

## BAB VI

### HASIL PERHITUNGAN DAN PEMBAHASAN

#### 6.1 Hasil Perhitungan

Suatu proyek yang diperoleh dari modal investasi, mempunyai nilai ekonomis dan manfaat yang baru dapat dinikmati setelah beberapa tahun proyek tersebut berjalan atau dengan kata lain apabila proyek tersebut telah menghasilkan keuntungan. Dengan menggunakan metode *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Benefit-Cost Analysis*, Tingkat Pengembalian Investasi (%ROI), Pembayaran Kembali (*Payback Period*), Titik Impas (*Break Event Point*), dalam mengevaluasi suatu proyek maka diharapkan dapat dihindari kesalahan-kesalahan dalam melakukan investasi modal, sehingga proyek tersebut nantinya memperoleh keuntungan sesuai dengan yang diharapkan.

Setelah dilakukan analisis ekonomi teknik pada proyek Hotel Puteri Gunung Lembang, Bandung, maka diperoleh hasil perhitungan sebagai berikut :

##### 6.1.1 Hasil Perhitungan *Net Present Value*

Pada tingkat suku bunga 12 %. Maka diperoleh nilai NPV sebesar Rp. 105.386.507.208,00.

##### 6.1.2 Hasil Perhitungan *Internal Rate of Return*

Dari hasil perhitungan diperoleh *return of capital invested* selama umur ekonomis proyek tersebut sebesar 49 % lebih besar dari tingkat suku bunga sebesar 12 %.

### 6.1.3 Hasil Perhitungan *Benefit – Cost Analysis*

Dari hasil analisis ini diperoleh perbandingan antara pendapatan keuntungan dengan biaya yang dikeluarkan selama umur ekonomis proyek (40 tahun) pada tingkat suku bunga 12 % yaitu sebesar 1,4011.

### 6.1.4 Hasil Perhitungan Tingkat Pengembalian Investasi (%ROI)

Dari hasil analisis ini diperoleh tingkat pengembalian investasi sebesar 428,2956 %.

### 6.1.5 Hasil Perhitungan Pembayaran Kembali (*Payback Period*)

Dari analisis ini diperoleh *payback period* dari investasi yang ada adalah 2,4443 tahun atau kurang lebihnya 2 tahun 5 bulan.

### 6.1.6 Hasil Perhitungan Titik Impas (*Break Event Point*)

Titik impas yang dicapai pada analisis ini dimana pendapatan sama dengan pengeluaran adalah 42,55 %.

## 6.2 Pembahasan

Dalam analisis ekonomi terdapat berbagai macam kriteria investasi. Dalam penulisan tugas akhir ini digunakan tiga kriteria yang paling sering dipakai dan dapat dipertanggungjawabkan secara teoritis, yaitu *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Benefit – Cost Analysis* Tingkat Pengembalian Investasi (%ROI), Pembayaran Kembali (*Payback Period*), Titik Impas (*Break Event Point*). Proyek layak dilaksanakan jika :

1.  $NPV \geq 0$ ,
2.  $IRR \geq$  tingkat suku bunga

3.  $B/C \text{ ratio} \geq 1$ .
4.  $\%ROI \geq 1$
5.  $PP \geq 1$
6.  $BEP = 1$

Selain itu penentuan tingkat suku bunga (*discount rate*) yang dipakai untuk mencari *present value* dari suatu *benefit* atau biaya harus sesuai dengan *opportunity cost of capital* seperti terlihat dari sudut pandang penilaian proyek. Karena kegiatan perencanaan dalam Pemerintah Republik Indonesia menyangkut kepentingan masyarakat dalam arti luas maka dalam evaluasi proyek, *discount rate* yang dipakai harus sesuai dengan *social opportunity cost of capital* atau *social discount rate* (Poerbo,1998). Dalam studi kasus ini dipakai tingkat suku bunga (*discount rate*) sebesar 12 % untuk analisis *present value*.

Dari hasil penelitian studi kasus pada proyek Hotel Puteri Gunung, Lembang, Bandung dapat dihasilkan pembahasan sebagai berikut :

#### **6.2.1 Pembahasan *Net Present Value***

Dari perhitungan NPV pada proyek Hotel Puteri Gunung, Lembang, Bandung. Ternyata  $NPV > 0$ , sehingga secara ekonomis proyek layak untuk dilaksanakan karena proyek mengalami keuntungan secara empiris menurut analisis *Net Present Value*.

#### **6.2.2 Pembahasan *Internal Rate of Return***

Dari perhitungan ternyata hasil  $IRR >$  tingkat suku bunga, sehingga dapat diartikan Hotel Puteri Gunung, Lembang, Bandung menguntungkan untuk dilaksanakan jika ditinjau dari analisis IRR.

### 6.2.3 Pembahasan B – C Analysis

Karena nilai  $B/C > 1$ , maka dapat dikatakan proyek Hotel Puteri Gunung Lembang, Bandung menguntungkan dari sisi ekonomis.

*Benefit* dan biaya suatu proyek hotel banyak tergantung pada fungsi dan kegunaan gedung itu sendiri nantinya. Efisiensi gedung sangat menentukan besarnya *benefit* gedung dan besarnya *benefit* sangat menentukan *revenue-cost ratio*, tingkat pengembalian investasi, *payback period*, *break event point*, NPV, IRR, dan B-C *ratio*.

Dengan memperhatikan faktor suku bunga, masa perlunasan kredit, dan masa konstruksi yang berpengaruh dalam evaluasi proyek, ternyata diperoleh nilai NPV positif dan  $B/C > 1$  pada tingkat suku bunga 12 %, sehingga proyek Hotel Puteri Gunung Lembang, Bandung dapat menguntungkan dengan harga sewa yang ditetapkan sekarang.

### 6.2.4 Pembahasan Tingkat Pengembalian Investasi (% ROI)

Dari hasil perhitungan yang didapat dari tingkat pengembalian investasi sebesar 428,2956 %, dimana hasil tersebut lebih besar dari pada satu, maka proyek Hotel Puteri Gunung Lembang, Bandung sangat menguntungkan bagi para investor.

### 6.2.5 Pembahasan Pembayaran Kembali (*Payback Period*)

Perhitungan yang didapat dari pembayaran kembali (*Payback Period*) pada proyek perhotelan ini adalah 2,4443 tahun. Hal tersebut mengindikasikan bahwa proyek Hotel Puteri Gunung Lembang, Bandung, dapat mengembalikan investasi atau modal yang ditanam dalam kurun waktu kurang lebih 2,5 tahun, hal ini sangat menguntungkan bagi pemilik proyek, karena suatu proyek semakin pendek waktu

pembayaran kembali akan lebih baik apabila dibandingkan dengan proyek yang mempunyai jangka waktu yang lama.

#### **6.2.6 Pembahasan Titik Impas (*Break Event Point*)**

Titik impas dicapai apabila keadaan usaha telah menghasilkan pendapatan yang dapat menutup semua pengeluaran. Pada proyek Hotel Puteri Gunung Lembang, Bandung, titik impas yang didapat dari perhitungan sebesar 42,55 % lebih kecil dari tingkat hunian rata-rata kamar Hotel Puteri Gunung Lembang, Bandung sebesar 58,45 %. Hal ini menunjukkan bahwa, 42,55 % kamar yang tersewakan agar dapat menutupi semua biaya-biaya pengeluaran, sehingga akan dicapai suatu titik impas untuk tingkat hunian kamar.

