

Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis nilai pasar Hotel DFP yang dimiliki oleh PT. X dalam rangka penjaminan utang bank. Besaran nilai ditentukan berdasarkan rekonsiliasi atas nilai yang dihasilkan dari metode pendekatan pendapatan (*income approach*) dengan teknik *discounted cash flow* dan pendekatan biaya (*cost approach*) dengan teknik biaya pengganti baru terdepresiasi (*depreciated replacement cost*). Analisis pendekatan pendapatan menggunakan variabel *nett operating income* sebagai dasar dalam perhitungan *discounted cash flow*, digunakan 5 data pembanding hotel yang dianggap memiliki kelas yang sama, lokasi berdekatan dan sejenis dengan tujuan mengetahui posisi objek penelitian terhadap pasar dalam rangka menentukan rata-rata harga sewa kamar (*average room rate*) dan juga ingin mengetahui serapan tingkat hunian dengan menggunakan *market and fair share analysis*. Data lainnya yang digunakan dalam pendekatan pendapatan berupa historis laporan keuangan hotel yang berfungsi sebagai penentuan biaya yang dikeluarkan dalam operasional hotel. Setelah mengetahui variabel tersebut, didapatkan besaran total pendapatan (*revenue*) dan biaya (*cost*) sehingga didapatkan *nett operating income* dengan mengurangkan kedua variabel tersebut.

Analisis pendekatan biaya dilakukan dengan cara menentukan besaran nilai pengganti baru semua komponen atas satu-kesatuan hotel, setelah itu dikurangi dengan penyusutan (*depreciation*). Komponen yang dimaksud adalah bangunan, sarana pelengkap, mesin dan peralatan, serta *fixture furniture*. Komponen tapak tanah dinilai dengan cara berbeda, yaitu dengan teknik perbandingan data pasar karena nilai tanah harus mengikuti nilai pasar yang ada dan tanah tidak dapat terdepresiasi. Setelah mengetahui nilai atas masing-masing komponen tersebut, dilakukan penjumlahan sehingga dapat diketahui kesimpulan nilai pasar berdasarkan pendekatan biaya. Berdasarkan hasil analisis, diperoleh hasil dari pendekatan pendapatan sebesar Rp128.580.000.000 dan hasil pendekatan biaya sebesar Rp124.064.500.000. Nilai Pasar Hotel DFP setelah dilakukan rekonsiliasi atas 2 pendekatan tersebut dengan masing-masing bobot 51% dan 49%, diperoleh kesimpulan nilai pasar Hotel DFP sebesar Rp126.362.700.000.

Kata Kunci: Hotel, Nilai Pasar, Pendekatan Pendapatan, Pendekatan Biaya.

Abstract

This study aims to analyze the market value of the DFP Hotel owned by PT. X in the context of guaranteeing bank debt. The amount of value is determined based on reconciliation of the value generated from the income approach method with the discounted cash flow method and the cost approach with the depreciated replacement cost new technique. Analysis of the income approach uses the net operating income variable as a basis in discounted cash flow calculations, using 5 comparable hotel data that are considered to have the same class, adjacent locations and similar with the aim of knowing the position of the object of research on the market in order to determine the average room rate and also want to know the absorption rate of occupancy using market and fair share analysis. Other data used in the income approach in the form of historical hotel financial statements that serves as a determination of costs incurred in hotel operations. After knowing these variables, the total amount of revenue and cost is obtained so that the net operating income is obtained by subtracting the two variables.

Cost approach analysis is done by determining the amount of new replacement value of all components of a hotel unit, after which it is reduced by depreciation. The components in question are buildings, complementary facilities, machinery and equipment, and furniture fixture. The components of the site are assessed differently, by using market data comparison techniques because the land value must follow the existing market value and the land cannot be depreciated. After knowing the value of each component, the sum is done so that it can be known the conclusion of market value based on the cost approach. Based on the results of the analysis, the results obtained from the income approach of Rp128,580,000,000 and the results of the cost approach of Rp124,064,500,000. The DFP Hotel Market Value after reconciliation of the 2 approaches with 51% and 49% weights, respectively, the conclusion of the DFP Hotel market value of Rp126,362,700,000.

Keyword: Hotel, Market Value, Income Approach, Cost Approach.