



INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengestimasi nilai ekonomi Kenari *Waterpark*, yaitu salah satu objek wisata di Kota Bontang. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode *Discounted Cash Flow* (DCF). Data yang dianalisis dalam penelitian ini adalah data primer yang diperoleh dari wawancara dengan pihak pengelola Kenari *Waterpark*, dan data sekunder yang diperoleh dari PT. Kenari Bersaudara. Data tersebut terdiri dari jumlah pengunjung, laporan keuangan dan data pendukung lainnya.

Dalam mengestimasi nilai ekonomi, langkah analisis yang dilakukan antara lain: Pertama yaitu memproyeksikan laporan keuangan Kenari *Waterpark* berdasarkan estimasi tingkat pertumbuhan pendapatan operasional selama periode proyeksi. Hasil proyeksi kemudian digunakan untuk menghitung *Net Operating Income* (NOI) yang dihasilkan Kenari *Waterpark* di masa depan. Langkah kedua yaitu menghitung *Weighted Average Cost of Capital* (WACC). Nilai dari WACC digunakan sebagai tingkat diskonto. Tingkat diskonto kemudian digunakan untuk mendiskon *net operating income* dan nilai terminal. Hasil dari pendiskonan *net operating income* dan nilai terminal digunakan untuk mendapatkan *present value net operating income* dan *present value* nilai terminal. Langkah ketiga adalah menjumlahkan seluruh *present value net operating income* dan *present value* nilai terminal untuk mendapatkan nilai ekonomi objek wisata Kenari *Waterpark*. Langkah yang terakhir adalah melakukan analisis skenario dari nilai ekonomi Kenari *Waterpark* yang telah didapatkan.

Dari hasil penelitian ini diketahui bahwa nilai ekonomi Kenari *Waterpark* dalam kondisi normal adalah sebesar Rp19.124.232.107,00 dengan periode proyeksi selama 8 tahun dengan tingkat diskonto/WACC sebesar 19,18 persen. Berdasarkan analisis skenario dari nilai ekonomi, pada kondisi optimis nilai ekonomi Kenari *Waterpark* adalah sebesar Rp27.334.394.924,00 dengan periode proyeksi selama enam tahun. Pada kondisi pesimis, nilai ekonomi Kenari *Waterpark* adalah sebesar Rp10.006.792.081,00 dengan periode proyeksi selama dua belas tahun. Berdasarkan analisis skenario menunjukkan bahwa probabilitas untuk rugi atau *project* ini tidak layak adalah sebesar 0,103 persen.

Kata Kunci: *discounted cash flow*, *net operating income*, valuasi ekonomi, Kenari *Waterpark*



ABSTRACT

This research was aimed to estimate the economic value of Kenari Waterpark, one of the tourism object in the city of Bontang. The method used in this research was Discounted Cash Flow (DCF). The data, which were analyzed in this research, consisted of primary from interviews with the management personnels, and secondary from documents of PT. Kenari Bersaudara. These documents included the number of visitors, the financial statements and other supporting data.

In estimating the economic value, steps of analysis were as follow. First was forecasting financial statements of Kenari Waterpark based on the estimated growth rate of operating revenue during the forecast period. The result of the forecasting was used to calculate the generating Net Operating Income (NOI) of Kenari Waterpark in the future. Second was calculating the Weighted Average Cost of Capital (WACC). The calculated WACC was used as the discount rate. The discount rate was used to discount the net operating income and terminal value. The result of the discount was used to obtain the present value of net operating income and the present value of the terminal value. Third was adding all the present value of net operating income and the present value of the terminal value. The sum of the values was to obtain economic value of Kenari Waterpark. Finally, it was to conduct a scenario analysis of the economic value of Kenari Waterpark that was already obtained.

This research found that in normal condition the economic value of Kenari Waterpark amounted Rp19.124.232.107,00 with 8 years forecast period and the 19,18 percent discount rate/WACC. Based on the scenario analysis of the economic value, the economic value of Kenari Waterpark amounted Rp27.334.394.924,00 with six years forecast period in optimistic condition. In pessimistic condition, it amounted Rp10.006.792.081,00 with twelve years forecast period. Based on a scenario analysis, it showed that the probability of loss or the infeasibility of this project amounted to 0.103 percent.

Key Words: discounted cash flow, net operating income, economic value, Kenari Waterpark