

BAB VII

KESIMPULAN DAN SARAN

7.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian sebelumnya dan setelah dilakukan perhitungan analisis ekonomi teknik maka dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Dari hasil analisis ini, besarnya keuntungan yang dapat diperoleh selama masa operasional hotel selain dari pendapatan sewa kamar dan diluar sewa kamar, dipengaruhi juga oleh :
 - a. Besarnya tingkat suku bunga yang digunakan untuk perhitungan adalah 12 % berpengaruh pada hasil *present value* yang diharapkan. *Social discount rate* dapat berubah ubah pada setiap periode karena tergantung situasi ekonomis disuatu negara, hal ini sangat berpengaruh dalam menentukan besarnya *discount rate* yang harus dipakai dalam analisis biaya proyek perhotelan. Pada proyek perhotelan Puteri Gunung, Lembang, Bandung, tingkat suku bunga sebesar 12 % sangat menguntungkan bagi para investor.
 - b. Perbandingan modal pinjaman terhadap modal sendiri pada proyek Hotel Puteri Gunung, Lembang, Bandung, sebesar 55 : 45. Hal ini sangat mempengaruhi pada pengeluaran yang terdiri dari pengembalian modal pinjaman berikut bunga.
 - c. Jangka waktu pelunasan kredit pada proyek Hotel Puteri Gunung, Lembang, Bandung adalah 9 tahun. Hal ini sangat menguntungkan karena pembayaran cicilan pokok dan bunga yang harus dibayarkan menurun setiap tahunnya.

- d. Masa konstruksi pada proyek Hotel Puteri Gunung, Lembang, Bandung selama 3 tahun berpengaruh terhadap analisis biaya proyek, dimana pada masa konstruksi tersebut pembayaran bunga tetap dihitung akan tetapi pembayaran itu sendiri dimulai pada awal operasional hotel yaitu pada tahun 1994 dimana Hotel Puteri Gunung, Lembang, Bandung, telah mendapatkan penghasilan.
2. Dari hasil analisis ekonomi pada Hotel Puteri Gunung Lembang, Bandung, dimana modal yang di tanam sebesar Rp. 21.953.000.000,00 dengan keuntungan bersih sebesar Rp. 1.880.474.667.224,00 selama umur ekonomis proyek (sampai tahun 2033), maka akan memberikan keuntungan yang berlipat-lipat ganda dari modal yang ditanam pada proyek hotel ini. Hal tersebut sangat menguntungkan bagi para penanam modal atau investor.
3. Hasil analisis ekonomi proyek Hotel Puteri Gunung, Lembang, Bandung adalah sebagai berikut :
- a. Nilai dari *Net Present Value* (NPV) pada tingkat suku bunga 12 % adalah Rp.105.386.507.208,00
 - b. *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 49 %.
 - c. *Benefit - Cost* (B/C) ratio = 1,4011.
 - d. Tingkat pengembalian investasi (%ROI) sebesar 428,2956 %.
 - e. Pembayaran Kembali (*Payback Period*) adalah 2,4443 tahun.
 - f. Titik impas (*Break Event Point*) sebesar 42,55%.

Maka dari hasil diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa proyek Hotel Puteri Gunung Lembang, Bandung, dapat menguntungkan dengan harga sewa yang diterapkan sekarang.

7.2 Saran

Setelah mengambil kesimpulan dari analisis sebelumnya, selanjutnya diuraikan beberapa saran sebagai berikut :

1. Jika persentase kamar terisi (tingkat hunian) lebih kecil dari yang direncanakan, maka dapat diambil tindakan yaitu mengubah fungsi bagian bangunan untuk mendapatkan tambahan pendapatan.
2. Apabila terjadi perubahan-perubahan yang memberikan dampak cukup besar pada pendapatan hotel seperti dampak dari berbagai aspek antara lain : aspek keamanan, aspek sosial dan budaya, hal ini perlu dilakukan analisis ekonomi kembali untuk mengantisipasi merosotnya pendapatan hotel, sehingga tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar.
3. Faktor-faktor seperti investasi total, jangka waktu pelunasan kredit, suku bunga dan masa konstruksi serta teknologi yang diterapkan harus diperhatikan dan diperhitungkan sebelum melakukan sebuah investasi.