

Sugiyarto¹⁾, Timotheus Ardy Pradipta Atyanta²⁾, Fajar Sri Handayani³⁾

¹⁾ Pengajar Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Sebelas Maret

²⁾ Mahasiswa Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Sebelas Maret

³⁾ Pengajar Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Sebelas Maret

Jl. Ir. Sutami 36A, Surakarta 57126 – Telp. 0271-634524

Email: timotheus.ardya@gmail.com

ABSTRACT

Before we build a hotel, we must do investment feasibility study. Feasibility study is very important because it cost much for build a hotel to avoid insolvent of the hotel after the operation for a while of years.

This analysis investment is done by Net Present Value (NPV) method, Revenue Cost Ratio (RCR) method, Internal Rate of Return (IRR) method, Break Event Point method, Return On Investment (ROI) before and after task method, and Return on Equity method .

The calculation of cost prefers to the price of land from Surakarta task object selling value 2015 and the price of building based of mayor judgment Surakarta letter number 974 / 049 / 2000 about country building development technique instruction.

The Coral Hotel has 11 floors which is consist of 10 floors at upper ground and 1 floor at basement and it has 96 rooms. The area of each room is 16,52 m2 and the total area of all rooms is 1585,92 m2. The credit interest is 14% for each year based from Bank BRI at 2015 with period of time return is 15 years.

This study gives that total investment cost is Rp39.219.589.179,00. The feasibility study of investment is calculate by 8 methods. The methods are NPV which gives positive value, RCR gives 1,0941 bigger than 1, IRR gives 16,56 % bigger than 14% (credit interest), BEP gives 14 years which is faster than economic age (40 years), BEP occupancy gives 41,54%, ROI before task gives 1,0046 bigger than 1, ROI after task gives 1,0087 bigger than 1, RE gives 1,2761 bigger than 1. So that project is suitable and the rent of the room is Rp240.531,20 per night. The level of occupancy is 41,54 % from total rooms.

Keywords : Investment, Hotel, Feasibility Study, Occupancy

ABSTRAK

Sebelum membangun sebuah hotel dilakukan studi kelayakan investasi. Perhitungan ini sangat penting mengingat modal yang dikeluarkan cukup besar untuk membangun sebuah hotel agar jangan sampai nantinya hotel tersebut bangkrut setelah beroperasi sekian tahun.

Analisis kelayakan investasi dilakukan dengan metode Net Present Value (NPV), Revenue Cost Ratio (RCR), Internal Rate of Return (IRR), Perhitungan Analisis titik impas (Break Event Point), Return On Investment (ROI) sebelum dan sesudah pajak, dan Tingkat Pengembalian Modal Sendiri (Return on Equity).

Perhitungan biaya mengacu pada data harga tanah dari nilai jual objek pajak Kota Surakarta Tahun 2015 dan harga satuan gedung yang didasarkan pada Surat Keputusan Walikota Surakarta nomor : 974 / 049 / 2000 tentang pedoman teknik pembangunan gedung negara.

The Coral Hotel Surakarta memiliki 11 lantai yang terdiri dari 10 lantai di atas permukaan tanah dan 1 lantai basement dan memiliki kamar sejumlah 96 kamar. Luas per kamar sebesar 16,52 m2 dan luas total seluruh kamar sebesar 1585,92 m2. Sedangkan untuk bunga kredit yang berlaku adalah sebesar 14% per tahun berdasarkan informasi data dari Bank BRI pada tahun 2015 dengan jangka waktu pengembalian 15 tahun.

Studi ini memberikan hasil bahwa biaya investasi total adalah senilai Rp39.219.589.179,00. Penilaian kelayakan usulan proyek dilakukan dengan delapan cara teknik analisis yaitu NPV dihasilkan NPV positif sesuai yang diinginkan, RCR diperoleh 1,0941 lebih besar dari 1, IRR diperoleh 16,56 % lebih besar dari suku bunga komersil 14 %, BEP diperoleh 14 tahun yaitu lebih cepat dari syarat umur ekonomis 40 tahun, BEP Okupansi diperoleh 41,54 %, ROI sebelum pajak diperoleh 1,0046 lebih besar dari 1, ROI setelah pajak diperoleh 1,0087 lebih besar dari 1, RE diperoleh 1,2761 lebih besar dari 1 sehingga dapat dikatakan proyek pembangunan hotel tersebut layak untuk dikerjakan dengan harga sewa minimum kamar hotel adalah Rp240.531,20 / kamar / hari dan tingkat okupansi sebesar 41,54 % dari total seluruh kamar.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pembangunan hotel sangat diperlukan dalam menampung jumlah orang yang berkunjung ke Kota Surakarta. Pembangunan hotel memerlukan dana atau biaya yang tidak sedikit jumlahnya. Agar dana yang diinvestasikan untuk pembangunan hotel tersebut benar-benar tepat dan layak maka diperlukan feasibility study atau studi kelayakan. Hal yang menarik dalam penelitian ini adalah pada The Coral Hotel Surakarta yang baru tahap pembangunan pondasi akan dianalisis kelayakannya. Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis kelayakan investasi pada Coral Hotel. Analisis kelayakan investasi dilakukan dengan metode Net Present Value (NPV), Revenue Cost Ratio (RCR), Internal Rate of Return (IRR), Break Event Point (BEP), Return On Investment (ROI) sebelum dan sesudah pajak, Tingkat Pengembalian Modal Sendiri (Return On Equity).

Rumusan Masalah

Apakah investasi pada Coral Hotel di Jl. Kyai Mojo No.2 Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta masih layak untuk dilaksanakan ?

Batasan Masalah

1. Penilaian kelayakan investasi dilakukan pada Coral Hotel di Surakarta.
2. Analisis kelayakan investasi dilakukan dengan metode *Net Present Value (NPV)*, *Revenue Cost Ratio (RCR)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, Perhitungan Analisis titik impas (*Break Event Point*), *Return On Investment (ROI)* sebelum dan sesudah pajak, dan Tingkat Pengembalian Modal Sendiri
3. Data harga tanah yang digunakan adalah data nilai jual objek pajak Kota Surakarta Tahun 2015
4. Harga satuan gedung didasarkan pada Surat Keputusan Walikota Surakarta nomor : 974 / 049 / 2000 tentang pedoman teknik pembangunan gedung negara.

Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kelayakan investasi The Coral Hotel di Surakarta dan untuk mengetahui nilai sewa per kamar.

Manfaat Penelitian

1. Dapat dijadikan pertimbangan bagi investor untuk menghindari risiko kerugian dalam merencanakan kegiatan investasi di bidang perhotelan khususnya The Coral Hotel.
2. Memberi pengetahuan dalam penilaian investasi perhotelan dengan metode nilai sekarang netto (*NPV*), *Revenue Cost Ratio (RCR)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, Perhitungan Analisis titik impas (*Break Event Point*), *Return On Investment (ROI)* sebelum dan sesudah pajak, dan Tingkat Pengembalian Modal Sendiri.

DASAR TEORI

Rumus dalam Analisis Ekonomi Teknik

- a. Nilai uang masa datang (F) bila diketahui nilai uang sekarang (P) dengan suku bunga (i) dan periode (n)
 $F = P (F/P, i, n)$
- b. Nilai uang saat ini (P) bila diketahui nilai uang masa depan (F), tingkat suku bunga (i) dan periode (n)
 $P = F (P/F, i, n)$
- c. Nilai yang akan datang (F) bila diketahui nilai tahunan (A) dengan tingkat suku bunga (i) dan periode (n)
 $A = F(A/F, i, n)$
- d. Nilai tahunan (A) bila diketahui nilai sekarang (P) tingkat suku bunga (i) dan periode (n)
 $A = P (A/P, i, n)$
- e. Nilai yang akan datang (F) bila diketahui nilai tahunan (A) dengan tingkat suku bunga (i) dan periode (n)
 $F = A (F/A, i, n)$
- f. Nilai yang akan datang (F) bila diketahui nilai tahunan (A) dengan tingkat suku bunga (i) dan periode (n)
 $P = A (P/A, i, n)$

Perhitungan Sewa Minimum Dan Titik Impas (*Break Even Point*)

$R = e \times a \times b \times 365 \times r$ (Hartono Poerbo, 1998 : 55)

dengan, R = Pendapatan

a = Prosentase tingkat hunian kamar (%)

b = Luas kamar hotel (m²)

365 = Jumlah hari dalam setahun

r = Harga Sewa per kamar (Rp)

e = Koefisien pendapatan hotel (ditetapkan = 2,5)

Pada umumnya harga kamar hotel dihitung dengan menambah 30 (%) biaya pajak dan service (*tax and service*).

Metode Nilai Sekarang Netto (*Net Present Value*)

Metode ini dikenal sebagai metoda *Present Worth* (Nilai Sekarang) dan digunakan untuk menentukan apakah suatu rencana mempunyai keuntungan dalam periode waktu analisis. Hal ini dihitung dari *Present Worth of the Revenue* (PWR), dan *Present Worth of the Cost* (PWC). Aliran kas proyek yang dikaji meliputi keseluruhan, yaitu biaya modal, operasional, produksi, pemeliharaan, dan pengeluaran lain – lain.

$NPV = PWR - PWC$

dengan

NPV = nilai sekarang netto

PWR = nilai sekarang dari pendapatan

PWC = nilai sekarang dari biaya / pengeluaran

Kriteria keputusan untuk mengetahui layak atau tidaknya suatu investasi dalam metode NPV, yaitu jika :

NPV > 0, usulan investasi diterima (menguntungkan)

NPV < 0, usulan investasi ditolak (tidak menguntungkan)

NPV = 0, nilai investasi sama walau usulan investasi diterima maupun ditolak.

Metode Revenue Cost Ratio

Metode ini menganalisis suatu proyek dengan membandingkan nilai *revenue* terhadap nilai *cost*. Rumus untuk menghitung RCR adalah :

$$RCR = \frac{PWR}{PWC}$$

Ada tiga kemungkinan nilai R/C yang terjadi, yaitu:

Bila nilai R/C < 1, proyek tidak layak dijalankan

Bila nilai R/C = 1, proyek marginal (*marginal project*)

Bila nilai R/C > 1, proyek layak dijalankan

2.1.1.1. Metode Arus Pengembalian Internal (*Internal Rate of Return*)

Metode Tingkat Pengembalian/*Internal Rate of Return Method* (IRR) menurut Robert J. Kodoatie (1994) adalah besarnya tingkat bunga yang menjadikan biaya pengeluaran dan pemasukan sama besarnya. Logika sederhananya menjelaskan bahwa investasi dikatakan menguntungkan jika tingkat bunga ini lebih besar dari tingkat bunga yang relevan. Metode ini digunakan untuk memperoleh suatu tingkat bunga dimana nilai pengeluaran sekarang bersih (NPV) adalah nol.

$NPV (0) = PWR - PWC - I$ pada i tertentu

NPV = nilai sekarang netto

PWR = nilai sekarang dari pendapatan

PWC = nilai sekarang dari biaya/pengeluaran

I = biaya investasi setelah konstruksi

Kriteria keputusan untuk mengetahui layak atau tidaknya suatu investasi dalam metode IRR yaitu jika :

IRR > MARR (*Minimum Attractive Rate of Return*), usulan investasi diterima.

MARR (*Minimum Attractive Rate of Return*) merupakan tingkat pengembalian minimum yang diinginkan oleh investor.

Pengembalian tingkat investasi *return on investmen* (ROI) dibedakan antara ROI sebelum pajak (*ROI before tax*) dan ROI setelah pajak (*ROI after tax*). (Jimmy.S Juwana, 2005)

a). *Return On Investment* (ROI) Sebelum Pajak :

Sebelum pinjaman lunas, yaitu tahun 1 sampai dengan tahun ke 15:

Laba sebelum pajak ditambah depresiasi :

$L_b = \text{pendapatan} - \text{biaya bunga pinjaman} - \text{biaya operasional} - \text{biaya asuransi}$

Jumlah nilai sekarang tahun 1 s/d tahun 15 :

$$PV_b = \frac{(1+i)^{15} - 1}{i(1+i)^{15}} \times L_b$$

Setelah pinjaman lunas yaitu dari tahun 16 s/d tahun 40 :

$L_a = \text{pendapatan} - \text{biaya operasional} - \text{biaya asuransi}$

Jumlah nilai sekarang (tahun 16 s/d tahun 40)

$$PV_a = \left(\frac{(1+0.12)^{40} - 1}{0.12(1+0.12)^{40}} - \frac{(1+0.12)^{15} - 1}{0.12(1+0.12)^{15}} \right) \times L_a$$

Jadi nilai sekarang untuk laba sebelum pajak ditambah depresiasi adalah :

$$L = PV_b + PV_a$$

$$RI_b = \frac{L}{I}$$

Nilai $RI_b > 1.00$

Jika nilai $RI_b < 1$, maka nilai sewa (r) harus diperbesar

b). *Return On Investment* (ROI) Setelah Pajak :

$L'_b = \text{pendapatan} - \text{biaya bunga pinjaman} - \text{biaya operasional} - \text{biaya asuransi} - \text{Pajak}$

Jumlah nilai sekarang tahun 1 s/d tahun 15 :

$$PV'_b = \frac{(1+i)^{15} - 1}{i(1+i)^{15}} \times L'_b$$

Setelah pinjaman lunas, yaitu dari tahun 16 s/d tahun 40

Laba setelah pajak ditambah depresiasi :

$L'_a = \text{Pendapatan} - \text{biaya operasional} - \text{biaya asuransi} - \text{pajak}$

$$PV'_a = \left(\frac{(1+i)^{40} - 1}{i(1+i)^{40}} - \frac{(1+i)^{15} - 1}{i(1+i)^{15}} \right) \times L'_a$$

$$L' = PV'_b - PV'_a$$

$$RI_a = \frac{L'}{I}$$

Nilai $RI_a > 1.00$

Jika nilai $RI_a < 1$, maka nilai sewa (r) harus diperbesar

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan untuk menyelesaikan rumusan masalah adalah dengan metode analisis deskriptif. Deskriptif berarti pemaparan masalah yang ada, sedangkan analisis berarti berarti data yang dikumpulkan mula-mula disusun, dijelaskan, kemudian dianalisis. Metode ini melakukan analisis investasi bangunan hotel dengan studi kasus The Coral Hotel di Surakarta, hingga diperoleh suatu hasil yang menegaskan hubungan antar variabel yang dianalisis, yaitu hubungan antara volume investasi bangunan gedung hotel dengan nilai sewa kamar.

Analisis yang dilakukan menggunakan data sekunder yang diperoleh dengan cara mengadakan wawancara langsung dengan pihak yang terkait. Data sekunder diperoleh dari Coral Hotel di Surakarta, Dinas Pekerjaan Umum (DPU), Kantor Pajak, Dinas Tata Kota, Perhimpunan Hotel Seluruh Indonesia (PHRI), Kecamatan Pasar Kliwon. Sedangkan data-data lain yang berhubungan dengan analisis ini diasumsikan secara wajar yang berlaku.

Cara Pengumpulan Data

1. Survey Lapangan
2. Wawancara
3. Kepustakaan

Tahap dan Prosedur Penelitian

1. Tahap I : penguangan ide atau gagasan dengan melakukan studi pustaka, perumusan masalah, penentuan tujuan penelitian, metode yang dipakai dimana hasilnya akan dituangkan ke dalam bentuk latar belakang, rumusan masalah dan batasan masalah.
2. Tahap II : pengumpulan data yang meliputi pengukuran gedung The Coral Hotel
3. Tahap III : perhitungan biaya investasi total pada The Coral Hotel di Surakarta, yaitu:
4. Tahap IV : perhitungan pendapatan dan pengeluaran The Coral Hotel di Surakarta.
5. Tahap V : Penilaian kelayakan investasi The Coral Hotel di Surakarta yang meliputi:
6. Tahap VI : pembahasan hasil dari penilaian kelayakan investasi.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Data Perencanaan Investasi :

1. Lokasi bangunan : Jl. Kyai Mojo No. 2 Surakarta.
2. Luas persil dan jumlah lantai : Luas persil = 695,92 m², jumlah lantai = 11 lantai, terdiri dari 1 lantai basemant dan 10 lantai di atas permukaan tanah
3. Luas Kamar Hotel : Luas kamar hotel berdasarkan data gambar adalah 16,52 m² per kamar. Sedangkan untuk luas total seluruh kamar hotel adalah 1585,92 m².
4. Harga satuan gedung : 3.712.000,00 per meter².
5. Harga Satuan Tanah Rp3.550.000,00 per meter².
6. Suku Bunga : 14% per tahun, jangka waktu pengembalian 15 tahun.

Perhitungan Investasi Proyek

1. Biaya Langsung = Rp14.829.928.467,00
2. Biaya Tidak Langsung = Rp2.471.882.493,00
3. Jumlah Biaya Investasi Total = Rp39.219.589.179,00

Perhitungan Pendapatan dan Pengeluaran Tahunan

Data pembiayaan proyek

- Modal sendiri 50 % x Rp39.219.589.179,00 = Rp19.609.794.590,00
- Modal pinjaman 50 % x Rp39.219.589.179,00 = Rp19.609.794.590,00
- Umur ekonomis = 40 tahun
- Masa pelunasan kredit = 15 tahun
- Bunga kredit / pinjaman = 14 % / tahun
- Bunga modal sendiri = 14 % / tahun
- Masa konstruksi = 10 bulan

Pendapatan proyek per Tahun

$$R = 2,5 \times a \times L \times 365 \times r$$

$$R = 2,5 \times 1 \times 1585,92 \times 365 \times r$$

$$R = \text{Rp}1.447.152,00 \text{ r}$$

Pengeluaran proyek per Tahun

1. Biaya operasional dan pemeliharaan = Rp289.430,4 r
2. Depresiasi (penyusutan bangunan) = Rp308.985.312,00
3. Biaya Asuransi = Rp36.179,00 r
4. Biaya modal pinjaman
Perkembangan modal pinjaman selama masa konstruksi (modal sendiri) = Rp21.872.264.742,00
Pengembalian pokok kredit (Pp) = Rp1.458.150.983,00
Biaya bunga = Rp2.185.987.046,00
5. Biaya Modal Sendiri
Perkembangan modal pinjaman selama masa konstruksi (modal sendiri) = Rp21.872.264.742,00
Pengembalian pokok kredit (Pp) = Rp1.458.150.983,00
Biaya bunga = Rp2.185.987.046,00

6. Pajak Perseroan (Pj) = 168.231,42 r – 374.245.853,6
 Total Pengeluaran (P) = Rp493.840,62 r + Rp7.223.015.515,00

Perhitungan Nilai Sewa Minimum = Rp7.576,76 / m² / hari

Pendapatan kotor per tahun = Rp10.964.729.435,00

Tabel 1. Rekapitulasi Pendapatan dan Pengeluaran Tahunan

Rekapitulasi pendapatan dan pengeluaran tahunan	Nilai (rupiah)	nilai dengan r = 7.576,76 (rupiah)
Pendapatan Kotor Tahunan	1.447.152 r	10.964.729.435
Pengeluaran Tahunan		
1. Biaya Operasional dan Pemeliharaan	289.430,4 r	2.192.945.887
2. Depresiasi	308.985.311,7	308.985.311,7
3. Asuransi	36.178,8 r	274.118.235,9
4. Biaya Pokok Modal Pinjaman	1.458.150.983	1.458.150.983
5. Biaya Bunga Modal Pinjaman	2.185.987.046	2.185.987.046
6. Biaya Pokok Modal Sendiri	1.458.150.983	1.458.150.983
7. Biaya Bunga Modal Sendiri	2.185.987.046	2.185.987.046
8. Pajak dari tahun ke-1 s/d ke-15	168.231,42r – 374.245.853,6	900.403.943,2
9. Pajak dari tahun ke-16 s/d ke-40	168.231,42r – 46.347.796,75	1.228.302.000

Analisis Penilaian Kelayakan Investasi

Analisis Nilai Sekarang Bersih (Net Present Value)

NPV = PWR – PWC
 = Rp77.904.402.635,29 – (Rp67.345.368.189,44 + Rp3.855.819.228,00)
 = Rp77.904.402.635,29 – Rp71.201.187.417,00
 = Rp6.703.215.217,71

Karena NPV = Rp6.703.215.217,71 > 0, maka investasi tersebut layak.

Analisis Perbandingan Pendapatan dan Pengeluaran (Revenue Cost Ratio)

RCR = PWR / PWC
 = Rp77.904.402.635,29 / Rp71.201.187.417,00
 = 1,0941 > 1

Karena nilai R/C >1 maka proyek layak dikerjakan karena nilai pendapatan lebih besar dari nilai biaya yang dikeluarkan.

Analisis Tingkat Kembali Internal (Internal Rate of Return)

IRR = $i_{NPV+} + (NPV+)/(NPV+ + NPV-)$ ($i_{NPV-} - i_{NPV+}$)
 = 16% + Rp1.471.750.095,00/(Rp1.471.750.095,00+ Rp1.135.195.430,00) (17 % - 16 %)
 = 16,5645 %

Karena IRR > MARR , maka proyek investasi tersebut layak

Analisis Titik Impas (Break Even Point)

BEP pada koefisien = 1 dengan R = r

Nilai Sekarang pendapatan = (P/F,14%,15) x = Rp10.964.729.435,00
 = Rp10.964.729.435,00 x (F/ [(1+i)] ^n)
 Nilai sekarang pengeluaran = (P/F,14%,15) x Rp3.676.453.378,00

$$= \text{Rp}3.676.453.378,00 \times (F / [(1+i)]^n)$$

Pendapatan bersih per tahun = Pendapatan Tahunan – Pengeluaran Tahunan – Investasi

BEP tercapai setelah :

$$\begin{aligned} n &= 13 + 2.446.109.835 / (2.446.109.835 + 2.442.514) (14-13) \\ &= 13 + 0.999 \\ &= 14 \text{ tahun} \end{aligned}$$

Analisis Titik Impas (Break Even Point) Okupansi

Jika tingkat hunian hotel pada titik impas = v % maka :

$$\begin{aligned} \text{a. Pendapatan Kotor (R)} &= 2.5 \times V \times 1585.92 \times 365 \times r \\ &= 1.447.152 \text{ rV} \end{aligned}$$

$$\text{b. Pengeluaran Pokok (P)}$$

1. Biaya tetap (fixed cost)

$$\text{o Pembayaran pokok modal pinjaman} = \text{Rp}1.458.150.983,00$$

$$\text{o Biaya operasional dan pemeliharaan} = 20\% \times 1.447.152 \text{ rV} = 289.430,4 \text{ rV}$$

2. Biaya variabel (variable cost)

$$\text{o Biaya bunga modal pinjaman} = \text{Rp}2.185.987.046,00$$

$$\text{Total pengeluaran pokok} = \text{Rp}1.458.150.983,00 + 289.430,4 \text{ rV} + \text{Rp}2.185.987.046,00$$

Pada titik impas, pendapatan = pengeluaran pokok

Maka :

$$1.447.152 \text{ rV} = \text{Rp}1.458.150.983,00 + 289.430,4 \text{ rV} + \text{Rp}2.185.987.046,00$$

$$1.157.721,6 \text{ rV} = \text{Rp}3.644.138.029,00 \text{ (r} = \text{Rp}7.576,76)$$

$$V = 0,41544$$

$$V = 41,54 \%$$

Jadi hotel akan mencapai titik impas dengan nilai sewa minimum $r = \text{Rp}7.576,76 / \text{m}^2 / \text{hari}$ pada tingkat hunian hotel / Okupansi sebesar 41,54 %.

Tingkat Pengembalian Investasi (return on investment)

1) ROI sebelum pajak :

$$\text{Untuk } r = \text{Rp}7.200,00$$

$$\begin{aligned} \text{RIB} &= (7.968.607,51 \text{ r} - \text{Rp}13.426.699.649,00) / \text{Rp}43.744.529.483,00 \\ &= 1.0046 > 1 \text{ (layak)} \end{aligned}$$

2) ROI setelah pajak :

$$\text{Untuk } r = \text{Rp}11.200,00$$

$$\begin{aligned} \text{Rla} &= (4.937.480,89 \times \text{Rp}11.200,00 - \text{Rp}11.172.645.788,00) / \text{Rp}43.744.529.483,00 \\ &= 1,0087 > 1 \text{ (layak)} \end{aligned}$$

Tingkat Pengembalian Modal Sendiri (return on equity)

$$\text{RE} = \text{Rp}55.821.543.510,00 / \text{Rp}43.744.529.483,00$$

$$= 1,2761$$

Karena $\text{RE} > 1$, maka hasil analisis tersebut layak.

Tabel 2. Rekapitulasi hasil analisis studi kelayakan investasi The Coral Hotel Surakarta

Metode analisis	hasil analisis	keterangan
NPV	$\text{Rp}6.703.215.217,71 > 0$	Layak
RCR	$1,0941 > 1$	Layak
IRR	$16,56 \% > 14 \%$	Layak
BEP	14 tahun	-
BEP okupansi	41,54 %	-
ROI Sebelum pajak	$1,0046 > 1$ dengan $r = \text{Rp}7.200,00$	-
ROI setelah pajak	$1,0087 > 1$ dengan $r = \text{Rp}11.200,00$	-
RE	$1,2761 > 1$	Layak

Pembahasan

Harga Sewa Minimum Kamar	
Rp11.200,00 x 16,52	= Rp185.024,00
Biaya tax & service 30%	= Rp55.507,20
Total	= Rp240.531,20 / kamar / hari

Tabel 3. Harga Sewa Kamar Hotel Bintang 2 di Kota Surakarta

Nama Hotel	Tarif per kamar per hari (<i>standard room</i>)
Fave Hotel Adi Sucipto Solo	Rp312.180,00
Hotel Bintang Solo	Rp168.312,00
Diamond Hotel	Rp259.213,00
Griyadi Kusuma Sahid	Rp221.617,00
Sarila Hotel Solo	Rp216.510,00
The Margangsa Hotel	Rp197.659,00
Arini Hotel Syariah	Rp297.113,00

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Dari hasil analisis dan pembahasan maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

Bahwa proyek investasi The Coral Hotel di Surakarta layak untuk dilaksanakan dan menarik untuk penanaman investasi, dimana :

1. Analisis mengenai nilai sewa minimum hotel sebesar Rp11.200,00 / m². selanjutnya diperoleh harga sewa minimum per kamar hotel sebesar Rp240.531,20 / kamar / hari
2. Penilaian kelayakan usulan proyek dilakukan dengan delapan cara teknik analisis yaitu NPV dihasilkan NPV positif sesuai yang diinginkan, RCR diperoleh 1,0941 lebih besar dari 1, IRR diperoleh 16,56 % lebih besar dari suku bunga komersil 14 %, BEP diperoleh 14 tahun yaitu lebih cepat dari syarat umur ekonomis 40 tahun, BEP Okupansi diperoleh 41,54 %, ROI sebelum pajak diperoleh 1,0046 lebih besar dari 1, ROI setelah pajak diperoleh 1,0087 lebih besar dari 1, RE diperoleh 1,2761 lebih besar dari 1.

Saran

Setelah mengevaluasi hasil analisis yang telah dilakukan, diberikan saran sebagai berikut :

1. Besaran nilai investasi tersebut dipengaruhi oleh biaya langsung yaitu biaya tanah dan biaya bangunan. Semakin strategis lokasi tersebut, maka harga tanah semakin mahal.
2. Besaran nilai investasi tersebut dipengaruhi oleh biaya tidak langsung yaitu biaya tidak terduga, biaya teknik, dan bunga selama masa rehabilitasi
3. Dalam pemilihan perabot, dekorasi interior, dan perlengkapan hotel dapat mempengaruhi besaran nilai investasi

DAFTAR PUSTAKA

Juwana, Jimmy S. 2005. Panduan Sistem Bangunan Tinggi Untuk Arsitek Dan Praktisi Bangunan, Jakarta : Erlangga

Kodoatie, Robert J. 1994. Analisa Ekonomi Teknik. Yogyakarta: Andi Offset

Poerbo, Hartono.1998. Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak: Dasar – Dasar Studi Kelayakan Proyek Perkantoran, Perhotelan, Rumah Sakit, Apartemen. Jakarta : Djambatan.

Surat Keputusan Walikota Surakarta No. 973/104/1/2014 tentang Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan Kota Surakarta tahun 2015