

INTISARI

Ekonomi yang tidak menentu menyebabkan tarif kamar Hotel XYZ tidak tetap. Perubahan ini disebabkan oleh banyak pengaruh seperti kondisi ekonomi dunia atau pun kebijakan pemerintah. Banyaknya even atau acara tingkat nasional maupun dunia menyebabkan rasa optimis bagi pihak manajemen untuk melakukan perubahan harga dikarenakan meningkatnya permintaan sewa kamar hotel. Perubahan ini menyebabkan tarif hotel yang berubah-ubah dan menimbulkan tingkat volatilitas harga tarif sewa kamar.

Tingkat volatilitas yang terjadi memberi pengaruh pada penilaian aset hotel. Penilaian dengan mempertimbangkan tingkat volatilitas tersebut dapat terlihat dengan menggunakan rumus *black-scholes*. Rumus ini merupakan teknik pertama yang digunakan dalam metode *Real Option Analysis*. Rumus ini belum mempertimbangkan banyak kemungkinan nilai yang bisa terjadi, namun lebih menekankan pada adanya pengaruh volatilitas dan opsi kapan hotel akan dieksekusi. Hasil dari penelitian ini menunjukkan adanya pengaruh, di mana terjadi perbedaan sebesar 23,64 persen atau sebesar Rp16.955.640.000,- ketika dibandingkan dengan metode *discounted cash flow*.

Kata kunci: Penilaian, volatilitas, *black-scholes*, *Real Option Analysis*, *discounted cash flow*.

ABSTRACT

The uncertain economic cause XYZ Hotel room rates are not fixed. These changes are caused by many influences such as world economic conditions or government policies. The number of events or events of national and world causes a sense of optimism for the management to make changes due to increased demand for rental price of a hotel room. This change caused the hotel rates changing and raises the level of price volatility room rental rates.

Volatility occurs an impact on the valuation of assets of the hotel. Assessment taking into account the level of volatility can be seen by using the black-scholes formula. This formula is the first technique that is used in the method of Real Option Analysis. This formula has not been considered many possible points that could happen, but rather focuses on the effect of volatility and the option for when the hotel will be executed. The results of this study shows the influence where there was a difference of 23,64% or Rp16.955.640.000,- when compared with the discounted cash flow method.

Keywords: Valuation, volatility, Black-Scholes, Real Options Analysis, Discounted Cash Flow.