

Evaluasi Kelayakan Investasi The Safin Hotel di Kabupaten Pati, Jawa Tengah

Yudha Pramana dan I Putu Artama Wiguna

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

e-mail: artama.wiguna@ce.its.ac.id

Abstrak—Investasi bidang perhotelan di Kabupaten Pati semakin berkembang, hal ini ditandai dengan berdirinya hotel berbintang tiga yaitu The Safin Hotel dan hotel baru lainnya. Akibat adanya perkembangan tersebut, maka perlu dilakukan evaluasi kelayakan investasi pada The Safin Hotel. Evaluasi ini bertujuan untuk mengetahui apakah hasil dari perencanaan awal masih relevan dengan kondisi saat ini berdasarkan data terbaru. Makalah ini hanya meninjau aspek finansial dengan menggunakan metode Net Present Value (NPV) dan Internal Rate of Return (IRR). Kemudian dilakukan analisis sensitivitas tingkat penghunian kamar, tarif sewa kamar, dan biaya operasional & pemeliharaan terhadap nilai NPV. Dari hasil analisis didapatkan bahwa investasi total The Safin Hotel adalah sebesar Rp 79.699.382.000 dengan asumsi MARR 11,48% didapatkan nilai NPV selama masa investasi sebesar negatif Rp 3.397.498.861 ($NPV < 0$) dan hasil analisis Internal Rate of Return (IRR) sebesar 11,40%, kurang dari arus pengembalian yang diinginkan yaitu sebesar 11,48%. Maka The Safin Hotel dikatakan tidak layak dari segi finansial. Sedangkan hasil analisis sensitivitas antara variabel tingkat penghunian kamar, tarif sewa kamar, dan biaya operasional dan pemeliharaan terhadap nilai NPV didapat bahwa The Safin Hotel akan menjadi layak apabila tingkat penghunian kamar lebih dari 52,07%, atau tarif sewa kamar dinaikkan minimal 3,33% dari tarif sekarang, atau biaya operasional dan pemeliharaan diturunkan 7,69%.

Kata Kunci—Investasi, kelayakan investasi, NPV, IRR.

I. PENDAHULUAN

STUDI kelayakan proyek adalah penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek (biasanya merupakan proyek investasi) dilaksanakan dengan berhasil. Suatu proyek investasi umumnya memerlukan dana yang cukup besar dan memiliki konsekuensi jangka panjang bagi perusahaan. Oleh karena itu, perlu dilakukan studi yang teliti untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk proyek yang ternyata tidak menguntungkan [1].

Banyak sebab yang mengakibatkan suatu proyek ternyata tidak menguntungkan atau tidak berhasil dilaksanakan, alasannya antara lain karena adanya kesalahan dalam perencanaan, kesalahan dalam menaksir pasar yang tersedia, kesalahan dalam memperkirakan kontinuitas bahan baku, kesalahan dalam memperkirakan teknologi yang tepat guna, kesalahan dalam memperkirakan kebutuhan tenaga kerja dengan tenaga kerja yang tersedia di pasar, dan sebagainya. Atau bisa juga karena pelaksanaan proyek tersebut tidak dikendalikan dengan baik, sehingga biaya proyek menjadi lebih besar dari seharusnya, penyelesaian proyek menjadi lebih lama, dan sebagainya. Disamping itu bisa juga disebabkan oleh faktor

lingkungan ekonomi, sosial, bahkan politik. Bahkan bisa juga karena sebab-sebab yang benar-benar di luar dugaan, seperti bencana alam.

Untuk itulah studi tentang kelayakan suatu proyek menjadi sangat penting. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi intensitas studi kelayakan, antara lain yang utama adalah besar kecilnya dana yang ditanamkan, tingkat ketidakpastian proyek, dan kompleksitas elemen-elemen yang mempengaruhi suatu proyek.

Untuk melakukan studi kelayakan, terlebih dahulu harus ditentukan aspek-aspek apa saja yang akan diteliti. Pada umumnya penelitian akan dilakukan terhadap aspek pasar, aspek teknis, aspek manajemen, aspek legal atau hukum, aspek lingkungan, aspek keuangan/finansial, dan aspek sosial ekonomi.

The Safin Hotel merupakan salah satu dari dua hotel berbintang tiga yang ada di Kabupaten Pati dan juga merupakan hotel berbintang tiga pertama di Kabupaten Pati. Kabupaten yang hampir 40% lahannya adalah sawah ini, terdapat 2 hotel berbintang tiga, 3 hotel berbintang 1, dan 25 hotel kelas melati. Jumlah hotel berbintang yang relatif sedikit ini diakibatkan karena Kabupaten Pati merupakan daerah yang masih berkembang dan hanya dijadikan sebagai kota transit, bukan sebagai daerah potensi wisata, mengingat bahwa hotel berbintang pada umumnya didirikan di daerah yang memiliki potensi pariwisata.

Setiap perencanaan yang telah dilakukan perlu adanya evaluasi, hal ini juga berlaku pada perencanaan investasi. Evaluasi pada studi kelayakan investasi yang telah dilakukan bertujuan untuk mengetahui apakah hasil dari perencanaan yang telah dilakukan sebelumnya masih relevan apabila disesuaikan dengan kondisi sekarang. Sehingga dilakukan evaluasi kelayakan investasi pada The Safin Hotel, dimana evaluasi ini dihitung berdasarkan data terbaru untuk melakukan peramalan beberapa variabel. Sehingga dapat diketahui apakah investasi pada The Safin Hotel dengan kapasitas hotel berbintang tiga ini layak secara finansial.

I. METODE PENELITIAN

A. Tahapan Penelitian

Tahapan-tahapan dalam melakukan penelitian ini, yaitu:

1) Tahap Persiapan

Tahap persiapan yaitu penuangan 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 Pengumpulan Data

Tahap pengumpulan data yaitu permohonan perijinan penelitian serta pengumpulan informasi/data fisik bangunan yang dituju, yang nantinya digunakan sebagai bahan dasar penelitian

3) Tahap Perhitungan Biaya Investasi Total

Perhitungan biaya investasi total pada The Safin Hotel di Kabupaten Pati, yaitu:

- a. Biaya langsung yang terdiri dari : biaya tanah dan biaya konstruksi bangunan, biaya perabot dan dekorasi interior, biaya perlengkapan hotel, biaya pekerjaan halaman dan *landscaping*.
- b. Biaya tidak langsung yang terdiri dari : biaya tidak terduga, biaya teknik, dan bunga selama masa rehabilitasi.

4) Tahap Perhitungan Pendapatan dan Pengeluaran

Perhitungan pendapatan yang bersumber dari penyewaan kamar hotel, penyewaan *meeting room*, dan penjualan makanan dan minuman serta perhitungan pengeluaran.

5) Tahap Penilaian Kelayakan Investasi & Sensitivitas

Adapun pada tahapan ini dilakukan perhitungan mengenai:

- a. Perhitungan analisis *Net Present Value* (NPV).
- b. Perhitungan analisis *Internal Rate of Return* (IRR).
- c. Perhitungan analisis sensitivitas.

6) Tahap Pembahasan

Pembahasan hasil dari penilaian kelayakan investasi.

II. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Biaya Investasi

1) Biaya Tanah

Biaya tanah didapatkan dari harga rata-rata tanah di sekitar The Safin Hotel yang telah dilakukan pembobotan sesuai dengan karakteristik objek pembandingan. Dari perhitungan didapatkan bahwa harga tanah per m² adalah Rp 2.064.000, sehingga:

$$\begin{aligned} \text{Biaya Tanah} &= \text{Luas Tanah} \times \text{Harga per m}^2 \\ &= \text{Rp } 4.075.806.600 \end{aligned}$$

2) Biaya Bangunan

Dari perhitungan didapatkan bahwa biaya bangunan The Safin Hotel adalah sebesar Rp 66.591.609.600 dimana harga ini sudah termasuk pajak sebesar 10%, dimana total biaya untuk biaya konstruksi saja adalah sebesar Rp 45.159.827.186.

3) Biaya Tidak Langsung

Besarnya biaya tidak langsung untuk proyek gedung adalah sekitar 20% dari biaya bangunan yang termasuk akan biaya perencanaan dan konsultan, biaya pendanaan (*financing cost*), dan biaya hukum (*legak cost*) [2].

$$\begin{aligned} \text{Biaya konstruksi} &= 20\% \times \text{biaya konstruksi bangunan} \\ &= \text{Rp } 9.031.965.437 \end{aligned}$$

4) Biaya Investasi Total

Jumlah biaya investasi total terdiri dari:

- a. Biaya Tanah = Rp 4.075.806.600
- b. Biaya Bangunan = Rp 66.591.609.600
- c. Biaya Tidak Langsung = Rp 9.031.965.437
- Total = Rp 79.699.381.637

$$\text{Pembulatan} = \text{Rp } 79.699.382.000$$

B. Analisis Pendapatan

Pendapatan The Safin Hotel terdiri dari pendapatan sewa kamar, sewa *meeting room*, dan restoran. Adapaun jumlah total kamar yang ada di The Safin Hotel adalah 119 buah, dengan tipe kamar dan spesifikasi dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1.
Tarif Sewa Kamar per Tipe pada The Safin Hotel

Tipe Kamar	Jumlah	Luas (m ²)	Tarif Sewa/malam	
			Sesudah Pajak dan Service Charge	Tarif Sewa/malam Sebelum Pajak
Deluxe Double or Twin	54	23	Rp 500.000	Rp 450.000
Superior Double or Twin	54	23	Rp 450.000	Rp 405.000
Business Suite	6	33	Rp 700.000	Rp 630.000
Safin Suite	5	47	Rp 1.200.000	Rp 1.080.000
Penthouse	1	180	Rp 4.596.000	Rp 4.136.400
	1	284,85	Rp 7.273.000	Rp 6.545.700

Sumber : The Safin Hotel

Untuk mendapatkan pendapatan sewa kamar maka diperlukan data Tingkat Penghunian Kamar (TPK). Berdasarkan wawancara yang telah dilakukan kepada pihak The Safin Hotel, TPK The Safin Hotel berkisar antara 40%-50% per tahunnya, sehingga digunakan data Tingkat Penghunian Kamar pada hotel berbintang Provinsi Jawa Tengah tahun 2012-2016 yang berkisar antara 40%-50% juga [3]. Lalu diasumsikan bahwa akan terjadi kenaikan tiap tahun dan bernilai tetap sebesar 1%.

Sumber pendapatan yang kedua adalah penyewaan *meeting room*. Adapun tipe *meeting room* dan tarif sewa yang ditawarkan pada The Safin Hotel dapat dilihat pada Tabel 2. Rata-rata penyewaan per tipe *meeting room* tiap bulannya adalah 3 kali. Sehingga dapat dihitung pendapatan dari penyewaan *meeting room* dengan mengkalikan jumlah rata-rata penyewaan dengan tarif sewa.

Tabel 2.
Tipe Meeting Room di The Safin Hotel

Tipe Meeting Room	Panjang (m)	Lebar (m)	Luas (m ²)	Tinggi (m)	Jumlah	Tarif Sewa/8 jam
Muria Ballroom	39,5	12,5	494	3,5	1	Rp 14.400.000
Adipati 1	6,23	5,8	36	2,5	1	Rp 3.218.162
Adipati 2	6,55	5,8	38	2,5	1	Rp 3.218.162
Adipati 3	13,3	5,8	77	2,5	1	Rp 3.547.247
Adipati Room	26,08	5,8	151	2,5	1	Rp 5.033.426
Penjawi Room	12,3	6,1	75	2,5	1	Rp 3.218.206
Sukmoyono 1	11	5,3	58	2,5	1	Rp 3.218.216
Sukmoyono 2	12	5,3	64	2,5	1	Rp 3.218.216

Sumber: The Safin Hotel

Sumber pendapatan yang terakhir adalah bersumber dari penjualan makanan dan minuman atau bisa disebut dengan pendapatan restoran, dimana harga 1 porsi makanan sebesar Rp 60.000 dengan rata-rata pengunjung restoran 100 orang per bulan. Maka dapat diperoleh pendapatan The Safin Hotel yang bersumber dari restoran adalah sebesar Rp 6.000.000 per bulan.

Pada umumnya tarif sewa kamar maupun *meeting room* akan mengalami kenaikan tiap tahunnya. Sehingga perlu diperhitungkan juga mengenai kenaikan tarif per tahunnya yang dihitung berdasarkan nilai inflasi tiap tahunnya. Nilai inflasi yang digunakan merupakan nilai rata-rata sesuai data pada tahun 2005-2015 di Kabupaten Pati yaitu sebesar 6,487% [4]. Dari perhitungan didapatkan pendapatan The Safin Hotel

pada tahun pertama adalah sebesar Rp 12.355.666.919 dan berubah tiap tahunnya berdasarkan TPK per tahun dan tarif sewa kamar dan *meeting room*. Perhitungan pendapatan The Safin Hotel tahun pertama dapat dilihat dalam tabel 3.

Tabel 3.

Perhitungan Pendapatan The Safin Hotel Tahun Pertama

No.	Uraian	Jumlah	Tarif	Pendapatan per bulan	Pendapatan per tahun
1	Sewa Kamar				
	Deluxe Double or Twin	54	Rp 450.000	Rp 334.422.675	Rp 4.013.072.100
	Superior Double or Twin	54	Rp 405.000	Rp 300.980.408	Rp 3.611.764.890
	Business Suite	6	Rp 630.000	Rp 52.021.305	Rp 624.255.660
	Safin Suite	5	Rp 1.080.000	Rp 74.316.150	Rp 891.793.800
	Penthouse	1	Rp 4.136.400	Rp 56.926.171	Rp 683.114.051
		1	Rp 6.545.700	Rp 90.083.560	Rp 1.081.002.718
	Total			Rp 908.750.268	Rp 10.905.003.219
2	Meeting Room				
	Muria Ballroom	1	Rp 14.400.000	Rp 43.200.000	Rp 518.400.000
	Adipati 1	1	Rp 3.218.162	Rp 9.654.487	Rp 115.853.846
	Adipati 2	1	Rp 3.218.162	Rp 9.654.487	Rp 115.853.846
	Adipati 3	1	Rp 3.547.247	Rp 10.641.740	Rp 127.700.874
	Adipati Room	1	Rp 5.033.426	Rp 15.100.279	Rp 181.203.350
	Penjawi Room	1	Rp 3.218.206	Rp 9.654.617	Rp 115.855.402
	Sukmoyono 1	1	Rp 3.218.216	Rp 9.654.649	Rp 115.855.790
	Sukmoyono 2	1	Rp 3.218.216	Rp 9.654.649	Rp 115.855.790
	Total			Rp 117.214.908	Rp 1.406.578.900
3	Restoran		Rp 60.000	Rp 18.000.000	Rp 216.000.000
	Total Pendapatan Keseluruhan			Rp 1.043.965.177	Rp 12.527.582.118

Sumber: Perhitungan

C. Analisis Pengeluaran

1) Biaya Operasional

a. Karyawan

Biaya karyawan diperoleh dengan cara mengalikan jumlah karyawan dengan nominal gaji karyawan. Berdasarkan hasil wawancara dengan HRD The Safin Hotel didapatkan jumlah dan gaji karyawan di The Safin Hotel setiap bulannya adalah Rp 189.000.000 pada tahun pertama. Lalu diperkirakan akan terjadi kenaikan gaji setiap 5 tahun sekali dengan kenaikan sebesar rata-rata inflasi yaitu 6,487%.

b. Kebutuhan Listrik

Biaya listrik yang diperhitungkan adalah untuk penerangan dan lift. Penerangan yang direncanakan meliputi penerangan pada: *lobby, restaurant, basement, meeting room*, koridor lantai dasar hingga lantai 9, dan kamar pada lantai 3-9. Sedangkan lift tersedia 3 buah.

Data Tarif Listrik pada tahun 2013-2017 [5] didapatkan dari rata-rata harga tarif listrik bulanan golongan B-2 yang telah ditetapkan oleh PT PLN persero yang kemudian dilakukan peramalan hingga tahun akhir masa investasi, tahun 2028, didapatkan persamaan $Y_t = 1443,4 + 4,6t$.

Jadi total biaya pemakaian listrik The Safin Hotel adalah Rp 339.579.186 per tahun. Jadi total biaya operasional adalah Rp 217.298.265 per bulan atau Rp 2.607.579.180 per tahun.

2) Biaya Pemeliharaan

Bobot total biaya pemeliharaan adalah 59% dari biaya total operasional dan pemeliharaan [6], dimana biaya operasional telah dihitung sebelumnya. Sehingga dapat dihitung bahwa:

$$\text{Biaya Pemeliharaan} = \frac{0,59}{0,41} \times \text{Biaya Operasional} \quad (1)$$

3) Depresiasi

Menurut Surat Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor: 332/Kpts/M/2002 Tahun 2002 [7], besar biaya depresiasi untuk bangunan permanan dengan umur bangunan 50 tahun adalah 2%/tahun. $\text{Depresiasi} = 2\% \times \text{Rp } 45.159.827.186 = \text{Rp } 903.196.544$.

4) Biaya Modal Pinjaman

Besarnya hutang adalah 60% dari nilai investasi. Suku bunga kredit bank pemerintah menurut Badan Pusat Statistik adalah sebesar 12,23% [8] yang akan dikembalikan setiap tahun selama 10 tahun masa investasi. Maka besarnya nilai pengembalian pinjaman dihitung dengan rumus [6]:

$$A = P \left[\frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \right] \quad (2)$$

Sehingga $A = \text{Rp } 8.543.153.238$

5) Nilai Sisa

Perhitungan nilai sisa dibagi menjadi 2, yaitu:

a. Nilai Sisa Tanah

Nilai tanah diasumsikan akan mengalami kenaikan sebesar nilai rata-rata inflasi tiap tahunnya. Maka nilai sisa tanah adalah sebesar Rp 10.463.551.917.

b. Nilai Sisa Bangunan

Umur bangunan diasumsikan 50 tahun. Sehingga nilai sisa bangunan sebesar Rp 31.611.879.030, Sehingga total nilai sisa sebesar Rp 42.075.430.947

D. Aliran Kas

Analisis aliran kas pada makalah ini dibatasi hanya aliran kas sebelum pajak. Setelah menghitung aliran kas masuk dan aliran kas keluar kemudian dihitung *cash flow*. Perhitungan *cash flow* menggunakan besaran MARR (*Minimum Attractive Rate of Return*) berdasarkan tingkat pengembalian modal sendiri (*Cap Rate*) yaitu 40% dari total investasi dan pengembalian modal pinjaman sebesar 60% dari total investasi.

Tingkat pengembalian modal sendiri (*Cap Rate*) diperoleh dari rata-rata tingkat suku bunga deposito beberapa bank di Indonesia (*Safe Rate*) ± Resiko Investasi Hotel. Tingkat suku bunga deposito bank di Indonesia adalah sebesar 5,74% dan resiko investasi hotel diasumsikan bernilai sama dengan tingkat suku bunga deposito Sehingga perhitungan *cash flow* menggunakan besaran *Minimum Attractive Rate of Return* (MARR) sebesar 11,48%.

E. Analisis Penilaian Kelayakan Investasi

1) Analisis Net Present Value (NPV)

Pembangunan The Safin Hotel membutuhkan dana sebesar Rp 79.699.382.000, dengan masa investasi 15 tahun dan masa pengembalian kredit 10 tahun. Dengan mengurangi biaya pengeluaran (biaya investasi, biaya operasional, biaya pemeliharaan) terhadap pendapatan (penyewaan kamar, penyewaan meeting room, dan restoran), investasi ini menghasilkan nilai NPV sebesar -Rp 3.397.498.861. Karena nilai NPV < 0, sehingga dapat dikatakan bahwa investasi The Safin Hotel tidak layak secara finansial. Perhitungan aliran kas dapat dilihat pada tabel 4 dan 5.

Tabel 4.
Aliran Kas The Safin Hotel

Keterangan	Tahun ke- (Rp)							
	0	1	2	3	4	5	6	7
Biaya Investasi Total	- 79.699.382.000							
Pendapatan		12.527.582.118	12.168.721.666	12.284.121.766	13.320.150.554	14.439.811.032	15.649.593.932	16.956.480.173
Biaya Operasional	- 2.607.578.698	- 2.602.221.125	- 2.580.603.398	- 2.593.050.619	- 2.594.664.903	- 2.742.826.723	- 2.743.857.198	
Biaya Pemeliharaan	- 3.752.369.346	- 3.744.659.668	- 3.713.551.232	- 3.731.463.086	- 3.733.786.080	- 3.946.994.553	- 3.948.477.431	
Pinjaman	47.819.629.200							
Pengembalian Pinjaman	- 8.543.153.238	- 8.543.153.238	- 8.543.153.238	- 8.543.153.238	- 8.543.153.238	- 8.543.153.238	- 8.543.153.238	- 8.543.153.238
Nilai Sisa								
Net Cash Flow	- 31.879.752.800	- 2.375.519.163	- 2.721.312.365	- 2.553.186.103	- 1.547.516.388	- 431.793.190	416.619.418	1.720.992.306
DF	1	0,8910	0,7939	0,7074	0,6303	0,5616	0,5004	0,4459
DCF (PV)	- 31.879.752.800	- 2.116.652.556	- 2.160.530.836	- 1.806.157.351	- 975.437.405	- 242.510.738	208.490.241	767.390.093
NPV (PV Total)	- 31.879.752.800	- 33.996.405.356	- 36.156.936.192	- 37.963.093.543	- 38.938.530.948	- 39.181.041.686	- 38.972.551.445	- 38.205.161.352

Keterangan : Tahun ke-0 adalah masa pembangunan yaitu tahun 2013
Tahun ke-1 sampai tahun ke-15 adalah masa investasi yaitu tahun 2014-2028.

Tabel 5.
Aliran Kas The Safin Hotel (lanjutan)

Keterangan	Tahun ke- (Rp)							
	8	9	10	11	12	13	14	15
Biaya Investasi Total								
Pendapatan	18.367.977.134	19.892.157.589	21.537.701.466	23.313.940.647	25.230.907.031	27.299.384.082	29.530.962.125	31.938.097.645
Biaya Operasional	- 2.744.887.673	- 2.745.918.147	- 2.746.948.622	- 2.904.655.254	- 2.905.685.728	- 2.906.716.203	- 2.907.746.678	- 2.908.777.152
Biaya Pemeliharaan	- 3.949.960.309	- 3.951.443.188	- 3.952.926.066	- 4.179.869.755	- 4.181.352.633	- 4.182.835.512	- 4.184.318.390	- 4.185.801.268
Pinjaman								
Pengembalian Pinjaman	- 8.543.153.238	- 8.543.153.238	- 8.543.153.238					
Nilai Sisa								42.075.430.947
Net Cash Flow	3.129.975.914	4.651.643.017	6.294.673.540	16.229.415.638	18.143.868.669	20.209.832.368	22.438.897.057	66.918.950.172
DF	0,3973	0,3540	0,3154	0,2811	0,2504	0,2231	0,1988	0,1772
DCF (PV)	1.243.567.296	1.646.742.567	1.985.562.592	4.561.464.409	4.543.832.763	4.509.684.851	4.461.449.950	11.855.358.063
NPV (PV Total)	- 36.961.594.056	- 35.314.851.489	- 33.329.288.897	- 28.767.824.488	- 24.223.991.725	- 19.714.306.874	- 15.252.856.924	- 3.397.498.861

Keterangan : Tahun ke-0 adalah masa pembangunan yaitu tahun 2013
Tahun ke-1 sampai tahun ke-15 adalah masa investasi yaitu tahun 2014-2028

2) Analisis Internal Rate of Return

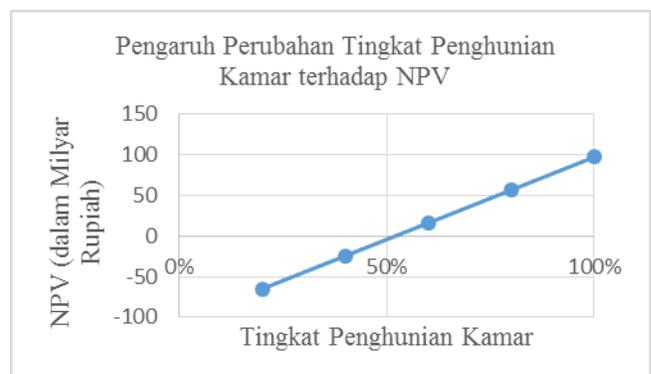
Nilai IRR diperoleh saat nilai NPV = 0, maka perlu dicari NPV dengan suku bunga kredit (i) yang berbeda-beda untuk mendapatkan nilai NPV yang mendekati atau sama dengan nol.

Dari hasil analisa aliran kas didapatkan nilai NPV = 0 pada saat nilai i = 11,404984726%. Nilai IRR yang didapat sebesar 11,40% < 11,48%, maka investasi The Safin Hotel dikatakan tidak layak secara finansial.

F. Analisis Sensitivitas

Dalam penelitian ini dilakukan analisis sensitivitas mengenai Tingkat Penghunian Kamar (TPK), tarif sewa kamar, dan biaya operasional dan pemeliharaan terhadap NPV.

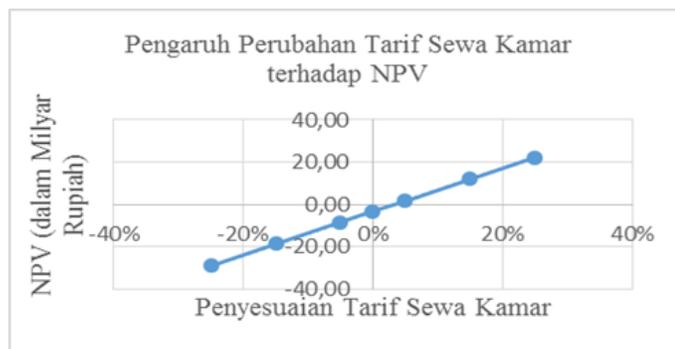
Dilakukan beberapa penyesuaian Tingkat Penghunian Kamar yaitu sebesar 20%, 40%, 60%, 80%, dan 100% lalu dihitung nilai NPV berdasarkan hasil aliran kas. Untuk mengetahui sensitivitas TPK terhadap NPV dapat dilihat pada Gambar 1. Dari grafik hubungan TPK terhadap NPV diketahui bahwa semakin tinggi tingkat penghunian kamar maka semakin besar juga nilai NPV, dan pelaksanaan investasi The Safin Hotel akan menjadi layak apabila tingkat penghunian kamar lebih dari 52,065%.



Gambar 1. Grafik Pengaruh Perubahan Tingkat Penghunian Kamar terhadap NPV

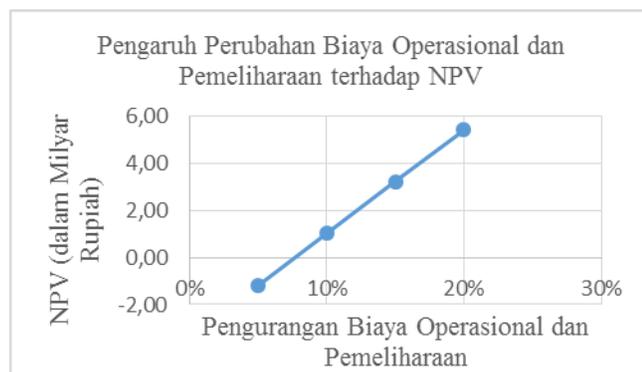
Dilakukan beberapa penyesuaian tarif sewa kamar yaitu diturunkan sebesar 25%, 15%, dan 5% serta dinaikkan sebesar 5%, 10%, dan 25% lalu dihitung nilai NPV berdasarkan hasil aliran kas. Untuk mengetahui sensitivitas antara tarif sewa kamar terhadap NPV dapat dilihat pada Gambar 2. Dari grafik hubungan tarif sewa kamar terhadap NPV diketahui bahwa semakin tinggi tarif sewa kamar maka semakin besar juga nilai NPV, dan pelaksanaan investasi The Safin Hotel akan menjadi

layak apabila tarif sewa kamar dinaikkan minimal 3,33% dari tarif dalam tabel 1.



Gambar 2. Grafik Pengaruh Perubahan Harga Sewa Kamar terhadap NPV

Dilakukan beberapa penyesuaian biaya operasional dan pemeliharaan yaitu diturunkan sebesar 5%, 10%, 15%, dan 20% lalu dihitung nilai NPV berdasarkan hasil aliran kas. Untuk mengetahui sensitifitas biaya operasional dan pemeliharaan terhadap NPV dapat dilihat pada Gambar 3. Dari grafik hubungan biaya operasional dan pemeliharaan terhadap NPV diketahui bahwa semakin rendah biaya operasional dan pemeliharaan maka semakin besar nilai NPV, dan pelaksanaan investasi The Safin Hotel akan menjadi layak apabila biaya operasional dan pemeliharaan diturunkan sebesar 7,69%.



Gambar 3. Grafik Pengaruh Perubahan Biaya Operasional dan Pemeliharaan terhadap NPV

G. Pembahasan

Menurut beberapa penelitian lain seperti penelitian pada The Magani Hotel Kuta diketahui bahwa nilai NPV sebesar Rp 332.817.077.991, MARR 13,56%, dan IRR sebesar 34,548%. Pada Hotel Pessonna Makassar memiliki NPV sebesar Rp 53.864.276.827, MARR 12%, dan IRR sebesar 24,7% [9][10]. Sedangkan The Safin Hotel memiliki nilai NPV negatif Rp 3.397.498.861 ($NPV < 0$), MARR sebesar 11,48%, dan IRR sebesar 11,40%. Apabila dibandingkan dengan beberapa penelitian lain, MARR dan IRR pada The Safin Hotel lebih kecil. MARR pada penelitian lain berkisar antara 12-14%, sedangkan MARR pada The Safin Hotel hanya sebesar 11,48%. IRR pada The Safin Hotel hanya 11,40%, padahal pada penelitian lain mencapai lebih dari 20%.

Penelitian lain seperti pada Hotel Axana Padang menunjukkan bahwa Hotel Axana Padang layak apabila TPK lebih dari 40%, dan pada Hotel Pessonna Makassar dinyatakan

layak apabila TPK lebih dari 42% [10][11]. Sedangkan TPK pada The Safin Hotel tahun 2013-2016 adalah berkisar antara 40%-50%. Berdasarkan beberapa penelitian lain, seharusnya TPK pada The Safin Hotel dirasa cukup untuk menjadikan The Safin Hotel layak, akan tetapi investasi pada The Safin Hotel dinyatakan tidak layak dan akan menjadi layak apabila Tingkat Penghunian Kamar (TPK) lebih dari 52,07%.

Investasi pada Hotel Axana Padang akan dinyatakan layak apabila tarif sewa kamar diturunkan tidak lebih dari 5% dengan range tarif sewa kamar antara Rp 748.000 sampai Rp 3.248.000, dan pada Hotel Pessonna Makassar diturunkan tidak lebih dari 20% [10][11]. Tarif sewa kamar The Safin Hotel adalah Rp 450.000 hingga Rp 1.080.000. Tarif sewa kamar pada The Safin Hotel lebih rendah daripada hotel sejenis lainnya, sehingga tarif sewa kamar perlu ditingkatkan lagi dan berdasarkan didapatkan bahwa The Safin Hotel akan menjadi layak apabila tarif sewa kamar dinaikkan minimal 3,33%.

II. KESIMPULAN DAN SARAN

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

1. Investasi total The Safin Hotel adalah sebesar Rp 79.699.382.000 dengan MARR 11,48% didapatkan nilai NPV selama masa investasi sebesar negatif Rp 3.397.498.861 ($NPV < 0$), dan hasil analisis Internal Rate of Return (IRR) sebesar 11,40%, kurang dari arus pengembalian yang diinginkan yaitu sebesar 11,48%. Maka The Safin Hotel dikatakan tidak layak dari segi finansial.
2. Hasil analisis sensitivitas antara variable tingkat penghunian kamar, tarif sewa kamar, dan biaya operasional dan pemeliharaan terhadap nilai NPV diketahui bahwa The Safin Hotel akan menjadi layak apabila tingkat penghunian kamar lebih dari 52,07%, atau tarif sewa kamar dinaikkan minimal 3,33%, atau biaya operasional dan pemeliharaan diturunkan 7,69%.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] N. Kaniawati, "Jurnal Akutansi dan Manajemen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Bandung," Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Bandung, 2001.
- [2] H. Poerbo, *Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak: Dasar – Dasar Studi Kelayakan Proyek Perkantoran, Perhotelan, Rumah Sakit, Apartemen*. Japan: Djembatan, 1998.
- [3] B. P. Statistik, "Tingkat Penghunian Kamar pada Hotel Berbintang di Dua Puluh Tujuh Provinsi, 2008-2016," 2017. [Online]. Available: <http://www.bps.go.id/linkTableDinamis/view/id/980>.
- [4] B. P. S. K. Pati, *Kabupaten Pati dalam Angka*. 2016.
- [5] P. P. Persero, "Tarif Tenaga Listrik," 2017. [Online]. Available: <http://www.pln.co.id/2017/02/01/tarif-tenaga-listrik/>.
- [6] J. S. Juwana, *Panduan Sistem Bangunan Tinggi Untuk Arsitek Dan Praktisi Bangunan*. Jakarta: Erlangga, 2005.
- [7] K. P. dan P. Wilayah, *Surat Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor: 332/Kpts/M/2002 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara*. Jakarta, 2002.
- [8] B. P. Statistik, "Suku Bunga Kredit Rupiah Menurut Kelompok Bank, 2002-2016," 2017. [Online]. Available: <http://www.bps.go.id/linkTableDinamis/view/id/1062>.
- [9] dan B. R. A. N. P. O. Wirastuti, P. D. Warsika, "Analisis Finansial Pembangunan The Magani Hotel Kuta," *Univ. Udayana*, 2012.
- [10] R. Nufaili, "Analisa Investasi Hotel Pessonna Makassar," *Inst. Teknol. Sepuluh Nop.*, 2014.
- [11] Gusriani, "Analisa Investasi Hotel Axana (Ex Ambacang) Padang," *Inst. Teknol. Sepuluh Nop.*, 2013.