



## STUDI KASUS PENILAIAN HOTEL DI BALI

### *Case Study Hotel Valuation in Bali*

**I Wayan Priyana Agus Sudharma**

**Universtas Udayana**

**Email: [privasudharma@unud.ac.id](mailto:privasudharma@unud.ac.id)**

#### **Abstract**

*The recovery of the Bali tourism sector has had a positive impact on the economy and investment climate. Post-pandemic, there has been an increase in credit growth in the Province of Bali as a result of an increase in working capital credit and consumption credit, and investment credit. Valuation of collateral properties assists banks in determining the market value of property used as collateral for debt. This value is used as a reference in determining the amount of loan that can be given and the appropriate level of security. The object of the case study is a hotel with an appraisal using the income approach, the discounted cash flow (DCF) method, resulting in a property value of IDR 56,500,000,000.00*

**Keywords:** *Valuatiot, Hotel, Property*

#### **Abstrak**

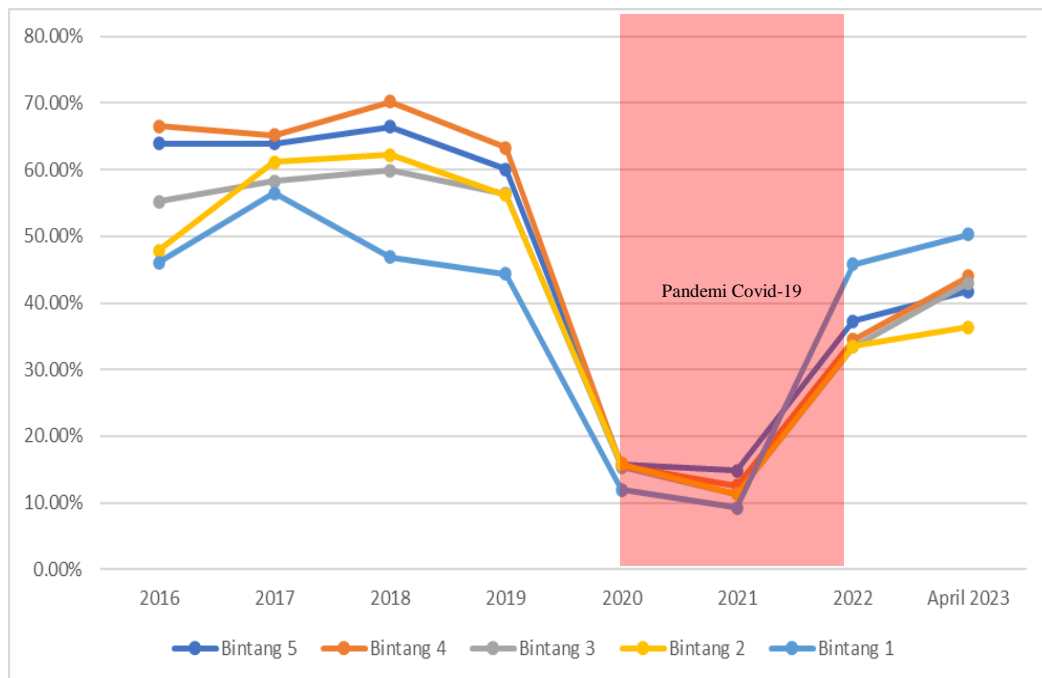
Pemulihan sektor pariwisata Bali, memberikan dampak yang positif terhadap perekonomian dan iklim investasi. Pasca pandemi telah terjadi peningkatan pertumbuhan kredit di Provinsi Bali akibat dari peningkatan kredit modal kerja dan kredit konsumsi, dan kredit investasi. Penilaian properti agunan membantu bank dalam menentukan nilai pasar properti yang digunakan sebagai jaminan utang. Nilai ini digunakan sebagai acuan dalam menentukan jumlah pinjaman yang dapat diberikan dan tingkat keamanan yang sesuai. Objek studi kasus berupa hotel dengan penilaian menggunakan pendekatan pendapatan, metode *discounted cash flow* (DCF) dihasilkan nilai property sebesar Rp 56.500.000.000,00.

**Kata Kunci:** Penilaian, Hotel, Properti

#### **PENDAHULUAN**

Perekonomian Bali mengalami dampak yang signifikan akibat pandemi COVID-19. Seperti halnya sektor pariwisata di seluruh dunia, Bali juga terkena dampak penurunan wisatawan dan pembatasan perjalanan yang diberlakukan untuk mengendalikan penyebaran virus.

Bali adalah salah satu destinasi pariwisata utama di Indonesia, dan sektor perhotelan menjadi salah satu sektor yang terdampak paling parah. Selama pandemi, permintaan hotel di Bali menurun secara drastis karena pembatasan perjalanan dan penutupan sementara pariwisata. Banyak wisatawan domestik dan internasional membatalkan perjalanan mereka, mengakibatkan penurunan jumlah tamu yang menginap di hotel. Hal ini berdampak pada tingkat hunian hotel yang rendah dan pendapatan yang menurun secara signifikan.

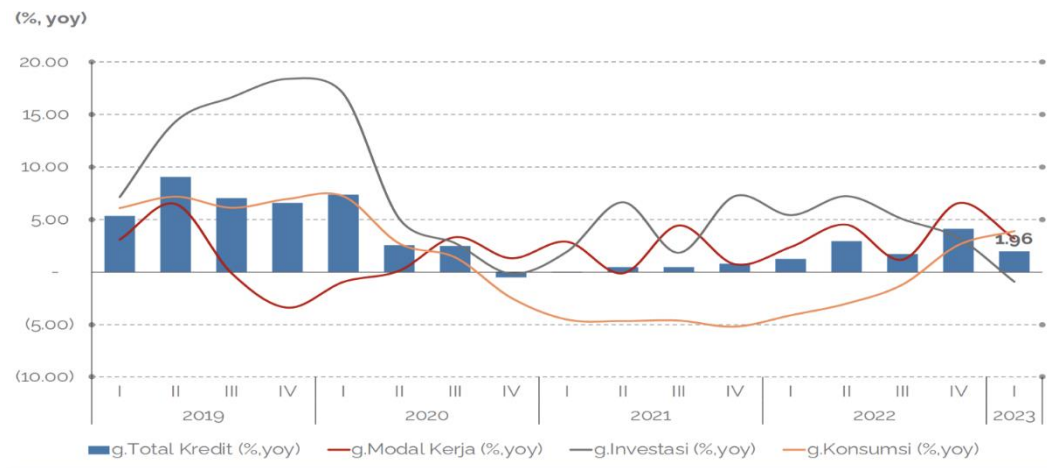


**Gambar 1: Tingkat Hunian Hotel Berbintang di Provinsi Bali**

Sumber: bali.bps.go.id (diolah)

dengan pelaksanaan vaksinasi dan langkah-langkah pemulihan ekonomi yang dilakukan, perekonomian Bali mulai memperlihatkan tanda-tanda pemulihan. Relaksasi pembatasan perjalanan, kampanye pariwisata, pengembangan wisata lokal, serta peningkatan infrastruktur pariwisata dan mulai dilaksanakannya *event* internasional seperti KTT-G20 di Bali. Sampai dengan bulan april tahun 2023, rata-rata tingkat hunian hotel berbintang di Bali masih belum mencapai kondisi sebelum pandemi namun sudah mengalami peningkatan signifikan dari masa pandemi. Pada tahun 2019 rata-rata tingkat hunian hotel bintang lima sebesar 60,10%, hotel bintang empat sebesar 63,32%, hotel bintang tiga sebesar 56,39%, hotel bintang dua sebesar 56,24% dan hotel bintang satu sebesar 44,38%. Pada tahun 2021 tingkat hunian hotel di Bali mengalami titik terendah yaitu hotel bintang lima sebesar 15,80%, hotel bintang empat sebesar 15,62%, hotel bintang tiga sebesar 15,37%, hotel bintang dua sebesar 15,82% dan hotel bintang satu sebesar 11,95%. Pada tahun 2022 dan tahun 2023 tingkat okupansi hotel berbintang.

Berdasarkan Laporan Perekonomian Provinsi Bali Mei 2023, peningkatan pertumbuhan kredit di Provinsi Bali akibat dari peningkatan kredit modal kerja dan kredit konsumsi, sementara kredit investasi tetap tumbuh meskipun mengalami perlambatan dibandingkan triwulan sebelumnya. Hal ini menunjukkan bahwa kondisi ekonomi masyarakat semakin membaik untuk melakukan ekspansi ekonomi. Semakin meningkatnya penyaluran kredit perbankan semakin meningkat juga resiko yang harus dihadapi oleh pihak perbankan dimana salah satu resiko yang dihadapi adalah kegagalan pihak debitur untuk melakukan pelunasan pinjaman sehingga aset yang digunakan oleh debitur sebagai agunan harus dilelang. Untuk meminimalisasi resiko kredit penilaian agunan diperlukan sebagai salah satu Langkah mitigasi resiko.



**Gambar 2: Perkembangan Kinerja Penyaluran Kredit Perbankan**

Sumber: Laporan Perekonomian Provinsi Bali Mei 2023/bi.go.id

Bagi perbankan penilaian membantu bank dalam menentukan nilai pasar properti yang digunakan sebagai jaminan utang. Nilai ini digunakan sebagai acuan dalam menentukan jumlah pinjaman yang dapat diberikan dan tingkat keamanan yang sesuai. Hal ini membantu bank dalam memastikan bahwa nilai jaminan mencukupi untuk melindungi kepentingan mereka jika terjadi gagal bayar atau kerugian. Penilaian perbankan juga digunakan dalam transaksi jual beli atau penyelesaian aset perbankan. Misalnya, ketika bank menjual aset yang dijamin untuk memulihkan kerugian atau dalam proses restrukturisasi kredit.

Majumdar, Raju (2019) menemukan bahwa model berbasis pendapatan sebagian besar diikuti dalam menilai hotel properti di India. Tantangan utama yang dihadapi dalam proses penilaian seperti yang disorot oleh responden terkait dengan meningkatnya ketidakpastian terkait dengan proyeksi laba masa depan mengingat banyaknya asumsi yang dibuat pada tingkat mikro dan makro, dan penentuan faktor diskonto yang tepat untuk menghitung nilai sekarang dari arus kas masa depan.

García-Gomez, dkk (2021) mengkaji efek dari virus corona baru (SARS-CoV-2) pada kinerja pasar industri perhotelan di AS. Mereka juga membandingkan dampak wabah COVID-19 dengan tiga wabah penyakit sebelumnya. Hasilnya menunjukkan ada yang negatif pengaruh wabah penyakit terhadap pengembalian saham hotel di AS. Namun, dampak COVID-19 jauh lebih besar dibandingkan dengan penyakit sebelumnya. Selain itu, mengingat pentingnya mengikuti strategi perusahaan yang fleksibel untuk beradaptasi dengan situasi baru dan tak terduga, ditemukan bahwa ALFO (assets-light, fee-oriented) strategi bertindak sebagai mitigator untuk prediksi penurunan nilai pasar akibat pandemi.

## METODE

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif. Menurut Sugiyono (2014), metode deskriptif adalah suatu metode yang digunakan untuk menggambarkan suatu hasil penelitian tetapi tidak digunakan untuk membuat kesimpulan yang lebih luas. Dalam pemilihan pendekatan ini, diharapkan dapat memberikan gambaran secara cermat mengenai keadaan atau gejala tertentu pada

objek kajian.

Analisis DCF (Discounted Cash Flow) merupakan prosedur penerapan discount rate pada arus kas. DCF dapat digunakan untuk perusahaan dengan pola pendapatan yang dapat diprediksi dan tidak. Kekurangan DCF adalah sangat dipengaruhi oleh perkiraan pendapatan di masa depan, perubahan perkiraan pendapatan berdampak signifikan pada penilaian akhir (Appraisal Institute, 2008: 539-540)

DCF juga disebut sebagai metode diskonto pendapatan multiperioda. DCF berdasarkan pada pemikiran bahwa nilai investasi adalah seluruh keuntungan yang diperoleh pemilik yang telah didiskontokan ke nilai saat ini dengan discount rate yang merefleksikan time value of money dan ekspektasi risiko. Mengkonversi keuntungan masa depan dengan nilai saat ini dilakukan dengan mendiskonto proyeksi arus kas operasional. Prawoto (2012:443) menyatakan bahwa rumus yang digunakan adalah sebagai berikut:

$$\text{Present value} = \frac{\text{NOI}_1}{(1+i)^1} + \frac{\text{NOI}_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{\text{NOI}_n}{(1+i)^n} + \text{TV} \dots\dots\dots(1)$$

Keterangan:

NOI : Net Operating Income;

i : Discount Rate;

TV : Terminal Value;

n : Tahun

## HASIL DAN PEMBAHASAN

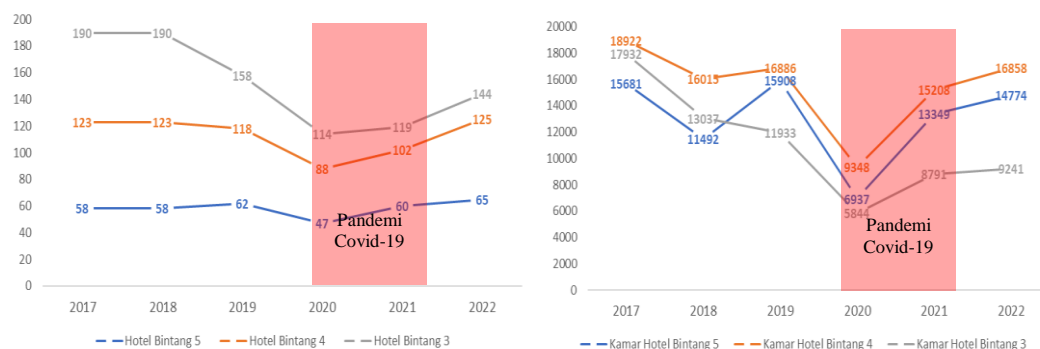
### Analisa Penggunaan Tertinggi dan Terbaik

Setiap kali opini nilai pasar digunakan, analisis penggunaan tertinggi dan terbaik merupakan hal yang diperlukan. Melalui analisis penggunaan tertinggi dan terbaik, seorang penilai menginterpretasikan kekuatan pasar yang mempengaruhi properti objek penilaian dan mengidentifikasi penggunaan yang menjadi dasar opini nilai. Jika penggunaan tertinggi dan terbaik tidak dilakukan secara memadai, penilai mungkin secara tidak tepat menganalisis properti yang dinilai (Appraisal Institute, 2020: 34).

Terdapat empat aspek dalam analisis penggunaan tertinggi dan terbaik yaitu, secara legal diizinkan, secara fisik dimungkinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi. Sesuai Peraturan Bupati Badung No. 8 Tahun 2021 Tentang Rencana Detil Tata Ruang Kecamatan Kuta Tahun 2021-2041, objek penelitian berada pada kawasan zona pariwisata subzone wisata buatan. Ketentuan dasar subzone wisata buatan yaitu koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 60% dari luas persil, koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 2,4 dari luas persil, koefisien dasar hijau (KDH) minimum 30% dan koefisien tapak *basement* (KTB) maksimal 60%. Secara fisik bangunan hotel sudah beroperasi selama 9 tahun, secara finansial hotel saat ini dalam keadaan operasional dan menghasilkan keuntungan, dan telah menghasilkan nilai tertinggi. Secara umum, apabila nilai dari propertinyang telah dikembangkan lebih besar nilai tanah dalam keadaan kosong, penggunaan tertinggi dan terbaik dari properti adalah penggunaan yang saat ini berjalan (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, 2018: PPI 4.1 2). Berdasarkan hal tersebut objek penelitian telah memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik.

### Analisa Pasar

Selama pandemi covid-19, industri perhotelan di Bali menghadapi tantangan dan mengalami dampak negatif yang besar pada pasokan hotel. Selama periode pandemi, banyak hotel berhenti beroperasi sementara, banyak fenomena dijualnya hotel-hotel, bahkan beberapa hotel tutup secara permanen. Hotel yang tetap beroperasi menghadapi pembatasan kapasitas yang diberlakukan oleh pemerintah, Beberapa hotel mengubah model bisnis mereka salah satunya adalah beralih menjadi akomodasi jangka panjang atau menyediakan layanan karantina mandiri. Perubahan dalam layanan dan protokol Kesehatan diberlakukan bagi hotel yang tetap beroperasi untuk melindungi wisatawan dan staf hotel, termasuk perubahan dalam penyediaan layanan, seperti restoran yang hanya melayani makanan dengan layanan kamar atau penyediaan fasilitas umum yang terbatas, hal ini meningkatkan biaya operasional hotel sehingga hanya sebagian hotel saja yang mampu beradaptasi. Hal ini dapat terlihat data Badan Pusat Statistik Provinsi Bali, dimana menurunnya jumlah hotel dan kamar yang tersedia secara signifikan pada hotel bintang tiga, hotel bintang empat dan hotel bintang lima selama pandemic di Kabupaten Badung. Pada tahun 2020 jumlah hotel bintang tiga turun sebesar 28%, hotel bintang empat turun sebesar 25% dan hotel bintang lima turun sebesar 24% dari tahun 2019. Sedangkan jumlah kamar yang tersedia pada pada hotel bintang tiga turun sebesar 51%, hotel bintang empat turun sebesar 45% dan hotel bintang lima turun sebesar 56% dari tahun 2019. Pasca dibukanya kembali penerbangan masuk ke Indonesia. Konferensi Tingkat Tinggi (KTT) G20 di Bali yang dilaksanakan pada November 2022 mengakselerasi pasokan akomodasi pariwisata di bali menuju kondisi sebelum pandemi.

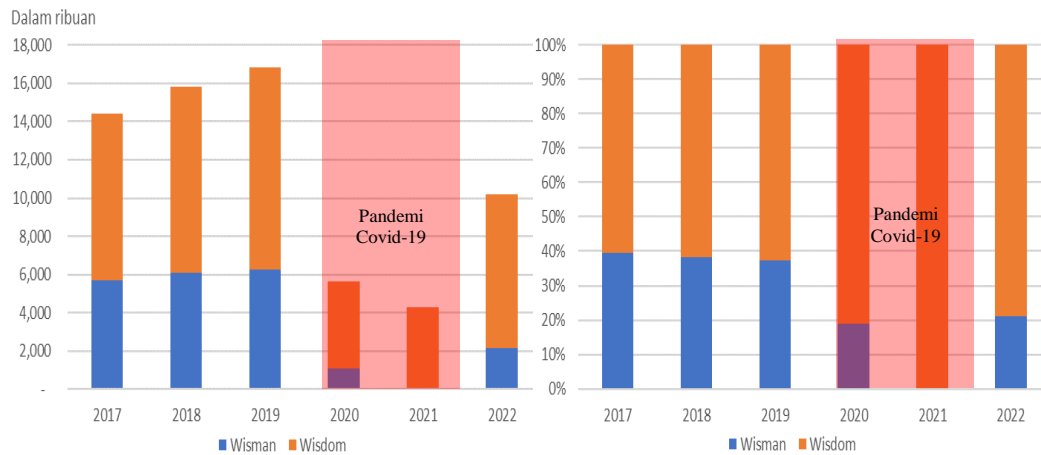


**Gambar 3: Jumlah Hotel dan Jumlah Kamar Hotel Bintang di Kabupaten Badung**

Sumber: bali.bps.go.id (diolah)

Selama pandemi permintaan akomodasi wisata didominasi oleh wisatawan domestik mengingat bahwa selama pandemi seluruh penerbangan masuk ke Indonesia ditutup oleh pemerintah pusat. Sebelum pandemi proporsi kunjungan wisatawan domestik (wisdom) sekitar 60% dan wisatawan mancanegara (wisman) sekitar 40% dengan jumlah kunjungan wisatawan di atas 16 juta orang. Sedangkan sampai pada akhir tahun 2022, total kunjungan wisatawan ke Bali masih dikisaran 10 juta orang per tahun dengan proporsi kunjungan wisatawan domestik sekitar 80% dan wisatawan mancanegara sekitar 20%. Kondisi ini mengindikasikan bahwa

permintaan akomodasi masih belum mendekati kondisi sebelum pandemi, hal ini disebabkan oleh masih minimnya jumlah kunjungan wisatawan mancanegara mengingat kondisi perekonomian global yang masih belum membaik.



**Gambar 4: Jumlah Wisatawan Ke Bali**

Sumber: bali.bps.go.id (diolah)

**Asumsi dan Proyeksi**

Selama Asumsi yang dibangun dalam studi ini berdasarkan data historis dari lapaoran laba rugi objek penelitian selama tahun 2016-2019. Sumber-sumber pendapatan hotel adalah pendapatan kamar, pendapatan makanan dan minuman, pendapatan spa, pendapatan laundry, pendapatan transportasi, pendapatan telepon dan pendapatan lainnya. Biaya operasional hotel terdiri dari biaya variabel berupa biaya kamar, biaya makanan dan minuman, biaya spa, biaya laundry, biaya transportasi, biaya telepon, dan biaya variabel lainnya sedangkan biaya tetap terdiri dari biaya administrasi dan umum, biaya penjualan dan pemasaran, biaya operasional dan perawatan, biaya manajemen, biaya insentif, pajak bumi dan bangunan, biaya asuransi dan biaya cadangan penggantian.

**Tabel 1**

**Sumber Pendapatan dan Biaya Operasional Hotel**

Pendapatan	Persentase	
Pendapatan Makanan dan Minuman	30.06%	dari pendapatan kamar
Pendapatan Spa	2.03%	dari pendapatan kamar
Pendapatan Laundry	0.38%	dari pendapatan kamar
Pendapatan Transportasi	0.76%	dari pendapatan kamar
Pendapatan Telepon	0.01%	dari pendapatan kamar
Pendapatan Lainnya	0.52%	dari pendapatan kamar

Biaya Operasional Hotel		
Biaya Variabel		
Biaya Kamar	8.71%	dari pendapatan kamar
Biaya Makanan dan Minuman	37.97%	dari pendapatan makanan dan minuman
Biaya Spa	12.85%	dari pendapatan spa
Biaya Laundry	24.49%	dari pendapatan laundry
Biaya Transportasi	15.13%	dari pendapatan transportasi
Biaya Telepon	39.13%	dari pendapatan telepon

Biaya Lainnya	38.80%	dari pendapatan lainnya
<b>Biaya Tetap</b>		
Biaya Administrasi dan Umum	14.38%	dari total pendapatan
Biaya Penjualan dan pemasaran	2.04%	dari total pendapatan
Biaya operasional dan perawatan	7.23%	dari total pendapatan
Biaya cadangan penggantian	4.00%	dari total pendapatan
Biaya Manajemen	4.00%	dari total pendapatan
Biaya Insentif	1.00%	dari pendapatan lainnya

Sumber : Laporan Laba/Rugi (diolah)

Pada masa awal pemulihan setelah pandemi aliran kas yang dihasilkan oleh properti cenderung tidak stabil, sehingga DCF merupakan metode yang paling cocok. Proyeksi arus kas dilakukan selama sisa masa berlaku seripikat hak guna bangunan diatas hak milik yaitu selama 20 tahun. Setelah melakukan analisis terhadap pendapatan dan biaya historis dari hotel, Dalam mengestimasi kemampuan properti untuk menghasilkan pendapatan terdapat beberapa hal yang harus dilakukan selanjutnya yaitu, menentukan tingkat *vacancy* aktual yang akan digunakan untuk menghitung pendapatan operasional bersih (*Net Operating Income/NOI*). Adapun formula yang digunakan untuk menghitung pendapatan operasional bersih adalah :

$$PGI - VCL = EGI - OE - Capex = NOI \dots \dots \dots (2)$$

Keterangan:

- NOI : *Net Operating Income*;
- PGI : *Potensial Gross Income*;
- VCL : *Vacancy and Collection Loss*;
- EGI : *Efectif Gross Income*;
- OE : *Operasional Expenses*;
- Capex : *Capital Expenses*;

*Potensial gross income* (PGI) dihitung dari seluruh sumber-sumber pendapatan yang dimiliki oleh hotel yang dalam hal ini berupa pendapatan kamar, pendapatan kamar, pendapatan makanan dan minuman, pendapatan spa, pendapatan laundry, pendapatan transportasi, pendapatan telepon dan pendapatan lainnya. *Vacancy and Collection Loss* (VCL) adalah penyisihan pengurangan potensi pendapatan kotor disebabkan oleh tingkat kekosongan, perputaran penyewa, dan tidak dibayarnya sewa atau pendapatan lain selama periode proyeksi. Tingkat diskonto dihitung dengan menggunakan metode *Band of investment* komponen modal dan utang sebesar 11,93%. berdasarkan asumsi-asumsi sebelumnya hasil analisa DCF adalah sebagai berikut.

**Tabel 2**  
**Arus Kas (dalam jutaan rupiah)**

Tahun	EGI	Biaya Variabel	Biaya Tetap	NOI	DF	PV
1	9,083	1,412	3,115	4,556	0.893	4,070
2	11,572	1,799	3,918	5,854	0.798	4,673
3	13,897	2,161	4,668	7,068	0.713	5,041
4	16,928	2,632	5,646	8,650	0.637	5,511
5	16,642	2,588	5,554	8,501	0.569	4,839

Tahun	EGI	Biaya Variabel	Biaya Tetap	NOI	DF	PV
6	16,344	2,541	5,458	8,345	0.509	4,244
7	16,034	2,493	5,357	8,184	0.454	3,718
8	15,711	2,443	5,253	8,015	0.406	3,254
9	15,900	2,472	5,314	8,114	0.363	2,943
10	16,089	2,502	5,375	8,212	0.324	2,661
11	16,277	2,531	5,436	8,310	0.289	2,406
12	16,466	2,560	5,497	8,409	0.259	2,175
13	16,659	2,590	5,559	8,510	0.231	1,966
14	16,853	2,620	5,622	8,611	0.206	1,778
15	17,046	2,651	5,684	8,712	0.184	1,607
16	17,240	2,681	5,746	8,813	0.165	1,452
17	17,456	2,714	5,816	8,925	0.147	1,314
18	17,672	2,748	5,886	9,038	0.132	1,189
19	17,888	2,781	5,955	9,151	0.118	1,075
20	11,014	1,713	3,738	5,563	0.105	584
<b>Total</b>						<b>56,500</b>

Sumber : data diolah

## KESIMPULAN

Berdasarkan analisis HBU, objek penelitian telah memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik. Berdasarkan analisis pasar menunjukkan bahwa kondisi pasar perhotelan telah membaik pasca pandemi namun belum mencapai kondisi sebelum pandemi. Hasil analisis DCF menghasilkan nilai properti hotel adalah sebesar Rp 56.500.000.000,00.

## DAFTAR PUSTAKA

- Appraisal Institute. (2020). *The appraisal of real estate* (15th ed.). Chicago: Appraisal Institute.
- Bank Indonesia. (2023). *Laporan Perekonomian Provinsi Bali Mei 2023*. Denpasar: Bank Indonesia
- C.D. García-Gomez, E. Demir, J.M. Diez-Esteban, Y. Bilan. (2021). *The Impact of COVID-19 Outbreak on Hotels' Value Compared to Previous Diseases: The Role of ALFO Strategy*. Heliyon. E07836
- Majumdar, Raju. (2020). *Valuation of Hotel Property: Issues and Challenges*. *Worldwide Hospitality and Tourism Themes*. Vol. 11 No. 4, 2019 pp. 418-428.
- Prawoto, A. (2012). *Teori dan praktek penilaian properti* (2nd ed.). Yogyakarta: BPFE.
- Peraturan Bupati Badung No. 8 Tahun 2021 Tentang Rencana Detil Tata Ruang Kecamatan Kuta Tahun 2021-2041
- Profesi Penilai Indonesia. (2018). *Kode etik penilai Indonesia & standar penilai Indonesia* (7th ed.). Jakarta



