

Analisa Nilai Pasar Hotel Inna Simpang

Surios Ramisda dan Christiono Utomo

Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111

E-mail: christiono@ce.its.ac.id

Abstrak—Hotel Inna Simpang adalah salah satu hotel milik PT Hotel Indonesia Natour yang dipertimbangkan sebagai salah satu aset yang digunakan sebagai jaminan untuk memperoleh dana untuk merenovasi hotel-hotel PT Hotel Indonesia Natour di Bali. Untuk menjadi jaminan, maka diperlukan suatu nilai pasar Hotel Inna Simpang.

Tugas akhir ini bertujuan untuk mengetahui nilai pasar Hotel Inna Simpang. Metode yang digunakan adalah pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya. Digunakan pendekatan biaya karena Hotel Inna Simpang adalah suatu properti yang memiliki nilai tanah dan nilai bangunan, sedangkan digunakan pendekatan pendapatan adalah karena hotel Inna Simpang adalah sebuah properti yang menghasilkan pendapatan.

Dari hasil analisa perhitungan nilai pasar, Hotel Inna Simpang memiliki nilai sebesar Rp122.073.131.789 (Seratus dua puluh dua milyar tujuh puluh tiga juta seratus tiga puluh satoribu tujuh ratus delapan puluh sembilan rupiah), dimana hasil analisa nilai pasar dengan metode pendekatan biaya adalah Rp 177.550.907.600 (Seratus tujuh puluh tujuh milyar lima ratus lima puluh juta Sembilan ratus tujuh ribu enam ratus rupiah), nilai pasar dari pendekatan pendapatan dengan metode kapitalisasi pendapatan Rp 36.326.880.631,- (Tiga puluh enam milyar tiga ratus dua puluh enam delapan ratus delapan puluh ribu enam ratus tiga puluh satu rupiah), sedangkan nilai pasar dengan metode discounted cashflow Rp 43.073.131.789 (Empat puluh tiga milyar tujuh puluh tiga juta seratus tiga puluh satu ribu tujuh ratus delapan puluh sembilan rupiah.)

Kata Kunci—Analisa nilai pasar, pendekatan biaya, pendekatan pendapatan, hotel.

I. PENDAHULUAN

HOTEL adalah salah satu jenis akomodasi yang menggunakan sebagian atau keseluruhan bangunan untuk jasa pelayanan penginapan, penyedia makanan dan minuman serta jasa lainnya bagi masyarakat umum yang dikelola secara komersil [1]. Di Kota Surabaya, saat ini tercatat 38 unit hotel berbintang [2]. Salah satu hotel berbintang yang lama beroperasi adalah Hotel Inna Simpang karena telah dibangun sejak tahun 1980 [3].

Hotel Inna Simpang adalah salah satu hotel milik PT. Hotel Indonesia Natour. PT. Hotel Indonesia Natour sendiri adalah perusahaan BUMN yang memiliki 10 Hotel dan 2 Hotel and Catering. Guna meningkatkan daya saing di antara sejumlah hotel yang tersebar di seluruh Indonesia, terutama yang tersebar di Bali, BUMN Perhotelan PT Hotel Indonesia Natour membutuhkan investasi Rp160 miliar-Rp170 miliar untuk renovasi dan peningkatan fasilitas hotel anak usahanya yaitu Hotel Inna Putri Bali. Dari total dana yang dibutuhkan tersebut, 30 persen di antaranya akan diperoleh dari biaya

internal dan 70 persen berasal dari tiga BUMN perbankan, seperti BNI, BRI, dan Bank Mandiri [4].

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya harus memperhatikan asas-asas pemberian kredit yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah/debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur. Keyakinan atas kelima unsur tersebut merupakan jaminan pembayaran kembali atas kredit yang diberikan bank kepada debitur [5]. Sehingga untuk mendapatkan dana investasi berupa pinjaman dari BUMN perbankan, diperlukan penilaian aset-aset PT Hotel Indonesia Natour untuk mendapatkan keyakinan dalam pemberian pinjaman. Salah satu asset PT Hotel Inna Natour yang dinilai adalah Hotel Inna Simpang. Untuk mendapatkan nilai asset hotel Inna Simpang maka diperlukan analisa nilai pasar dari Hotel Inna Simpang.

Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan nilai pasar dari Hotel Inna Simpang. Dalam penelitian terdahulu analisa nilai pasar telah banyak dilakukan, diantaranya adalah penilaian apartement, pabrik, maupun hotel. Pada analisa nilai pasar dalam penelitian terdahulu, digunakan tiga metode yaitu metode pendekatan pendapatan, metode pendekatan nilai pasar dan metode pendekatan biaya. Untuk nilai pasarnya, dilakukan rekonsiliasi nilai dari ketiga metode tersebut. Untuk penelitian ini, karena objek penilaian Hotel Inna Simpang adalah properti yang mampu menghasilkan pendapatan namun sulit untuk dicari perbandingannya, maka metode yang digunakan untuk menghitung nilai pasar Hotel Inna Simpang adalah dengan metode pendekatan pendapatan dan metode pendekatan biaya. Setelah diketahui nilai dari metode pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya nilai tersebut direkonsiliasi menjadi nilai pasar Hotel Inna Simpang

II. METODOLOGI

Pada sub ini membahas tentang rancangan metode yang digunakan dalam penelitian dan membahas mengenai data penelitian.

A. Model dan Konsep Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan nilai pasar Hotel Inna Simpang, dimana berdasarkan [6], untuk mendapatkan nilai pasar diharuskan mengaplikasikan satu atau lebih pendekatan penilaian. Karena itu, pada penelitian ini, penilaian akan menggunakan metode pendekatan pendapatan dan metode pendekatan biaya.

B. Data Penelitian

Data yang digunakan dalam penelitian berupa data primer dan data sekunder [7]. Data primer diperoleh melalui pengamatan langsung oleh peneliti, sedangkan data sekunder diperoleh dari berbagai sumber, diantaranya dari manajemen Hotel Inna Simpang dan instansi terkait [7].

C. Analisa Data

Dalam menganalisa data-data, diterapkan langkah-langkah sesuai poin a dan b, lalu dilanjutkan ke sub-bab D.

a. Nilai Pasar dengan Metode Biaya

Secara umum, rumus Metode Pendekatan Biaya merujuk pada (1) [7].

$$\text{Nilai Properti} = \text{Nilai Tanah} + (\text{RCN} - \text{Penyusutan})$$

$$\text{RCN} = \text{Replacement Cost New} \quad (1)$$

Menghitung Biaya Penggantian Baru dapat dihitung dengan beberapa cara, diantaranya dengan cara Metode Unit terpasang.

Biaya penggantian baru diperoleh dengan menjumlahkan biaya membangun atau instalasi seluruh komponen bangunan baru, baik biaya langsung maupun tidak langsung.

Tahapan dalam mengitung biaya membangun atau instalasi seluruh komponen bangunan baru adalah sebagai berikut [7]:

1. Mengetahui secara lengkap proses atau tahapan pembangunan properti yang akan dinilai
2. Menghitung volume setiap pekerjaan. Perhitungan ini didasarkan pada spesifikasi gedung yang didapatkan dari wawancara, pengamatan maupun riset di internet.
3. Menghitung biaya per satuan pekerjaan perhitungan ini menggunakan Petunjuk teknis Bangunan Negara. Pada saat menghitung biaya persatuan, biaya ini dibagi menjadi dua, yaitu : Penyusutan karena kerusakan fisik seperti rusak, lapuk, retak, atau kerusakan pada strukturnya, dimana penyusutan dapat dihitung dengan (2), Penyusutan karena kemunduran fungsional, dimana penyusutan ini dikarenakan perencanaan yang kurang baik. Penyusutan fungsional dapat dihitung dengan (3), dan yang terakhir adalah penyusutan ekonomi, karena pada Hotel Inna Simpang nilai Ekonomi tidak bertambah turun namun bertambah tinggi.

$$\text{Penyusutan Fisik} = \frac{\text{Umur Efektif}}{\text{Umur Manfaat}} \times 100 \quad (2)$$

$$\text{Penyusutan Fungsional} = \text{PBTT} \times (100\% - (2)) \quad (3)$$

PBTT = Persen Bangunan Tidak Terpakai

$$\begin{aligned} \text{Total Penyusutan} &= a + b + c \\ a &= \text{Penyusutan Fisik} \\ b &= \text{Penyusutan Fungsional} \\ c &= \text{Penyusutan Ekonomi} \end{aligned} \quad (4)$$

Nilai tanah dapat dicari dengan pendekatan data pasar. Nilai tanah dihitung dengan menganggap properti yang dinilai maupun properti pembanding sebagai tanah kosong dengan memberi pembobotan pada masing-masing pembanding pada setiap aspek yang dapat mempengaruhi nilai properti tersebut. [8]

b. Nilai Pasar dengan Metode Pendapatan

Nilai Pasar dengan Metode Pendapatan dapat dihitung dengan Metode Pendekatan Kapitalisasi dan Pendekatan *Discounted Cashflow*. [8]

Langkah-langkah yang dilakukan untuk mendapatkan nilai pasar dengan kapitalisasi pendapatan adalah sebagai berikut [7]:

1. Menghitung pendapatan kotor tahunan, termasuk pendapatan dari sumber lainnya.
2. Menghitung pendapatan bersih, dengan mengurangi pendapatan kotor dengan biaya operasional
3. Setelah ditemukan pendapatan bersih atau nett operation income, make nilai tersebut diproyeksikan hingga 10 tahun kedepan, lalu dicari nett annual value nya
4. Menentukan tingkat kapitalisasi (Cape Rate). Rumus Cape Rate sendiri adalah (5).

$$\text{Cape Rate} = \text{Save Rate} + \text{Resiko} \quad (5)$$

5. Nett annual income yang telah dicari dari poin 3 dibagi dengan tingkat kapitalisasi.

Sedangkan untuk Metode Pendekatan *Discounted cashflow*, penelitian menggunakan *Nett Operating Income* yang diproyeksikan selama 11 tahun, dimana proyeksi tahun kesebelas dibagi dengan nilai kapitalisasi untuk mendapatkan nilai terminal.

D. Rekonsiliasi Nilai

Rekonsiliasi nilai indikasi adalah suatu analisis terhadap berbagai macam kesimpulan nilai untuk mendapatkan estimasi nilai akhir [8]. Tahapan kerja dalam rekonsiliasi nilai dalam hal ini terdiri dari dua, yaitu pertama mereview atau mengkaji ulang data dan teknik penilaiandan yang kedua mengkaji perbedaan-perbedaan dengan tujuan/ kegunaan penilaian [8]. Pada tahap rekonsiliasi nilai menentukan keputusan nilai akhir dengan melakukan pembobotan dan metode pendekatan pendapatan. [8]

III. HASIL PENELITIAN

Pada sub ini akan membahas tentang hasil dari analisa penelitian untuk mendapatkan hasil berupa analisa nilai pasar Hotel Inna Simpang.

A. Gambaran Umum Hotel Inna Simpang

Hotel Inna Simpang terletak di Jalan Gubernur Suryo no. 1-3 [3]. Lokasi Hotel Inna Simpang sangat strategis karena

terletak di tengah kota, hanya memerlukan 5 menit berjalan kaki ke pusat perbelanjaan Tunjungan Plaza atau ke Gedung Graha [3]. Hotel Inna Sempang pada awalnya bernama Hotel Sempang, kemudian dibeli oleh PT. Natour Inna pada tahun 1980 dan berganti nama menjadi Hotel Inna Sempang [7].

Hotel Inna Sempang berdiri di atas tanah seluas 9690 m² tepat di samping pertemuan antara Jalan Sempang dan Jalan Gubernur Suryo [7]. Dengan Luas bangunan lebih dari 5500 m², Hotel Inna Sempang memiliki 119 kamar yang terbagi menjadi tiga kelas, kolam renang, 6 ruang pertemuan, dan beberapa gedung karyawan [7].

B. Analisa Pasar dengan Pendekatan Biaya

Analisa Nilai Pasar dengan menggunakan pendekatan biaya dihitung dengan menjumlahkan nilai bangunan, nilai inventaris hotel dan nilai tanah hotel Inna Sempang. Nilai bangunan didapatkan dari biaya membangun baru dikurangi penyusutan, begitu juga dengan nilai inventaris hotel. Sedangkan untuk nilai tanah, bisa didapatkan dengan metode pendekatan data pasar [7].

a. Nilai Tanah

Nilai tanah hotel Inna Sempang didapatkan dengan menggunakan metode perbandingan data pasar. Untuk menggunakan metode ini, tanah hotel Inna Sempang dianggap tanah kosong lalu dibandingkan dengan beberapa data properti pembanding. Dalam perbandingan tersebut, data-data properti pembanding yang diperoleh akan dikenakan penyesuaian dengan properti yang akan dinilai [7].

Pada penelitian ini, properti pembanding digunakan untuk mengestimasi nilai tanah hotel Inna Sempang. Nilai pembanding yang akan dipakai merupakan nilai tanah kosong, sehingga nilai properti yang dipakai harus dikurangi dulu dengan nilai bangunan [7].



Gambar 1. Lokasi Hotel Inna Sempang dan properti pembanding

1) Pembanding I

Pembanding pertama adalah properti ex-dunia buah yang terletak di jalan Gubeng. Properti ini berdiri di atas tanah seluas 2035 m². Waktu pengambilan data terjadi pada tanggal 20 Maret 2012 dengan nilai sebesar Rp. 42.000.000.000,-. Bangunan dianggap rusak dan sudah tidak bernilai.

2) Pembanding II

Pembanding kedua adalah properti Trillium Residence yang terletak di jalan Pemuda. Properti ini berdiri di atas tanah seluas 5963 m². Waktu pengambilan data terjadi pada tanggal 20 Maret 2012. Dengan nilai sebesar Rp. 360.051.126.977.31,-. Luas bangunan 50.023 m² dengan nilai bangunan sebesar Rp. 245.185.147.707,-, untuk menemukan nilai tanah maka nilai property dikurangi nilai bangunan, sehingga didapatkan nilai tanah sebesar Rp. 122.865.979.270.

3) Pembanding III

Pembanding ketiga adalah Gedung Graha Kebun Agung yang terletak di Jalan Margorejo no.31. Properti ini berdiri di atas lahan seluas 2500 m². Nilai properti adalah sebesar Rp. 10.090.500.000.00,- dengan luas bangunan 4250 m². Nilai bangunan per m² adalah Rp 3.000.000,00,-. Waktu pengambilan data adalah tanggal 22 Maret 2012. Untuk menemukan nilai tanah maka nilai property dikurangi nilai bangunan, sehingga didapatkan nilai tanah sebesar Rp. 2.659.500.000.

Setelah mendapatkan nilai tanah per m² dari masing-masing data properti pembanding, maka data tersebut diberi penyesuaian dan pembobotan agar dapat mendekati obyek yang dinilai. Perhitungan nilai pasar tanah dengan menggunakan metode perbandingan data pasar dapat dilihat pada tabel. Dari hasil perbandingan ini didapat nilai tanah sebesar Rp 153.797.135.100,- [7].

b. Nilai Bangunan

Selain Nilai tanah, dalam menentukan nilai properti melalui pendekatan biaya diperlukan nilai bangunan juga. Dalam penelitian ini, nilai bangunan didapatkan melalui metode biaya membangun baru.

Metode biaya membangun baru adalah perkiraan biaya yang dikeluarkan untuk membangun properti baru yang memiliki spesifikasi sama dengan properti yang akan dinilai. [8] Setelah didapatkan nilai bangunan, nilai tersebut dikurangi depresiasi atau penyusutan sesuai dengan rumus (2) [7].

Dalam menghitung biaya membangun baru bangunan hotel digunakan metode unit price atau metode unit terpasang. Tahapan dalam metode ini adalah dengan mengalikan luas bangunan dengan biaya per m² lantai.

Acuan biaya per m² lantai ini adalah dari Pedoman Teknis Pembangunan Gedung Negara yang terdapat pada [9]. Biaya bangunan dibagi atas bobot prosentase, yang dapat dilihat pada tabel 1.

Sedang untuk biaya perlengkapan/peralatan bangunan dapat dilihat pada tabel 2. Bangunan hotel Inna Sempang terdiri dari beberapa bangunan yang memiliki fungsi bangunan yang berbeda-beda, rincian bangunan hotel Inna Sempang akan ditampilkan pada tabel 3.

Seperti yang terlihat pada tabel 1 dan tabel 2, Pedoman Petunjuk Teknis Bangunan Gedung memakai dolar sebagai satuan biaya per m². Untuk menyesuaikan serta mempermudah penghitungan terhadap nilai – nilai lainya, maka biaya per m² tersebut dikalikan dengan kurs rupiah pada tanggal penghitungan, yaitu tanggal 28 Maret 2012 [7].

Untuk mendapatkan nilai bangun maka nilai biaya perlengkapan bangunan dan biaya elemen bangunan harus ditambahkan hingga didapatkan hasil nilai bangunan sebesar Rp. 35.033.477.305,54,- [7].

Inventaris hotel adalah alat-alat atau perlengkapan hotel yang digunakan untuk pengoprasian hotel. Dalam penghitungan nilai Inventaris hotel, Inventaris hotel dibagi menjadi beberapa bagian. Dari hasil rekapitulasi pada table 4, didapatkan nilai inventaris hotel sebesar Rp 8,078,655,740.00,- [7].

Depresiasi adalah penyusutan atau pengurangan nilai dari biaya reproduksi baru, baik itu reproduksi baru terhadap nilai inventaris atau nilai bangunan.

Untuk penyusutan nilai bangunan terbagi menjadi tiga penyusutan yaitu penyusutan fisik, penyusutan fungsional, dan penyusutan ekonomi.[10]

1) *Penyusutan Fisik*

Hotel Inna Simpang dibangun pada tahun 1985, dan penilaian ini dilakukan pada tahun 2012. Umur efektif bangunan adalah 75 tahun, sedangkan umur bangunan adalah 27 tahun. Nilai penyusutan dihitung dengan memasukkan variable yang diketahui ke dalam (2), sehingga diketahui nilai penyusutan sebesar 36%

2) *Penyusutan Fungsional*

Dari bangunan seluas 7142 m2, sebesar 20% dari bangunan tersebut tidak digunakan dengan maksimal. Dengan demikian maka nilai penyusutan fungsional dari bangunan hotel Inna Simpang adalah sebesar 20 %. Dengan memasukkan variable yang diketahui kedalam (3), maka nilai penyusutan sebesar 12,8%

3) *Penyusutan Ekonomi*

Untuk penyusutan ekonomi sebesar 0% karena tidak ada perubahan sosial yang bertambah rendah, malah cenderung bertambah tinggi.

Dari nilai-nilai yang telah didapatkan diatas maka dapat dihitung total penyusutan dengan memasukkan variable-variable yang diketahui ke dalam (4) sehingga diketahui nilai total penyusutan sebesar 48,8%[7]. Untuk mengetahui besar penyusutan maka total penyusutan dikalikan nilai bangunan.

$$\text{Nilai Penyusutan} = 48.8\% \times \text{Rp. } 35.033.477.305,-$$

$$\text{Nilai Penyusutan} = \text{Rp } 17.096.336.920 \quad (6)$$

Seperti halnya nilai penyusutan bangunan, nilai penyusutan inventaris hotel terbagi menjadi tiga penyusutan yaitu penyusutan fisik, penyusutan fungsional, dan penyusutan ekonomi [7].

1) *Penyusutan Fisik*

Hotel Inna Simpang dibeli pada tahun 1980, sedangkan penilaian diadakan tahun 2012. Umur inventaris hotel Inna Simpang adalah 10 tahun, sedangkan setiap 10 tahun sekali, hotel Inna Simpang akan mengganti inventarisnya agar mengikuti perkembangan jaman. Sehingga pada tahun penilaian, umur inventaris hotel Inna Simpang adalah 2 tahun. Maka dengan memasukkan variable yang diketahui kedalam (2), sehingga diketahui nilai penyusutan sebesar 20%

2) *Penyusutan Fungsional*

Dari seluruh inventaris hotel Inna Simpang, sebesar 10% tidak digunakan dengan maksimal, maka dapat dihitung

penyusutan fungsionalnya dengan memasukkan variable yang diketahui kedalam (3) sehingga diketahui penyusutan fungsional sebesar 8%.

3) *Penyusutan Ekonomi*

Untuk penyusutan ekonomi inventaris hotel Inna Simpang adalah 0%. Hal tersebut terjadi karena situasi ekonomi di daerah sekitar hotel Inna Simpang tidak terjadi kemunduran, melainkan terjadi kemajuan.

Dari masing-masing nilai penyusutan fisik, penyusutan fungsional, dan penyusutan ekonomi diatas maka dapat dihitung nilai total penyusutan dengan memasukkan variable-variable yang diketahui ke dalam (4). Nilai total penyusutan adalah 28% [7].

Dari nilai-nilai depresiasi yang didapatkan, maka nilai

$$\text{Nilai Penyusutan} = 28 \times \text{Rp. } 8.299.250.740.00,-$$

Nilai Penyusutan = Rp 2.323.790.207,- bangunan (7)
 saat ini bisa didapatkan dengan mengurangi nilai bangunan dengan nilai depresiasi.

$$\text{Nilai Bangunan saat ini} = \text{Nilai bangunan} - \text{depresiasi} \quad (8)$$

$$\text{Nilai Bangunan saat ini} = \text{Rp. } 35.033.477.305,54 -$$

$$\text{Rp } 17.096.336.920$$

$$\text{Nilai Banguna saat ini} = \text{Rp. } 17.937.140.380,- \quad (9)$$

Begitu juga dengan nilai inventaris hotel Inna Simpang, nilai yang akan digunakan didapatkan dengan mengurangi nilai inventaris dengan nilai depresiasi inventaris hotel Inna Simpang.

$$\text{Nilai Inventaris saat ini} = \text{Nilai inventaris} - \text{depresiasi} \quad (10)$$

$$\text{Nilai Inventaris saat ini} = \text{Rp } 8,078,655,740,- -$$

$$\text{Rp } 2.323.790.207,-$$

$$\text{Nilai Inventaris saat ini} = \text{Rp. } 5.975.460.533,- \quad (11)$$

Dari hasil perhitungan nilai tanah, nilai bangunan dan nilai inventaris yang telah dikurangi depresiasi, maka dapat dihitung nilai pasar hotel Inna Simpang berdasarkan metode pendekatan biaya dengan menjumlahkan ketiga nilai tersebut sehingga memperoleh nilai pasar sebesar Rp. 177.709.736.013,- .

Tabel 1.
 Acuan Biaya per m² Elemen bangunan

Elemen Bangunan	% Biaya Bangunan	Biaya per m ² lantai
Biaya Fondasi	5-10	US\$ 10-35
Struktur	25-30	US\$ 65-95
Lantai	5-10	US\$ 10-35
Dinding	7-10	US\$ 20-35
Plafon	6-8	US\$ 15-25
Atap	8-10	US\$ 25-35
Utilitas	5-8	US\$ 10-25
Penyelesaian Akhir (finishing)	10-15	US\$ 35-45

Sumber : Petunjuk Teknik Bangunan Gedung [9]

Tabel 2
Acuan Biaya per m² Perlengkapan Bangunan

Perlengkapan Bangunan	% Biaya Bangunan	Biaya per m ² lantai
Tata Udara	25-50	US\$ 20-75
Lift/Eskalator	20-30	US\$ 15-110
Tata Suara	7-15	US\$ 1-5
Telepon dengan PABX	7-15	US\$ 4-15
Elektrik (Genset)	17-30	US\$ 10-25
Kebakaran	17-30	US\$ 9-18
Anti Rayap	2-6	US\$ 1-4
STP	5-10	US\$ 2-7
Interior	30-40	US\$ 15-35
Pondasi Dalam	10-15	US\$ 15-35
Fasilitas Orang Cacat	5-12	US\$ 2-8
Penangkal Petir	2-5	US\$ 1-3
Basement per (m ²)	150*)	
Peningkatan Mutu	15-30**)	

Catatan : *) 150% dari biaya bangunan per m²

***) 15-30% dari komponen biaya terkait

Sumber : Petunjuk Teknik Bangunan Gedung [9]

Tabel 3
Rekapitulasi Luas Bangunan Hotel Inna Simpang

Nama Bangunan	Luas Bangunan
Bangunan Utama	4368m ²
Gedung Banquet	882m ²
Gedung Karyawan 1	840m ²
Rumah Gudang 1	35m ²
Kantor Satpam 1	90m ²
Tempat parkir 1	30m ²
Gedung Karyawan 2	230m ²
Rumah Gudang 3	570m ²
Rumah Gudang 4	212.5m ²
Kantor Satpam	16,2m ²
Parkiran dan Taman Terbuka	6017m ²

Sumber : Hasil Analisa dan Perhitungan [7]

C. Analisa Nilai Pasar dengan Pendekatan Pendapatan

Pendekatan Pendapatan adalah salah satu metode yang dapat digunakan untuk menganalisa nilai pasar berdasarkan nilai pendapatan yang didapatkan hotel Inna Simpang [11].

Pendapatan Hotel Inna Simpang terdiri dari sewa kamar, sewa gedung pertemuan(banquet),makanan dan minuman, telepon,dan lain lain. Data pendapatan kotor hotel Inna Simpang selama dua tahun,yaitu tahun 2010 dan 2011, didapatkan dari data sekunder dari pihak manajemen hotel Inna Simpang [7].

Pengeluaran hotel Inna Simpang adalah terdiri dari Biaya Operasional dan Gaji Karyawan [7].Biaya Operasional adalah

Tabel 4
Acuan Biaya per m² Elemen bangunan

Keterangan	Nilai
Inventaris Kamar	Rp 4,028,850,000.00
Inventaris Ruang Pertemuan	Rp 1,638,000,000.00
Inventari Hotel (Umum)	Rp 924,800,000.00
Inventaris Kantor	Rp 181,500,000.00
Inventaris Laundry	Rp 296,102,000.00
Inventaris Dapur	Rp 263,814,550.00
Inventaris Janitorial & Housekeeping	Rp 136,360,000.00
Inventaris The Eight Bar	Rp 245,631,070.00
Inventaris Palapa Coffee Shop	Rp 89,034,120.00
Inventaris Spa	Rp 94,500,000.00
Inventaris kolam renang	Rp 102,636,000.00
Inventaris Tour & Travel	Rp 28,200,000.00
Inventaris Giftshop & Drugstore	Rp 26,528,000.00
Inventaris Bussiness Center	Rp 22,700,000.00
Parkiran dan Taman	Rp 420,595,000.00

Sumber : Hasil perhitungan dan analisa [7]

pengeluaran untuk membiayai pemeliharaan gedung dan fasilitas hotel,pengeluaran dari makanan dan minuman, dan lain-lain. Biaya operasional ini didapatkan sebesar 25% dari besar pendapatan kotor hotel Inna Simpang [7]. Karyawan Hotel Inna Simpang terdiri dari 135 karyawan, dimana 102 diantaranya adalah para staf yang tersebar di berbagai departemen seperti janitorial, laundry, maupun marketing. Untuk level managerial,terdiri dari 32 orang dan 1 general manager Hotel Inna Simpang [7].

Nett Operating Income Hotel Inna Simpang adalah pendapatan hotel Inna Simpang dikurangi biaya operasional dan gaji karyawan. Nett Operating Income Hotel Inna Simpang didapat sebesar Rp.5.577.028.265,85 [7].

Metode kapitalisasi adalah salah satu metode yang dapat digunakan untuk mencari nilai pasar Hotel Inna Simpang dengan membagi Nett Operation Income dengan tingkat kapitalisasi [7].

Tingkat kapitalisasi didapatkan dengan menambahkan suku bunga yang berlaku pada saat penilaian dengan tingkat resiko. Suku bunga yang berlaku pada saat peniaian adalah 6,2% dimana tingkat resiko diambil sebesar suku bunga yang berlaku. Sehingga dapat disimpulkan bahwa tingkat kapitalisasi adalah 6,2% ditambah 6,2% yaitu 12,4%.

Pada perhitungan metode kapitalisasi ini dicari rata-rata nett operating income hotel Inna simpang selama sepuluh tahun lalu dibagi tingkat kapitalisasi. Dari hasil penelitian ini didapatkan nilai pendekatan dengan kapitalisasi pendapatan sebesar Rp 36.326.880.631,- [7].

Untuk mendapatkan hasil analisa nilai pasar dengan menggunakan metode discounted cashflow,maka dilakukan proyeksi pendapatan hotel Inna Simpang selama 10 tahun. Karena menurut [12],jangka waktu sepuluh tahun adalah waktu yang cukup untuk keakuratan proyeksi tersebut.

Untuk kenaikan pendapatan dan biaya operasional, hasil rekapitulasi pendapatan di proyeksikan dengan pendekatan regresi linier sederhana. Sedangkan untuk kenaikan gaji karyawan ditetapkan naik 5% pertahun. Dari penelitian ini didapatkan nilai sebesar Rp 30.625.137.283,- [7].

D. Rekonsiliasi Nilai

Properti yang dinilai adalah hotel, maka pada penilaian ini digunakan pendekatan penilaian metode pendapatan dan metode pendekatan biaya. Untuk pendekatan biaya digunakan dua metode yaitu kapitalisasi pendapatan dan *discounted cashflow* [7].

Ada perbedaan hasil yang diperoleh dari analisa ketiga metode tersebut. Hasil analisa nilai pasar dengan metode *discounted cashflow* lebih besar Rp 5.701.743.348,- atau 19% lebih besar apabila dibandingkan dengan metode kapitalisasi pendapatan. Hal ini masih dapat diterima karena masih berada di bawah 30%. Sedangkan nilai pasar dengan pendekatan biaya jauh lebih tinggi yaitu Rp Rp 177.709.736.013,-. Hal ini dapat disebabkan oleh banyak hal, diantaranya adalah karena kurang optimalnya penggunaan lahan tersebut [7]. Rekapitulasi hasil analisa dapat dilihat pada tabel 5.

Untuk mencari nilai pasar dengan menggunakan ketiga pendekatan diatas maka dilakukan pembobotan dengan mencari nilai pasar yang paling sesuai dengan keadaan sekarang. Untuk pembobotan sendiri belum diatur secara baku pada [6]. Maka untuk menentukan pembobotan ini akan menggunakan kerasionalan dibanding perhitungan sistematis. Pembobotan untuk pendekatan biaya ditetapkan sebesar 60%, karena harga tanah tidak akan menyusut, malah akan cenderung naik. Sedangkan untuk pendekatan pendapatan sebesar 40%, dimana 25% diantaranya untuk pendekatan *discounted cashflow* sedangkan 15% diantaranya adalah pembobotan untuk pendekatan kapitalisasi pendapatan. Pembobotan untuk pendekatan *discounted cashflow* lebih besar karena pendekatan tersebut dinilai lebih akurat karena mempertimbangkan kenaikan pendapatan, kenaikan biaya operasional maupun kenaikan gaji karyawan. Perhitungan

Tabel 5
Hasil Analisa

Pendekatan Biaya	Kapitalisasi Pendapatan	<i>Discounted Cashflow</i>
Rp. 177.550.907.600	Rp. 36.326.880.631	Rp. 30.625.137.283

Sumber : Hasil Analisa dan Perhitungan [7].

rekonsiliasi akhir dapat dilihat pada table yang menunjukkan nilai pasar Hotel Inna Simpang adalah sebesar Rp 119.731.158.023,30,- [7]. Untuk rincian pembobotan dapat dilihat pada table 6.

Tabel 6
Rincian rekonsiliasi Nilai Akhir

Keterangan	Pendekatan Biaya	Kapitalisasi Pendapatan	Arus Kas Terdiskon
Nilai Pasar (Rp)	177.709.736.013.00	36.326.880.631.36	30.625.137.283.19
Pembobotan	60%	15%	25%
Nilai setelah pembobotan(Rp)	106.625.841.607.80	5.449.032.094.70	7.656.284.320.80
Jumlah (Rp)	Rp119.731.158.023.30		

Sumber : Hasil Analisa dan Perhitungan[7]

IV. KESIMPULAN

Kesimpulan dari tugas akhir ini adalah nilai pasar Hotel Inna Simpang adalah Rp 119.731.158.023,30,-.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Keputusan Menparpostel KM 94/ HK103/MPPT tahun 1987 tentang Ketentuan Usaha dan Penggolongan Hotel
- [2] Dwi Wahyuni. (2011,Desember 12) Hotel di Surabaya Kian Ketat Bersaing [Online]. Available: <http://www.bisnis.com>.
- [3] Advertising of Hotel Inna simpang managem. (2012, Juni 28) Welcome to Inna Simpang [Online]. Available: <http://www.innasimpang.com/front/>.
- [4] Suhendra. (2011,Desember 30) Dahlan Iskan akan Rombak Hotel Putri Bali [Online]. Available: <http://finance.detik.com>.
- [5] Surat Edaran Tentang Agunan Kredit (NOSE:S.8-DIR/ADK/05/2004) pasal 8 Undang-Undang No.7 tahun 1992 Jo pasal 8 Undang-undang No.10 tahun 1998
- [6] Standar Penilaian Indonesia, Komite Penyusun SPI(2007).
- [7] Surios Ramisda, *Analisa Nilai Pasar Hotel Inna Simpang Surabaya*, Surabaya : ITS (2012)
- [8] Soeparjanto, *Konsep Dasar Penilaian*, Jakarta: Badan Pelatihan dan Keuangan (2008).
- [9] J. Juwana, *Panduan Sistem Bangunan Tinggi untuk Arsitek dan Praktisi Bangunan*, Jakarta : Erlangga (2005)
- [10] A. Prawoto, *Teori dan Praktek Penilaian Properti*, Yogyakarta : BPFE (2003).
- [11] A. Aribawa, *Penilaian Pendekatan Pendapatan*, Jakarta: Badan Pendidikan dan Pelatihan keuangan PUSDLIKAT Keuangan Umum.(2007)
- [12] H. Supriyanto, *Penilaian Properti Tujuan PBB*, Jakarta:PT.Indeks(2007)