

Studi Kelayakan Pembangunan Hotel Sutan Raja Di Kota Kendari

Syamsuddin¹⁾, Sunaryo²⁾, La Ode Musa Rachmat³⁾ Sufrianto⁴⁾

¹⁾Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Sulawesi Tenggara email: astinlistrik@gmail.com

²⁾Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Sulawesi Tenggara email: sunaryopcw06@gmail.com

³⁾Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Sulawesi Tenggara email: laodemusarachmat@gmail.com

⁴⁾Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Sulawesi Tenggara email: sufriantosaja@gmail.com

ARTICLE INFO

Keywords:

Feasibility, hotel, development

How to cite:

Syamsuddin, Sunaryo, La Ode Musa Rachmat Sufrianto (2020). Studi Kelayakan Pembangunan Hotel Sutan Raja Di Kota Kendari

ABSTRACT

Hotels are one of the accommodation business entities that use part or all of their parts as lodging services, food and beverage service providers, and various other services for the general public which are managed by commercial means. Sutan Raja Hotel is one type of star hotel that will be built in Kendari city and it is hoped that this hotel can help improve the welfare of the people of Kendari City. Building a star hotel in a developing city like Kendari is not an easy matter, because in the construction of a hotel, it must also pay attention to the feasibility of building the hotel, both from the market, financial and technical aspects.

The purpose of this research was to analyze the feasibility of developing Sutan Raja Hotel in Kendari City based on market, technical, and financial aspects. And to find out information and input to the owner whether the construction of Sutan Raja Hotel in Kendari City is feasible to be implemented in terms of market, technical, and financial aspects.

The results of the technical aspects show that the construction of Sutan Raja Hotel in Kendari City is feasible, because it has a strategic location to carry out a business investment project for a hotel, with the distance around relatively close to the tourist attractions and other entertainment places. From the market aspect to get hotel rooms rented at star hotels in Kendari City, it is found that the number of hotel rooms to be rented at Sutan Raja Hotel Kendari City is 12,370 units per year and will increase by 200-300 units annually for 25 years of operation. The feasibility assessment of the project proposal was carried out an analysis, namely NPV was generated Rp. 320,941,000,000.00 (positive NPV) as desired, BCR obtained 2.55 greater than 1, IRR obtained 26.512% greater than the 12% commercial interest rate



1. Pendahuluan

Keberadaan hotel pada suatu daerah sangat dibutuhkan untuk menunjang aktifitas pariwisata (Pandawagi, 2016).

Hotel Sutan Raja merupakan salah satu jenis hotel berbintang yang akan di bangun di kota Kendari dan diharapkan dengan adanya hotel ini dapat membantu meningkatkan kesejahteraan masyarakat Kota Kendari.

Membangun sebuah hotel berbintang di kota berkembang seperti Kendari bukanlah hal yang mudah, karena di dalam pembangunan suatu hotel juga harus tetap memperhatikan kelayakan pembangunan hotel tersebut, baik dari aspek pasar, finansial, maupun teknisnya. Oleh karena itu setiap proyek pembangunan hotel sebaiknya dilakukan studi kelayakan terlebih dahulu. Studi ini dilakukan tidak lain adalah untuk memberikan rekomendasi apakah sebaiknya proyek yang bersangkutan layak dikerjakan atau sebaiknya ditunda dulu (Febrian, 2017).

suatu proyek menghasilkan manfaat yang melebihi biaya yang dikeluarkan (Yana, 2012). Tujuan dari penelitian ini diantaranya yaitu Menganalisis kelayakan pembangunan proyek Hotel Sutan Raja di Kota Kendari berdasarkan dari aspek pasar, teknis, dan financial dan Menganalisis keuntungan pembangunan Hotel Sutan Raja di Kota Kendari ditinjau dari aspek pasar, teknis, dan finansial. Manfaat yang didapatkan dari penelitian ini diantaranya yaitu Dapat dijadikan sebagai bahan evaluasi dalam kelanjutan pembangunan Hotel Sutan Raja di Kota kendari dan Mampu memberikan tambahan ilmu pengetahuan kepada masyarakat dan mahasiswa, sehingga dapat dijadikan bahan referensi khususnya dalam studi kelayakan pembangunan hotel.

2. Tinjauan Pustaka

Proyek adalah suatu kegiatan yang dilakukan dengan waktu dan sumber daya terbatas untuk mencapai hasil akhir yang ditentukan, dalam proyek mencapai hasil akhir, kegiatan proyek dibatasi oleh besar biaya harus dialokasikan (anggaran), jadwal dan mutu yang harus dipenuhi. Ketika batas tersebut dikenal dengan istilah tiga kendala (triple constraint) dari kegiatan proyek dan sering dialokasikan sebagai sasaran proyek (Tiwa., dkk, 2016).

1. Anggaran, proyek harus di selesaikan dengan biaya yang tidak melebihi anggaran.
2. Jadwal, proyek harus dikerjakan sesuai dengan kurun waktu dan tanggal akhir yang telah ditentukan.
3. Mutu, produk atau hasil kegiatan proyek harus memenuhi spesifikasi dan kriteria yang dipersyaratkan

Pada umumnya studi kelayakan menyangkut beberapa hal yang harus dipelajari antara lain aspek pasar, aspek teknis, aspek finansial, aspek sosial, dan aspek ekonomi. Dalam hal ini yang akan dibahas lebih lanjut yaitu tentang aspek pasar, teknis, dan finansial.

3. Metode Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan pada tanggal 9 Januari s/d 10 Februari 2019, pada proyek pembangunan Hotel Sutan Raja Kota Kendari yang berlokasi di Jalan Supu Yusuf, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga. Dalam melakukan penelitian ini teknik pengumpulan data yang dipakai adalah survey lapangan, kuisisioner, wawancara dan kepustakaan. Adapun teknik analisis data yang digunakan adalah analisis biaya yang dilakukan dengan pendekatan deskriptif yaitu dengan cara mengumpulkan data-data yang berhubungan dengan permasalahan yang dihadapi. Dari data yang dikumpulkan dilakukan penyusunan secara sistematis. Variabel yang digunakan pada penelitian ini dapat dilihat pada tabel 3.1 berikut :

Tabel 3.1. Variabel dan Indikator Penelitian

Unsur Ynag Ditinjau	Indikator	Parameter	Sumber Data
Kelayakan dari Aspek Pasar	- Tingkat Hunian Hotal - Data kamar Tersewa	Menggunakan metode Tren Linear, Tren Kuadratik dan Tren Logaritma	BPS
Kelayakan dari Aspek Teknis	- Lokasi Proyek - Harga Tanah - Harga Bagunan	Dekat dengan tempat wisata dan Hiburan Relatif Terjangkau Sesuai Standar Peraturan Walikota Kendari	Owner (Pemilik Hotel)
Kelayakan dari Aspek Finansial	- Kebutuhan dan Alokasi Dana - Sumber Dana	NPV BCR IRR	Owner (Pemilik Hotel)

4. Pembahasan

A. Aspek Pasar

Aspek pasar merupakan salah satu aspek yang paling penting untuk dihitung sebelum melakukan sebuah usaha atau pembangunan, karena aspek pasar nantinya akan menentukan perkembangan dan keberhasilan sebuah usaha atau pembangunan.

Tabel 4.1. Tingkat Hunian Kamar Hotel Berbintang Kota Kendari

Tahun	Tingkat Hunian Kamar (%)	Jumlah Kamar(unit)
2011	61,05	4532
2012	64,38	4360
2013	62,28	3836
2014	69,2	4021
2015	62,61	3652
2016	67,1	4820
2017	66,63	4987

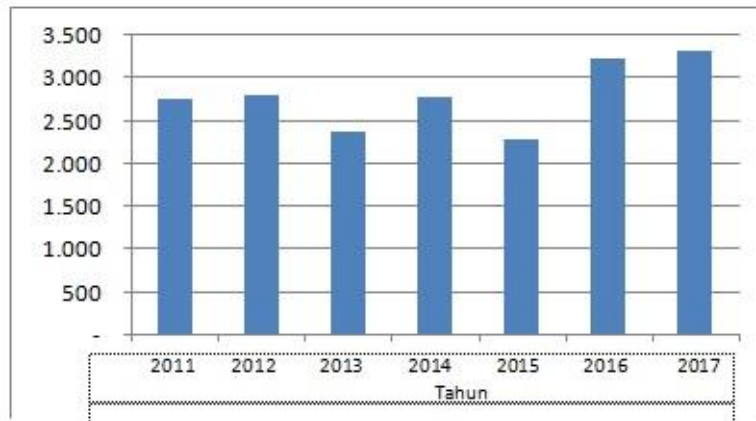
Sumber: BPS Kota Kendari 2017

Berdasarkan data BPS Kota Kendari, tingkat hunian kamar hotel berbintang dari tahun 2011 ke 2012 mengalami kenaikan sebesar 3,33 %. Sedangkan di tahun 2013 mengalami penurunan, ditahun 2014 mengalami kenaikan sebesar 6.92 % . Seiring berjalannya waktu, kembali ditahun 2015 mengalami penurunan diakibatkan adanya kebijakan pemerintah untuk tidak menggunakan pasilitas hotel dalam acara pemeritahan dalam hal ini rapat dan pertemuan lainnya. Ditahun 2016, kebijakan pemerintah mengalami perubahan dalam menggunakan pasilitas hotel. Olehnya itu ditahu 2016 tingkat hunian hotel mengalami kenaikan sebesar 4.49 %. Dan selanjutnya ditahun 2017 mengalami penurunan kembali diakibatkan perekonomian yang melambat.

Tabel 4.2 Jumlah Kamar Hotel Yang Tersewa di Kota Kendari

Tahun	Tingkat Hunian	Jumlah Kamar	Kamar Tersewa Perhari (2 X 3)	Kamar Tersewa Per Tahun (4 X 365)
1	2	3	4	5
2011	61,05%	4532	2.767	1.009
2012	64,38%	4360	2.807	1.024
2013	62,28%	3836	2.389	872
2014	69,02%	4021	2.775	1.012
2015	62,61%	3652	2.287	834
2016	67,10%	4820	3.234	1.180
2017	66,63%	4987	3.323	1.212

Berdasarkan Tabel 4.2 yang menyajikan data tingkat hunian kamar dan jumlah kamar tersewa pada hotel-hotel berbintang di Kota Kendari periode 2011-2017 akan dilakukan peramalan jumlah kamar tersewa pada hotel-hotel berbintang di Kota Kendari pada tahun-tahun mendatang.



Gambar 4.1. Grafik Jumlah Kamar Tersewa Pada Hotel Berbintang di Kota Kendari

Berdasarkan kurva diatas yang cenderung naik turun dan secara keseluruhan cenderung naik, maka metode peramalan yang dipiliha dalah Metode Trend Logaritma (*Simple Exponential*).

Tabel 4.3. Menentukan Persamaan Trend Logaritma (*Simple Exponential*) Jumlah Kamar Yang Tersewa Pada Hotel-Hotel Berbintang di Kota Kendari 2011-2017

Tahun	Kamar Tersewa (Yi)	Xi	Xi ²	log Yi	Xi log Yi
2011	2.767	-3	9	3,442009159	-10,326027
2012	2.807	-2	4	3,448242413	-6,8964848
2013	2.389	-1	1	3,37821615	-3,3782161
2014	2.775	0	0	3,443262987	0
2015	2.287	1	1	3,359266165	3,3592662
2016	3.234	2	4	3,509740016	7,01948
2017	3.323	3	9	3,521530341	10,564591
Total	19.582	0	28	24,10226723	0,3426088

Didapat dari hasil perhitungan yang telah dilakukan didapatkan persamaan trend eksponensialnya $Y' = ab^{Xi} = 3,443 (1,02)^{Xi}$ (diambil yang terkecil).

Dari hasil analisis peramalan pasar untuk kamar hotel yang tersewa pada hotel- hotel berbintang di Kota Kendari diramalkan akan mengalami peningkatan setiap tahunnya. Dari hasil peramalan pada tahun 2018 dengan jumlah 67 hotel, didapatkan rata-rata kamar tersewa pada setiap hotel berbintang di Kota Kendari sebesar 12.370 unit pertahunnya dan akan mengalami peningkatan kamar yang tersewa rata-rata pertahun sebesar 200-300 unit pada setiap hotel berbintang di Kota Kendari.

B. Aspek Teknis

a. Lokasi Proyek

Pemilihan lokasi untuk sebuah perencanaan investasi hotel sangatlah penting untuk dianalisis, fungsinya untuk mendapatkan lokasi yang strategis dan mampu menjangkau pasar yang diharapkan. Indikator lokasi strategis untuk pemilihan lokasi pembangunan usaha hotel adalah seperti berada dekat dengan tempat-tempat tujuan wisata dan memiliki aksesibilitas yang lancar.

Transportasi atau aksesibilitas merupakan salah satu indikator pendukung kepuasan pengunjung pada suatu hotel, karena aksesibilitas akan mempengaruhi kelancaran pengunjung yang bepergian menuju tempat tujuan, dengan waktu tempuh yang relatif singkat.

b. Luas Persil dan Tinggi Bangunan

Luas persil dan tinggi bangunan adalah salah satu faktor yang sangat penting dalam melakukan pembangunan hotel, dimana luas dan tinggi bangunan akan menentukan cara penataan ruangan dan kenyamanan para pengunjung..

Berdasarkan peraturan dinas tata kota Kendari yang tercantum dalam rencana deatail tata ruang kota mengenai tinggi bangunan untuk perdagangan, bangunan komersial, pemukiman dan perkotaan, dinyatakan bahwa kawasan tersebut merupakan tata guna tanah potensial tingkat I. maksudnya kawasan tersebut sangat potesial untuk bangunan tingkat banyak. Luas persil yang diijinkan adalah 2500 – 5000 m² untuk ketinggian 24 – 40 m dengan jumlah lantai sebanyak 5 – 9. Sedangkan untuk luas persil 5000 – 10000 m² ketinggian yang diijinkan 40 m keatas dengan jumlah lantai sebanyak 9 – 20.

c. Luas Lantai Kotor

Adapun luas lantai kotor yang telah di peroleh dari hasil wawancara oleh pihak hotel diketahui luas lantai kotor sebesar 9.600 m²

d. Luas Lantai Bersih

Luas lantai bersih diperoleh dari hasil perhitungan dengan jumlah kamar beserta luasan yang diurai dalam bentuk tabel sebagai berikut :

Tabel 4.5. Perhitungan Luas Lantai Bersih

No	Uraian	Jumlah Kamar (Unit)	Luas (m ²)	Jumlah (m ²)
1	Sanda Room	70	30	2.100
2	Deluxe Room	33	51	1.683
3	Eksekutif Suite	8	67	536
4	Junior Suite	4	70	280
5	Presiden Suite	1	84	84
Jumlah Total				4.683

Sumber : Owner Hotel Sutan Raja Kota Kendari

Dari hasil perhitungan pada tabel di atas didapatkan jumlah luas lantai bersih sebesar 4.683 m², (dari hasil perhitungan jumlah kamar dikali luas per kamar).

e. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

1. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

- Luas Persil = 16.800 m²
- Luas Lantai dasar = 2.700 m²
- Syarat KDB

Berdasarkan peraturan dinas tata kota Kendari yang tertuang dalam rencana detail tata ruang kota (RDTRK) kotamadya tahun 2010 – 2030, untuk bangunan KDB yang diijinkan adalah maksimal sebesar 75 %.

KDB = $\frac{\text{Luas lantai dasar bangunan}}{\text{Luas persil}}$

$$\text{KDB} = \frac{2.700}{16.800} = 0,160 = 16,0\% < 75\%$$

Jadi, persyaratan KDB terpenuhi

2. Koefisien lantai bangunan (KLB)

- Luas persil = 16.800 m²
- Luas lantai kotor = 9.200 m²
- Syarat KLB

Berdasarkan peraturan dinas tata kota Kendari yang tertuang dalam rencana detail tata ruang kota (RDTRK) kotamadya tahun 2010 – 2030, untuk bangunan KLB yang diijinkan adalah maksimal sebesar 600 %.

KLB = $\frac{\text{Total luas lantai kotor}}{\text{Luas persil}}$

$$\text{KLB} = \frac{9.200}{16.800} = 0,54763 = 54,763\% < 600\%$$

Jadi persyaratan KLB terpenuhi

f. Harga Satuan Gedung

Harga satuan gedung didasarkan pada harga satuan gedung dari keputusan walikota Kendari nomor 767 2018 tentang penetapan standar harga satuan bangunan.

untuk gedung bertingkat kelas bertingkat adalah sebesar Rp. 5,500,000,00.

g. Harga Satuan Tanah

. Data yang ada menunjukkan bahwa harga tanah di daerah jalan Supu Yusuf berkisar Rp. 3.000.000,- untuk tiap meter persegi.

h. Suku Bunga

Bunga kredit yang berlaku adalah sebesar 12% pertahun dengan jangka waktu pengembalian 15 tahun (Berdasarkan informasi data dari Bank Rakyat Indonesia Cabang Kendari bulan Januari 2018)

i. Fasilitas-fasilitas

Hotel Sutan Raja Kota Kendari merupakan hotel berbintang 4 dengan gaya modern dan dilengkapi dengan fasilitas dan perlengkapan yang modern seperti AC, bath tub, TV, lift, Wi-fi, dan lain sebagainya.

C. Aspek Finansial

sumber dana untuk pembangunan Hotel Sutan Raja Kota Kendari sebesar Rp. 142.450.000.00,00 yang merupakan 1/3 atau dari dana sendiri dan 2/3 dari pinjaman

Bank atau sebesar Rp. 106.800.000.000,00. Pengembalian pinjaman ini akan diangsur selama 10 tahun dengan $i = 12\%$ per tahun.

a. Perhitungan Investasi Proyek

1. Biaya Langsung

- Biaya Tanah

$$\begin{aligned} \text{Biaya tanah} &= \text{luas persil} \times \text{harga satuan tanah} \\ &= 16.800 \times \text{Rp. } 3.000.000,00 \\ &= \text{Rp. } 50.400.000.000,00 \end{aligned}$$

- Biaya Bangunan

$$\begin{aligned} \text{Biaya bangunan} &= \text{koefisien biaya} \times \text{luas lantai kotor} \times \text{harga satuan} \\ &= 1.000 \times 9.600 \times 5,500,000 \\ &= \text{Rp. } 52.800.000.000,00 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Total biaya langsung} &= \text{biaya tanah} + \text{biaya bangunan} \\ &= \text{Rp. } 50.400.000.000,00 + \\ &\quad \text{Rp. } 52.800.000.000,00 \\ &= \text{Rp. } 103.200.000.000,00 \end{aligned}$$

2. Biaya Tidak Langsung

Besarnya biaya tidak langsung untuk proyek gedung adalah sekitar 20 % dari biaya bangunan (Hartono Poerbo :1998)

$$\begin{aligned} \text{Biaya tidak langsung} &= 20 \% \times \text{biaya bangunan} \\ &= 20 \% \times \text{Rp. } 52.800.000.000,00 \\ &= \text{Rp. } 10,560,000,000.00 \end{aligned}$$

3. Jumlah Biaya Investasi Total

Jumlah biaya investasi total terdiri dari :

- Biaya langsung

$$\begin{aligned} &\text{Biaya tanah} \\ &= \text{Rp. } 50.400.000.000,00 \\ &\text{Biaya bangunan} \\ &= \text{Rp. } 52.800.000.000,00 \end{aligned}$$

- Biaya tidak langsung
= Rp.10,560,000,000.00

- Perabot dan dekorasi interior
22 % x Rp. 52.800.000.000,00
= Rp.11.616.000.000,00

- Perlengkapan hotel
6 % x Rp. 52.800.000.000,00 = Rp. 3.168.000.000,00

- Pekerjaan halaman dan landscaping
0,5 % x Rp. 52.800.000.000,00 = Rp. 264.000.000,00

Sub Total = Rp. 128,808,000,000.00

- Cadangan Biaya
10 % x Rp. 128,808,000,000.00 = Rp. 12.880.000.000,00

Total = Rp. 141.688.800.000,00

b. Perhitungan Pendapatan dan Pengeluaran Tahunan

1. Data pembiayaan proyek

Biaya proyek bersumber dari modal sendiri 25 % dan modal pinjaman dari Bank Republik Indonesia (BRI) 75 %.

- Modal sendiri 25 % x Rp. 142.450.000.000,00
= Rp. 35.600.000.000,00
- Modal pinjaman 75 % x Rp. 142.450.000.000,00
=Rp. 106.800.000.000,00
- Umur ekonomis = 40 tahun

- Masa pelunasan kredit = 15 tahun
- Bunga kredit / pinjaman = 12 % / tahun
- Bunga modal sendiri = 12 % / tahun
- Masa konstruksi = 16 bulan

2. Pendapatan proyek per Tahun

Untuk mencari pendapatan kotor diperoleh dengan rumus dan untuk menyesuaikan satuan harga sewa per kamar hotel, maka terlebih dahulu dicari harga sewa per m², sehingga rumus dirubah menjadi :

$$R = 2,5 \times a \times L \times 365 \times r \dots\dots\dots(4.1)$$

Dimana :

- R = Pendapatan kotor (Rp)
- a = Prosentase tingkat hunian (%)
- L = Luas kamar hotel (m²)
- 365 = Jumlah hari dalam setahun
- r = Harga sewa per m² (Rp / m²)

$$R = 2.5 \times 1 \times 4.679 \times 365 \times r$$

$$R = \text{Rp. } 4.273.237.50, r$$

3. Pengeluaran Bangunan per Tahun

Proyek menghabiskan biaya Rp. 142.450.000.00,00. Biaya ini disuplai dari modal pinjaman 75 % yakni sebesar Rp. 106.800.000.000,00 dan modal sendiri 25 % yakni sebesar Rp. 35.600.000.000,00. Pengeluaran tahunan terdiri dari biaya operasional dan pemeliharaan, biaya depresiasi, biaya modal pinjaman, biaya modal sendiri, biaya asuransi dan pajak perseroan.

- Biaya operasional dan pemeliharaan
besarnya biaya operasional dan pemeliharaan untuk proyek hotel diambil sebesar 30% dari pendapatan proyek.
Biaya opeasional dan pemeliharaan
= 30% x pendapatan proyek
= 30% x Rp. 4.273.237.50, r
= Rp. 1.281.971 r

- Depresiasi (penyusutan bangunan)
Sesuasi Rumus 2.3, Depresiasi

$$= \frac{52.800.000.000,00}{40}$$

$$= \text{Rp.}1.320.000.000,00$$

- Biaya Asuransi

Biaya asuransi juga diperhitungkan dari pendapatan proyek per tahun, yaitu sekitar 2,5 %
Biaya asuransi

$$= 2,5 \% \times \text{Rp.} 1.281.971 \text{ r}$$

$$= \text{Rp.} 32.049,28 \text{ r}$$

- Biaya modal pinjaman

- a. Perkembangan modal pinjaman selama masa konstruksi (modal sendiri)

$$F = \text{Modal pinjaman (F/P,i,n)}$$

$$= \text{Rp.} 106.800.000.000,00 \text{ (F/P,1\%,6)}$$

$$= \text{Rp.} 106.800.000.000,00 \text{ (1.062)}$$

$$= \text{Rp.} 113.460.000.000,00$$

- b. Pengembalian pokok kredit (Pp)

Pengembalian pokok kredit per tahun diperoleh dari pokok kredit dibagi lamanya pinjaman (kredit)

$$Pp = \frac{1}{15} \times 113.422.000.000,00$$

$$Pp = \text{Rp.} 7.561.000.000,00$$

- Biaya bunga, didapat dari pengembalian pokok kredit berikut bunganya dikurangi pengembalian pokok kredit per tahun.

$$\text{Bunga} = \text{Modal akhir (A/P, 12\%,15)} - (1 \times \text{Modal Akhir})$$

$$= \text{Rp.} 113.422.000.000,00 \text{ (A/P, } ^n$$

$$12\%,15) - (1 \times 113.422.000.000,00)$$

$$= \text{Rp.} 113.422.000.000,00 \text{ (0.14682)} - \text{Rp.} 7.561.00.000,00$$

$$= \text{Rp.} 9.091.000.000,00$$

- Biaya Modal Sendiri

- a. Perkembangan modal pinjaman selama masa konstruksi (modal sendiri)

$$F = \text{Modal sendiri (F/P,i,n)}$$

$$= \text{Rp.} 35.600.000.000,00 \text{ (F/P,1\%,6)}$$

$$= \text{Rp.} 35.600.000.000,00 \text{ (1.062)}$$

$$= \text{Rp.} 37.807.000.000,00$$

- b. Pengembalian pokok kredit (Pp)

Pengembalian pokok kredit per tahun diperoleh dari pokok kredit dibagi lamanya pinjaman (kredit)

$$Pp = \frac{1}{15} \times \text{Rp.} 37.807.000.000,00$$

$$Pp = \text{Rp.} 2.520.000.000,00$$

- c. Biaya bunga, didapat dari pengembalian pokok kredit berikut bunganya dikurangi pengembalian pokok kredit per tahun.

$$\text{Bunga} = \text{Modal akhir (A/P, 12\%,15)} -$$

$$(1 \times \text{Modal Akhir})$$

$$= \text{Rp.} 37.807.000.000,00 \text{ (A/P, 12\%,15)} -$$

proyek dikatakan menguntungkan sehingga diterima. Sedangkan apabila $NPV < 0$, proyek ditolak karena dinilai tidak menguntungkan.

$NPV = \text{nilai sekarang pendapatan} - \text{nilai sekarang biaya (pengeluaran)}$

$NPV = PWR - PWC$

$$= \text{Rp. } 351.321.000.000 - (\text{Rp. } 260.603.661.665 + \text{Rp. } 26.665.599.100)$$

$$= \text{Rp. } 351.321.000.000 - \text{Rp. } 263.269.260.700$$

$$= \text{Rp. } 88.051.739.200$$

Karena $NPV = \text{Rp. } 88.051.739.200 > 0$, maka investasi tersebut layak.

2. Metode *Benefit Cost Ratio*

Metode Benefit Cost Ratio biasanya digunakan pada tahap awal dalam mengevaluasi perencanaan investasi. Menurut Putri (2013), metode BCR ini memberikan penekanan terhadap nilai perbandingan antara aspek manfaat (benefit) yang akan diperoleh dengan aspek biaya dan kerugian yang akan ditanggung (cost) dengan adanya investasi tersebut. Apabila nilai $BCR > 1$ maka proyek layak dikerjakan karena nilai pendapatan lebih besar dari nilai biaya yang dikeluarkan.

Nilai BCR berdasarkan sistem bunga tetap adalah :

$$BCR = PWR / PWC$$

$$= \text{Rp. } 351.321.000.000 - \text{Rp. } 263.269.260.700$$

$$= 1.33 > 1$$

Karena nilai $BCR > 1$ maka proyek layak dikerjakan karena nilai pendapatan lebih besar dari nilai biaya yang dikeluarkan

3. Metode *Internal Rate of Return*

Dalam beberapa keadaan adalah bermanfaat untuk menghitung suku bunga investasi, untuk mengetahui apakah investasi tersebut menguntungkan atau tidak. Biasanya suku bunga investasi tersebut dibandingkan dengan suku bunga yang terdapat di Bank atau suku bunga standar. Kriteria IRR ada tiga yaitu, jika $IRR > i$ maka kegiatan usaha layak untuk dilaksanakan. Jika $IRR < i$ maka kegiatan usaha tidak layak untuk dilaksanakan. Jika $IRR = i$ maka kegiatan usaha dalam keadaan break event point.

Pendapatan Tahunan = Rp. 42.615.363.400 / Tahun

Pengeluaran Tahunan A (dari tahun ke-1 hingga ke-15)

$$= \text{Rp. } 12.743.817.000 + \text{Rp. } 1.320.000.000$$

$$= \text{Rp. } 319.615.200 + \text{Rp. } 2.864.741.000$$

$$= \text{Rp. } 5.778.737.900 / \text{tahun}$$

Pengeluaran Tahunan B (dari tahun ke-16 hingga ke-40)

$$= \text{Rp. } 12.743.817.000 + \text{Rp. } 1.330.000.000$$

$$= \text{Rp. } 319.615.200 + \text{Rp. } 4.215.891.204$$

$$= \text{Rp. } 7.129.888.100$$

Nilai investasi = Rp. 142.450.000.000,00

Nilai investasi sekarang (I) = biaya modal setelah konstruksi

$$= \text{Rp. } 142.450.000.000,00 (F/P, 1\%, 6)$$

$$= \text{Rp. } 142.450.000.000,00 (1,062)$$

$$= \text{Rp. } 151.281.900.000,00$$

Umur ekonomis = 40 tahun

Pengembalian kredit (n) = 15 tahun

i = 12 %

IRR akan diperoleh saat $NPV = 0$, maka perlu dicari NPV dengan (i) yang berbeda untuk mendapatkan NPV mendekati nol.

$NPV(0) = PWR - PWC - I$

$$= \text{Pendapatan Tahunan } (P/A, i\%, 40) - \text{Pengeluaran Tahunan A } (P/A, i\%, 15) - \text{Pengeluaran Tahunan B } (P/A, i\%, 25) (P/F, i\%, 15) - I$$

Jika $i = 13 \%$

NPV = Rp. 128.344.873.300

Jika $i = 14\%$

NPV = Rp. 107.708.484.200

NPV = 0 berada antara $i = 13\%$ dengan $i = 14\%$, selanjutnya dengan metode interpolasi akan diperoleh nilai IRR, yaitu :

$$\begin{aligned} \text{IRR} &= i_{\text{NPV}+} + \frac{\text{NVP}+}{[\text{NPV}+ - \text{NPN-}]} (i_{\text{NPV}-} - i_{\text{NPV}+}) \\ \text{IRR} &= 13\% + \frac{128.344.873.300}{[128.344.873.300 + 107.708.484.200]} (14\% - 13\%) \\ &= 13\% + 0.054\% \\ &= 13.544\% \end{aligned}$$

Karena $\text{IRR} > i$ ($13.544\% > 12\%$), maka proyek investasi tersebut layak.

Tabel 4.1 Hasil perhitungan Kelayakan Investasi

No	Uraian	Nilai	Syarat	Ket
1	NVP	88.051	> 0	Layak
2	BCR	1.33	> 1	Layak
3	IRR	13.544	$> 12\%$	Layak

5. Simpulan

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Hasil aspek teknis menunjukkan bahwa pembangunan Hotel Sutan Raja di Kota Kendari layak untuk dilaksanakan, karena memiliki lokasi yang strategis untuk melaksanakan suatu proyek investasi usaha hotel, dengan jarak berada sekitar relatif dekat untuk menuju obyek wisata dan tempat-tempat hiburan lainnya.
2. Dari aspek pasar untuk didapatkan kamar hotel yang tersewa pada hotel berbintang di Kota Kendari didapat bahwa jumlah kamar hotel yang akan tersewa pada Hotel Sutan Raja Kota Kendari adalah sebanyak 12.370 unit per tahunnya dan akan mengalami peningkatan sebanyak 200-300 unit setiap tahunnya selama 25 tahun beroperasi.
3. Dari aspek finansial dihasilkan NPV Rp. 88.051.739.200 (NPV positif) sesuai yang diinginkan, BCR diperoleh 1.33 lebih besar dari 1, IRR diperoleh 13.544 % lebih besar dari suku bunga komersil 12 %.

6. Ucapan Terima Kasih

Penulisan artikel ini tentu membutuhkan pemikiran dan waktu dalam penyusunannya. Kami menyadari bahwa banyak pihak yang terlibat memberikan bantuan, terutama sumbangsih pemikiran yang konstruktif. Oleh karena itu, melalui kesempatan ini kami mengucapkan terima kasih yang setulusnya kepada semua pihak yang telah berkontribusi membantu penulisan artikel ini khususnya kepada Bapak Sunaryo, ST., M.Si dan Bapak La Ode Musa Rachmat, ST, SE.,M.Si. Semoga Tuhan selalu melimpahkan karunianya kepada kita semua.

REFERENSI

- Algony, Z.A., Anwar, M.R., Hasyim, M.H. 2013. "Studi Kelayakan Finansial Pada Proyek Pembangunan Kawasan Pasar Terpadu Blimbing Kota Malang". Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Brawijaya.
- Bintoro, A. 2014. "Studi Kelayakan Produk Baru : Ban 12.00 R24 di PT GTR". Jurnal PASTI Volume VIII. Banten.
- Delvi., Putra, M.U.M. 2017. "Kajian Studi Kelayakan Proyek CV. Indo Abadi Properti Medan". HUMAN FALAH. Medan.
- Diwantara, W.P. 2016." ANALISIS Ekonomi Teknik Investasi Proyek (Studi Kasus Pada Hotel Zodiak Lampung)". Skripsi. Fakultas Teknik. Universitas Lampung.
- Febriyan, H.Y., Walangitan, D.R.O., Sibi, M. 2017. "Studi Kelayakan Proyek Pembangunan Perumahan Bethsaida Bitung Oleh Pt. Cakrawala Indah Mandiri Dengan Kriteria Investasi. Jurnal Sipil Statik Vol.5 No.7. Manado.
- Febita, S., Taufik, H. 2016. "Studi Kelayakan Teknis Dan Finansial Proyek Pembangunan Hotel X Pekanbaru". Jom FTEKNIK Volume 3. Riau.
- Pandawangi, N. 2016. "Studi Kelayakan Rencana Pendirian Pop Hotel Di Yogyakarta Oleh Pt. Heidi Cahaya Berkat". Skripsi. Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Pemudantara, I.W.W. 2016. "Studi Kelayakan Proyek Pembangunan Jambuluwuk Hotel, Petitenget-Bali". Jurusan Teknik Sipil. Fakultas Teknik. Universitas Udayana.
- PERMEN. Nomor Pm.53/ Hm.001/ Mpek/ 2013. "Tentang standar Usaha Hotel". Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia.
- Putri, S.R., Unas, S.E., Hasyim, H.M. 2013. "Studi Kelayakan Finansial Pada Proyek Pembangunan Mall Dinoyo Kota Malang". Jurnal Rekayasa SIPILVolume 7. JawaTimur.
- Pramasida, D. 2016. "Studi Kelayakan Investasi Pembangunan Kondotel Di Kota Batu Berdasarkan Aspek Finansial". Skripsi. Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Brawijaya.
- Pradana, E., Nurcahyo, C.B. 2014. "Analisis Tata Letak Fasilitas Proyek Menggunakan Activity Relationship Chart dan Multi-Objectives Function pada Proyek Pembangunan Apartemen De Papilio Surabaya". Jurnal Teknik Pomits Vol. 3, No. 2. Surabaya.
- Rani, H.A. 2016. "Manajemen Proyek Konstruksi". Penerbit Deepublish. Yogyakarta.
- Sudipta, G.K., Adnyana, B.R. 2016. "Analisis Kelayakan Proyek Pembangunan Hotel Di Kabupaten Badung". Jurusan Teknik Sipil. Fakultas Teknik. Universitas Udayan
- Tiwa, F. 2016. "Evaluasi Kelayakan Proyek Berdasarkan Analisis Kriteria Investasi". Jurnal Sipil Statik Vol.4. Manado.
- Uletika, N.S., Krisnawati, M. 2014. "Technical, Market and Financial Feasibility Analysis of Micro Scale Salyca in Syrup Processing in Banjarnegara District". Dinamika Rekayasa Vol. 10. Banjarnegara.
- Yayasan Pendidikan Tinggi Sulawesi Tenggara. 2018. "Panduan Teknis Penulisan Skripsi dan Artikel Ilmiah". Fakultas Teknik Universitas Sulawesi Tenggara. Kendari.