

BAB V

INTERPRESTASI HASIL DAN DISKUSI

Berdasarkan hasil analisis kelayakan investasi dan analisis finansial terhadap Gedung *Yogyakarta Exhibition and Convention Centre* (YECC), Yogyakarta pada bab sebelumnya, dapat ditarik suatu interpretasi hasil, bahwa Gedung YECC, Yogyakarta layak untuk dilakukan investasi jangka panjang. Hasil dari interpretasi dapat diuraikan sebagai berikut ini:

A. Analisis pasar

Analisis ini membahas mengenai permintaan dan proyeksi pasar pameran dan event di Yogyakarta dan *Jakarta Exhibition and Convention Center* (JCC), Jakarta. Pasar pameran dan event ini terdiri dari kegiatan *exhibition* dan kegiatan *convention-meetings*. Dalam memproyeksikan pasar tersebut, penulis menggunakan analisis trend linier berdasarkan data *history* permintaan pasar pameran dan event di Yogyakarta dan JCC, Jakarta untuk periode tahun 1998-2002. Dari analisis trend linier, diperoleh persamaan garis trend yang menunjukkan proyeksi permintaan pasar pameran dan event di Yogyakarta dan JCC, Jakarta untuk tahun-tahun yang akan datang. Persamaan garis trend tersebut adalah sebagai berikut:

a. Persamaan garis trend untuk permintaan pasar pameran dan event di Yogyakarta:

1. Kegiatan *exhibition*: $Y=126,80+17,50X$; $r^2=0,9832$

2. Kegiatan *convention-meetings*: $Y=13+1,4X$; $r^2=0,9800$

b. Persamaan garis trend untuk permintaan pasar pameran dan event di JCC, Jakarta:

1. Kegiatan *exhibition*: $Y=36,80+7X$; $r^2=0,7283$

2. Kegiatan *convention-meetings*: $Y=284,80+44,1X$; $r^2=0,8738$

Dari analisis trend menunjukkan bahwa permintaan pasar terhadap pameran dan event di Yogyakarta dan di JCC, Jakarta terus meningkatkan dari tahun ke tahun. Penulis menggunakan 3 (tiga) asumsi skenario dalam kemampuan daya serap pasar di Gedung YECC, Yogyakarta. 3 (tiga) asumsi skenario tersebut dibedakan berdasarkan persentase kemampuan menyerap pasar yang ada. Besarnya persentase skenario tersebut adalah: 15% (pesimis); 20% (moderat); dan 25% (optimis).

B. Analisis harga sewa

Harga sewa yang dipergunakan dalam penelitian tesis ini, penulis menggunakan data harga sewa ruang dari Gedung YECC, Yogyakarta untuk tahun 2002. Besarnya harga sewa ruang di Gedung YECC, Yogyakarta dapat dilihat dalam tabel berikut ini.

No.	Fasilitas Ruang	Kapasitas	Luas m ²	Harga Sewa (Rp.)
1	2	3	4	5
1.	<i>Exhibition Hall</i>	518 booths	8.000	50.000.000,00 / hari
2.	<i>Convention Hall</i>	300 seats	400	7.500.000,00 / hari
3.	<i>Meeting Room 1</i>	70 seats	100	2.000.000,00 / hari
4.	<i>Meeting Room 2</i>	70 seats	100	2.000.000,00 / hari
5.	<i>Meeting Room 3</i>	70 seats	100	2.000.000,00 / hari
6.	<i>Meeting Room 4</i>	40 seats	80	1.500.000,00 / hari
7.	<i>VIP Room</i>		80	500.000,00 / hari
8.	<i>Dinning Room</i>	1000 seats	1.200	10.000.000,00 / hari
9.	<i>Pre-Function Exhibition Hall</i>		3.435	20.000.000,00 / hari
10.	<i>Office Space</i>	8 rooms	805	1.500.000,00 / ruang / tahun

Keterangan:

- untuk kegiatan *exhibition*, 1 hari = 12 jam untuk tiap *showday*, termasuk *general lighting* (untuk 12 jam) dan *air conditioning* (untuk 12 jam).
- untuk kegiatan *convention*, *meetings*, dan *special events*, 1 hari = 8 jam
- untuk tiap 2 tahun mengalami kenaikan harga sewa sebesar 10%

Tabel 5.1. Harga sewa ruang di Gedung YECC, Yogyakarta

C. Analisis finansial

Dalam menganalisis finansial, terdapat komponen-komponen yang mendukung untuk analisis ini. Komponen tersebut adalah:

a. depresiasi

Metoda depresiasi yang dipergunakan dalam analisis ini menggunakan metoda garis lurus atau *straight line method*. Berdasarkan Keputusan Dirjen Cipta Karya No.295/KPTS/CK/1997 Tanggal 1 April 1997 tentang Pedoman Teknis

Pembangunan Bangunan Gedung Negara, digunakan nilai depresiasi sebesar 2% per tahun dengan nilai sisa (*salvage value*) sebesar 20%.

Besarnya nilai depresiasi tahunan yang terjadi adalah: Rp. 820.000.000,00 (Delapan ratus dua puluh juta rupiah) dan nilai sisa yang terjadi pada tahun 2032 adalah Rp. 16.400.000.000,00 (Enam belas milyar empat ratus juta rupiah)

b. inflasi

Nilai tingkat inflasi yang dipergunakan berdasarkan data dari Biro Pusat Statistik, Jakarta (<http://www.bps.go.id>). Besarnya nilai tingkat inflasi yang dipergunakan adalah 11,48% per Juni 2002. Nilai inflasi ini merupakan nilai inflasi *year on year* atau YoY.

c. *Minimum Attractive Rate of Return* (MARR)

Nilai MARR yang dipergunakan berdasarkan data dari tingkat rerata suku bunga deposito *Jakarta Inter Bank Offered Rate* (JIBOR) periode 01 Mei – 31 Juli 2002. Sumber data JIBOR ini berasal dari Harian Surat Kabar Bisnis Indonesia edisi 02 Mei 2002 – 01 Agustus 2002. Besarnya nilai MARR yang dipergunakan adalah 16,0127% per tahun. Dipergunakannya tingkat suku bunga deposito JIBOR ini dikarenakan suku bunga deposito merupakan suku bunga yang bebas resiko karena dijamin oleh pemerintah dengan tingkat *risk premium* 1%-2% per tahun dan pemodalannya yang digunakan adalah pemodalannya dalam negeri.

d. biaya operasional dan pemeliharaan (O&M)

Biaya O&M ini dibagi 2 (dua) yaitu: biaya tetap dan biaya variabel. Biaya tetap merupakan biaya tetap perawatan fisik dan fasilitas rutin per tahun tanpa adanya event. Komponen dari biaya tetap ini adalah biaya tenaga kerja, *maintenance*, *housekeeping*, keamanan, dan utilitas. Besarnya biaya tetap per tahun adalah Rp.8.900.978.000,00 (Delapan milyar sembilan ratus juta sembilan ratus tujuh puluh

delapan ribu rupiah). Sedangkan untuk biaya variabel adalah biaya perawatan yang berkaitan dengan fasilitas yang ada pada Gedung YECC, Yogyakarta selama berlangsungnya event. Besarnya biaya variabel adalah sebagai berikut ini:

1. Biaya perawatan ruang *Exhibition Hall* sebesar Rp.8.791.600,00
2. Biaya perawatan ruang *Convention Hall* sebesar Rp.483.500,00
3. Biaya perawatan ruang *Meeting Room 70* sebesar Rp.1.450.500,00 (3 ruang)
4. Biaya perawatan ruang *Meeting Room 40* sebesar Rp.312.200,00
5. Biaya perawatan ruang *VIP Room* sebesar Rp.312.200,00
6. Biaya perawatan ruang *Dinning Room* sebesar Rp.1.720.900,00
7. Biaya perawatan ruang *Pre-Function Exhibition Hall* sebesar Rp.2.960.100,00

Besarnya biaya O&M ini berdasarkan data dari Studi Kelayakan Proyek Pembangunan Gedung *Yogyakarta Exhibition and Convention Centre*, Yogyakarta, 2001 disesuaikan kondisi sekarang dengan mengkalikan nilai inflasi yang terjadi. Biaya O&M ini mengalami penyesuaian harga sebesar 5% untuk tiap 2 tahun.

e. perhitungan nilai kredit

Perhitungan nilai kredit, penulis menggunakan acuan pengajuan kredit investasi dari Bank Mandiri (Sumber: <http://www.bankmandiri.co.id>). Besarnya suku bunga kredit adalah 19% per tahun dengan jangka waktu maksimum pelunasan: 15 tahun dan jangka waktu maksimum *grace period*: 4 tahun. Syarat lainnya adalah maksimum pemodalan oleh perbankan adalah 65%.

Besarnya pinjaman adalah Rp. 21.000.0000.000,00 (Dua puluh satu milyar rupiah). Persentase pemodalan perbankan sebesar 51,22% lebih kecil dari syarat maksimum pemodalan sebesar 65%. Penulis melakukan optimasi dalam pengambilan nilai kredit investasi dengan cara persentase pengambilan kredit investasi dari nilai nominal kredit. Nilai persentase yang dipergunakan 25%;50%;75%;100% dengan

atau tanpa *grace period*. Berikut besarnya pembagian pengajuan nilai kredit investasi berdasarkan persentase yang diinginkan:

1. Nilai kredit investasi = $100\% * \text{Rp. } 21.000.000.000,00 = \text{Rp. } 21.000.000.000,00$
2. Nilai kredit investasi = $75\% * \text{Rp. } 21.000.000.000,00 = \text{Rp. } 15.750.000.000,00$
3. Nilai kredit investasi = $50\% * \text{Rp. } 21.000.000.000,00 = \text{Rp. } 10.500.000.000,00$
4. Nilai kredit investasi = $25\% * \text{Rp. } 21.000.000.000,00 = \text{Rp. } 5.250.000.000,00$

f. perhitungan nilai *revenue* investasi

Perhitungan nilai *revenue* investasi ini, penulis menggunakan nilai MARR yang telah ditetapkan sebelumnya yaitu sebesar: 16,0127% per tahun. Besarnya *revenue* ini tergantung dari besarnya nilai investasi yang ditanamkan. Penulis mengkategorikan besarnya dana investasi yang ditanamkan sebagai berikut:

1. Nilai investasi = $100\% * \text{Rp. } 21.000.000.000,00 = \text{Rp. } 21.000.000.000,00$
Revenue = Rp. 3.362.668.690,91 per tahun
2. Nilai investasi = $75\% * \text{Rp. } 21.000.000.000,00 = \text{Rp. } 15.750.000.000,00$
Revenue = Rp. 2.522.001.518,18 per tahun
3. Nilai investasi = $50\% * \text{Rp. } 21.000.000.000,00 = \text{Rp. } 10.500.000.000,00$
Revenue = Rp. 1.681.334.345,45 per tahun
4. Nilai investasi = $25\% * \text{Rp. } 21.000.000.000,00 = \text{Rp. } 5.250.000.000,00$
Revenue = Rp. 840.667.172,73 per tahun

D. Analisis kelayakan investasi

Analisis kelayakan investasi yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah:

- a. *Net Benefit-Cost Ratio* (B/C Ratio)
- b. *Net Present Value* (NPV)
- c. *Internal Rate of Return* (IRR)

Berikut hasil analisis kelayakan investasi dari analisis finansial Gedung YECC,
Yogyakarta:

a. Skenario pesimis

1. ATCF - Full Modal Sendiri

- Net B/C Ratio = $1,4320 > 1$; OK!
- NPV = Rp. 17.711.238.602,00 > 0; OK!
- IRR = $20,5473\% > \text{MARR} = 16,0127\%$; OK!

2. ATCF – 100% Kredit Investasi (tanpa *grace period*)

- Net B/C Ratio = $0,9592 < 1$; NOT OK!
- NPV = -Rp. 1.672.739.910,00 < 0; NOT OK!
- IRR = $15,6624\% < \text{MARR} = 16,0127\%$; NOT OK!

3. ATCF – 100% Kredit Investasi (dengan *grace period*)

- Net B/C Ratio = $0,9608 < 1$; NOT OK!
- NPV = -Rp. 1.605.576.705,00 < 0; NOT OK!
- IRR = $15,6651\% < \text{MARR} = 16,0127\%$; NOT OK!

4. ATCF – 100% Dana Investor

- Net B/C Ratio = $1,0017 > 1$; OK!
- NPV = Rp. 68.477.505,00 > 0; OK!
- IRR = $16,0290\% > \text{MARR} = 16,0127\%$; OK!

5. ATCF – 75% Kredit Investasi~25% Dana Investor (tanpa *grace period*)

- Net B/C Ratio = $0,9596 < 1$; NOT OK!
- NPV = -Rp. 1.656.715.531,00 < 0; NOT OK!
- IRR = $15,6590\% < \text{MARR} = 16,0127\%$; NOT OK!

6. ATCF – 50% Kredit Investasi~50% Dana Investor (tanpa *grace period*)

- Net B/C Ratio = $0,9736 < 1$; NOT OK!
- NPV = -Rp. 1.081.651.186,00 < 0; NOT OK!
- IRR = $15,7733\% < \text{MARR} = 16,0127\%$; NOT OK!

7. ATCF – 25% Kredit Investasi~75% Dana Investor (tanpa *grace period*)

- Net B/C Ratio = $0,9876 < 1$; NOT OK!
- NPV = -Rp. 506.586.840,00 < 0; NOT OK!
- IRR = $15,8988\% < \text{MARR} = 16,0127\%$; NOT OK!

8. ATCF – 75% Kredit Investasi~25% Dana Investor (dengan *grace period*)

- Net B/C Ratio = $0,9523 < 1$; NOT OK!
- NPV = -Rp. 1.954.505.677,00 < 0; NOT OK!
- IRR = $15,5846\% < \text{MARR} = 16,0127\%$; NOT OK!

9. ATCF – 50% Kredit Investasi~50% Dana Investor (dengan *grace period*)

- Net B/C Ratio = $0,9688 < 1$; NOT OK!
- NPV = -Rp. 1.280.177.949,00 < 0; NOT OK!
- IRR = $15,7303\% < \text{MARR} = 16,0127\%$; NOT OK!

10. ATCF – 25% Kredit Investasi~75% Dana Investor (dengan *grace period*)

- Net B/C Ratio = $0,9852 < 1$; NOT OK!
- NPV = -Rp. 605.850.222,00 < 0; NOT OK!
- IRR = $15,8753\% < \text{MARR} = 16,0127\%$; NOT OK!

b. Skenario moderat

1. ATCF - Full Modal Sendiri

- Net B/C Ratio = $1,5690 > 1$; OK!
- NPV = Rp. 23.327.057.032,00 > 0; OK!
- IRR = $22,0050\% > \text{MARR} = 16,0127\%$; OK!

2. ATCF – 100% Kredit Investasi (tanpa *grace period*)

- Net B/C Ratio = 1,0847 > 1; OK!
- NPV = Rp. 3.470.871.489,00 > 0; OK!
- IRR = 16,7627% > MARR = 16,0127%; OK!

3. ATCF – 100% Kredit Investasi (dengan *grace period*)

- Net B/C Ratio = 1,0729 > 1; OK!
- NPV = Rp. 2.986.985.026,00 > 0; OK!
- IRR = 16,6667% > MARR = 16,0127%; OK!

4. ATCF – 100% Dana Investor

- Net B/C Ratio = 1,1386 > 1; OK!
- NPV = Rp. 5.684.295.935,00 > 0; OK!
- IRR = 17,3576% > MARR = 16,0127%

5. ATCF – 75% Kredit Investasi~25% Dana Investor (tanpa *grace period*)

- Net B/C Ratio = 1,0966 > 1; OK!
- NPV = Rp. 3.959.102.899,00 > 0; OK!
- IRR = 16,8798% > MARR = 16,0127%; OK!

6. ATCF – 50% Kredit Investasi~50% Dana Investor (tanpa *grace period*)

- Net B/C Ratio = 1,1106 > 1; OK!
- NPV = Rp. 4.534.167.244,00 > 0; OK!
- IRR = 17,0380% > MARR = 16,0127%; OK!

7. ATCF – 25% Kredit Investasi~75% Dana Investor (tanpa *grace period*)

- Net B/C Ratio = 1,1246 > 1; OK!
- NPV = Rp. 5.109.231.590,00 > 0; OK!
- IRR = 17,1838% > MARR = 16,0127%; OK!

8. ATCF – 75% Kredit Investasi~25% Dana Investor (dengan *grace period*)

- Net B/C Ratio = 1,0893 > 1; OK!
- NPV = Rp. 3.661.312.754,00 > 0; OK!
- IRR = 16,8343% > MARR = 16,0127%; OK!

9. ATCF – 50% Kredit Investasi~50% Dana Investor (dengan *grace period*)

- Net B/C Ratio = 1,1057 > 1; OK!
- NPV = Rp. 4.335.640.481,00 > 0; OK!
- IRR = 17,0094% > MARR = 16,0127%; OK!

10. ATCF – 25% Kredit Investasi~75% Dana Investor (dengan *grace period*)

- Net B/C Ratio = 1,1222 > 1; OK!
- NPV = Rp. 5.009.968.208,00 > 0; OK!
- IRR = 17,1707% > MARR = 16,0127%; OK!

c. Skenario optimis

1. ATCF - Full Modal Sendiri

- Net B/C Ratio = 1,6896 > 1; OK!
- NPV = Rp. 28.274.594.237,00 > 0; OK!
- IRR = 23,3100% > MARR = 16,0127%; OK!

2. ATCF – 100% Kredit Investasi (tanpa *grace period*)

- Net B/C Ratio = 1,2032 > 1; OK!
- NPV = Rp. 8.331.575.759,00 > 0; OK!
- IRR = 17,8241% > MARR = 16,0127%; OK!

3. ATCF – 100% Kredit Investasi (dengan *grace period*)

- Net B/C Ratio = 1,1935 > 1; OK!
- NPV = Rp. 7.934.522.232,00 > 0; OK!
- IRR = 17,7917% > MARR = 16,0127%; OK!

4. ATCF – 100% Dana Investor

- Net B/C Ratio = 1,2593 > 1; OK!
- NPV = Rp. 10.631.833.140,00 > 0; OK!
- IRR = 18,5657% > MARR = 16,0127%; OK!

5. ATCF – 75% Kredit Investasi~25% Dana Investor (tanpa *grace period*)

- Net B/C Ratio = 1,2172 > 1; OK!
- NPV = Rp. 8.906.640.105,00 > 0; OK!
- IRR = 18,0069% > MARR = 16,0127%; OK!

6. ATCF – 50% Kredit Investasi~50% Dana Investor (tanpa *grace period*)

- Net B/C Ratio = 1,2313 > 1; OK!
- NPV = Rp. 9.481.704.450,00 > 0; OK!
- IRR = 18,1614% > MARR = 16,0127%; OK!

7. ATCF – 25% Kredit Investasi~75% Dana Investor (tanpa *grace period*)

- Net B/C Ratio = 1,2453 > 1; OK!
- NPV = Rp. 10.056.768.795,00 > 0; OK!
- IRR = 18,3591% > MARR = 16,0127%; OK!

8. ATCF – 75% Kredit Investasi~25% Dana Investor (dengan *grace period*)

- Net B/C Ratio = 1,2100 > 1; OK!
- NPV = Rp. 8.608.849.959,00 > 0; OK!
- IRR = 17,9516% > MARR = 16,0127%; OK!

9. ATCF – 50% Kredit Investasi~50% Dana Investor (dengan *grace period*)

- Net B/C Ratio = 1,2264 > 1; OK!
- NPV = Rp. 9.283.177.686,00 > 0; OK!
- IRR = 18,1497% > MARR = 16,0127%; OK!

10. ATCF – 25% Kredit Investasi~75% Dana Investor (dengan *grace period*)

- Net B/C Ratio = 1,2429 > 1; OK!
- NPV = Rp. 9.957.505.413,00 > 0; OK!
- IRR = 18,3545% > MARR = 16,0127%; OK!

Berdasarkan hasil analisis kelayakan investasi, penulis menarik kesimpulan bahwa Gedung YECC, Yogyakarta layak dilakukan investasi usaha atau penanaman modal, dengan nilai minimal daya serap pasar sebesar 20%. Untuk mencapai nilai daya serap pasar tersebut perlu adanya perhatian khusus di sektor manajemen pemasarannya.

E. Analisis sensitivitas

Analisis sensitivitas dilakukan terhadap nilai investasi, nilai MARR, dan seluruh komponen pendapatan Gedung YECC, Yogyakarta dengan cara menaik-turunkan nilai tersebut berdasarkan persentase. Range persentase yang dipergunakan adalah -25% s.d. +25% (-25%; -20%; 15%; -10%; -5%; -4%; -3%; -2%; -1%; 0%; +1%; +2%; +3%; +4%; +5%; +10%; +15%; +20%; +25%).

Hasil dari analisis sensitivitas adalah nilai MARR, tingkat harga sewa ruang, dan nilai daya serap pasar sangat sensitif terhadap perubahan persentase yang dilakukan dan sangat berpengaruh terhadap nilai pendapatan bersih dari Gedung YECC, Yogyakarta. Semakin rendah suku bunga MARR, semakin tinggi nilai *present value* yang dihasilkan begitu juga dengan tingkat harga sewa ruang dan nilai daya serap pasar bahwa semakin tinggi perubahan, semakin besar nilai *present value* yang dihasilkan.

Hasil evaluasi proyek tersebut di atas dapat berubah sesuai dengan kondisi perekonomian yang terjadi. Sebagai contoh: tingkat suku bunga Bank Indonesia (SBI) per Agustus 2002 adalah 14,90% per tahun (Sumber: Market Review, MetroTV, 15 Agustus 2002, 19:30WIB). Dengan menurunnya tingkat suku bunga SBI, maka hasil evaluasi proyek Gedung YECC, Yogyakarta sesuai dengan tingkat penurunan suku bunga yang terjadi.