

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

II.1. Hotel

Peraturan menteri tenaga kerja Republik Indonesia no. per-02/men/1999 menyatakan bahwa usaha hotel, restoran dan usaha pariwisata lainnya adalah setiap bentuk usaha baik milik swasta maupun milik negara yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa layanan akomodasi, makanan, minuman, dan atau jasa lainnya dengan pembayaran berdasarkan tarif yang telah ditetapkan.

II.2. Investasi

Investasi merupakan kegiatan menanamkan modal jangka panjang, dimana selain investasi tersebut perlu pula disadari dari awal bahwa investasi akan diikuti oleh sejumlah pengeluaran lain yang secara periodik perlu disiapkan. Pengeluaran tersebut terdiri dari biaya operasional (*operation cost*), biaya perawatan (*maintenance cost*), dan biaya-biaya lainnya yang tidak dapat dihindarkan. Disamping pengeluaran, investasi akan menghasilkan sejumlah keuntungan atau manfaat, mungkin dalam bentuk penjualan-penjualan produk benda atau jasa atau penyewaan fasilitas (Giatma, 2005: 68).

II.3. Tujuan Utama Investasi

Tujuan utama investasi adalah memperoleh berbagai manfaat yang cukup layak dikelak kemudian hari. Manfaat tadi bisa berupa imbalan keuangan misalnya laba, manfaat non- keuangan atau kombinasi dari kedua-duanya. Sebagai contoh manfaat non keuangan adalah penciptaan lapangan kerja baru, peningkatan ekspor, subsidi impor, ataupun pendayagunaan bahan baku dalam negeri yang berlimpah (Giatman, 2006).

II.4. Besaran-besaran Fisik Teknologis

Besaran-besaran fisik teknologis adalah sebagai berikut:

(Hartono Poerbo, 1993 : 1 – 3)

1. Luas Lantai Kotor (*Gross*)

Luas lantai bangunan tinggi sangat tergantung dari program bangunan yang tergantung pula pada jenis proyek. Lagi pula lokasi dan bentuk tanah turut menentukan luas lantai yang dapat dibangun.

2. Luas Lantai Bersih (*Netto*)

Luas lantai bersih ialah jumlah luas lantai yang dibatasi oleh dinding atau kulit luar gedung yang beratap (*covered-area*), termasuk ruangan-ruangan dalam tanah (*basement*) dikurangi luas lantai untuk inti gedung.

3. Luas Lantai *Netto* per orang

Luas lantai *netto* per orang besarnya tergantung jenis gedung di suatu negara. Satuan luas ini diperlukan untuk menentukan populasi gedung dalam

perhitungan jumlah lift, jika tidak untuk perancangan interior gedung.

Menurut pengalaman, luas lantai netto per orang untuk gedung:

Flat : 3 m²/orang

Kantor : 4 m²/orang

Hotel : 5 m²/orang

(juga rumah sakit)

4. Efisiensi Lantai (*floor efficiency*)

Efisiensi lantai adalah presentasi luas lantai yang disewakan terhadap luas lantai kotor. Makin besar efisiensi lantai, makin besar pula pendapatan gedung.

Efisiensi untuk gedung :

- a) Perkantoran menurut pengalaman besarnya sekitar 80%.
- b) Perhotelan menurut pengalaman besarnya sekitar 75%.
- c) Flat menurut pengalaman besarnya sekitar 85%.

5. Tinggi Lantai ke Lantai (*floor to floor height*)

Tinggi ini tergantung dari jenis proyek dan konstruksi lantai dalam hubungannya dengan kegunaan ruang.

6. Jumlah Lantai

Sebenarnya yang membatasi jumlah lantai yang dapat dibangun pada suatu lokasi tidak dapat diputuskan berdasarkan pertimbangan- pertimbangan tekno ekonomi saja. Kita tahu bahwa daya dukung tanah juga membatasi tinggi bangunan yang dapat dibangun disamping peraturan-peraturan tata kota.

7. **Kepadatan Bangunan (*Building density*), Koefisien Dasar Bangunan (KDB)**

Makin mahal harga tanah, makin tinggi orang membangun. Peraturan kota menentukan batas persentase luas tanah yang boleh dibangun yang disebut kepadatan bangunan (*building density*), Koefisien Dasar Bangunan (KDB). Malahan juga dibatasi perbandingan luas lantai bangunan terhadap luas tanah (*floor area ratio*), Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Batasan – batasan tersebut sangat mempengaruhi efek finansial suatu proyek.

8. **Perbandingan Luas Lantai Total Terhadap Luas Tanah (*floor area ratio*), Koefisien Lantai Bangunan (KLB)**

Perbandingan ini sangat tergantung tinggi bangunan ekonomis (*economic building height*) dan peraturan perkotaan dan ekonomi perkotaan/ *urban economics*.

II.5. Besaran-besaran Tekno Ekonomi

Besaran-besaran Tekno Ekonomi adalah sebagai berikut:

(Hartono Poerbo, 1993 : 6-11)

1. **Harga Satuan Tanah**

Biaya tanah (*land cost*) ialah biaya langsung dan tidak langsung yang dikeluarkan untuk pengadaan tanah ditambah beban bunga sejak pembelian hingga gedung menghasilkan pendapatan.

2. **Harga Satuan Gedung**

Harga satuan gedung ialah harga per meter persegi luas lantai kotor termasuk biaya fondasi, instalasi listrik intern, AC dan lain – lain.

3. Biaya Bangunan

Biaya bangunan ialah luas lantai kotor kali harga satuan gedung (*unit price*).

4. Biaya-biaya tak langsung (indirect cost)

Kelompok biaya ini berupa :

- a. Biaya perencanaan dan konsultan.
- b. Biaya pendanaan (*financing cost*)
- c. Biaya hukum (*legal cost*)

Untuk proyek gedung besarnya kelompok biaya ini adalah sekitar 20% dari harga gedung.

5. Biaya investasi total

Komponen-komponen biaya investasi total adalah :

- a. Biaya tanah (*land cost*)
- b. Biaya Bangunan
- c. Biaya-biaya tidak langsung (perencanaan, *financing cost*, *legal cost*, dan lain-lain).

6. Modal Sendiri (*Equity*)

Modal sendiri adalah jumlah modal yang ditanam untuk sesuatu proyek untuk membiayai pekerjaan-pekerjaan pra-konstruksi, seperti pengadaan tanah, perencanaan, penasehat, biaya-biaya hukum. *Equity* tersebut, biasanya sebesar $\pm 25\%$ dari investasi total (untuk proyek komersial).

7. Modal Pinjaman (*borrowed capital, loan*)

Modal pinjaman adalah pembiayaan proyek yang berasal dari :

- a. Kredit langsung dari bank atau institusi keuangan lainnya.

- b. Dana dari pasar uang dan modal (hasil penjualan saham-saham, obligasi, surat berharga dan lain-lain).

Untuk pemberian kredit orang mengharapkan bunga dan pembelian saham orang mendapatkan deviden.

8. Perbandingan modal pinjaman terhadap modal sendiri (*loan equity ratio*)

Perbandingan ini tidak mutlak, tergantung jenis proyek yang mempengaruhi resiko proyek. Lazimnya untuk proyek komersial perbandingannya adalah 3 :

1.

9. Suku Bunga

Bunga atas sesuatu pinjaman adalah sejumlah uang sebagai imbalan atas jasa pemberian modal pinjaman yang dapat dinikmati oleh pemberi pinjaman. Hal ini juga berkaitan dengan perubahan nilai uang terhadap waktu. Suku bunga dinyatakan dalam % pertahun.

10. Masa Konstruksi

Untuk proyek-proyek komersial yang dibiayai dengan modal pinjaman yang dikenakan bunga meskipun proyek belum mulai menghasilkan pendapatan, masa konstruksi harus diusahakan sesingkat-singkatnya agar beban bunga selama masa konstruksi tersebut sekecil-kecilnya.

Para kreditur umumnya memberi keringanan berupa penangguhan pembayaran pokok kredit dan bunganya selama masa konstruksi (*grace period*). Ada kalanya hanya diberikan penangguhan pembayaran pokok kreditnya saja dan bunganya harus dibayar.

11. Masa Pelunasan kredit (*pay out time*)

Masa pelunasan kredit adalah jangka waktu kredit dikurangi masa konstruksi.

Panjangnya jangka waktu kredit adalah tergantung situasi, kondisi dan jenis proyek. Untuk proyek-proyek komersial biasanya sekitar 15 tahun.

12. Pendapatan Bangunan

- a. Sewa (per meter persegi per bulan), atau sewa per kamar hotel.
- b. Sewa-beli (*hire-purchase*) dalam proyek flat atau perkantoran.
- c. Penjualan (dengan atau tanpa angsuran) dalam proyek flat/kantor.

Dalam proyek hotel, pendapatan proyek masih ditambah sekitar 150% dari sewa kamar, ialah pendapatan dari makanan dan minuman dan lain-lain.

13. Pengeluaran Bangunan

- a. Biaya operasional dan pemeliharaan gedung (listrik, AC, gas, minum, pembersihan gedung dan halaman, keamanan).
- b. Biaya personil.
- c. Asuransi.
- d. Pajak – pajak *real estate* (PBB/Pajak Bumi dan Bangunan)

Pengeluaran ini dibebankan atas *service charge* yang berkisar antara 20 – 30% dari pendapatan sewa dasar (*base rate*). Pengeluaran-pengeluaran yang dibebankan atas pendapatan sewa dasar (*base rate*) adalah :

- a. Pajak perseroan.
- b. Penyusutan (Depresiasi) bangunan.

Untuk perkantoran dengan umur ekonomis (*economic life*) gedung 40 tahun, penyusutannya 2,5 % dari harga gedung.

- c. Bila gedung dibiayai dengan modal pinjaman, maka diperlukan biaya amortisasi pokok pinjaman dan bunganya (*capital return + interest*).
- d. Modal sendiri dikembalikan berikut keuntungannya selama umur ekonomis proyek.

14. Biaya operasional dan pemeliharaan gedung

Kelompok biaya ini terdiri dari :

- a. Biaya pemeliharaan gedung.
- b. Biaya listrik, Telephone dan AC.
- c. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
- d. Asuransi Gedung dan peralatan.
- e. Biaya personil dari badan pengelola gedung.

Dalam proyek perkantoran, sumber biaya untuk ini adalah “*service charge*” yang besarnya antara 20-30% dari sewa dasar. Untuk proyek flat besarnya sekitar 5% dari sewa. Untuk proyek hotel tergantung bintang hotelnya.

Atas dasar empiris sebagai berikut :

Hotel Bintang 5 = 50 % x Pendapatan Total

Hotel Bintang 4 = 40 % x Pendapatan Total

Hotel Bintang 3 = 30 % x Pendapatan Total

Hotel Bintang 2 = 20 % x Pendapatan Total

15. Pajak Atas Bunga (*Interest tax*)

Pajak atas bunga merupakan unsur biaya yang mengurangi pajak perseroan.

16. Depresiasi, Penyusutan Bangunan

Adalah nilai ganti per tahun yang harus dikeluarkan atas beban pendapatan sebelum pajak yang besarnya tergantung dari umur ekonomis (*economic life*) suatu gedung dan jenis gedung.

Cara depresiasi juga bermacam-macam. Tetapi untuk keperluan analisa pendahuluan, cukup digunakan sistem garis lurus (*straight line method*). Untuk Hotel umur ekonomis gedung yaitu 40 th dengan depresiasi 2,5 % per tahun.

17. Pajak Perseroan

Besarnya pajak perseroan tergantung peraturan suatu negara pada sesuatu waktu. Di Indonesia pada waktu ini sama dengan $35\% \times$ laba kena pajak (*taxable profit*) ialah pendapatan kotor dikurangi :

- a. Pengeluaran untuk pembayaran bunga modal pinjaman.
- b. Pengeluaran untuk pajak atas bunga (*interest tax*).
- c. Depresiasi/penyusutan gedung dan peralatan.
- d. Asuransi kredit (adakalanya disyaratkan oleh kredit luar negeri).
- e. Biaya operasi gedung.

18. Cash Flow

Setiap proyek mempunyai “*cash-inflow*” dan “*cash-outflow*” atau arus uang masuk dan arus uang keluar. Masuk dan keluarnya uang digambarkan dalam suatu daftar yang diatur secara sistematis dan kronologis.

II.6. Rumus Dasar Analisis Ekonomi Teknik

Menurut Robet J Kodoatie, beberapa istilah yang penting yang akan digunakan dalam analisis ekonomi teknik adalah sebagai berikut :

(Robet J Kodoatie 1995, 20-22)

Dengan prinsip “*discrete compounding*”

i = *compound interest* (bunga) = Besarnya suku bunga tahunan (%)

P = *Present Value* (nilai sekarang) = Sejumlah uang pada saat ini

F = *Future Value* (nilai yang akan datang) = Sejumlah uang pada saat yang akan datang

A = *Annual payment* (pembayaran tahunan) = Sejumlah uang yang dibayar tiap tahun

n = Jumlah tahun

Umumnya semua persoalan dan permasalahan, juga periode waktunya, dikonversikan berdasarkan tahun (*annual basis*), sehingga istilah A , i dan n juga berdasarkan periode tahunan.

Beberapa rumus penting merupakan dasar analisis ekonomi proyek yang berdasarkan/menggunakan bunga berganda (*interest compound*) dan metode penggantian yang berperiode (*discrete compounding*).

$$1. F = P (1 + i)^n \quad \rightarrow \text{Future Value}$$

$$2. P = \frac{F}{(1 + i)^n} \quad \rightarrow \text{Present Value (harga sekarang)}$$

$$3. A = \frac{Fi}{(1+i)^n - 1} \rightarrow \text{Sinking Fund (Penanaman Sejumlah Uang)}$$

$$4. A = \frac{Pi(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \rightarrow \text{Capital Recovery (Pemasukan kembali modal)}$$

$$5. F = \frac{A\{(1+i)^n - 1\}}{i} \rightarrow \text{Future Value dari Annual}$$

$$6. P = \frac{A\{(1+i)^n - 1\}}{i(1+i)^n} \rightarrow \text{Present Value dari Annual}$$

II.7. Pemasukan Hotel

Menurut Hartono Poerbo, nilai pemasukan hotel dapat dihitung dengan rumus :

$$R = 2,5 \times a \times b \times 365 \times r \quad (2.1)$$

dengan, R = Pemasukan Hotel

2,5 = Pendapatan non Kamar (Restoran, *Ball Room*, dll)

a = Prosentase tingkat hunian kamar (%)

b = Luas kamar hotel (m²)

365 = Jumlah hari dalam setahun

r = Harga sewa per m²

II.8. Kriteria Tekno Ekonomi

Menurut Hartono Poerbo kriteria tekno ekonomi adalah sebagai berikut:

(Hartono Poerbo, 1993 : 17-19)

1. Perbandingan pendapatan-pengeluaran (*Revenue – cost ratio*)

Ukuran ini juga menggambarkan besarnya resiko proyek. *Revenue – cost ratio* adalah perbandingan jumlah nilai sekarang dari pendapatan dan pengeluaran proyek selama umur ekonomisnya.

Ratio atau perbandingan ini harus lebih besar dari 1. Makin besar selisihnya terhadap 1, makin kecil resiko proyek/resiko investasi/*investmentt risk*.

2. Tingkat pengembalian investasi (*Rate of return on investmentt*)

Ukuran ini menggambarkan daya tarik dan fisibilitas proyek. Tingkat pengembalian investasi dapat dihitung sebelum atau sesudah pajak(*rate of return before or after tax*).

a) *Rate of return before tax* adalah jumlah nilai sekarang dari keuntungan sebelum pajak dibagi nilai sekarang dari investasi total, sedangkan

b) *Rate of return after tax* adalah jumlah nilai sekarang dari keuntungan sesudah pajak dibagi nilai sekarang dari investasi total.

Kedua perbandingan itu dihitung selama umur ekonomis proyek dan hasil baginya harus lebih besar dari 1 (satu) pula bila proyeknya cukup fisibel/layak. Makin tinggi nilai *rate of return* makin menarik pula proyek bagi investor.

3. Tingkat Pengembalian Modal (*Rate of return on equity*)

Ukuran ini menggambarkan profitabilitas penanaman modal atau penyertaan modal. Lebih-lebih jika modal yang didapat berasal dari dana-dana yang ada dalam masyarakat yang berasal dari penjualan saham-saham di pasar uang dan modal. Tingkat pengembalian modal adalah jumlah nilai sekarang selama umur ekonomis proyek dari pembayaran-pembayaran pengembalian modal berikut keuntungannya, ditambah penumpukan modal setelah kredit lunas, dibagi jumlah nilai sekarang dari modal yang ditanam.

Ratio ini harus lebih besar dari 1 (satu) pula bila investasi cukup *profitabel/menguntungkan*.

Oleh karena setiap penanaman modal mengandung resiko, maka persentasi keuntungannya selalu diperhitungkan lebih besar dari tingkat bunga dipasaran uang dan modal. Lebih-lebih jika modal itu didapat dari penjualan saham-saham untuk mana harus dibayar deviden. Jadi tingkat bunga untuk perhitungan *return on equity* lazimnya 1 – 2 % diatas tingkat bunga kredit/modal pinjaman.

Jangka waktu pengembalian modal sendiri diperhitungkan selama umur ekonomis sesuatu proyek, atau lebih pendek lagi jika dikehendaki.

4. Titik Impas (*Break- even point*)

Titik impas dicapai bila keadaan usaha telah menghasilkan pendapatan yang dapat menutup semua pengeluaran.

Jadi pada suatu titik impas terdapat suatu kapasitas minimum yang harus tercapai agar usaha tidak rugi (*break even capacity*). Untuk suatu proyek perkantoran misalnya, dapat dihitung berapa persen ruangnya harus tersewa agar semua pengeluaran sudah dapat ditutup dari pendapatan gedung (*break – even occupancy factor*).

Makin rendah faktor okupansi impasnya makin kecil resiko investasi proyek. Juga pada suatu proyek hotel, berapa persen dari jumlah kamar yang harus tersewakan agar biaya-biaya dapat ditutup.

II.9 Analisis Penilaian Investasi

Menurut Donald G. Newnan (1990), metode yang digunakan dalam analisis kelayakan investasi suatu proyek adalah sebagai berikut

1. Metode Nilai Sekarang Netto (*Net Present Value*)

Metoda ini dikenal sebagai metoda *Present Worth* (Nilai Sekarang) dan digunakan untuk menentukan apakah suatu rencana mempunyai keuntungan dalam periode waktu analisis. Hal ini dihitung dari *Present Worth of the Revenue* (PWR), dan *Present Worth of the Cost* (PWC). Aliran kas proyek yang dikaji meliputi keseluruhan, yaitu biaya modal, operasional, produksi, pemeliharaan, dan pengeluaran lain – lain.

$$NPV = PWR - PWC \quad (2.2)$$

dengan

NPV = nilai sekarang netto

PWR = nilai sekarang dari pendapatan

PWC = nilai sekarang dari biaya / pengeluaran

Kriteria keputusan untuk mengetahui layak atau tidaknya suatu investasi dalam metode NPV, yaitu jika :

NPV > 0, usulan investasi diterima (menguntungkan)

NPV < 0, usulan investasi ditolak (tidak menguntungkan)

NPV = 0, nilai investasi sama walau usulan investasi diterima maupun ditolak.

2. Metode *Revenue Cost Ratio*

Metode ini menganalisis suatu proyek dengan membandingkan nilai revenue terhadap nilai cost. Rumus untuk menghitung RCR adalah :

$$RCR = PWR / PWC \quad (2.3)$$

Ada tiga kemungkinan nilai R/C yang terjadi, yaitu:

Bila nilai $R/C < 1$, proyek tidak layak dijalankan

Bila nilai $R/C = 1$, proyek marginal (*marginal project*)

Bila nilai $R/C > 1$, proyek layak dijalankan

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

Metode Tingkat Pengembalian/Internal Rate of Return Method (IRR) menurut Robert J. Kodoatie (1994) adalah besarnya tingkat bunga yang menjadikan biaya pengeluaran dan pemasukan sama besarnya. Logika sederhananya menjelaskan bahwa investasi dikatakan menguntungkan jika tingkat bunga ini lebih besar dari tingkat bunga yang relevan.

Metoda ini digunakan untuk memperoleh suatu tingkat bunga dimana nilai pengeluaran sekarang bersih (NPV) adalah nol.

$$NPV(0) = PWR - PWC - I \quad \text{pada } i = ? \quad (2.4)$$

NPV = nilai sekarang netto

PWR = nilai sekarang dari pendapatan

PWC = nilai sekarang dari biaya/pengeluaran

I = biaya investasi setelah konstruksi

Kriteria keputusan untuk mengetahui layak atau tidaknya suatu investasi dalam metoda IRR yaitu jika :

$IRR > MARR$ (*Minimum Attractive Rate of Return*), usulan investasi diterima.

4. Tingkat Pengembalian Investasi

Pengembalian tingkat investasi *return on investment* (ROI) dibedakan antara ROI sebelum pajak (*ROI before tax*) dan ROI setelah pajak (*ROI after tax*).

(Jimmy.S Juwana, 2005)

a). *Return On Investment* (ROI) Sebelum Pajak :

Sebelum pinjaman lunas, yaitu tahun 1 sampai dengan tahun ke 15:

Laba sebelum pajak ditambah depresiasi

$$L_b = \text{pendapatan} - \text{biaya bunga pinjaman} - \text{biaya operasional} - \text{biaya asuransi} \quad (2.5)$$

Jumlah nilai sekarang tahun 1 s/d tahun 15 :

$$PV_b = L_b (P/A; i; 15) \quad (2.6)$$

Setelah pinjaman lunas yaitu dari tahun 16 s/d tahun 40 :

$$L_a = \text{pendapatan} - \text{biaya operasional} - \text{biaya asuransi} \quad (2.7)$$

Jumlah nilai sekarang (tahun 16 s/d tahun 40)

$$PV_a = L_a (P/A; i; 25) (P/F; i; 15) \quad (2.8)$$

Jadi nilai sekarang untuk laba sebelum pajak ditambah depresiasi adalah :

$$L = PV_b + PV_a \quad (2.9)$$

$$RI_b = L / I \quad (2.10)$$

Nilai $RI_b > 1.00$ layak.

b). *Return On Investmentt* (ROI) Setelah Pajak :

$$L'_b = \text{pendapatan} - \text{biaya bunga pinjaman} - \text{biaya operasional} - \text{biaya asuransi} - \text{pajak} \quad (2.11)$$

Jumlah nilai sekarang tahun 1 s/d tahun 15 :

$$PV'_b = L'_b (P/A; i; 15) \quad (2.12)$$

Setelah pinjaman lunas, yaitu dari tahun 16 s/d tahun 40

Laba setelah pajak ditambah depresiasi :

$$L'_a = \text{Pendapatan} - \text{biaya operasional} - \text{biaya asuransi}$$

$$- \text{pajak} \quad (2.13)$$

$$PV'a = L'a (P/A; i; 25) (P/F; i; 15) \quad (2.14)$$

$$L' = PV'b - PV'a \quad (2.15)$$

$$R1a = L' / I \quad (2.16)$$

Nilai $R1a > 1.00$ layak.

5. Tingkat Pengembalian Modal Sendiri

Sebelum pinjaman lunas (tahun pertama sampai dengan tahun ke-15) :

Laba setelah pajak dikurangi pembayaran kembali pokok pinjaman :

$L''b = \text{pendapatan} - \text{biaya bunga modal pinjaman} - \text{biaya operasional} - \text{biaya asuransi} - \text{pajak} - \text{pengembalian pokok pinjaman}$ (2.17)

Jumlah nilai sekarang (tahun pertama sampai dengan tahun ke 15)

$$PV''b = L''b (P/A; i; 15) \quad (2.18)$$

Setelah pinjaman lunas yaitu dari tahun ke- 16 sampai dengan tahun ke- 40

Laba setelah pajak ditambah depresiasi :

$$L''a = \text{pendapatan} - \text{biaya operasional} - \text{biaya asuransi} - \text{pajak} \quad (2.19)$$

Jumlah nilai sekarang dari tahun ke 16 – tahun ke 40

$$PV''a = L''a (P/A; i; 25) (P/F; i; 15) \quad (2.20)$$

Jadi nilai sekarang untuk laba setelah pajak ditambah dengan depresiasi adalah

$$L'' = PV''b + PV''a \quad (2.21)$$

Dengan penanaman modal sebesar I , maka tingkat pengembalian modal sendiri

(*return on equity*)

$$RE = L'' / I > 1 \quad (2.22)$$

Nilai $RE > 1$ layak.

Dari hasil penelitian Sri Wijaya (2011) pada penelitian Studi Kelayakan Investasi Hotel *Best Western Premier* yang dirubah kapasitasnya menjadi hotel bintang 3, ditinjau dari aspek finansial disimpulkan dengan tingkat hunian 100% dapat ditentukan nilai sewa minimum adalah Rp 6.145,00 /m² /hari. Dari harga sewa minimum tersebut titik impas hunian (*Break Even Occupancy Factor*) dapat tercapai pada tingkat hunian 66,3161%. Penilaian kelayakan investasi dengan teknik PP (*Payback Period*) didapat jangka waktu pengambilan investasi selama 8 tahun 3 bulan 22 hari, dengan nilai NPV (*Net Present Value*) sebesar Rp. 18.572.759.736,12 dan IRR (*Internal Rate of Return*) diperoleh 13,3422%. Hal ini berarti bahwa proyek investasi hotel tersebut layak untuk dilaksanakan dan menarik minat para investor untuk melakukan penanaman investasi.