

ANALISIS KELAYAKAN SETELAH PAJAK DENGAN EMPAT METODE PENGEMBALIAN PINJAMAN PADA PROYEK HOTEL DI KOTA BALI

Fandy

*Mahasiswa Magister Teknik Sipil, Sekolah Pascasarjana, Universitas Katolik
Parahyangan, Jalan Merdeka No. 30, Bandung 40117,
E-mail: fanowen8@gmail.com*

ABSTRAK

Salah satu tujuan pariwisata di Indonesia yang mengacu kepada UU No. 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata adalah meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan rakyat terutama di sekitar daerah pariwisata tersebut. Terkait trend wisatawan yang meningkat, maka diperlukan akomodasi/tempat menginap yang berkualitas sesuai dengan harapan wisatawan yaitu hotel. Kepemilikan hotel oleh pemodal dari luar negeri akan menyebabkan kebocoran pendapatan di bidang pariwisata yang menyebabkan menurunnya pertumbuhan ekonomi di dalam negeri. Maka dari itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis metode pengembalian pinjaman pada analisis kelayakan proyek dari salah satu Proyek Hotel di Kota Bali sehingga didapatkan hasil yang optimal dan dapat menarik pemodal dalam negeri untuk mendominasi pariwisata negeri kita terutama dalam hal kepemilikan hotel. Dalam suatu analisis kelayakan proyek, terdapat 7 aspek yang harus dipertimbangkan, yaitu aspek pasar, aspek lingkungan, aspek sosial dan kultur, aspek legal, aspek teknis, aspek manajemen dan operasional, serta aspek finansial. Dari tinjauan 7 aspek ini, diketahui hasil berupa jumlah pendapatan dan biaya pengeluaran yang akan digunakan dalam analisis kelayakan. Analisis kelayakan dilakukan dengan memperhitungkan pengaruh tingkat okupansi/jumlah pengunjung hotel dan pengaruh metode pengembalian pinjaman berdasarkan metode NPV dan IRR. Metode analisisnya akan dimulai dari analisis kelayakan sebelum pajak terlebih dahulu dan didapatkan masa investasi selama 13 tahun pada tingkat okupansi 55% agar proyek menjadi layak. Pengaruh tingkat okupansi dan masa investasi ini kemudian digunakan untuk analisis kelayakan setelah pajak beserta dengan besarnya pinjaman pokok, suku bunga pinjaman sebesar 15%, pajak pendapatan, dan depresiasi. Pada analisis kelayakan setelah pajak akan digunakan 4 cara pengembalian pinjaman dan penurunan depresiasi menggunakan metode garis lurus. Metode yang paling optimal atau menarik adalah cara 4 yaitu pembayaran pokok pinjaman dan bunganya pada akhir periode n (masa investasi) karena NPV ATCF yang didapatkan lebih besar daripada cara pembayaran pinjaman lain.

Kata Kunci: Analisis Kelayakan, Pinjaman Pokok, Pajak Pendapatan, Depresiasi, 4(Empat) Metode Pembayaran Pinjaman.

PENDAHULUAN

Penyelenggaraan pariwisata di Indonesia yang mengacu kepada Undang-undang (UU) No. 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata. Menurut UU tersebut pariwisata sebagai sebuah kegiatan ekonomi bersifat jasa diselenggarakan dengan tujuan untuk:

1. meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan rakyat;
2. mengatasi pengangguran dan menghapus kemiskinan;
3. melestarikan alam, lingkungan dan sumber daya;
4. memajukan kebudayaan, mengangkat citra bangsa dan mempererat persahabatan antar-bangsa; dan
5. memupuk rasa cinta

tanah air, memperkuat jati diri dan kesatuan bangsa. Dengan demikian jelas kegiatan kepariwisataan akan memberikan manfaat bagi bangsa Indonesia.

Manfaat kegiatan pariwisata umumnya akan sangat dirasakan langsung oleh masyarakat yang berada di daerah yang menjadi tempat pariwisata, contohnya bagi masyarakat Bali. Pariwisata di Bali memiliki arti penting, salah satunya yaitu sebagai alat pembangunan daerah. Keunikan budaya dan panorama alam di Bali yang indah senantiasa menjadi daya tarik bagi wisatawan. Bali yang menjadi tujuan kunjungan wisatawan dapat dilihat dari semakin meningkatnya jumlah wisatawan dari tahun ke tahun. Hal ini dapat dilihat dari jumlah kunjungan wisatawan ke Bali dalam kurun waktu 7 (tujuh) tahun terakhir antara 2008 sampai dengan 2014. Pada kurun waktu tersebut jumlah kunjungan wisatawan ke Bali mengalami peningkatan yang sangat signifikan, yaitu sebanyak 4,867,686 orang pada tahun 2008, menjadi 10,159,098 orang pada tahun 2014 (Dinas Pariwisata Provinsi Bali).

Akomodasi merupakan salah satu prasarana vital bagi kegiatan pariwisata. Dengan kecenderungan jumlah wisatawan yang semakin bertambah, maka kebutuhan akan akomodasi dengan sendirinya meningkat. Hotel merupakan salah satu jenis akomodasi yang sering dipilih para wisatawan. Dengan demikian maka permintaan akan hotel di Bali tentunya juga meningkat. Dewasa ini disinyalir banyak hotel baru di Bali bukan sepenuhnya milik pemodal dalam negeri. Bahkan beberapa hotel kepemilikannya secara total adalah dari pemodal dalam negeri. Dengan pola kepemilikan yang sebagian atau total pemodal luar negeri maka dapat

menyebabkan terjadinya kebocoran pendapatan. Penelitian ini bermaksud untuk memberikan gambaran tentang metode pengembalian pinjaman bagi sebuah usaha hotel sehingga didapatkan hasil pendapatan yang paling optimal atau menarik. Dengan gambaran yang diberikan dalam bentuk simulasi ini diharapkan dapat memberikan perspektif baru bagi para pemodal dalam negeri. Atas perspektif tersebut diharapkan dapat mendorong pemodal dalam negeri untuk mau menginvestasikan uangnya dalam mendominasi usaha hotel di Bali khususnya dan di dalam negeri umumnya.

Beberapa Penelitian Terdahulu

Penelitian yang berjudul *Analisis Investasi Hotel Pesonna Makassar* oleh Rina Nufaili (2014) bertujuan melakukan analisis kelayakan dengan meninjau aspek finansial. Peninjauan aspek finansial dilakukan dengan menganalisis pengeluaran dan penerimaan yang selanjutnya dibuat *cashflow* selama masa investasi sehingga didapatkan *payback period*.

M. Awallutfi Putra (2013) melakukan penelitian dengan judul *Analisis Pembiayaan Investasi Proyek Apartemen Puncak Kertajaya*. Tujuan penelitian ini adalah untuk mendapatkan kombinasi pembiayaan yang memberikan biaya investasi paling ringan untuk proyek Apartemen Puncak Kertajaya Surabaya.

Sementara Made Ningsih D. Purnomo pada tahun 2014 dalam makalah berjudul *Analisis Pembiayaan Investasi Apartemen Puri Park View Tower E Kebon Jeruk – Jakarta Barat* bertujuan untuk mendapatkan kombinasi pembiayaan modal yang memberikan tingkat pengembalian dan biaya investasi yang paling ringan.

Dari beberapa penelitian terdahulu tersebut terlihat bahwa semuanya terfokus pada analisis kelayakan proyek berdasarkan payback period dan kombinasi pembiayaan modal. Sementara penelitian ini bermaksud untuk menentukan metode pengembalian modal pinjaman yang paling menarik pada suatu analisis kelayakan proyek apabila kombinasi pembiayaannya telah diketahui.

METODE PENELITIAN

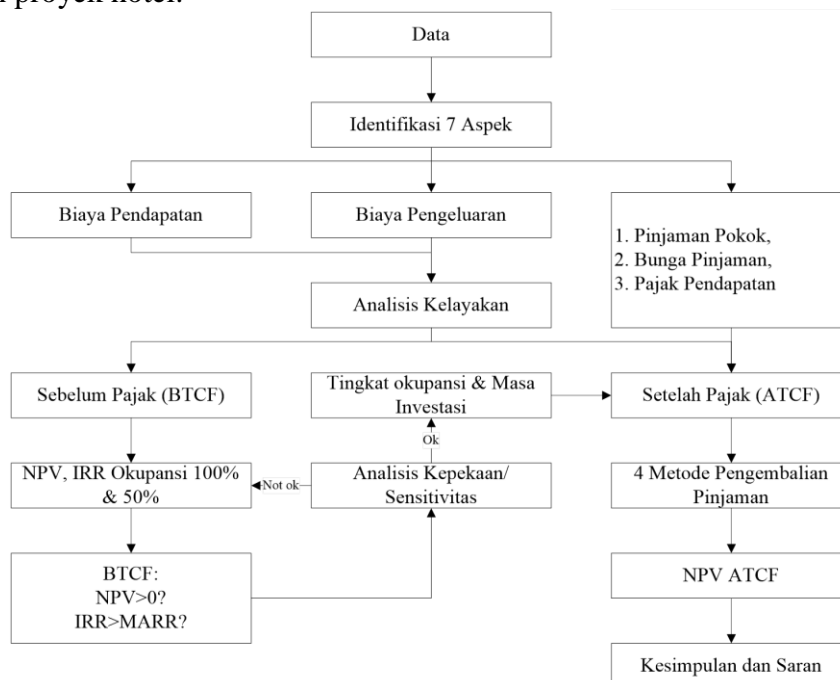
Langkah-langkah penelitian ini diilustrasikan seperti terlihat pada Gambar 1.

Data yang digunakan pada penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer didapatkan langsung dari perusahaan yang akan melaksanakan proyek. Data sekunder diperoleh dari lembaga atau instansi, perpustakaan, dan internet dalam bentuk data yang belum maupun sudah diolah kedalam bentuk laporan.

Penulisan makalah ini merupakan studi untuk mengetahui kelayakan proyek hotel.

Untuk dapat melakukan studi kelayakan diperlukan pengetahuan akan aspek-aspek yang berpengaruh terhadap proyek hotel ini. Aspek-aspek yang dimaksud adalah aspek market, aspek lingkungan, aspek sosial dan kultur, aspek legal, aspek teknis, aspek manajemen dan operasional. Aspek-aspek ini yang akan mempengaruhi biaya pengeluaran dan pendapatan sehingga didapatkan aliran uang untuk melakukan analisis finansial.

Setelah perhitungan pada analisis finansial dilakukan, analisis kelayakan dapat dilakukan dengan menggunakan rumus NPV dan IRR. Analisis kelayakan sebelum pajak dilakukan terlebih dahulu dengan mensimulasikan pengaruh okupansi/jumlah pengunjung hotel. Dengan analisis kelayakan sebelum pajak akan didapatkan rentang tingkat okupansi yang kemudian digunakan untuk analisis sensitivitas. Pada saat melakukan analisis sensitivitas, tingkat okupansi beserta masa investasi akan digunakan sebagai variabel analisis.



Gambar 1
Diagram Alir Penelitian

Variabel analisis yang didapatkan dari analisis sensitivitas selanjutnya digunakan untuk analisis kelayakan setelah pajak. Selain variabel tingkat okupansi dan masa investasi, analisis kelayakan setelah pajak akan memperhitungkan jumlah pinjaman pokok, suku bunga pinjaman, dan pajak pendapatan. Saat melakukan analisis kelayakan pajak, terdapat metode lain yang akan digunakan selain metode NPV dan IRR, yaitu metode pengembalian pinjaman. Hasil dari analisis kelayakan setelah pajak adalah nilai NPV yang paling menarik. Pada bagian akhir, akan diberikan kesimpulan dan saran untuk hasil analisis yang telah dilakukan.

PEMBAHASAN

Deskripsi Proyek

Proyek yang dilaksanakan adalah sebuah hotel dengan rincian satu lantai basement, 5 lantai kamar, dan lantai atap. Total kamar yang dapat dipergunakan untuk tamu hotel adalah 17 kamar deluxe (61 m^2) dan 195 kamar standar (23 m^2). Fasilitas-fasilitas lain yang disediakan oleh hotel adalah 5 Lift, lahan parkir untuk 42 mobil dan 29 motor di lantai basement, fasilitas laundry pakaian di lantai basement, 2 Ruangan meeting di lantai 1, bar/café di lantai 1 dan mini bar di lantai atap serta kolam renang (uk. $15.9 \times 5.7 \text{ m}^2$) di lantai atap.

Hotel dibangun pada lahan seluas $3488,77 \text{ m}^2$ dan luas bangunan $2808,75 \text{ m}^2$. Adapun spesifikasi dari bangunannya adalah struktur utama beton bertulang, pondasi tiang pancang, dinding penahan tanah soldier pile, lantai beton rabat, dan dinding bata ringan. Proyek hotel ini memiliki total investasi sebesar Rp71.955.406.468. Pendanaan terdiri

dari 30% persen modal sendiri dan sisanya adalah pinjaman dengan bunga sebesar 15% pertahun. Pinjaman akan dikembalikan setelah masa investasi 5 tahun semenjak hotel mulai beroperasi.

Studi Kelayakan Investasi

Studi kelayakan investasi dilakukan dengan memperhitungkan pendapatan dan pengeluaran untuk proyek hotel. Adapun tinjauannya terdiri dari berbagai aspek, yaitu aspek pasar, aspek lingkungan, aspek sosial dan kultur, aspek legal, aspek teknis, aspek manajemen dan operasional, serta aspek finansial. Semua aspek yang ada digunakan untuk perhitungan pada aspek finansial.

Aspek Finansial

Aliran kas pada aspek finansial ini adalah aliran kas sebelum pajak tanpa depresiasi, maka perhitungan pendapatan tidak akan terkena pajak. Pada biaya investasi awal adalah untuk bangunan total investasi Rp 71.955.406.468 dan biaya tanah sebesar Rp34.887.700.000. Sedangkan terdapat biaya-biaya pengeluaran yang tidak memiliki nilai sisa adalah biaya operasi, pemeliharaan, dan peralatan.

Pendapatan hotel yaitu pendapatan sewa kamar, pendapatan restoran, pendapatan penyewaan ruang rapat (meeting room). Jumlah kamar adalah 195 kamar, harga masing-masing tipe kamar sesuai fasilitas dan pelayanan yang diberikan. Tipe kamar dibedakan atas 2 tipe yaitu standar dan deluxe dengan tarif Rp960.000 per hari untuk kamar standar dan Rp1.440.000 per hari untuk kamar deluxe. Tarif tersebut sudah termasuk dalam biaya service dan pajak hotel sebesar masing-masing 10%. Pendapatan hotel adalah Rp5.942.200.000 per bulan untuk okupansi 100%, dan Rp

2.971.100.000 per bulan untuk okupansi 50%.

Selain bersumber dari hasil penyewaan kamar hotel, pendapatan hotel juga diperoleh dari penyewaan ruang rapat (meeting room). Terdapat 2 ruang rapat dengan harga sewa Rp5.000.000 per hari. Dengan rata-rata setiap bulannya penyewaan selama 6 hari maka pendapatan total yang bersumber dari dari penyewaan ruangan rapat hotel ini sebesar Rp60.000.000 per bulan. Pengeluaran pada ruang rapat secara langsung yaitu pemakaian listrik sebesar 200 Kwh per hari sewa.

Pendapatan juga bersumber dari penjualan makanan dan minuman dari restoran atau kafe. Pendapatan tidak termasuk sarapan. Tarif yang dikenakan untuk 1 porsi makanan ditambah minuman adalah Rp70.000. Rata-rata pengunjung restoran adalah 10 orang per hari maka, diperoleh pendapatan hotel bersumber dari restoran sebesar Rp700.000 per hari. Terdapat pengeluaran pada kafe secara langsung yaitu pemakaian listrik sebesar 300 Kwh dan pemakaian air 2 liter per pengunjung.

Tabel 1
Rincian Pendapatan dan Pengeluaran Okupansi Hotel 100%

No	Aliran Kas per tahun	Pendapatan (Juta)	Biaya Pengeluaran (Juta)					Pemeliharaan	
			Listrik	Operasional Air	Gaji Karyawan	Lain-lain	1 tahunan	2 tahunan	
1	Kamar Standar	Rp 62.371	Rp 140,3	Rp 18,7	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	
	Deluxe	Rp 8.935	Rp 26,8	Rp 3,5	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	
2	Ruang meeting	Rp 720	Rp 34,5	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	
3	Kafe	Rp 255,5	Rp 131,4	Rp 0,1	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	
4	Besmen	Rp -	Rp 52,5	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	
5	Lantai Atap	Rp -	Rp 30,6	Rp 1	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	
	Total	Rp 72.281,9	Rp 416,3	Rp 23,4	Rp 17.733	Rp 3	Rp 2.746	Rp 3.477	

Tabel 2
Rincian Pendapatan dan Pengeluaran Okupansi Hotel 50%

No	Aliran Kas per tahun	Pendapatan (Juta)	Biaya Pengeluaran (Juta)					Pemeliharaan	
			Listrik	Operasional Air	Gaji Karyawan	Lain-lain	1 tahunan	2 tahunan	
1	Kamar Standar	Rp 31.185,6	Rp 70,1	Rp 9,3	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	
	Deluxe	Rp 4.467,6	Rp 13,4	Rp 1,7	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	
2	Ruang meeting	Rp 720	Rp 34,5	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	
3	Kafe	Rp 255,5	Rp 131,4	Rp 0,1	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	
4	Besmen	Rp -	Rp 52,5	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	
5	Lantai Atap	Rp -	Rp 30,6	Rp 1	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	
	Total	Rp 36.628,7	Rp 332,7	Rp 12,3	Rp 17.733	Rp 3	Rp 2.746	Rp 3.477	

Tabel 3
Aliran Kas Dengan Okupansi Hotel 100%

EOY	Investasi (Juta)		Pendapatan (Juta)	Pengeluaran (Juta)	BTCF (Juta)
0	Rp (34.887,7)	Rp (71.955,4)			Rp (106.843,1)
1			Rp -	Rp -	Rp -
2			Rp 72.281,9	Rp 21.653,1	Rp 50.628,8
3			Rp 77.341,6	Rp 20.922,4	Rp 56.419,1
4			Rp 82.755,5	Rp 22.387,0	Rp 60.368,5
5			Rp 88.548,4	Rp 23.954,1	Rp 64.594,3
6			Rp 94.746,8	Rp 25.630,9	Rp 69.115,9

Tabel 4
Aliran Kas Dengan Okupansi Hotel 50%

EOY	Investasi (Juta)		Pendapatan (Juta)	Pengeluaran (Juta)	BTCF (Juta)
	Tanah	Bangunan			
0	Rp (34.887,7)	Rp (71.955,4)			Rp (106.843,1)
1			Rp -	Rp -	Rp -
2			Rp 36.628,7	Rp 21.558,3	Rp 15.070,3
3			Rp 39.192,7	Rp 20.827,7	Rp 18.364,9
4			Rp 41.936,1	Rp 22.285,6	Rp 19.650,5
5			Rp 44.871,7	Rp 23.845,6	Rp 21.026,0
6			Rp 48.012,7	Rp 25.514,8	Rp 22.497,9

Dari biaya pengeluaran dan pendapatan akan dibuat aliran kas sehingga dapat diketahui kelayakan dari investasi proyek hotel berdasarkan NPV dan IRR. Pada investasi untuk pembelian tanah dan pembangunan hotel dilakukan dengan peminjaman ke bank dijanjikan untuk dikembalikan dalam 5 tahun terhitung sejak hotel mulai beroperasi (6 tahun sejak peminjaman modal). Rincian biaya pengeluaran, pendapatan, dan aliran kas dari proyek hotel ini menggunakan MARR 10% dan rate inflasi 7% per tahun dapat dilihat pada Tabel 1, Tabel 2, Tabel 3, dan Tabel 4.

Dari Tabel 3 dan Tabel 4 di atas, diketahui perhitungan NPV NTCF dan IRR BTCF menggunakan masa investasi 6 tahun. Hasil dari NPV BTCF sebesar Rp50.354.299.611 dan IRR BTCF 22,01% pada saat okupansi hotel 100%. Sedangkan pada saat okupansi hotel 50% didapatkan NPV BTCF sebesar Rp(56.691.503.122) dan IRR BTCF -8,75%. Berdasarkan hasil

analisis ini, okupansi 100% layak karena sudah mendapatkan NPV BTCF lebih besar dari 0 (nol) Rupiah dan IRR BTCF lebih besar dari MARR 10%. Namun tingkat okupansi 100% memiliki arti keyakinan bahwa seluruh kamar pada hotel akan dipesan setiap hari dalam setahun. Sedangkan pada okupansi 50%, NPV BTCF yang dihasilkan lebih kecil dari 0 (nol) Rupiah dan IRR BTCF lebih kecil dari MARR 10%. Karena tingkat okupansi 100% memiliki kemungkinan kecil untuk terjadi dan pada tingkat okupansi 50% tidak layak maka dilakukan analisis kepekaan dengan variabel tingkat okupansi dan masa investasi.

Analisis Sensitivitas

Dengan menggunakan rincian pendapatan dan biaya pengeluaran yang telah diberikan pada pembahasan sub bab aspek finansial akan dilakukan analisis kepekaan terhadap okupansi hotel. Perbandingan NPV BTCF dan

IRR BTCF dalam berbagai tingkat okupansi dapat dilihat pada Tabel 5 di bawah ini.

Tabel 5.
 NPV BTCF dan IRR BTCF Dengan Tingkat Okupansi Bervariasi

No.	Tingkat Okupansi	NPV BTCF	IRR _r BTCF
1	100%	Rp 50,354,299,611.03	22%
2	90%	Rp 28,945,139,064.45	17%
3	80%	Rp 7,535,978,517.87	12%
4	70%	Rp (13,873,182,028.71)	6%
5	60%	Rp (35,282,342,575.29)	-1%
6	50%	Rp (56,691,503,121.87)	-9%

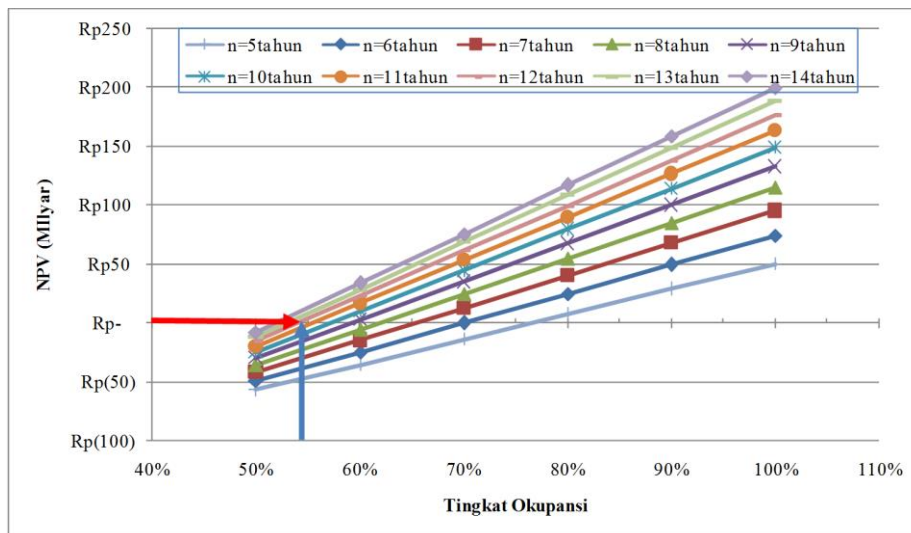
Berdasarkan Tabel 5, dapat disimpulkan tingkat okupansi di bawah 70% maka proyek hotel menjadi tidak layak. NPV BTCF pada saat sama dengan 0 (nol) dan IRR BTCF pada saat sama dengan MARR 10% adalah pada tingkat okupansi 76,48%. Proyek Hotel ini layak dilaksanakan apabila tingkat okupansi lebih besar dari 76,48%. Namun berdasarkan data yang diberitakan oleh Hilda B Alexander pada tanggal 26 Februari 2015 di website properti.kompas.com diketahui bahwa tingkat okupansi hotel di Bali selama januari 2015 adalah sekitar 55,8%. Selain itu, menurut data

sementara dari website dinas pariwisata Bali, tingkat hunian kamar pada tahun 2014 adalah 57,77%. Dari kedua data ini maka digunakan tingkat okupansi terkecil yaitu 55%.

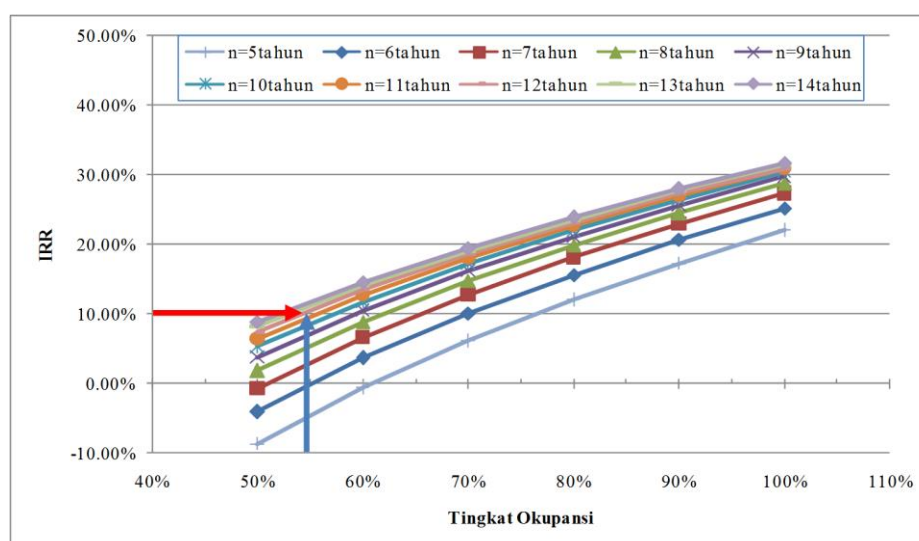
Tingkat okupansi didapatkan dari hasil analisis jauh lebih besar dari 55%, maka dari itu dilakukan analisis kepekaan lagi terhadap lama pengembalian modal atau masa investasinya. Pada Gambar 2 dan Gambar 3, ditunjukkan letak tingkat okupansi 55% saat NPV BTCF sama dengan 0 (nol) dan IRR BTCF sama dengan MARR 10% dengan menggunakan panah berwarna biru dan merah. Masa investasi yang membuat proyek ini menjadi layak adalah lebih besar dari 12 tahun ditinjau dari metode NPV BTCF dan IRR BTCF sebelum perhitungan pajak dan pengembalian pinjaman pokok.

Analisis Kelayakan Investasi Setelah Pajak

Pada analisis kelayakan investasi setelah pajak ini akan memperhitungkan berbagai metode pengembalian pinjaman pokok sebesar 70% dari total investasi dengan bunga sebesar 15%.



Gambar 2
 Hubungan Tingkat Okupansi-Masa Investasi Pada NPV BTCF



Gambar 3
Hubungan Tingkat Okupansi-Masa Investasi Pada IRR BTCF

Perhitungan pajak untuk pendapatan adalah sebesar 10%. Selain itu hal lain yang perlu diperhatikan adalah pengaruh dari depresiasi. Biaya investasi yang tergolong kedalam biaya yang memiliki nilai sisa adalah bangunan hotel yang diasumsikan memiliki umur pakai hingga 40 tahun dengan total investasi Rp71.955.406.468 dan persentase penurunan nilai sisa sebesar 2,5%.

Perhitungan nilai sisa dengan menggunakan metode depresiasi garis lurus. Sedangkan biaya-biaya pengeluaran yang tidak memiliki nilai sisa adalah biaya operasi, pemeliharaan, dan peralatan. Selain itu terdapat biaya pengeluaran berupa biaya tanah yang diasumsikan sebagai biaya investasi yang nilai sisa penuh pada akhir masa investasi sebesar Rp34.887.700.000.

Parameter lain yang akan dipergunakan dalam perhitungan aliran kas setelah pajak adalah masa investasi yang diganti menjadi 12 tahun dan ditambah 1 tahun masa pembangunan sehingga menjadi 13 tahun. Tingkat okupansi hotel sebesar 55% dengan tarif yang telah ditetapkan yaitu

Rp960.000 untuk kamar tipe standar dan Rp1.440.000 untuk kamar tipe deluxe.

Metode pengembalian pinjaman pokok yang dimaksud untuk dipergunakan terdiri dari 4 cara (menurut Leland Blank dan Anthony Tarquin, pada halaman 12-14) yaitu:

- Cara 1, pembayaran bunga dari pinjaman pokok dilakukan pada setiap akhir tahun tetapi pinjaman pokok dibayarkan kembali pada akhir periode n.
- Cara 2, pembayaran pinjaman pokok yang sama besar sesuai periode n ditambah bunga dari pinjaman pokok yang tersisa pada tahun tersebut.
- Cara 3, pembayaran yang sama besar pada setiap akhir tahun, yang terdiri dari pinjaman pokok dan bunganya.
- Cara 4, pembayaran pinjaman pokok dan bunganya hanya satu kali yaitu pada akhir periode n.

Hasil Analisis Kelayakan Investasi Setelah Pajak

Dari 4 cara pengembalian modal investasi yang telah dilakukan dalam

analisis kelayakan investasi setelah pajak diketahui bahwa metode pengembalian dengan cara 4 merupakan cara yang terbaik. Adapun hasil analisis setelah pajak disajikan pada tabel di bawah ini.

Tabel 6
Hasil Analisis Kelayakan Setelah Pajak

No.	Metode Pengembalian Pinjaman Pokok	NPV	IRR, BTCF
1	Cara 1	Rp 21.983.548.535	17,05%
2	Cara 2	Rp 17.331.132.503	14,21%
3	Cara 3	Rp 19.133.610.727	15,20%
4	Cara 4	Rp 28.847.162.162	Aliran Kas Tidak Konvensional

Dari Tabel 6, terlihat jelas bahwa metode pengembalian pinjaman pokok yang paling menarik (untuk digunakan pada kasus dengan parameter-parameter yang telah dijelaskan pada awal sub bab analisis kelayakan investasi setelah pajak) adalah cara 4 yaitu pembayaran pinjaman pokok dan bunganya hanya satu kali pada akhir periode. Cara 4 paling menarik karena pada kasus ini memiliki NPV ATCF paling besar yaitu Rp 28.847.162.162 dengan bunga pinjaman 15% dan dibayarkan pada EOY tahun ke-13.

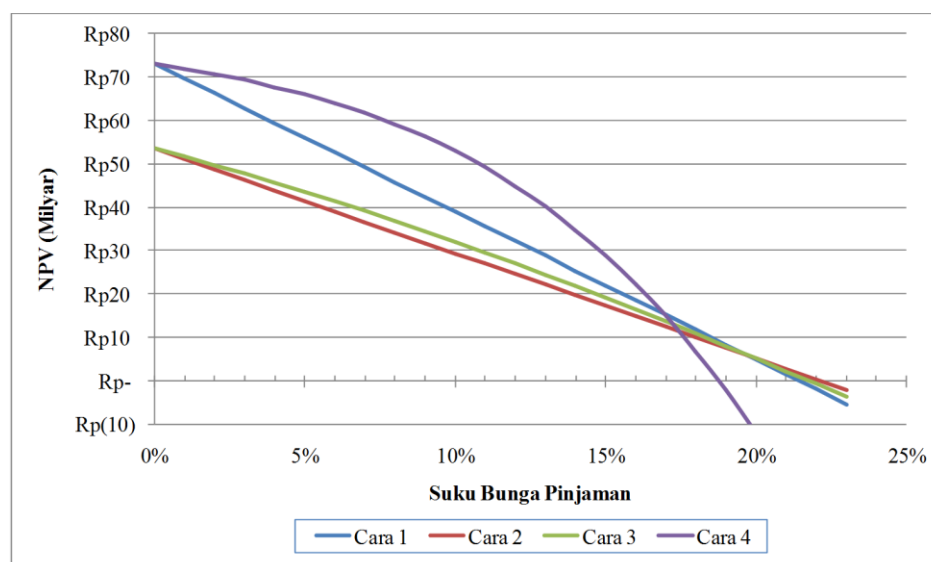
Selain itu, untuk menggambarkan metode pengembalian pinjaman pokok dengan jelas maka dilakukan analisis pada berbagai tingkat bunga pinjaman dengan parameter-parameter yang masih tetap sama dengan kasus pada subbab analisis kelayakan investasi setelah pajak. Analisis berbagai metode pengembalian pinjaman pokok pada berbagai tingkat bunga pinjaman dapat dilihat pada Gambar 4 berikut.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Secara keseluruhan analisis dan pembahasan dapat disimpulkan sebagai berikut.

1. Pada analisis kepekaan, dicari masa investasi agar proyek menjadi layak menggunakan analisis kelayakan sebelum pajak. Tingkat okupansi yang digunakan pada makalah ini adalah sebesar 55%, maka didapatkan hasil masa investasi agar proyek menjadi layak adalah lebih besar dari minimal 12 tahun. Tingkat okupansi 55% dan masa investasi 12 tahun inilah yang akan digunakan dalam melakukan analisis kelayakan setelah pajak.
2. Pada analisis kelayakan setelah pajak, diketahui pinjaman pokok sebesar 70% dengan suku bunga sebesar 15% dan masa pengembalian pinjaman 13 Tahun (termasuk 1 tahun masa pembangunan). Dengan perhitungan pajak untuk pendapatan adalah sebesar 10% dan menggunakan 4 metode pengembalian pinjaman didapatkan bahwa NPV ATCF yang paling menarik sebesar Rp 28.847.162.162 adalah metode keempat yaitu pembayaran pinjaman pokok dan bunganya hanya satu kali yaitu pada akhir periode n.
3. Diketahui pula bahwa jika suku bunga pinjaman lebih kecil dari 17% maka sebaiknya metode pengembalian pinjaman yang dipakai adalah cara 4. Sedangkan untuk cara 1 dilakukan bila suku bunga pinjaman berada diantara 17%-19,5%. Selanjutnya pilih cara 2 jika suku bunga pinjaman sudah lebih besar 19,5%. Metode pengembalian pinjaman dengan cara 3 tidak disarankan karena tidak memiliki NPV ATCF yang menarik.



Gambar 4
Hasil Analisis ATPW Dengan 4 Cara Pengembalian Pinjaman

Saran

Berdasarkan hasil analisis, pembahasan, dan kesimpulan pada makalah ini, maka penulis menyarankan beberapa hal sebagai berikut.

1. Pada investasi proyek hotel ini disarankan kepada pemilik agar mengganti masa pengembalian modal dari 6 tahun menjadi 13 tahun dengan mengasumsikan tingkat okupansi hotel adalah 55% setiap tahun.
2. Pada analisis sensitivitas (kepekaan), didapatkan hubungan tingkat okupansi dan masa investasi. Terlihat bahwa pengaruh dari semakin besarnya masa investasi akan menyebabkan selisih NPV BTCF dan IRR BTCF semakin kecil pada tingkat okupansi hotel yang sama. Maka dari itu disarankan menggunakan masa investasi yang paling ideal dari hubungan tingkat okupansi dan masa investasi adalah 10 tahun karena terlihat bahwa selisih dari NPV dan IRR sudah tidak bertambah terlalu besar pada tingkat okupansi yang sama.

3. Setelah menggunakan masa investasi yang paling ideal pada tingkat okupansi yang ditargetkan, namun proyek masih tidak layak maka dapat dilakukan peningkatan tarif sewa kamar untuk mendapatkan hasil yang layak pada tingkat okupansi yang diinginkan. Namun peningkatan tarif sewa kamar sebaiknya dilakukan dengan kajian yang lebih mendalam.

DAFTAR PUSTAKA

- Alexander, B Hilda. (5 Mei 2015). *Tingkat Hunian di Bali Anjlok Dua Digit*. (http://properti.kompas.com/index.php/read/2015/02/26/090000921/Tingkat.Hunian.Hotel.di.Bali.Anjlok.Dua.Digit.)
- Alex Sienaert dkk. (2014). *Indonesia Economic Quaterly Desember 2014*. Jakarta: - The World Bank. (http://www.worldbank.org/content/dam/Worldbank/document/EAP/Indonesia/IEQ-DEC-2014-bh.pdf, diakses 1 Mei 2015)
- Blank, Leland dan Tarquin, Anthony. (2008). *Basic Of Engineering*

- Economy*. New York, McGraw-Hill.
- Diparda Bali. (2013a). *Statistik Pariwisata Bali 2012*. Denpasar: Dinas Pariwisata Provinsi Bali.
- Diparda Bali. (2013b). *Prosentase Tingkat Hunian Kamar Hotel Di Bali*. Denpasar: Dinas Pariwisata Provinsi Bali.
- Kasmir dan Jakfar. (2012). *Studi Kelayakan Bisnis*. Kencana, Jakarta.
- Ningsih, Made D.P. dan Utomo, Christiono. (2014). "Analisa Pembiayaan Investasi Puri Park View Tower E Kebon Jeruk – Jakarta Barat". *Jurnal Teknik POMITS Vol. 3 No. 2 D104-D108*.
- Nufaili, Rina dan Utomo, Christiono. (2014). "Analisa Investasi Hotel Pesonna Makassar". (<http://digilib.its.ac.id/ITS-paper-31121140006717/35014>)
- Pemerintah Republik Indonesia. (2009). *Undang-undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataaan*. Jakarta.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2012). *Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 15 Tahun 2011 tentang Pajak Hotel*. Bali. (<http://dispenda.badungkab.go.id/wp-content/uploads/2012/11/04.-PERDA-PAJAK-HOTEL-NOMOR-15-TH.-2011.pdf>, diakses 5 Mei 2015)
- Pemerintah Daerah Bali. (2013). *Pengumuman Nomor:PDAM.65/AM/2/2013 Tentang Penetapan Tarif Air Minum*. Bali. (http://denpasarkota.go.id/assets_subdomain/44/transparansi_keuangan/Info%20Tarif%20PDAM%20Kota%20Denpasar_865102.pdf, diakses 5 Mei 2015)
- Peraturan Presiden Republik Indonesia. (2011). *Peraturan No. 28 Tahun 2011 tentang Tarif Tenaga Listrik yang disediakan oleh Perusahaan Perseroan (Persero) PT Perusahaan Listrik Negara*. Jakarta.
- Poerbo, Hartono. (1993). *Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak*. Djambatan, Jakarta.
- Pujawan, I Nyoman. (2004). *Ekonomi Teknik*. Guna Widya, Surabaya.
- Putra, M. Awallutfi dan Utomo, Christiono. (2013). "Analisa Pembeayaan Investasi Apartemen Puncak Kertajaya Surabaya". *Jurnal Teknik ITS Vol.1 No.1. D1-D5*.
- Soeharto, Imam. (1995). *Managemen Proyek Dari Konsep sampai Operasional*. Erlangga, Jakarta.