

**PERANAN PENGANGGARAN MODAL DALAM MERENCANAKAN  
EKSPANSI PADA HOTEL THE SLOW BUKIT**

2020003082



**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat  
Untuk memperoleh gelar Sarjana Manajemen


Oleh:

Brian

2015120020

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS EKONOMI  
PROGRAM STUDI MANAJEMEN  
(Terakreditasi Berdasarkan Keputusan BAN-PT  
No.227/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/XI/2013)  
BANDUNG  
2020**

**THE ROLE OF THE CAPITAL BUDGET IN PLANNING EXPANSION IN** 20200103062  
**THE SLOW BUKIT HOTEL**



**UNDERGRADUATE THESIS**

Submitted to complete the requirements of  
A Bachelor Degree in Management

By:

Brian

2015120020

**PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY**  
**FACULTY OF ECONOMIC**  
**MANAGEMENT DEPARTMENT**  
(Accredited based on the Decree of BAN-PT  
No.227/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/XI/2013)  
**BANDUNG**  
**2020**

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS EKONOMI  
PROGRAM SARJANA MANAJEMEN



PERANAN PENGANGGARAN MODAL DALAM MERENCANAKAN EKSPANSI PADA  
HOTEL THE SLOW BUKIT

Oleh:  
Brian  
2015120020

PERSETUJUAN SKRIPSI UNTUK DISIDANGKAN

Bandung, 16 Juli 2020

Ketua Program Sarjana Manajemen

  
Dr. Istiharini, S.E., M.M.

Pembimbing Skripsi,

20200717044

  
Inge Barlian, Dra., Ak., M.Sc.

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Brian  
Tempat, tanggal lahir : Bandung, 14 Oktober 1997  
Nomor pokok : 2015120020  
Program studi : Ekonomi Manajemen  
Jenis naskah : Skripsi

### JUDUL

PERANAN PENGANGGARAN MODAL DALAM MERENCANAKAN EKSPANSI PADA  
HOTEL THE SLOW BUKIT

Dengan,

pembimbing : Inge Barlian, Dra., Ak., M.Sc.

### SAYA MENYATAKAN

Adalah benar – benar karya tulis saya sendiri;

1. Apa pun yang tertuang sebagai bagian atau seluruh isi karya tulis saya tersebut di atas dan merupakan karya orang lain (termasuk tapi tidak terbatas pada buku, makalah, surat kabar, internet, materi perkuliahan, karya tulis mahasiswa lain), telah dengan selayaknya saya kutip, sadur atau tafsir dan jelas telah saya ungkap dan tandai.
2. Bahwa tindakan melanggar hak cipta dan yang disebut, plagiat (*Plagiarism*) merupakan pelanggaran akademik yang sanksinya dapat berupa peniadaan pengakuan atas karya ilmiah dan kehilangan hak keserjanaan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksa oleh pihak mana pun.

Pasal 25 Ayat (2) UU. No.20 Tahun 2003: Lulusan perguruan tinggi yang karya ilmiahnya digunakan untuk memperoleh gelar akademik, profesi, atau vokasi terbukti merupakan jiplakan dicabut gelarnya.

Pasal 70: Lulusan yang karya ilmiah yang digunakannya untuk mendapatkan gelar akademik, profesi, atau vokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 Ayat (2) terbukti merupakan jiplakan dipidana dengan pidana penjara paling lama dua tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp. 200 juta.

Bandung,

Dinyatakan tanggal : 16 Juli 2020

Pembuat pernyataan :



(Brian)

## ABSTRAK

Pariwisata di Bali mengalami peningkatan wisatawan mulai dari domestik hingga mancanegara dari tahun ke tahun. Tingkat penghunian kamar di Bali juga ikut meningkat seiring meningkatnya wisatawan yang datang ke Bali. Hal ini dapat menjadi keuntungan bagi banyak sektor usaha seperti hotel, restaurant, dan tempat wisata yang semakin lama terus berkembang di Bali. Salah satu daerah di Bali yang sektor pariwisatanya sangatlah berkembang adalah daerah Badung. Sehingga, berdasarkan pengamatan tersebut penulis mempunyai tujuan penelitian adalah untuk mengetahui apakah ekspansi yang dilakukan feasibel untuk bisa dijalankan hotel “The Slow Bukit”.

Saat ini sudah banyak hotel yang dibangun di Bali, khususnya daerah Badung. Industri hotel terus berkembang dikarenakan wisatawan yang datang ke Bali terbilang sering mengalami kurangnya kapasitas kamar, terutama saat musim liburan. Hal ini menyebabkan kerugian yang berdampak secara tidak langsung karena banyaknya pengunjung yang tidak tertampung oleh minimnya kapasitas kamar hotel. Dari kondisi tersebut hotel The Slow melihat potensi untuk melakukan ekspansi.

Alat bantu perhitungan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penganggaran modal yang dilakukan untuk investasi awal hotel The Slow Bukit yaitu sebesar Rp 45,017,161,200. Evaluasi investasi yang digunakan adalah *payback period*, *net present value*, *internal rate of return*, dan *profitability index*. Untuk melakukan penelitian ini penulis mengolah data internal dan eksternal untuk dibuat proyeksi laporan laba rugi dan proyeksi laporan arus kas. Dari data internal juga dimiliki data *possible earn market*, *forecast* hotel The Slow Bukit periode 2021 – 2023, data arus kas masuk dan arus kas keluar dari hotel pertama, dan perkiraan investasi awal untuk hotel The Slow Bukit.

Perhitungan evaluasi *payback period* yang dihitung menggunakan data arus kas bersih dari *forecast* hotel The Slow Bukit tahun 2021-2023 adalah 3.712 tahun. Dari sisi *net present value* dapat dilihat masih tersisa nilai bersih sekarang sebesar Rp 1,977,571,582. Didapat *Internal Rate of Return* sebesar 6.87%. Sedangkan untuk nilai *profitability index* diperoleh sebesar 1.13575. Dari metode perhitungan evaluasi investasi melalui *payback period*, *net present value*, *internal rate of return*, dan *profitability index* yang menunjukkan hasilnya layak untuk melaksanakan ekspansi hotel The Slow Bukit. Seluruh perhitungan sebelum pandemik harus dievaluasi lagi dikarenakan adanya pandemik.

**Kata Kunci :** *Industri Perhotelan, Ekspansi, Kelayakan, Proyeksi Arus Kas, Net Present Value.*

## ABSTRACT

Tourism in Bali has experienced an increase in tourists ranging from domestic to foreign from year to year. Room occupancy rates in Bali have also increased with the increase in tourists coming to Bali. This can be an advantage for many business sectors such as hotels, restaurants, and tourist attractions which continue to grow in Bali. One area in Bali where the tourism sector is highly developed is the Badung area. So, based on these observations the writer has the objective of the research is to find out whether the expansion made is feasible to be able to run the hotel "The Slow Bukit".

At present there are already many hotels built in Bali, especially the Badung area. The hotel industry continues to grow because tourists who come to Bali often experience a lack of room capacity, especially during the holiday season. This causes losses that have an indirect impact because of the large number of visitors who are not accommodated by the lack of hotel room capacity. From these conditions, The Slow hotel sees the potential to expand.

The calculation tool used in this study is capital budgeting that was carried out for the initial investment of The Slow Bukit hotel, amounting to Rp 45,017,161,200. The investment evaluation used is the payback period, net present value, internal rate of return, and profitability index. To do this research the writer processes internal and external data to make a profit and loss statement projection and a cash flow statement projection. Internal data also includes possible market earnings data, forecast of The Slow Bukit hotel for the period 2021 - 2023, data on cash inflows and outflows from the first hotel, and estimated initial investment for The Slow Bukit hotel.

Calculation of payback period evaluation which is calculated using net cash flow data from The Slow Bukit hotel forecast for 2021-2023 is 3.712 years. From the net present value side, it can be seen that there is still a net present value of Rp. 1,977,571,582. Obtained an Internal Rate of Return of 6.87%. While the profitability index value is 1,13575. From the calculation method of investment evaluation through the payback period, net present value, internal rate of return, and profitability index which shows the results are feasible to carry out the expansion of The Slow Bukit hotel. All calculations before a pandemic must be evaluated again due to a pandemic.

***Keywords : Hotel industry, Expansion, Feasibility, Cash Flow Projection, Net Present Value.***

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat pertolongan-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Peranan Penganggaran Modal Dalam Merencanakan Ekspansi Pada Hotel The Slow Bukit.” Adapun penulisan skripsi ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk mencapai gelar Sarjana Ekonomi pada Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi di Universitas Katolik Parahyangan, Bandung.

Dalam menyelesaikan skripsi ini, penulis mendapatkan banyak bimbingan, dukungan, dan bantuan dari berbagai pihak. Melalui kesempatan ini penulis mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah YAHWEH, Tuhan Yesus Kristus, dan Roh Kudus sebagai Pribadi Tritunggal yang terus berada suka duka bersama penulis dan memberi kekuatan pada penulis dalam menyelesaikan skripsi.
2. Bapak Hendra Harjanto selaku ayah penulis yang mengajarkan bagaimana menjadi seorang manusia harus bekerja keras agar dapat sukses hingga dapat memberikan pendidikan pada anaknya Sarjana 1.
3. Ibu Rosdiana, selaku ibu penulis yang mengajarkan keikhlasan dalam menempuh pendidikan juga harus penuh semangat dalam menempuh studi.
4. Ibu Dr. Istiharini, S.E., M.M. selaku Ketua Program Studi Manajemen.
5. Ibu Inge Barlian, Dra., Ak., M.Sc. selaku dosen wali penulis yang telah memberikan arahan, didikan, dan semangat selama studi yang juga selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya untuk memberikan petunjuk dan saran dalam penyusunan skripsi ini.
6. Dosen-dosen Universitas Katolik Parahyangan yang telah membimbing dan memberikan ilmu kepada penulis melalui perkuliahan selama ini.
7. Ryanhardi, Denny Hartanto, Jason Vieri, Christian Gerald, Natanael Reggie Emmanuela, Christopher Edward Kurniawan, dan Vincent Gunawan selaku teman dekat penulis yang selalu memberi dukungan, semangat dan menemani penulis dalam membuat skripsi ini.

8. Seluruh teman-teman seangkatan Manajemen 2015, yang telah membantu dan menjadi teman belajar selama berkuliah di Universitas Katolik Parahyangan.

9. Seluruh pihak yang telah membantu, namun tidak disebutkan satu persatu.

Pada penyusunan skripsi ini, penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tentu saja tidak terlepas dari kekurangan, untuk itu kritikan dan saran akan penulis terima agar bisa menjadi masukan untuk pemikiran akan datang. Penulis harap bahwa skripsi ini bisa menjadi manfaat bagi pembaca dan bagi penelitian selanjutnya.

Akhir kata, penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya dan semoga Tuhan memberikan kasih karunia dan berkat-Nya melimpah kepada seluruh pihak yang telah mendukung saya.

Bandung, 16 Juli 2019

(Brian)



## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	Error! Bookmark not defined.
<b>ABSTRACT</b> .....	ii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	Error! Bookmark not defined.
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	Error! Bookmark not defined.
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	viii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	i
<b>1.1 Latar Belakang Penelitian</b> .....	1
<b>1.2 Identifikasi Masalah</b> .....	5
<b>1.3 Tujuan Penelitian</b> .....	5
<b>1.4 Manfaat Penelitian</b> .....	6
<b>1.5 Kerangka Pemikiran</b> .....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	10
<b>2.1 Pengertian Penting dan Arti Penganggaran Modal</b> .....	10
<b>2.2 Jenis – Jenis Keputusan Penganggaran Modal</b> .....	10
<b>2.2.1 Manfaat Anggaran Modal</b> .....	11
<b>2.2.2 Manfaat Penyusunan Anggaran Modal</b> .....	11
<b>2.3 Pengertian Investasi</b> .....	12
<b>2.3.1 Jenis - Jenis Investasi</b> .....	12
<b>2.3.2 Tujuan Investasi</b> .....	13
<b>2.4 Konsep Penganggaran Modal</b> .....	14
<b>2.5 Metode - Metode Penilaian Usul Investasi</b> .....	15
<b>2.5.1 Payback Period(PP)</b> .....	15
<b>2.5.2 Net Present Value(NPV)</b> .....	15
<b>2.5.3 Internal Rate of Return (IRR)</b> .....	16
<b>2.5.4 Metode Internal Rate of Return yang dimodifikasi (MIRR)</b> .....	16
<b>2.5.5 Profitability Index (PI)</b> .....	17
<b>2.6 Penelitian Terdahulu</b> .....	17
<b>BAB III METODE DAN OBJEK PENELITIAN</b> .....	20
<b>3.1 Metode Penelitian</b> .....	20
<b>3.2 Sumber Data Penelitian</b> .....	20
<b>3.3 Metode Pengumpulan Data</b> .....	21
<b>3.4 Alur Penelitian</b> .....	21
<b>3.5 Objek Penelitian</b> .....	22

3.6	Bagan Struktur Organisasi .....	23
<b>BAB IV PEMBAHASAN.....</b>		<b>25</b>
4.1	Perencanaan Ekspansi Hotel.....	25
4.2	Penganggaran Modal Awal. ....	27
4.3	Proyeksi Aliran Kas Masuk dan Keluar Evaluasi Investasi .....	31
4.4	Evaluasi Investasi.....	41
	4.4.1 <i>Payback Period(PP)</i> .....	41
	4.4.2 <i>Net Present Value(NPV)</i> .....	41
	4.4.3 <i>Internal Rate of Return (IRR)</i> .....	42
	4.4.4 <i>Profitability Index (PI)</i> .....	42
4.5	<i>Feasibility</i> Ekspansi.....	43
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>		<b>45</b>
5.1	Kesimpulan.....	45
5.2	Saran.....	47
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>48</b>
<b>RIWAYAT HIDUP PENULIS .....</b>		<b>50</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Grafik Total Kunjungan Wisatawan ke Bali selama 2017 - 2019.....	3
Gambar 1.2 Grafik Tingkat Penghunian Kamar di Daerah Badung selama 2017 -20194	
Gambar 1.3 Grafik <i>Possible Earn Market</i> 2017 – 2019.....	5
Gambar 1.4 Bagan Kerangka Pemikiran.....	9
Gambar 3.1 Alur Penelitian .....	22
Gambar 3.2 Struktur Organisasi Hotel The Slow .....	23
Gambar 4.1 Grafik <i>Possible Earn Market</i> 2017 – 2019.....	27

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	17
Tabel 4.1 Perkembangan Kinerja Keuangan Tahun 2017 - 2019dari Hotel Pertama ...	26
Tabel 4. 2 Investasi Awal The Slow Bukit.....	31
Tabel 4. 3 Proyeksi Arus Kas Bersih 2021 - 2023 Hotel The Slow Bukit .....	40
Tabel 4. 4 <i>Payback Period</i> Hotel The Slow Bukit tahun 2021 - 2023 .....	41
Tabel 4. 5 <i>Net Present Value</i> Hotel The Slow Bukit tahun 2021 - 2023 .....	42
Tabel 4. 6 <i>Net Present Value</i> Negatif Hotel The Slow Bukit tahun 2021 - 2023.....	43

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Penelitian

Hotel adalah badan usaha akomodasi atau perusahaan yang menyediakan pelayanan bagi masyarakat umum dengan fasilitas jasa penginapan, penyedia makanan dan minuman, jasa layanan kamar, serta jasa pencucian pakaian. Pembahasan dalam penelitian ini adalah apakah keputusan penganggaran modal dengan cara ekspansi dipengaruhi oleh tingkat *possible earn market* yang tinggi sebuah hotel di Bali. *Possible earn market* adalah jumlah penolakan konsumen yang dilakukan oleh hotel dikarenakan hotel penuh atau room yang tidak bisa dipakai atau masih diperbaiki. Hotel ini berlokasi di Jalan Pantai Batu Bolong nomor 97, Canggu, Bali Canggu. Hotel adalah sarana tempat tinggal untuk wisatawan umum dengan memberikan pelayanan jasa kamar, menyediakan makanan, minuman dan akomodasi dengan syarat pembayaran.<sup>1</sup> Pariwisata di Bali merupakan salah satu pemasukan tertingginya, dikarenakan kebudayaan yang terbuka pada wisatawan, lokasi yang strategis, dan banyaknya jenis wisata – wisata yang digemari oleh wisatawan. Variabel yang memengaruhi menurut ahli adalah lama tinggal rata – rata, pengeluaran wisatawan (hotel, transportasi, aktivitas *sightseeing* dan makan), peningkatan bintang untuk sebuah hotel, dan peningkatan *input* untuk meningkatkan harga *output*. Data eksternal yang memengaruhi menurut ahli adalah tingkat keamanan dan kenyamanan Bali, kemudahan investasi (perizinan), tingkat pendidikan masyarakat dan teknologi yang dipakai untuk pelayanan.

Ekspansi yang dikeluarkan untuk investasi pastinya harus memiliki proyeksi keuntungan yang lebih dari menyimpan uangnya di bank, bila tidak maka investasi dinilai merugikan. Investasi dapat diketahui baik atau tidak bisa dilihat dari *forecast* sebuah proyek yang kita investasikan, seperti kita berinvestasi di perusahaan, kita harus mengetahui kurang lebih kapan *Break Event Point* (BEP) perusahaan tersebut dan apakah waktu yang diperlukan untuk mencapai BEP tepat pada waktunya, banyak sekali variabel yang mampu

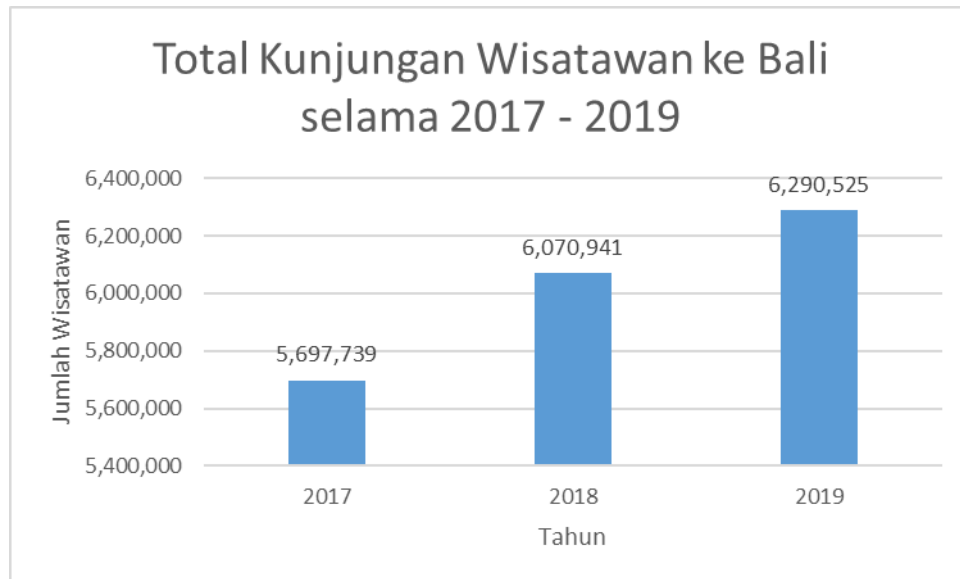
memengaruhinya seperti jumlah wisatawan yang datang ke kota tersebut dalam kurun satu tahun, pengeluaran wisatawan per kunjungan ke kota dimana perusahaan berada dan masih banyak lagi.

Penulis secara khususnya ingin membahas tentang “The Slow Canggu” berusaha untuk mengembangkan situs kedua di daerah Bukit Bali. Diketahui *possible earn market*, dan *room occupied* yang tinggi serta jumlah *vacant room* yang sedikit pada hotel tersebut dapat diketahui bahwa jumlah market yang masih bisa ditampung sangatlah banyak sehingga memungkinkan untuk melakukan ekspansi hotel. Menurut hotel ketidakmampuan hotel dalam menampung konsumen merupakan masalah dan tidak bisa dibiarkan karena setiap penolakan yang dilakukan mengakibatkan konsumen beralih ke *competitor*.

Pada gambar 1.1 yang menunjukkan grafik total kunjungan wisatawan ke Bali selama 2017 – 2019, dapat dilihat bahwa peningkatan jumlah kedatangan wisatawan ke Bali pada setiap tahunnya, tercatat oleh badan pusat statistik di tahun 2017 total pengunjung berjumlah 5,697,739 wisatawan, di tahun 2018 total pengunjung meningkat menjadi berjumlah 6,070,941 wisatawan, dan di tahun 2019 total pengunjung meningkat kembali menjadi berjumlah 6,290,525 wisatawan. Jumlah wisatawan yang semakin meningkat dapat dilihat sebagai sebuah peluang bagi industri perhotelan untuk membuka hotel – hotel baru.

Gambar 1.1

Grafik Total Kunjungan Wisatawan ke Bali selama 2017 - 2019

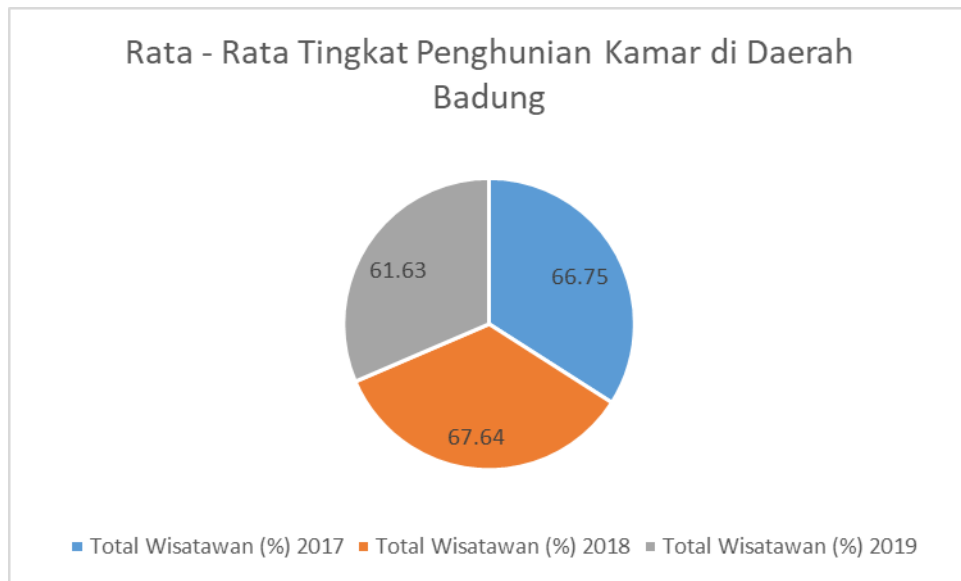


Sumber: <https://bali.bps.go.id/subject/16/pariwisata.html>

Dari gambar 1.2 yang menunjukkan grafik tingkat penghunian kamar di daerah badung tahun selama 2017 – 2019, dapat dilihat bahwa rata – rata tingkat penghunian kamar di daerah badung terbilang tinggi setiap tahunnya tercatat oleh badan pusat statistik tahun 2017 rata - rata tingkat penghunian kamar di daerah badung adalah 66.75%, di tahun 2018 rata - rata tingkat penghunian kamar di daerah badung adalah 67.64%, dan di tahun 2019 rata - rata tingkat penghunian kamar di daerah badung adalah 61.63%. Dari data ini dapat dilihat bahwa potensi bagi bisnis perhotelan untuk membuka hotel di daerah badung. Dari penelitian ini penulis melihat tingginya tingkat *possible earn market* dari data profit loss statement hotel dan data dari Badan Pusat Statistik untuk daerah bali bahwa kedatangan turis dari tahun 2017 sampai 2019 sekarang sangatlah meningkat. Investor melihat peluang setelah melakukan *forecasting* berdasarkan data tahun lalu dan data eksternal berupa data dari badan pusat statistik, telah didapat dari *room revenue* dibagi *room occupied*, tahun 2017 Rp.1827.242, tahun 2018 Rp.2.220.301, dan tahun 2019 Rp.2.171.009.

Gambar 1.2

Grafik Tingkat Penghunian Kamar di Daerah Badung selama 2017 - 2019



Sumber:<https://badungkab.bps.go.id/publication/2018/11/30/e408232ae3f8d5ebdd3cc83/tingkat-penghunian-kamar-hotel-kabupaten-badung-2017.html>

Dari gambar 1.3 yang menunjukkan grafik *possible earn market* tahun 2017-2019, dapat dilihat jumlah *guest* yang tidak mampu ditampung oleh hotel dari tahun 2017 adalah 1585 *guest*, tahun 2018 adalah 1552 *guest*, dan tahun 2019 adalah 1536 *guest*. Hotel melihat bahwa ekspansi yang dilakukan sangatlah memungkinkan karena masih banyak *guest* yang belum tertampung oleh hotel The Slow Bukit.



Gambar 1.3



Grafik *Possible Earn Market* 2017 – 2019

Sumber: Data perusahaan setelah diolah penulis

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis akan melakukan penelitian dengan mengambil judul “Peranan Penganggaran Modal Dalam Merencanakan Ekspansi Pada Hotel The Slow Bukit”.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka permasalahan yang dapat dirumuskan adalah:

1. Mengapa perusahaan berencana melakukan ekspansi hotel “The Slow Bukit”?
2. Berapa besaran investasi awal yang perlu dilakukan hotel “The Slow Bukit” saat investasi?
3. Berapa proyeksi aliran kas masuk dan aliran kas keluar hotel “The Slow Bukit”?
4. Bagaimana penganggaran modal dalam perencanaan ekspansi hotel “The Slow Bukit”?
5. Apakah ekspansi yang dilakukan *feasibel* untuk bisa dijalankan hotel “The Slow Bukit”?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian adalah sebagai berikut:

1. Membantu perusahaan untuk perencanaan ekspansi hotel “The Slow Bukit”.

2. Mengetahui besaran investasi awal yang perlu dilakukan hotel “The Slow Bukit” saat investasi, mengapa perusahaan berencana melakukan ekspansi sebuah hotel baru.
3. Mengetahui berapa proyeksi aliran kas masuk dan aliran kas keluar hotel “The Slow Bukit”.
4. Mengetahui penganggaran modal dalam perencanaan ekspansi hotel “The Slow Bukit”.
5. Mengetahui apakah ekspansi yang dilakukan feasibel untuk bisa dijalankan hotel “The Slow Bukit”.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian adalah sebagai berikut:

1. Penulis

Sebagai sarana pembelajaran pelatihan dan pengaplikasian ilmu serta penelitian khususnya dalam mengetahui pengaruh besaran investasi terhadap daya tarik dan volume penghunian hotel.

2. Hotel

Sebagai data yang dapat digunakan dalam pengambilan keputusan serta untuk mengetahui investasi yang sebaiknya dilakukan.

3. Pembaca

Hasil penelitian diharapkan dapat membantu dan digunakan sebagai referensi tambahan bagi peneliti di bidang kajian yang sama berikutnya.

#### **1.5 Kerangka Pemikiran**

Investasi adalah kegiatan penanaman modal untuk satu atau lebih aktiva yang dimiliki dan biasanya berjangka waktu lama dengan harapan mendapatkan keuntungan dimasa yang akan datang. Investasi Awal The Slow Bukit penulis menguraikan sebagai berikut, diminta rincian penyewaan tanah selama 20 tahun, biaya lisensi hotel, outlet F&B, dapur, ruangan pendingin, dapur persiapan, pemeliharaan dan penyimpanann, pembangunan kamar hotel, fit out kamar, kolam berenang, bangunan utama, barang pecah belah, peralatan makan, restaurant, audio visual, peralatan dapur dan bar, perkakas dapur dan

bar, IT, linen, genset, peralatan operasi hotel, perlindungan kebakaran dan penerangan, biaya pre opening, dan biaya lain – lain. Dari seluruh biaya diatas didapatkannya perkiraan pengeluaran total selama periode tersebut yaitu sebesar Rp. 45,017,161,200.

Dari data perkembangan kinerja keuangan hotel pertama investor dapat melihat bahwa peningkatan laba yang didapat setiap tahunnya meningkat dengan sangat signifikan sehingga investor memutuskan untuk melakukan ekspansi untuk mengembangkan usahanya agar mampu menjangkau konsumen lebih banyak. Data perkembangan kinerja keuangan tahun 2017-2019 dari hotel pertama, penulis melihat perkembangan kinerja keuangan hotel pertama mulai dari tahun 2017 – 2019. Net operating profit, diketahui data tahun 2017 adalah Rp 3,957,081,918, tahun 2018 meningkat sebesar 109 % menjadi Rp 4,330,721,861 dan tahun 2019 meningkat kembali sebesar 108 % menjadi Rp 4,623,514,927.

Dasar proyeksi didapatkan dari 36 kamar hotel, selama 3 tahun terakhir dari data hotel pertama *occupancy rate* hotel sebesar 75 %, 85%, dan 90 %, *possible earn market* hotel selama 3 tahun terakhir di tahun 2017 ada 1585, tahun 2018 menurun menjadi 1552, dan tahun 2019 semakin menurun menjadi 1536, data perkembangan kinerja keuangan hotel pertama dengan net operating profit, tahun 2017 adalah Rp 3,957,081,918, tahun 2018 adalah Rp 4,330,721,861 dan tahun 2019 adalah Rp 4,623,514,927, tingkat kedatangan dan penghunian kamar turis bali baik domestik maupun mancanegara yang merupakan data dari badan resmi statistik provinsi bali di tahun 2017 total pengunjung berjumlah 5,697,739 wisatawan, di tahun 2018 total pengunjung meningkat menjadi berjumlah 6,070,941 wisatawan, dan di tahun 2019 total pengunjung meningkat kembali menjadi berjumlah 6,290,525 wisatawan dan di tahun 2017 rata - rata tingkat penghunian kamar di daerah badung adalah 66.75%, di tahun 2018 rata - rata tingkat penghunian kamar di daerah badung adalah 67.64%, dan di tahun 2019 rata - rata tingkat penghunian kamar di daerah badung adalah 61.63%.

Ekspansi hotel adalah perlu dilakukan karena adanya *possible earn market*, selain itu ekspansi ini dapat memaksimalkan potensi laba. Faktor yang

mempengaruhi perkembangan kinerja keuangan dimulai dari jumlah kamar yang tersedia, *f&b* hotel, jumlah pegawai, jumlah gaji, *operating revenue*, *cost of sales*, *operating expenses*, *department profit*, *non operating expenses*, dan yang terakhir *net operating profit*. Dilihat dari *occupancy rate* dan *possible earn market* hotel pertama di setiap tahunnya yang meningkat, investor menilai bahwa perusahaan harus melakukan ekspansi agar mampu menjangkau pasar yang belum mampu ditampung oleh hotel. *Possible earn market* 2017-2019, di tahun 2017 ada 1585 pengunjung yang ditolak oleh hotel, tahun 2018 menurun menjadi 1552 pengunjung yang ditolak oleh hotel, dan tahun 2019 semakin menurun menjadi 1536 pengunjung yang ditolak oleh hotel dan dikarenakan tingginya jumlah pengunjung yang ditolak hotel The Slow melihatnya sebagai peluang untuk mengembangkan usahanya agar dapat menjangkau konsumen yang masih belum terlayani oleh hotel. Lokasi daerah ekspansi yang strategis dikarenakan daerah badung termasuk daerah di Bali yang paling berkembang, tingkat keamanan dan kenyamanan bali, kemudahan investasi semua ini merupakan data yang didapatkan dari pendapat ahli.

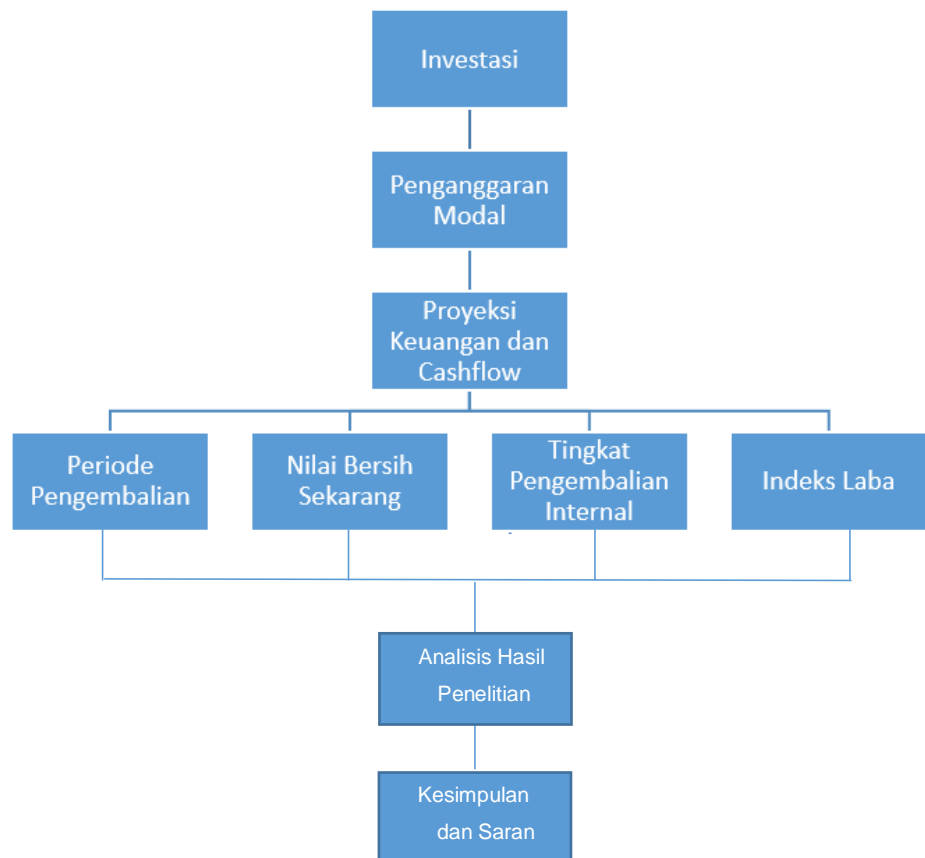
Dalam penelitian ini digunakan penganggaran modal sebagai alat bantu dan dihitung dengan metode *payback period*, *net present value*, *internal rate of return*, dan *profitability index* untuk bisa menilai kelayakan investasi. Perhitungan evaluasi *payback period* yang dihitung menggunakan data arus kas bersih dari *forecast* hotel The Slow Bukit tahun 2021-2023. Perhitungan *net present value* menggunakan jumlah nilai sekarang, biaya modal sebesar 4% didapat bunga tabungan bank bca, dan investasi awal hotel The Slow Bukit. Nilai bersih sekarang diperoleh dari nilai sekarang aliran kas bersih yang didiskonto dengan tingkat bunga yang sama dengan biaya modal yang telah ditentukan perusahaan dikurangi nilai investasi awal. Didapat *Internal Rate of Return* sebesar 6.87%, perhitungan data menggunakan arus kas bersih dari *forecast* hotel The Slow Bukit tahun 2021-2023, dan investasi awal hotel The Slow Bukit. Biaya modal sebesar 4% didapat bunga tabungan bank bca. Perhitungan *profitability index* menggunakan jumlah nilai sekarang, dan investasi awal hotel The Slow Bukit. Dapat disimpulkan karena nilai

*profitability index* sebesar 1.13575 dan diatas 1 maka investasi dinyatakan layak.

Dari faktor – faktor diatas kita dapat melihat bahwa *feasibility* dari ekspansi sudah bisa dikatakan layak, dari data – data yang ada yang sudah menunjukkan faktor – faktor internal dan eksternal yang seluruhnya sudah terpenuhi. Hotel The Slow Bukit disarankan untuk melakukan ekspansi karena setelah dihitung evaluasi investasi dari ekspansi yang dilakukan *feasible*.

Gambar 1.4

Bagan Kerangka Pemikiran



Sumber:Olahan penulis