



INTISARI

Dalam satu dekade terakhir, industri perhotelan di Indonesia semakin menggeliat dan terus tumbuh dengan signifikan. Berdasarkan data dari Perhimpunan Hotel dan Restoran Indonesia (PHRI) pada akhir tahun 2017 diketahui bahwa terdapat sekitar 2.300 hotel berbintang dan sebanyak 16.000 hotel non-bintang di seluruh Indonesia. Investasi dalam bisnis perhotelan membutuhkan biaya yang cukup besar, sehingga menyebabkan pelaku usaha dalam bidang perhotelan menggunakan kombinasi struktur permodalan, yaitu dengan modal sendiri dan juga mencari sumber dana dari pihak eksternal. Sumber pendanaan eksternal yang banyak dimanfaatkan oleh para investor adalah melalui pinjaman ke pihak perbankan. Perbankan sebagai kreditur memiliki kepentingan untuk dapat mengetahui nilai pasar dari investasi hotel yang dibiayainya tersebut. Nilai pasar dari investasi properti hotel tersebut nantinya dapat dimanfaatkan untuk mengambil keputusan mengenai penyaluran kredit yang akan dilakukannya. Penentuan nilai pasar di sebuah hotel di Indonesia, dapat dilakukan dengan mengikuti kaidah kaidah penilaian sebagaimana telah diatur dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI).

Penelitian ini dilakukan untuk menentukan opini nilai pasar properti Hotel ABC Semarang dan tergolong dalam penelitian studi kasus. Data yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer berupa hasil wawancara dan keterangan tertulis dari manajemen hotel, serta data sekunder berupa laporan keuangan, *company profile*, dan data statistik ekonomi. Metode analisis data yang digunakan yaitu pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya.

Berdasarkan hasil analisis DCF menggunakan 3 asumsi yang berbeda dan diberikan bobot sebesar 40 persen untuk asumsi moderat dan masing-masing 30 persen untuk asumsi optimis dan pesimis maka diperoleh hasil nilai pasar Hotel ABC Semarang Rp10.598.575.300,00. Nilai tanah per meter persegi adalah sebesar Rp10.614.353,50 atau sebesar Rp4.569.479.200,00 untuk total luas 430,50. Berdasarkan pendekatan biaya, maka hasil nilai hotel tersebut adalah sebesar Rp7.958.878.300,00 yang terdiri atas komponen tanah, bangunan, sarana pelengkap hotel dan peralatan pendukung operasional hotel. Berdasarkan hasil rekonsiliasi 2 pendekatan diperoleh indikasi nilai pasar sebesar Rp9.542.696.500,00.

Kata Kunci: Penilaian Hotel, Investasi, Kredit Perbankan, Jaminan Kredit, Pendekatan Biaya, dan Pendekatan Pendapatan



ABSTRACT

In the last decade, the hotel industry in Indonesia has been increasingly stretched and continues to grow significantly. Based on data from the Association of Hotels and Restaurants Indonesia (PHRI) at the end of 2017 it is known that there are about 2,300 star hotels and as many as 16,000 non-star hotels throughout Indonesia. Investment in the hospitality business requires considerable cost, thus causing business actors in the field of hospitality using a combination of capital structure, ie with own capital and also seek external funding sources. The source of external funding that is used by many investors is through loans to banks. Banking as a creditor has an interest to be able to know the market value of the hotel investment it finances. The market value of the property investment hotel will be used to make decisions about the credit distribution that will do. Determination of market value in a hotel in Indonesia, can be done by following the rules of assessment rules as set in the Indonesian Assessment Standards (SPI).

This research was conducted to determine opinion of property market value of ABC Hotel Semarang and classified in case study research. The data used in this study consists of primary data in the form of interviews and written information from hotel management, as well as secondary data in the form of financial statements, company profile, and economic statistics. Data analysis method used is income approach and cost approach.

Based on the results of DCF analysis using 3 different assumptions and given weight of 40 percent for moderate assumptions and each 30 percent for optimistic and pessimistic assumptions then obtained the market value of ABC Hotel Semarang is IDR10,598,575,300.00. The value of land per square meter is IDR10,614,353.50 or IDR4,569,479,200.00 for a total area of 430.50. Based on the cost approach, the result of the value of the hotel is IDR7,958,878,300.00 which consists of components of land, buildings, hotel complementary facilities and hotel operational support equipment. Based on result of reconciliation 2 approach obtained indication of market value equal to IDR9,542,696,500.00.

Keywords: Hotel Valuation, Investment, Credit Banking, Credit Guarantee, Cost Approach, and Income Approach.