

## **BAB 5**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1. Kesimpulan**

Dari hasil analisis dan pembahasan yang telah dikemukakan, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut.

1. Dalam menilai kelayakan investasi terdapat tujuh aspek yang harus dipertimbangkan. Tujuh aspek tersebut meliputi aspek pasar, dampak lingkungan, sosial dan kultur, aspek legal, aspek teknis, aspek manajemen dan operasional, serta aspek finansial. Keseluruhan aspek harus dapat dikaji sebelum sebuah proyek dibangun. Dari penilaian ketujuh aspek investasi disimpulkan Wisma Post Card layak untuk dibangun.
2. Investasi dikatakan layak jika tingkat okupansi di atas 57%, dengan harga sewa kamar Rp 240.000,00, harga sewa ruang rapat besar Rp 1.000.000,00, harga sewa ruang rapat kecil Rp 600.000,00, dan masa pengembalian modal 6 tahun. Supaya masa pengembalian modal tidak lebih dari 6 tahun, Wisma Post Card harus mengusahakan supaya tingkat okupansi tetap berada di atas 57%.
3. Dalam waktu 6 tahun, diperkirakan Wisma Post Card mampu mendapatkan penghasilan dari sewa ruang rapat dan sewa kamar sebesar Rp 9.610.072.874,17. Sedangkan pengeluaran Wisma Post Card selama 6 tahun adalah Rp 9.051.163.613,37.
4. Besarnya pengaruh dari parameter investasi terhadap kelayakan investasi Wisma Post Card diperoleh dari perhitungan simulasi *Monte Carlo*. Simulasi tersebut menghasilkan koefisien korelasi antara variabel. Variabel tingkat okupansi memperoleh koefisien terbesar (0,82), kemudian disusul oleh variabel masa pengembalian modal (0,36), dan terakhir adalah harga sewa (0,26).

5. Dengan memperhitungkan kenaikan nilai aset tanah pada kelayakan investasi akan didapatkan periode pengembalian modal selama 4 tahun, sedangkan jika kenaikan aset tanah tidak diperhitungkan dalam arus kas pada IRR yang sama membuat periode pengembalian modal menjadi 6 tahun. Kenaikan aset tanah yang diperhitungkan membuat keputusan berinvestasi menjadi terlalu optimis. Selain itu, nilai aset tanah sulit untuk diestimasi secara tepat untuk periode mendatang, oleh karena itu perhitungan periode pengembalian modal menjadi sangat mungkin meleset. Supaya keputusan berinvestasi lebih aman, sebaiknya kenaikan nilai pada aset tanah tidak diperhitungkan ke dalam pendapatan Wisma Post Card.

## 5.2. Saran

Adapun saran yang diperoleh dari penelitian ini adalah:

1. Penelitian hanya terbatas meneliti parameter tingkat okupansi, masa pengembalian modal, dan harga sewa kamar. Hasil penelitian dapat menjadi lebih akurat jika parameter investasi tidak terbatas pada tiga parameter ini.
2. Dalam menentukan distribusi harga sewa kamar, masa pengembalian modal, dan tingkat okupansi, penelitian mengasumsikan distribusi yang terjadi adalah *triangular*. Untuk memperoleh hasil distribusi yang lebih aktual, maka harus diperoleh data yang lebih banyak untuk diteliti bentuk distribusi datanya.

## DAFTAR PUSTAKA

a. Internet berupa e-book

**Biro Perencanaan dan Keuangan Sekretariat Kementerian.** 2017. *Laporan Akuntabilitas Kinerja Kementerian Pariwisata Tahun 2016*. Jakarta: Kementerian Pariwisata.

**Chen, M.H.,** 2011. *The response of hotel performance to international tourism development and crisis events*. Washington: International Journal of Hospitality Management. Vol. 30, hal. 200-212.

**Menteri Pekerjaan Umum.** 2007. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung*. Jakarta: Kementerian Pekerjaan Umum.

**Newell, G. dan Seabrook, R.,** 2005. *Factors influencing hotel investment decision making*. Sydney: Journal of Property Investment and Finance. Vol. 24, hal. 279-294.

**Pemerintah Kota Bandung.** 2015. *Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015 – 2035*. Bandung: Pemerintah Kota Bandung.

b. Internet berupa karya individual

**Anak K3 2007.** (2010). *Seberapa Banyak Air yang Kita Gunakan Setiap Hari*. Diperoleh 12 Februari 2018, dari <http://forumkatiga2007.blogspot.co.id/2010/03/seberapa-banyak-air-yang-kita-gunakan.html>

**Arafuru.** (2017). *Belajar Cara Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)*. Diperoleh 12 April 2018, dari <http://arafuru.com/sipil/belajar-cara-menghitung-pajak-bumi-dan-bangunan-pbb.html>

**Badan Pusat Statistik Kota Bandung.** (2014). *Jumlah Orang Asing Ijin Tinggal Tetap Di Kota Bandung Menurut Benua Per Bulan Tahun 2013*. Diperoleh 28 Januari 2018, dari <https://bandungkota.bps.go.id/dynamictable/2015/11/25/33/jumlah-orang-asing-ijin-tinggal-tetap-di-kota-bandung-menurut-benua-per-bulan-tahun-2013.html>

**Badan Pusat Statistik Kota Bandung.** (2014). *Jumlah Orang Asing Ijin Tinggal Terbatas Di Kota Bandung Menurut Benua Per Bulan Tahun 2013*. Diperoleh 28 Januari 2018, dari <https://bandungkota.bps.go.id/dynamictable/2015/11/25/35/jumlah-orang-asing-ijin-tinggal-terbatas-di-kota-bandung-menurut-benua-per-bulan-tahun-2013.html>

**Badan Pusat Statistik Kota Bandung.** (2018). *Tingkat Penghunian Kamar Hotel Desember 2017 Sebesar 56.67 Persen*. Diperoleh 22 Maret 2018, dari <https://bandungkota.bps.go.id/pressrelease/2018/02/01/96/tingkat-penghunian-kamar-hotel-desember-2017-sebesar-56-67-persen.html> 29 Maret 2018

**Bandung.go.id.** (2007). *Ijin Mendirikan Bangunan*. Diperoleh 12 April 2018, dari <https://portal.bandung.go.id/posts/2007/03/11/7bxJ/ijin-mendirikan-bangunan-imb>

**Bank Indonesia.** (2018). *Laporan Inflasi (Indesk Harga Konsumen)*. Diperoleh 20 Februari 2018, dari <https://www.bi.go.id/id/moneter/inflasi/data/Default.aspx>

**Bank Indonesia.** (2016). *Suku Bunga Dasar Kredit*. Diperoleh 20 Februari 2018, dari <https://www.bi.go.id/id/perbankan/suku-bunga-dasar/Default.aspx>

**Blibli.** (2018). *Home-Living*. Diperoleh 28 Februari 2018, dari <https://www.blibli.com/home-living/HO-1000001>

- Cermati.** (2015). *Bunga Kredit: Jenis dan Cara Perhitungannya*. Diperoleh 22 Maret 2018, dari <https://www.cermati.com/artikel/bunga-kredit-jenis-dan-cara-perhitungannya>
- Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan.** (2012). *Seri PBB – Klasifikasi Bumi dan Bangunan dan Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan*. Diperoleh 12 April 2018, dari <http://www.pajak.go.id/content/seri-pbb-klasifikasi-bumi-dan-bangunan-dan-penghitungan-pajak-bumi-dan-bangunan>
- Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan.** (2012). *Seri PPh – Pajak Penghasilan Pasal 21*. Diperoleh 12 April 2018, dari <http://www.pajak.go.id/content/seri-pph-pajak-penghasilan-pasal-21>
- Erawan, A.** (2014). *Cara Perhitungan PBB, BPHTB, dan PPh*. Diperoleh 12 April 2018, dari <https://www.rumah.com/berita-properti/2013/1/2825/cara-perhitungan-pbb-bphtb-dan-pph>
- Eureka Pendidikan.** (2015). *Pengertian dan Jenis-Jenis Variabel dalam Penelitian dan Evaluasi*. Diperoleh 4 Februari 2018, dari <https://www.eurekapedidikan.com/2015/09/pengertian-dan-jenis-jenis-variabel-penelitian-evaluasi.html>
- Eureka Pendidikan.** (2015). *Instrumen Penelitian*. Diperoleh 4 Februari 2018, dari <https://www.eurekapedidikan.com/2014/11/instrumen-penelitian.html>
- Indeed.** (2018). *Salaries*. Diperoleh 28 Mei 2018, dari <https://id.indeed.com>
- Investopedia.** (2018). *Net Present Value – NPV*. Diperoleh 9 Februari 2018, dari <https://www.investopedia.com/terms/n/npv.asp>
- Investopedia.** (2018). *Internal Rate of Return - IRR*. Diperoleh 9 Februari 2018, dari <https://www.investopedia.com/terms/i/irr.asp>
- Investopedia.** (2018). *Discounted Payback Period*. Diperoleh 9 Februari 2018, dari <https://www.investopedia.com/terms/d/discounted-payback-period.asp>

- Listrik.org.** (2018). *Tarif Dasar Listrik PLN Maret 2018*. Diperoleh 28 Februari 2018, dari <http://listrik.org/pln/tarif-dasar-listrik-pln/>
- MAPPI.** (2016). *Umur Ekonomis*. Diperoleh 4 Mei 2018, dari <https://mappi.or.id/static-321-umur-ekonomis.html>
- Nasikhudin.** (2016). *Memahami Aspek Perpajakan pada Industri Perhotelan*. Diperoleh 12 April 2018, dari <https://nasikhudinisme.com/2015/07/15/memahami-aspek-perpajakan-pada-industri-perhotelan/>
- Navisha, G. P. dan Wijaya, J. L.,** (2017). *Apa yang Dimaksud dengan Studi Kelayakan Bisnis (Feasibility Study)*. Diperoleh 4 Februari 2018, dari <https://www.dictio.id/t/apa-yang-dimaksud-dengan-studi-kelayakan-bisnis-feasibility-study/13400/2>
- Pajak.** (2017). *PPh Final: Cara Menghitung PPh Final / Pajak UKM*. Diperoleh 12 April 2018, dari <https://www.online-pajak.com/id/pph-final-cara-menghitung-pph-final-ukm>
- Penalaran.** (2018). *Jenis-Jenis Variabel Penelitian*. Diperoleh 4 Februari 2018, dari <http://penalaran-unm.org/jenis-jenis-variabel-penelitian/>
- Penalaran.** (2018). *Jenis-Jenis Data Penelitian*. Diperoleh 4 Februari 2018, dari <http://penalaran-unm.org/jenis-jenis-data-penelitian/>
- Pos Properti.** (2018). *Sejarah*. Diperoleh 4 Mei 2018, dari <http://posproperti.co.id/sejarah/>
- Putra, M.** (2011). *Estimasi Biaya Pemeliharaan Bangunan Gedung*. Diperoleh 20 Maret 2018, dari [https://www.academia.edu/28297406/ESTIMASI\\_BIAYA\\_PEMELIHARAAN\\_BANGUNAN\\_GEDUNG](https://www.academia.edu/28297406/ESTIMASI_BIAYA_PEMELIHARAAN_BANGUNAN_GEDUNG)

- Ramli, O.** (2016). *Cara Menghitung Biaya Listrik Perangkat Elektronik*. Diperoleh 28 Februari 2018, dari <https://listrikdirumah.com/cara-menghitung-biaya-listrik-perangkat-elektronik/>
- Riadi, Muchlisin.** (2018). *Pengertian, Jenis, Fungsi, dan Faktor Tingkat Suku Bunga*. Diperoleh 20 Februari 2018, dari <https://www.kajianpustaka.com/2018/03/pengertian-jenis-fungsi-dan-faktor-tingkat-suku-bunga.html>
- Tirtawening.** (2012). *Tarif Air Minum*. Diperoleh 12 Februari 2018, dari [http://www.pambdg.co.id/new/index.php?option=com\\_content&view=article&id=73&Itemid=87](http://www.pambdg.co.id/new/index.php?option=com_content&view=article&id=73&Itemid=87)