

ANALISA KELAYAKAN PADA INVESTASI HOTEL NOVOTEL DI KOTA PEKANBARU

Fitra Ramdhani¹⁾ **Dodi Irwandi**²⁾ **Novreta Ersyi Darfia**³⁾ **Doni Rinaldi Basri**⁴⁾

¹⁾ Teknik Sipil Universitas Abdurrah
Jl. Riau Ujung No. 73, Pekanbaru Indonesia
Email : fitra_ramdhani87@yahoo.co.id

²⁾ Teknik Sipil Universitas Abdurrah
Jl. Riau Ujung No. 73, Pekanbaru Indonesia
Email : tnr_dodi@yahoo.com

³⁾ Teknik Sipil Universitas Abdurrah
Jl. Riau Ujung No. 73, Pekanbaru Indonesia
Email : novreta@univrab.ac.id

⁴⁾ Teknik Sipil Universitas Abdurrah
Jl. Riau Ujung No. 73, Pekanbaru Indonesia
Email : drinaldibasri81@gmail.com

ABSTRACT

The main objectives of the study were to analyze the feasibility of the investment of Novotel Hotel in Pekanbaru City by evaluating the incoming funds, calculate the return period of the funds and benefit period of the funds. The used method were *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), and *Payback Period* (PBP). Results from this study are the *Net Present Value* with discount rate of 15.01% is Rp 21.372.648.415 > 0, *Benefit Cost Ratio* is 1,05455 > 1, *Internal Rate of Return* of 16,61% > 15.01%, and *Payback Period* is 8 years and 7 months. All of the methods show that the investments of Novotel Hotel in Pekanbaru City is feasible to be implemented and would bring the financial benefits for investors or the company.

Keywords: Hotel, Invesment, NPV, IRR, BCR, PBP

ABSTRAK

Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk menganalisa kelayakan investasi pembangunan Hotel Novotel Pekanbaru dengan cara mengevaluasi dana yang masuk, menghitung masa pengembalian dana serta menghitung masa penerimaan keuntungan. Metode yang digunakan yaitu metode *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Payback Period* (PBP).. Hasil Utama dari penelitian ini adalah Nilai *Net Present Value* dengan discount rate 15,01% adalah sebesar Rp 21.372.648.415 > 0, nilai *Benefit Cost Ratio* adalah 1,05455 > 1, dan nilai *Internal Rate of Return* sebesar 16,61% > 15,01%, serta *Payback Period* adalah 8 tahun 7 bulan. Dari semua metode tersebut menunjukkan bahwa investasi pembangunan Hotel Novotel Pekanbaru layak untuk dilaksanakan dan akan mendatangkan keuntungan finansial bagi investor atau perseroan.

Kata kunci : Hotel, Investasi, NPV, IRR, BCR, PBP

1. Pendahuluan

Studi kelayakan proyek adalah penelitian terhadap suatu proyek (khususnya proyek investasi) layak atau tidak dilaksanakan. Pengertian ini mungkin bisa ditafsirkan agak berbeda-beda. Ada yang menafsirkan dalam artian yang lebih terbatas ada juga yang mengartikan dalam artian yang lebih luas. Artian yang terbatas, terutama digunakan oleh pihak swasta yang lebih berminat tentang manfaat ekonomis suatu investasi. Sedangkan dari pihak pemerintah, atau lembaga nonprofit, pengertian menguntungkan bisa dalam arti yang lebih luas [1].

Studi kelayakan investasi harus dilakukan secara tepat dan cermat dengan menggunakan perhitungan yang kompleks. Untuk membantu tugas para estimator dalam menganalisis berbagai faktor berpengaruh yang terjadi. Tujuan dari pada diadakannya suatu studi kelayakan adalah untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan. Biaya yang dibutuhkan untuk mengadakan studi kelayakan ini relatif kecil dibandingkan dengan resiko kegagalan suatu investasi dalam jumlah yang besar.

2. Analisa Kelayakan Investasi di Hotel

2.1 Gambaran Umum Hotel

Menurut Surat keputusan Menteri Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi No: KM 34/HK 103/MPPT-87, Hotel adalah suatu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa pelayanan penginapan, makanan dan minuman serta jasa lainnya bagi umum, yang dikelola secara komersial serta memenuhi ketentuan persyaratan yang ditetapkan dalam keputusan pemerintah.

Hotel bintang empat sudah termasuk hotel yang cukup berkelas dengan para karyawan dan staff yang lebih profesional dalam melayani tamu yang datang. Mereka juga dibekali informasi mengenai pariwisata di sekitar hotel. Hotel ini memiliki

bangunan yang cukup besar dekat dengan pusat perbelanjaan, restoran dan hiburan, pelayannya pun diatas rata - rata sehingga tamu akan puas bila menginap.

Kriteria hotel bintang empat antara lain memiliki minimum 50 kamar standar, minimum 3 kamar suite, kamar mandi di dalam kamar dilengkapi dengan instalasi air panas/dingin, luas kamar standar minimum 24 m², luas kamar suite minimum 48 m², memiliki lobby dengan luas minimum 100 m², memiliki bar dan sarana rekreasi dan olahraga, serta memiliki toilet umum.

2.2 Modal Investasi (*Capital Cost*)

2.2.1. Harga Satuan Tanah

Biaya tanah (*land cost*) ialah biaya langsung dan tidak langsung yang dikeluarkan untuk pengadaan tanah.

2.2.2. Harga Satuan Gedung dan Biaya Bangunan

Harga satuan gedung ialah biaya membangun gedung tersebut termasuk biaya pondasi, instalasi listrik, AC, dan lain-lain. Dalam praktek investasi total terdiri pula dari biaya pengadaan tenaga listrik, telepon, izin bangunan.

2.2.3. Biaya-Biaya Tidak Langsung (*Indirect Cost*)

- Biaya perencanaan dan konsultasi.
- Biaya pendanaan (*financing cost*).
- Biaya hukum (*legal cost*).

2.3 Pendapatan Kotor Hotel (*Gross Operation Income*)

Pendapatan kotor (*gross revenues*) tahunan Hotel Novotel didapatkan dari harga sewa kamar dan fasilitas lainnya seperti *food & beverage, meeting rooms, restaurant, fitness room, karaoke, bar lounge, ballroom, parking* dan lain – lain. Pendapatan diluar sewa kamar besarnya adalah 150% dari sewa kamar untuk hotel [2].

2.3.1. Pendapatan Kotor (*Gross Revenues*)

a. Sewa kamar (*room sales*)

Harga sewa kamar hotel bervariasi tergantung dari kelas atau bintang hotel serta fasilitas yang ditawarkan. Pendapatan dari penjualan sewa kamar didapatkan dari rata-rata sewa harian dikali jumlah hari dalam satu tahun dikalikan jumlah kamar dan dikalikan tingkat hunian hotel (*occupancy rate*). Pendapatan sewa kamar tersebut diasumsikan mengalami kenaikan harga sebesar 5% per tahun.

b. Penjualan makanan dan minuman (*food & beverage sales*)

Penjualan makanan dan minuman hotel didapatkan dari tamu hotel yang menginap maupun yang tidak menginap atau yang hanya sekedar ke *restaurant* hotel. Menurut pengalaman besarnya di Kota Pekanbaru sekitar 60% dari pendapatan sewa kamar.

c. Pendapatan lainnya (*other operation income*)

Untuk pendapatan lainnya terdiri dari *meeting room, bar lounge, karaoke room, ballroom, fitness room, laundry, spa, transportation, activity, parking*, dan lain –

lain. Menurut pengalaman di Kota Pekanbaru besarnya sekitar 40% dari pendapatan sewa kamar.

Dari pendapatan kotor (*gross revenues*) tersebut dikurangi biaya operasional departemen (*departmental costs & expenses*).

2.3.2. Biaya Operasional Departemen (*Departmental Costs & Expenses*)

a. Biaya penjualan sewa kamar (*cost of room sales*)

Biaya penjualan sewa kamar adalah biaya yang harus dikeluarkan oleh setiap kamar yang tersewa / terjual. biaya ini terdiri dari service, pajak daerah, dan pajak service.

Besarnya biaya penjualan sewa kamar adalah 17 % dari penjualan sewa kamar.

b. Biaya Penjualan Makanan Dan Minuman (*Cost Of Food And Beverage Sales (F & B)*)

Biaya penjualan makanan dan minuman adalah biaya yang harus dikeluarkan untuk mengadakan makanan dan minuman tersebut. Besarnya biaya penjualan sewa kamar adalah 40 % dari penjualan makanan dan minuman.

c. Biaya penjualan lainnya (*cost of other operation*)

Biaya penjualan lain - lain adalah biaya yang harus dikeluarkan untuk mengadakan operasional tersebut. Besarnya biaya penjualan lain - lain adalah 20 % dari penjualan lainnya.

2.4 Tingkat Hunian (*Occupancy Rate*)

Berdasarkan data dari BPS tahun 2016 rata – rata tingkat hunian (*occupancy rate*) tersebut adalah sebagai berikut :

Tabel 1. *Occupancy Rate* pada hotel berbintang di Riau tahun 2016 [3]

Keterangan	Januari	Februari	Maret	April
<i>Occupancy Rate</i>	42,66 %	45,26 %	41,20 %	56,82 %

Tingkat hunian (*occupancy rate*) tersebut diambil rata – rata tahunan dan diasumsikan mengalami kenaikan sebesar 5% per tahun sampai mengalami masa tetap di 60%.

2.5 Pengeluaran Hotel

Pengeluaran hotel terdiri dari biaya operasional (*operating cost*) dan biaya asuransi (*insurance*).

a. Biaya operasional (*operating cost*)

Besarnya biaya operasional hotel bintang 4 adalah 40% dari pendapatan kotor hotel (*gross operating income*) [4].

b. Biaya asuransi(*insurance*)

Biaya asuransi juga diperhitungkan dari pendapatan kotor hotel (*gross operating income*) per tahun, yaitu 2,5%.

2.6 Pengembalian Kredit Investasi (*Share Capital Return*)

Pengembalian kredit investasi per tahun dihitung dengan persamaan (1):

$$A = \frac{KI \times i}{(1-i)^{-t}} \quad (1)$$

Dimana:

- A = nilai tahunan (angsuran per tahun)
- KI = besar modal kredit investasi (Rp)
- i = bunga pinjaman (%)
- t = sisa masa pengembalian (tahun)

2.7 Pajak Perseroan (*Tax*)

Besarnya pajak perseroan adalah sebagai berikut :

- a. Untuk pendapatan kotor < 4,8 Miliar, pajak dihitung sebesar 1% dari pendapatan kotor.
- b. Untuk pendapatan kotor 4,8 Miliar – 50 Miliar, pajak dihitung sebesar (0.25 - (0.6 Miliar/pendapatan kotor)) dikali penghasilan kena pajak.
- c. Untuk pendapatan kotor > 50 Miliar, pajak dihitung sebesar 25% dari penghasilan kena pajak.
- d. Penghasilan kena pajak ialah pendapatan kotor dikurangi :
- e. Biaya operasional dan asuransi hotel.
- f. Pengeluaran untuk pembayaran bunga modal pinjaman.
- g. Depresiasi / penyusutan gedung dan peralatan.

2.8 Analisis Ekonomi Teknik

2.8.1. Analisis Nilai Bersih Sekarang (*Net Present Value*)

Metode Net Present Value merupakan analisis selisih antara pendapatan dan pengeluaran yang sudah dipresent-valuekan. Untuk menghitung NPV digunakan persamaan (2) berikut :

$$NPV = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{B_t - C_t}{(1+i)^t} \quad (2)$$

Dimana:

- B_t = benefit pada tiap tahun
- C_t = cost pada tiap tahun
- t = tahun 1,2,3,....
- n = jumlah tahun
- i = tingkat suku bunga

Kriteria keputusan untuk mengetahui layak atau tidak layak nya suatu investasi dalam *Metode Net Present Value*, yaitu jika:

NPV > 0, investasi layak

NPV < 0, investasi tidak layak

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

Metode Internal Rate of Return adalah mencari suatu tingkat bunga yang akan menyamakan jumlah nilai sekarang dari penerimaan yang diharapkan diterima dengan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran untuk investasi. IRR adalah *discount rate* yang menjadikan NPV sama dengan nol. Untuk menghitung nilai IRR digunakan persamaan (3) berikut :

$$IRR = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{B_t - C_t}{(1+i)^t} = 0 \quad (3)$$

Kriteria keputusan untuk mengetahui layak atau tidak layak nya suatu investasi dalam *Metode Internal Rate of Return*, yaitu jika :

IRR > *discount rate*, investasi layak

IRR < *discount rate*, investasi tidak layak

2.8.3. Metode Benefit Cost Ratio

Metode Benefit Cost Rasio ini menganalisis suatu proyek dengan cara membandingkan nilai sekarang dari benefit komulatif proyek dibagi cost komulatif proyek. Untuk menghitung BCR digunakan persamaan (4) berikut:

$$BCR = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{B_t}{(1+i)^t} \div \sum_{t=1}^{t=n} \frac{C_t}{(1+i)^t} \quad (4)$$

Kriteria keputusan untuk mengetahui layak atau tidak layak nya suatu investasi dalam Metode Benefit Cost Rasio, yaitu jika:

BCR > 1, investasi layak

BCR < 1, investasi tidak layak

2.8.4. Pay Back Period

Menurut Umar [5], *Metode Pay Back Period* adalah suatu periode yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran investasi (*initial cash investment*) dengan menggunakan aliran kas, dengan kata lain *Pay Back Period* merupakan rasio antara *initial cash investment* dengan *cash flow* - nya yang hasilnya merupakan satuan waktu. Untuk menghitung PBP digunakan persamaan (5) berikut:

$$PBP = n + \frac{b-a}{c} \times 1 \text{ tahun} \quad (5)$$

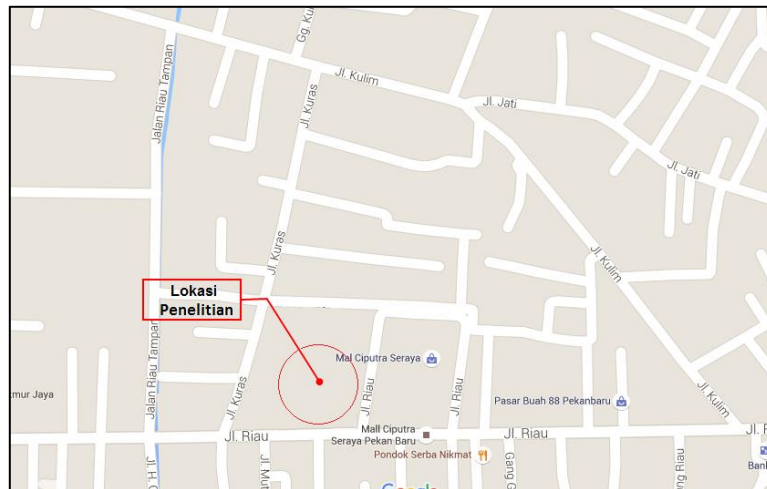
Dimana :

- n = tahun terakhir dimana arus kas belum bisa menutup *initial investment*
- a = jumlah *initial investment* (total investasi)
- b = jumlah kumulatif arus kas bersih sampai tahun ke – n
- c = jumlah kumulatif arus kas bersih sampai tahun ke – n+1

3. Metodologi Penelitian

3.1 Lokasi Penelitian

Hotel Novotel yang menjadi objek penelitian ini berlokasi di Jalan Riau No. 59, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau.



Gambar 1. Lokasi Penelitian



Gambar 2. Tampak Depan Hotel Novotel

3.2 Cara Pengumpulan Data

Beberapa jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

- Data Primer adalah data yang didapat dari sumber pertama, diperoleh dengan cara survey lapangan dan wawancara. Data yang didapatkan antara lain RAB, *room rate*, luas bangunan, jumlah kamar dan lain – lain.
- Data Sekunder adalah data berupa naskah atau dokumen yang telah diolah oleh pihak-pihak tertentu, antara lain literatur, Peraturan Pemerintah/Daerah, bunga komersial, inflasi, dan data-data lainnya.

3.3 Data Penelitian

Hotel Novotel Pekanbaru merupakan hotel berbintang 4 (empat), memiliki 197 kamar yang terdiri dari berbagai jenis kamar dengan harga sewa yang berbeda dan fasilitas lainnya seperti *meeting room*, *fitnes room*, *karaoke room*, *dinning room*, *swimming pool*, *front office*, *back office*, *lobby*, *parkir*, dan fasilitas lainnya.

Tabel 2. Daftar Tarif Sewa Kamar Hotel Novotel

Tipe Kamar	Rate	Jumlah Kamar
Superior	Rp 748.000	128
Deluxe	Rp 908.200	40
Executive Bedroom	Rp 908.200	21
Junior Suite Room	Rp 1.414.000	8
Total		197

4. Analisis Data

4.1 Aksesibilitas

Menurut Maghribi [6], aksesibilitas adalah kemudahan suatu lokasi meliputi kemudahan biaya, waktu dan usaha dalam melakukan perpindahan. Tingkat aksesibilitas dapat diukur berdasarkan beberapa variable yaitu ketersediaan jaringan jalan jumlah dan jenis alat transportasi, panjang dan lebar jalan dan kualitas jalan. Kondisi aksesibilitas Hotel Novotel Pekanbaru dapat dievaluasi seperti tabel dibawah ini:

Tabel 3. Evaluasi kondisi aksesibilitas Hotel Novotel Pekanbaru

No.	Variabel Aksesibilitas	Keterangan
1	Hubungan dengan jalan raya	Hotel terletak dipinggir jalan raya
2	Kondisi fisik jalan	Jalan baik tidak bergelombang/lobang
3	Lebar jalan	1 jalur dengan lebar \pm 10 meter
4	Kepadatan lalu lintas	Cukup padat terutama hari kerja
5	Transportasi publik	Taksi, angkot, dan lain - lain
6	Lingkungan sekitar (umum)	Pertokoan dan perkantoran
7	Lingkungan sekitar (khusus)	Terletak disamping pusat perbelanjaan

4.2 Kondisi Pasar

Seiring dengan perkembangan Kota Pekanbaru yang semakin pesat. Hal ini ditandai dengan banyak pembangunan hotel yang ada di beberapa ruas jalan seperti Jalan Riau, Jalan Sudirman maupun di Jalan Yos Sudarso. Pertumbuhan hotel di Kota Pekanbaru sebagai ibu kota Provinsi Riau kian marak, sejalan dengan banyaknya peristiwa (event) nasional yang digelar dan telah menjelma sebagai salah satu kota tujuan bisnis di Pulau Sumatera. Seiring dengan geliat pekanbaru sebagai kota *Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition (MICE)* di Provinsi Riau serius dilakukan pemerintah kota.

Kondisi pasar ini bertujuan untuk mengetahui tingkat okupansi hotel kedepan selama masa investasi. Data yang sudah diperoleh berdasarkan BPS berupa tingkat okupansi kamar kemudian dianalisa menggunakan *metode trend linear* yaitu metode peramalan permintaan dengan mengekstrapolasikan secara garis lurus. Berdasarkan data BPS okupansi hotel pada hotel berbintang di Riau pada tahun 2016 adalah sebagai berikut:

Tabel 4. *Occupancy Rate* pada hotel berbintang di Riau tahun 2016

Keterangan	Januari	Februari	Maret	April
<i>Occupancy Rate</i>	42,66 %	45,26 %	41,20 %	56,82 %

Adapun beberapa hotel yang tengah membangun atau baru beroperasi di Kota Pekanbaru adalah The Peak di Jalan Ahmad Yani, Fave Hotel di Jalan Pinang, Novotel dan Tangram Hotel di Jalan Riau, Batiqa Hotel dan Panghegar Hotel, Pekanbaru Park dan Pesonna Hotel di Jalan Sudirman. Dengan hadirnya hotel - hotel baru ini, berarti para pengusaha hotel berbintang tersebut telah memprediksi geliat pertumbuhan dan potensi kota Pekanbaru sehingga berani untuk menanamkan investasinya dalam skala yang tidak kecil seperti ini.

4.3 Analisa Biaya Investasi

Total biaya investasi yang dibutuhkan untuk pembangunan Hotel Novotel di Pekanbaru ini adalah sebesar Rp 185.000.000.000, dengan rincian Rp 25.000.000.000 untuk pembelian tanah dan Rp 160.000.000.000 untuk bangunan.

Proyek tersebut didanai oleh kredit investasi sebesar Rp 128.500.000.000 yang dicairkan secara bertahap, akan dikembalikan dalam jangka waktu 10 tahun dengan bunga 11,75 % per tahun. Sedangkan sisanya sebesar Rp 56.500.000.000 merupakan modal sendiri (*self financing*) yang dikeluarkan perseroan.

5. Hasil dan Pembahasan

5.1 Analisis Nilai Bersih Sekarang (*Net Present Value*)

Nilai *Net Present Value* dihitung dengan menggunakan persamaan (2), dengan menggunakan tingkat diskonto (*discount factor*) hasilnya ditampilkan dalam Tabel 5 sebagai berikut :

Tabel 5. Perhitungan *Net Present Value*

Tahun	<i>Net Operating Income</i>	<i>Discount Rate</i>	<i>Discount Factor</i>	<i>Present Value</i>
	- Rp 185.000.000.000	15,01%	1,000	- Rp 185.000.000.000
1	Rp 7.108.831.076	15,01%	0,869	Rp 6.180.857.213
2	Rp 10.709.115.265	15,01%	0,756	Rp 8.095.704.095
3	Rp 14.468.204.023	15,01%	0,657	Rp 9.509.685.925
4	Rp 18.688.826.258	15,01%	0,571	Rp 10.680.315.757
5	Rp 20.941.015.893	15,01%	0,497	Rp 10.405.197.521
6	Rp 23.367.339.772	15,01%	0,432	Rp 10.095.140.609
7	Rp 25.983.733.768	15,01%	0,376	Rp 9.760.120.356
8	Rp 28.807.779.973	15,01%	0,327	Rp 9.408.359.922
9	Rp 31.858.888.818	15,01%	0,284	Rp 9.046.597.594
10	Rp 35.158.502.022	15,01%	0,247	Rp 8.680.315.846
TV	Rp 111.852.572.422	15,01%		Rp 114.510.353.575
Σ <i>Net Present Value</i>				Rp 21.372.648.415

Berdasarkan Tabel 5 diatas, nilai *Net Present Value (NPV)* dari proyek selama 10 tahun proyeksi dan ditambah nilai sisa (*terminal value*) dengan *discount rate* 15,01% dihasilkan perhitungan nilai NPV = Rp 21.372.648.415. Hasil analisis NPV ini menunjukkan nilai NPV > 0 artinya investasi Hotel Novotel di Pekanbaru layak untuk dilakukan.

5.2 Analisis Arus Pengembalian Internal (*Internal Rate Of Return*)

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

Berdasarkan perhitungan NPV = 0 berada antara *i* = 16 % dengan *i* = 17 %, selanjutnya dengan metode interpolasi akan diperoleh nilai IRR, yaitu :

$$IRR = i_{NPV(+)} + \frac{NPV(+)}{[NPV(+)+NPV(-)]} \times [i_{NPV(-)} - i_{NPV(+)}]$$

$$IRR = 16 \% + \frac{Rp\ 9.109.490.829}{[Rp\ 9.109.490.829 + Rp\ 5.013.019.654]} \times [17 \% - 16 \%]$$

$$IRR = 16,61 \%$$

Nilai *Internal Rate Of Return (IRR)* dari proyek selama 10 tahun dan ditambah nilai sisa (*terminal value*) dihasilkan nilai IRR = 16,61%. Hasil analisis IRR ini menunjukkan nilai IRR > *discount rate* (16,61% > 15,14%) artinya investasi Hotel Novotel di Pekanbaru layak untuk dilakukan, karena akan mengalami keuntungan.

5.3 Analisis Perbandingan Pendapatan Dan Pengeluaran (*Benefit Cost Ratio*)

Metode Benefit Cost Rasio ini menganalisis suatu proyek dengan cara membandingkan nilai sekarang dari pendapatan kotor (*gross operation income*) dibagi dengan *cost komulatif* proyek (pengeluaran hotel, biaya bunga pinjaman, pajak perseroan).

Tabel 6. Rekapitulasi Pendapatan dan Pengeluaran Hotel Novotel Pekanbaru

Tahun	Pendapatan Kotor (GOI)	<i>Present Value</i> Pendapatan Kotor (GOI)	Total Pengeluaran + Bunga + Pajak	<i>Present Value</i> Biaya Pengeluaran
0			Rp 185.000.000.000	Rp 185.000.000.000
1	Rp 40.283.726.561	Rp 35.025.162.258	Rp 33.174.895.485	Rp 28.844.305.044
2	Rp 46.997.680.988	Rp 35.528.548.255	Rp 36.288.565.723	Rp 27.432.844.160
3	Rp 54.282.321.541	Rp 35.678.777.290	Rp 39.814.117.518	Rp 26.169.091.365
4	Rp 62.177.931.947	Rp 35.533.528.813	Rp 43.489.105.689	Rp 24.853.213.056
5	Rp 65.286.828.544	Rp 32.439.799.006	Rp 44.345.812.652	Rp 22.034.601.485
6	Rp 68.551.169.972	Rp 29.615.425.057	Rp 45.183.830.200	Rp 19.520.284.448
7	Rp 71.978.728.470	Rp 27.036.955.474	Rp 45.994.994.702	Rp 17.276.835.118
8	Rp 75.577.664.894	Rp 24.682.980.571	Rp 46.769.884.920	Rp 15.274.620.649

9	Rp 79.356.548.138	Rp 22.533.954.700	Rp 47.497.659.321	Rp 13.487.357.107
10	Rp 83.324.375.545	Rp 20.572.033.955	Rp 48.165.873.523	Rp 11.891.718.109
TV	Rp 40.283.726.561	Rp 114.510.353.575		
\sum Present Value		Rp 413.157.518.955	\sum Present Value	Rp 391.784.870.541

Nilai *Benefit Cost Ratio* dihitung dengan menggunakan persamaan 4 yang hasilnya sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{BCR} &= \sum \text{PV Pendapatan Kotor} \div \sum \text{PV Biaya Pengeluaran} \\ &= \text{Rp } 413.157.518.955 \div \text{Rp } 391.784.870.541 \\ &= 1,05455 \end{aligned}$$

Nilai *Benefit Cost Ratio (BCR)* dari proyek selama 10 tahun dan ditambah nilai sisa (*terminal value*) dengan *discount rate* 15,01% dihasilkan perhitungan nilai BCR = 1,05455. Hasil analisis BCR ini menunjukkan nilai BCR > 1 artinya investasi Hotel Novotel di Pekanbaru layak untuk dilakukan, karena akan mengalami keuntungan.

5.4 Pay Back Period

Perhitungan *pay back period* ditampilkan dalam Tabel 7 sebagai berikut.

Tabel 7. Perhitungan *payback period*

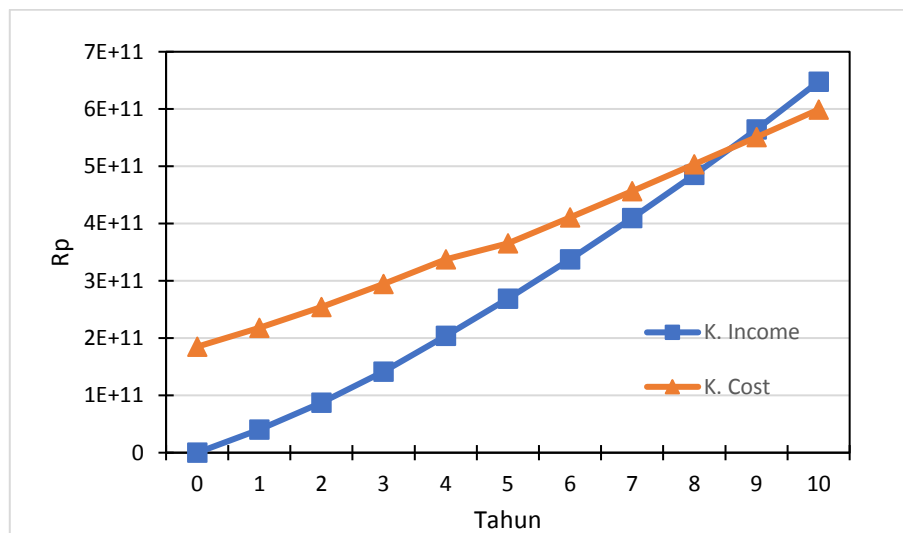
Tahun	Pendapatan Kotor (GOI)	Kumulatif Pendapatan Bersih (Net Operating Income)	Total Pengeluaran + Bunga + Pajak	Kumulatif Total Pengeluaran + Bunga + Pajak	Pay Back Period
	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)
			185.000.000.000	185.000.000.000	-185.000.000.000
1	40.283.726.561	40.283.726.561	33.174.895.485	218.174.895.485	-177.891.168.924
2	46.997.680.988	87.281.407.549	36.288.565.723	254.463.461.209	-167.182.053.660
3	54.282.321.541	141.563.729.090	39.814.117.518	294.277.578.726	-152.713.849.636
4	62.177.931.947	203.741.661.037	43.489.105.689	337.766.684.415	-134.025.023.378
5	65.286.828.544	269.028.489.582	44.345.812.652	365.513.586.546	-96.485.096.965
6	68.551.169.972	337.579.659.553	45.183.830.200	410.697.416.746	-73.117.757.193
7	71.978.728.470	409.558.388.023	45.994.994.702	456.692.411.448	-47.134.023.425
8	75.577.664.894	485.136.052.917	46.769.884.920	503.462.296.369	-18.326.243.451
9	79.356.548.138	564.492.601.056	47.497.659.321	550.959.955.689	13.532.645.366
10	83.324.375.545	647.816.976.601	48.165.873.523	599.125.829.213	48.691.147.388

Nilai *Pay Back Period* berdasarkan Tabel 7 berada diantara tahun 8 dengan tahun 9, selanjutnya dengan menggunakan persamaan (5) akan diperoleh titik impas (*break even point*) *Pay Back Period* , yaitu:

$$PP = n + \frac{b - a}{c} \times 1 \text{ tahun}$$

$$PP = 8 + \frac{503.462.296.369 - 185.000.000.000}{550.959.955.689} \times 1 \text{ tahun}$$

$$PP = 8,578 \rightarrow 8 \text{ Tahun dan 7 Bulan}$$



Gambar 3. Grafik Titik Impas

Nilai *Pay Back Period* dari investasi Hotel Novotel di Pekanbaru adalah berkisar 8,578 tahun atau berkisar 8 tahun 7 bulan.

6. Kesimpulan

Hotel Novotel Pekanbaru terletak dilokasi yang strategis yaitu di kawasan komersial terdiri dari perkantoran, pertokoan serta bersebelahan dengan pusat perbelanjaan Mal Ciputra Seraya. Dari hasil analisa untuk mengetahui kelayakan investasi pada Hotel Novotel di Pekanbaru didapatkan nilai *Net Present Value (NPV)* dengan *discount rate* 15,01% adalah sebesar Rp 21.372.648.415 > 0. Nilai *Benefit Cost Ratio (BCR)* adalah 1,05455 > 1. Nilai *Internal Rate of Return (IRR)* sebesar 16,61% > 15,01%). Sedangkan untuk nilai *Pay Back Period* adalah 8 tahun 7 bulan. Dari semua metode tersebut menunjukkan bahwa investasi pembangunan Hotel Novotel Pekanbaru layak untuk dilaksanakan dan akan mendatangkan keuntungan finansial bagi investor atau perseroan.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Suad, Husnan. 1994. *Dasar-dasar Teori Portofolio*; Edisi 2. AMP YKPN: Yogyakarta.
- [2] Poerbo, Hartono. 1993. *Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak*. Djambatan: Jakarta.
- [3] Badan Pusat Statistik (2016).
- [4] Poerbo, Hartono (1998). *Dasar–Dasar Studi Kelayakan Proyek Perkantoran, Perhotelan, Rumah Sakit, Apartemen*. Djambatan: Jakarta
- [5] Umar. 1999. *Metode Pay Back Period*. Andi Offset: Yogyakarta
- [6] Maghribi. 1999. *Aksesibilitas dan Pelayanan Publik*. Jakarta