi ini layak atau tidak dijalankan dilihat dari aspek keuangan. Alat ukur untuk menentukan kelayakan suatu usaha berdasarkan kriteria investasi dapat dilakukan melalui pendekatan *Payback Period* (PP), *Average Rate of Return* (ARR), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Profitability Index* (PI), dan *Break Event Point* (BEP). Kasmir dan Jakfar, (2017).

Arus Kas (*Cash Flow*)

Menurut Kasmir dan Jakfar, (2017). Arus kas adalah jumlah uang yang masuk dan keluar dalam suatu perusahaan mulai dari investasi dilakukan sampai dengan berakhirnya investasi tersebut. Bagi investor yang terpenting berapa kas bersih yang diterima dari uang yang diinvestasikan di suatu usaha. Pentingnya kas akhir bagi investor jika dibandingkan dengan laba yang diterima perusahaan dikarenakan :

1. Kas diperlukan untuk memenuhi kebutuhan uang tunai sehari-hari
2. Kas digunakan untuk membayar semua kewajiban yang jatuh tempo
3. Kas juga dilakukan untuk melakukan investasi kembali

Adapun jenis-jenis *cash flow* yang dikaitkan dengan suatu usaha terdiri dari :

1. *Initial cash flow* atau lebih dikenal kas awal yang merupakan pengeluaran pada awal periode untuk investasi. Contoh biaya prainvestasi adalah pembelian tanah, gedung, mesin peralatan dan modal kerja.
2. *Operational cash flow* merupakan kas yang diterima atau dikeluarkan pada saat operasi usaha, seperti penghasilan yang diterima dan pengeluaran yang dikeluarkan pada suatu periode.
3. *Terminal cash flow* merupakan uang kas yang diterima pada saat usaha tersebut berakhir.

Kriteria Penilaian Investasi

Dalam penilaian suatu usaha hendaknya penilai menggunakan beberapa metode sekaligus. Artinya, semakin banyak metode yang digunakan, maka semakin memberikan gambaran yang lengkap sehingga diharapkan memberikan hasil yang akan diperoleh menjadi lebih sempurna. Adapun kriteria yang biasa digunakan untuk menentukan kelayakan suatu usaha atau investasi adalah : Kasmir dan Jakfar, (2017).

Payback Period (PP)

Metode *Payback Period* merupakan teknik penilaian terhadap jangka waktu pengembalian investasi suatu proyek atau usaha. Perhitungan ini dapat dilihat dari perhitungan kas bersih (*proceed*) yang diperoleh setiap tahun. Nilai kas bersih merupakan penjumlahan laba setelah pajak ditambah dengan penyusutan (dengan catatan jika investasi 100% menggunakan metode sendiri). Rumus PP :

Apabila kas bersih setiap tahun sama

$$PP = \frac{\text{Investasi}}{\text{Kas Bersih / Tahun}} \times 1 \text{ Tahun} / 12 \text{ Bulan}$$

Untuk menilai apakah usaha layak diterima atau tidak dari segi *Payback Period*, maka hasil perhitungan tersebut harus sebagai berikut :

1. *Payback Period* **lebih Kecil** dari umur investasi
2. Dengan membandingkan rata-rata industri unit usaha sejenis
3. Sesuai dengan target perusahaan

Kelemahan metode *Payback Period* adalah :

1. Mengabaikan *time value of money*
2. Tidak mempertimbangkan arus kas yang terjadi setelah masa pengembalian

Average Rate of Return (ARR)

Average Rate of Return (ARR) merupakan cara untuk mengukur rata-rata pengembalian bunga dengan cara membandingkan antara rata-rata laba setelah pajak (EAT) dengan rata-rata investasi. Rumus untuk menghitung ARR sebagai berikut :

$$ARR = \frac{\text{Rata-rata EAT (Average earning after tax)}}{\text{Rata-rata Investasi (Average Investment)}}$$

$$\text{Rata-rata EAT} = \frac{\text{Total EAT}}{\text{Umur Ekonomis (n)}}$$

$$\text{Rata-rata Investasi} = \frac{\text{Investasi}}{2}$$

Metode ARR ini menyatakan bahwa semakin tinggi *average rate of return*, semakin menarik sebuah investasi. Kelemahan mendasar dari metode *average rate of return* adalah:

1. Bagaimana menentukan tingkat keuntungan (rate of return) yang dianggap layak
2. Metode ini menggunakan konsep laba akuntansi dan bukan arus kas Mengabaikan nilai waktu uang.

Net Present Value (NPV)

Net Present Value (NPV) atau nilai bersih sekarang merupakan perbandingan antara PV kas bersih (*PV of proceed*) dan PV investasi (*capital outlays*) selama umur investasi. Selisih antara nilai kedua PV tersebutlah yang dikenal dengan *net present value* (NPV). Untuk menghitung NPV, terlebih dahulu kita harus tahu berapa PV kas bersihnya. PV kas bersih dapat dicari dengan cara membuat dan menghitung dari *cash flow* perusahaan selama umur investasi tertentu. Rumusan yang biasa digunakan dalam menghitung NPV sebagai berikut :

$$NPV = \frac{\text{Kas Bersih 1}}{(1+r)} + \frac{\text{Kas Bersih 2}}{(1+r)^2} + \dots + \frac{\text{Kas Bersih N}}{(1+r)^n} - \text{Investasi}$$

Setelah memperoleh hasil-hasil yang dengan :

1. NPV positif, maka investasi diterima, dan jika
2. NPV negatif, sebaliknya investasi ditolak

Internal Rate of Return (IRR)

Internal Rate of Return (IRR) merupakan alat untuk mengukur tingkat pengembalian hasil intern. Ada dua cara yang digunakan untuk mencari IRR. Cara pertama untuk mencari IRR adalah dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

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

Dimana :

- i_1 = tingkat bunga 1 (tingkat *discount rate* yang menghasilkan NPV1)
- i_2 = tingkat bunga 2 (tingkat *discount rate* yang menghasilkan NPV2)
- NPV_1 = *net present value* 1
- NPV_2 = *net present value* 2

Kesimpulan

Jika IRR lebih besar (>) dari bunga pinjaman, maka diterima

Jika IRR lebih kecil (<) dari bunga pinjaman, maka ditolak

Profitability Index (PI)

Profitability Index (PI) atau *Benefit And Cost Ratio* (B/C Ratio) merupakan rasio aktivitas dari jumlah nilai sekarang penerimaan bersih dengan nilai sekarang pengeluaran investasi selama umur investasi. Rumus yang digunakan untuk mencari PI sebagai berikut :

$$PI = \frac{\sum PV \text{ Kas Bersih}}{\sum PV \text{ Investasi}} \times 100 \%$$

Kesimpulan

Apabila PI lebih besar (>) dari 1 maka diterima

Apabila PI lebih kecil (<) dari 1 maka ditolak

Analisis Sensitivitas

Menurut Ross et al (2015) analisis sensitivitas merupakan bentuk lain dari analisis skenario yang dapat digunakan untuk menentukan letak-letak dari resiko peramalan yang paling tinggi. Pemikiran dasar dari analisis sensitivitas adalah tidak mengubah seluruh variabel yang ada, kecuali hanya satu variabel saja dan kemudian melihat seberapa sensitive perkiraan NPV kita terhadap perubahan pada satu variabel tersebut. Jika perkiraan NPV kita ternyata terjadi sangat sensitive terhadap perubahan-perubahan yang relative kecil dalam proyeksi nilai dari beberapa komponen arus kas sebuah proyek, resiko peramalan yang berkaitan dengan variabel tersebut memang tinggi. Karena analisis sensitivitas juga memiliki kelemahan yang sama. Analisis sensitivitas bermanfaat untuk menetapkan letak kesalahan peramalan yang paling merugikan, tetapi tidak menjelaskan apa yang harus dilakukan atas kesalahan-kesalahan yang mungkin terjadi.

Sedangkan menurut Husnan dan Suwarsono (2014), analisis sensitivitas merupakan suatu pendekatan untuk menganalisis bagaimana akibat perubahan parameter-parameter kelayakan investasi terhadap perubahan kinerja system proyek dalam menghasilkan keuntungan, dengan melakukan analisis sensitivitas maka akibat yang mungkin terjadi dari perubahan-perubahan tersebut dapat diketahui dan diantisipasi sebelumnya. Analisis ini dapat dikombinasikan melalui tiga bentuk kemungkinan, yaitu : base, optimistic dan pessimistic. Ketidakpastian dalam keputusan investasi akan semakin banyak menimbulkan kemungkinan yang akan terjadi. Karenanya apabila dihadapkan pada masalah ketidakpastian dalam penaksiran aliran kas, perlu dicoba untuk mengetahui kemungkinan-kemungkinan yang akan terjadi. Langkah pertama adalah dengan mengetahui variabel- variabel yang mempengaruhi *market size*, *market share* harga jual perunit, biaya variabel perunit, dan biaya tetap. Alasan dilakukannya analisis sensitivitas adalah untuk mengantisipasi adanya perubahan-perubahan berikut:

1. Memperbaiki cara pelaksanaan proyek yang sedang berlangsung, sehingga dapat meningkatkan nilai NPV
2. Mengurangi resiko kerugian dengan melakukan beberapa tindakan pencegahan yang mesti diambil

3. Melihat apa yang akan terjadi dengan hasil analisis yang dilakukan
4. Adanya cost overrun, yaitu kenaikan biaya-biaya, seperti biaya kontrusksi, bahan baku, produksi dan sebagainya.
5. Penurunan produktivitas siklus produksi
Mundurinya jadwal pelaksanaan proyek

METODOLOGI PENELITIAN

Metode Penelitian Kualitatif

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif. Metode penelitian kualitatif merupakan metode yang baru karena popularitasnya belum lama. Metode ini juga dinamakan *postpositivistik* karena berlandaskan kepada filsafat *postpositifisme*, serta sebagai metode artistik karena proses penelitian lebih bersifat seni (kurang terpola), dan disebut metode *interpretive* karena data hasil penelitian lebih berkenaan dengan interpretasi terhadap data yang ditemukan dilapangan (Saban, 2017). Metode penelitian kualitatif juga merupakan metode penelitian yang lebih menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam terhadap suatu masalah daripada melihat permasalahan untuk penelitian generalisasi. Metode penelitian kualitatif lebih suka menggunakan teknik analisis mendalam, yaitu mengkaji masalah secara kasus perkasus karena metodologi kualitatif yakni bahwa sifat suatu masalah satu akan berbeda dengan sifat dari masalah lainnya. Menurut teori penelitian kualitatif, agar penelitiannya dapat betul-betul berkualitas maka data yang dikumpulkan harus lengkap, yaitu berupa data primer dan data sekunder (Saban, 2017):

1. Data primer adalah data dalam bentuk verbal atau kata-kata yang diucapkan secara lisan, gerak-gerik atau perilaku yang dilakukan oleh subjek yang dapat dipercaya dalam hal ini adalah subjek penelitian (informan) yang berkenaan dengan variabel yang diteliti. Dalam penelitian ini subjek penelitian adalah karyawan PT Waskita Karya Realty yang bertanggung jawab terhadap rencana pelaksanaan pembangunan Hotel Teraskita Mataram.
2. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen-dokumen grafis (tabel, catatan, notulen rapat, dan lain-lain), foto-foto, film, rekaman, video, benda-benda, dan lain-lain yang dapat memperkaya data primer. Data-data sekunder didapat dari sumber RTRW Kota Mataram 2011-2031, dan laporan keuangan dari PT Waskita Karya Realty untuk rencana pelaksanaan pembangunan Hotel Teraskita Mataram.

Disain Studi Penelitian

Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis kelayakan dari rencana proyek pembangunan Hotel Teraskita di Kota Mataram Lombok dan didisain dengan beberapa tahapan, tahapan pertama diawali dengan melakukan asumsi-asumsi dasar yang relevan dan telah didiskusikan dengan pihak perusahaan. Selanjutnya dilakukan proyeksi *cashflow* proyek dengan menggunakan data-data maupun asumsi yang diperoleh, dan dilakukan analisis aspek keuangan dengan kriteria penilaian investasi dilakukan melalui pendekatan :

1. *Cash Flow* Proyek
2. *Net Present Value* (NPV)
3. *Internal Rate of Return* (IRR)
4. *Payback Period* (PP)
5. *Profitability Index* (PI)

Selanjutnya dari masing-masing skenario dilakukan perhitungan kembali berdasarkan analisis sensitivitas untuk tarif sewa kamar hotel bintang 3 dan analisis sensitivitas untuk bunga bank. Dari hasil akan diperoleh keputusan investasi terbaik dengan tetap mempertimbangkan resiko yang akan dihadapi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Aspek Keuangan

Discount Rate (WACC)

Nilai modal sendiri yang digunakan untuk proyek yaitu 30% dari total modal yang dibutuhkan. Dari nilai modal 30% tersebut berdasarkan pengalaman nilai bunga yang ditetapkan oleh PT Waskita Karya Realty yaitu 16.84%. Sehingga nilai WACC *equity* didapat dari perkalian antara nilai modal 30% dengan bunga yang ditetapkan 16.84% menghasilkan nilai sebesar 5.05%. Sedangkan nilai WACC dari pinjaman yaitu nilai presentase pinjaman (70%) dikali nilai 7.5%. Nilai 7.5% didapat dari disconto dari Bank sebesar 10 %. Sedangkan untuk menghitung WACC, disconto yang dipakai setelah dikeluarkan pajak senilai 2,5%. Sehingga nilai WACC *loan* adalah 5.25, maka nilai total WACC proyek adalah 10.30%.

Net Present Value (NPV)

Nilai *net present value* (NPV) diketahui Rp 7.352.682.000. Berarti nilai NPV nya positif, maka sesuai teori proyek Hotel Teraskita Mataram layak untuk direalisasikan. Nilai NPV yang positif tersebut didapat dari penjumlahan dari nilai *discounted free cash flow* dari tahun ke 1 atau tahun 2020 hingga tahun ke 30 atau tahun 2049.

Internal Rate of Return (IRR)

Nilai *Internal Rate of Return* (IRR) diketahui 11.08%. Nilai IRR sebesar 11.08% tersebut berarti lebih besar dari bunga pinjaman (WACC) senilai 10,30%, maka rencana proyek Hotel Teraskita Mataram dapat diterima dan bisa direalisasikan. Nilai IRR 11.08% didapat melalui *free cash flow* dari tahun ke 1 atau tahun 2020 hingga tahun ke 30 atau tahun 2049.

Payback Period (PP)

Nilai *Payback Period* (PP) adalah 11 tahun 7 bulan. Nilai tersebut diketahui dari nilai akumulasi arus kas. Dari arus kas diketahui bahwa nilai *accumulated FCF* dari tahun ke 1 atau tahun 2020 hingga tahun ke 11 atau tahun 2030 masih mengalami defisit, baru ditahun ke 12 atau tahun 2031 nilai *accumulated FCF* menjadi surplus senilai Rp 5.053.419.000. Karena nilai *Payback Period* (PP) lebih Kecil dari umur investasi, dimana umur investasi adalah 30 tahun maka rencana proyek Hotel Teraskita Mataram layak diterima dan bisa direalisasikan.

Profitabilitas Index (PI)

Nilai *Profitability Index* (PI) adalah 1.08. Nilai PI tersebut didapat dari nilai *discounted free cash flow* (FCF) tahun ke 3 (setelah masa pembangunan proyek atau awal proyek Hotel Teraskita Mataram beroperasi) hingga proyeksi tahun proyek berakhir atau tahun 2049 dibagi nilai *discounted free cash flow* (FCF) tahun ke 1 dan ke 2 saat proyek sedang dalam masa pembangunan. Nilai *Profitability Index* (PI) yang lebih besar dari 1 maka rencana proyek Hotel Teraskita Mataram layak diterima dan bisa direalisasikan.

Analisis Sensitifitas Tarif Kamar Hotel

Berdasarkan analisis sensitifitas yang sudah dilakukan dengan semua parameter tetap kecuali tarif kamar maka apabila tarif kamar hotel diturunkan 10% atau lebih dan biaya biaya yang terjadi adalah tetap maka akan mengakibatkan *revenue* berkurang dan nilai *net present value* (NPV) menjadi negative serta IRR dibawah WACC. Dalam sensitifitas penurunan tarif kamar hotel sebesar 10% didapatkan tarif yang semula sebesar Rp. 414.234 turun menjadi Rp 372.811 per kamar, sehingga nilai NPV yang didapatkan menjadi minus Rp – 827.323.000 dan IRR menjadi 10,21% di bawah WACC. Jika nilai NPV minus dan IRR dibawah WACC maka proyek menjadi tidak layak untuk dilaksanakan.

Analisis Sensitifitas Bunga Pinjaman

Diketahui jika bunga pinjaman dinaikan sebesar 0,5% hingga 2,5% dapat mempengaruhi studi kelayakan aspek keuangan khususnya dalam nilai *Net Present Value* (NPV) dan *Internal Rate of Return* (IRR). Untuk nilai NPV akan menjadi tidak layak jika bunga pinjaman dinaikan sebesar 2% menjadi 12%. Dengan bunga pinjaman sebesar 12% maka nilai NPV menjadi Rp - 1.179.413.000. Begitu juga dengan nilai IRR, nilai IRR menjadi tidak layak jika bunga pinjaman naik menjadi 12%. Dengan kenaikan bunga pinjaman menjadi 12% maka nilai IRR menjadi 11,21% sedangkan nilai WACC yaitu sebesar 11,35%. Nilai IRR yang lebih kecil dari WACC membuat IRR menjadi tidak layak.

Analisis Sensitifitas Tingkat Hunian

Diketahui jika tingkat hunian diturunkan sehingga menjadi 45% - 25% ditahun pertama beroperasi dapat mempengaruhi studi kelayakan aspek keuangan khususnya dalam nilai *Net Present Value* (NPV) dan *Internal Rate of Return* (IRR). Untuk nilai NPV akan menjadi tidak layak jika tingkat hunian di tahun pertama berubah mulai dari target hunian 35%. Dengan nilai tingkat hunian sebesar 35% dari total kamar yang tersedia selama 1 tahun maka nilai NPV menjadi Rp – 353.919.000. Jika tingkat hunian menjadi 25% dari total kamar yang tersedia selama 1 tahun maka nilai NPV menjadi Rp – 7.737.498.000. Nilai NPV menjadi positif setelah target hunian dinaikan di tahun pertama menjadi 40%. Begitu juga dengan nilai IRR, nilai IRR menjadi tidak layak jika target hunian turun mulai dari 35%. Dengan turunnya tingkat hunian menjadi 35% maka nilai IRR menjadi 10,27% sedangkan nilai WACC yaitu sebesar 10,30%. Nilai IRR yang lebih kecil dari WACC membuat IRR menjadi tidak layak.

KESIMPULAN

Hasil analisis kelayakan dari kriteria penilaian investasi

1. Berdasarkan hasil perhitungan nilai *Net Present Value* (NPV) yang mendapatkan nilai NPV positif, maka proyek Hotel Teraskita Mataram layak untuk direalisasikan.
2. Berdasarkan hasil perhitungan nilai *Internal Rate of Return* (IRR) yang diketahui lebih besar dari nilai tingkat diskonto (WACC), maka rencana proyek Hotel Teraskita Mataram diterima dan bisa direalisasikan.
3. Berdasarkan hasil perhitungan *Payback Period* (PP) yang lebih kecil dari umur investasi, maka rencana proyek Hotel Teraskita Mataram layak diterima dan bisa direalisasikan.
4. Berdasarkan hasil perhitungan nilai *Profitability Index* (PI) yang lebih besar dari 1 maka rencana proyek Hotel Teraskita Mataram layak diterima dan bisa direalisasikan.

Hasil analisis dari sensitifitas

1. Berdasarkan analisis sensitifitas tarif kamar hotel yang telah dilakukan, apabila terjadi perubahan tarif kamar hotel turun mulai dari 10% atau lebih, dengan asumsi parameter lain tidak mengalami perubahan, akan mengakibatkan *revenue* berkurang dan mengakibatkan nilai *Net Present Value* (NVP) negatif dan nilai IRR dibawah WACC sehingga proyek dinyatakan tidak layak untuk dilaksanakan.
2. Berdasarkan analisis sensitifitas bunga pinjaman yang telah dilakukan, apabila bunga pinjaman bank meningkat 2% menjadi 12% keatas dengan asumsi parameter lain tidak mengalami perubahan, akan mengakibatkan nilai *Net Present Value* (NVP) negatif dan nilai IRR dibawah WACC sehingga proyek dinyatakan tidak layak untuk dilaksanakan.
3. Berdasarkan analisis sensitifitas tingkat hunian yang telah dilakukan, apabila tingkat hunian tahun pertama turun mulai dari 35% dengan asumsi parameter lain tidak mengalami perubahan, akan mengakibatkan nilai *Net Present Value* (NVP) negatif dan nilai IRR dibawah WACC sehingga proyek dinyatakan tidak layak untuk dilaksanakan.

DAFTAR PUSTAKA

- Angela Caroline , dan Ivan Mulyadi Yaprimadi. (2018). *The Feasibility of Hospitality Business Investments in Banjar City. The international journal of business review Vol 1.*
- Husnan, Suad dan Suwarsono, (2014). Studi kelayakan proyek bisnis, edisi kelima UPP STIM YKPN, Yogyakarta.
- Kasmir, dan Jakfar. (2017). Studi Kelayakan Bisnis. Edisi revisi. Penerbit Prenada Media Group, Jakarta.
- Alkadri Perdana , dan Hutomo Atman Maulana. (2018). *Feasibility Study Hotel di Bengkalis (Studi Kasus Hotel Wisma Kito Bengkalis).* Jurnal inovasi dan bisnis Vol 6 no 2.

- Pudin Saepudin, Fajar Kusnadi Kusumah Putra, dan I Gusti Agung Wahyu Adrian. (2019). *Feasibility study for a full-service independent hotel: a case study in hotel x Bandung, Indonesia*. Journal of Economics, Business, and Accountancy Ventura.
- Ross, S.A., Randolph W.W., and Jeffrey J. (2015). Corporate finance 9th edition, Mcgraw-Hill
- Rudy Junior Laksanaputra, & Dr. I Wayan Nuka Lantara, M.Si. (2017). Analisis Kelayakan Finansial Dan Sensitivitas Okupansi Terhadap Investasi Pada Proyek Pembangunan Serviced Apartemen Skyland City Jatinangor Education Park, Di Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat. Jurnal online, Universitas Gajah Mada.
- Saban, Echdar. (2017). Metode penelitian manajemen dan bisnis. Ghalia Indonesia
- Tanvir Mohammad Hayder Arif, Kazi Noor-E- Jannat & S.M. Rakibul Anwar. (2016). *Financial Statement and Competitiveness Analysis: A Study on Tourism & Hospitality Industry in Bangladesh*. International Journal of Financial Research Vol. 7, No. 4.
- Tomy Jonatan, Kusdhianto Setiawan, Sivilekonom., Ph.d. (2018). Analisis Kelayakan Investasi Proyek Pembangunan Properti Berupa Hotel Pada Lahan Kosong Di Kota Yogyakarta. Jurnal online, Universitas Gajah Mada.
- <https://www.liputan6.com/bisnis/read/4096203/bangun-5-destinasi-wisata-super-prioritas-pemerintah-siapkan-rp-10-t> - Okt 2019