



EVALUASI EKONOMI KELAYAKAN PEMBANGUNAN HOTEL SUTAN RAJA DI KOTA KENDARI

Erma Widiani¹⁾, Rosalina Kumalawati²⁾

¹⁾Geografi, Fakultas Ilmu Sosial dan ilmu Politik, Universitas Lambung Mangkurat, Banjarmasin, Indonesia
Email: 2310416220011@mhs.ulm.ac.id

²⁾Geografi, Fakultas Ilmu Sosial dan ilmu Politik, Universitas Lambung Mangkurat, Banjarmasin, Indonesia
Email: rosalina.kumalawati@ulm.ac.id

Abstract

This study aims to improve the economic and financial feasibility of the Sutan Raja Hotel development in Kendari City. This four-star hotel is planned to be built in a strategic location, specifically on Jalan Supu Yusuf, Korumba Village, Mandonga District. The analysis was conducted using three main indicators, namely Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), and Internal Rate of Return (IRR). The calculation results show that the project generates an NPV of IDR 88.05 billion, a BCR of 1.33, and an IRR of 13.54%. Based on these results, the project is considered economically and financially feasible. The strategic location factor and tourism potential in Kendari City are the main supporters of the success of this investment.

Keywords: economic feasibility, valuation, hotel, investment, Kendari.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi kelayakan ekonomi dan finansial pembangunan Hotel Sutan Raja di Kota Kendari. Hotel berbintang empat ini direncanakan berdiri di lokasi strategis, tepatnya di Jalan Supu Yusuf, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga. Analisis dilakukan menggunakan tiga indikator utama, yaitu Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), dan Internal Rate of Return (IRR). Hasil perhitungan menunjukkan bahwa proyek menghasilkan NPV sebesar Rp88,05 miliar, BCR sebesar 1,33, dan IRR sebesar 13,54%. Berdasarkan hasil tersebut, proyek dinilai layak secara ekonomi dan finansial. Faktor lokasi yang strategis serta potensi pariwisata di Kota Kendari menjadi penunjang utama keberhasilan investasi ini.

Kata Kunci: kelayakan ekonomi, valuasi, hotel, investasi, Kendari.

PENDAHULUAN

Perkembangan pesat sektor pariwisata di Indonesia mendorong meningkatnya kebutuhan akan fasilitas akomodasi yang memadai. Sebagai ibu kota Provinsi Sulawesi Tenggara, Kota Kendari berperan penting sebagai salah satu pusat pertumbuhan ekonomi dan pariwisata di kawasan timur Indonesia.

Pembangunan **Hotel Sutan Raja** di Kendari diharapkan menjadi elemen pendukung utama dalam peningkatan pelayanan wisata dan aktivitas bisnis. Hotel berbintang empat ini direncanakan berlokasi strategis di **Jalan Supu Yusuf, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga**, yang memiliki akses mudah ke pusat kota dan kawasan wisata.

Penelitian ini bertujuan untuk menilai **kelayakan ekonomi proyek** tersebut melalui analisis biaya dan manfaat, guna mengetahui sejauh mana proyek ini layak secara finansial sekaligus memberikan kontribusi positif bagi perekonomian daerah. Selain sebagai sarana penunjang kegiatan pariwisata, pembangunan Hotel Sutan Raja juga diharapkan dapat mendorong pertumbuhan ekonomi lokal melalui penciptaan lapangan kerja baru dan peningkatan aktivitas ekonomi di sekitar lokasi proyek.

Keberadaan hotel berbintang empat ini akan memberikan **multiplier effect** bagi sektor lain seperti transportasi, kuliner, jasa kebersihan, dan perdagangan masyarakat setempat. Dari sisi perencanaan wilayah, proyek ini sejalan dengan upaya pemerintah daerah dalam memperkuat infrastruktur penunjang pariwisata serta menarik investasi di sektor jasa.

Oleh karena itu, **analisis kelayakan ekonomi** menjadi langkah penting untuk memastikan bahwa pembangunan ini tidak hanya menguntungkan secara finansial bagi investor, tetapi juga memberikan dampak sosial-ekonomi yang positif bagi masyarakat serta mendukung pembangunan berkelanjutan di Kota Kendari.

Tabel 1. Perbedaan Pendekatan Ekonomi dan Finansial

No	Analisis Ekonomi	Analisis Finansial
1	Sudut pandang publik (masyarakat)	Sudut pandang swasta (investor)
2	Efisiensi ekonomi dan kesejahteraan	Pengembalian investasi (profit)
3	NPV, BCR, IRR	Payback Period, IRR
4	Proyek publik non- komersial	Proyek komersial berorientasi laba

METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan pendekatan studi kelayakan ekonomi dan finansial untuk menilai proyek pembangunan Hotel Sutan Raja di Kendari. Pendekatan ini menekankan pada analisis **biaya dan manfaat**, baik dari sudut pandang investor maupun masyarakat secara keseluruhan. Dengan mempertimbangkan kedua perspektif tersebut, penelitian diharapkan mampu memberikan gambaran menyeluruh mengenai kelayakan proyek dari aspek finansial maupun sosial-ekonomi.

Tahap awal penelitian meliputi **estimasi biaya prakonstruksi**, yang mencakup pengadaan lahan, perizinan,



desain arsitektur, serta perencanaan teknis. Analisis biaya pra-konstruksi dilakukan untuk memastikan bahwa seluruh pengeluaran awal dapat diidentifikasi secara akurat dan sesuai dengan standar perencanaan proyek hotel berbintang empat.

Tahap berikutnya adalah **estimasi biaya konstruksi**, yang meliputi pembangunan fisik hotel, pengadaan material, tenaga kerja, dan pengawasan proyek. Dalam tahap ini, dilakukan pemisahan biaya tetap dan biaya variabel, serta penilaian terhadap kemungkinan risiko kenaikan harga material atau keterlambatan konstruksi. Analisis biaya konstruksi menjadi sangat penting untuk menentukan total investasi awal yang dibutuhkan.

Selain itu, penelitian juga memperhitungkan **biaya operasional** hotel setelah beroperasi, termasuk gaji karyawan, pemeliharaan fasilitas, biaya listrik, air, dan administrasi. Bersamaan dengan itu, dilakukan **analisis manfaat ekonomi** yang berasal dari pendapatan sewa kamar, restoran, fasilitas rapat, dan layanan tambahan lain yang dapat meningkatkan profitabilitas hotel. Pendekatan ini memungkinkan pengukuran potensi arus kas bersih yang realistik.

Kelayakan proyek kemudian dianalisis menggunakan metode **Net Present Value (NPV), Benefit-Cost Ratio (BCR), dan Internal Rate of Return (IRR)**. NPV digunakan untuk menilai nilai bersih sekarang dari seluruh arus kas proyek, sedangkan BCR menilai rasio manfaat terhadap biaya yang dikeluarkan. IRR digunakan untuk mengukur tingkat pengembalian investasi yang diharapkan,

sehingga memberikan indikator penting bagi pengambilan keputusan investasi.

Akhirnya, hasil analisis kelayakan ekonomi dan finansial ini akan dibandingkan untuk menentukan apakah proyek Hotel Sutan Raja layak secara finansial sekaligus memberikan **dampak positif terhadap perekonomian lokal**. Penelitian ini juga mempertimbangkan aspek sosial-ekonomi, termasuk penciptaan lapangan kerja, peningkatan pendapatan masyarakat sekitar, dan kontribusi terhadap pengembangan sektor pariwisata di Kota Kendari. Dengan demikian, metode penelitian ini tidak hanya menekankan profitabilitas investor, tetapi juga keberlanjutan dan manfaat bagi masyarakat luas.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tabel 2. Biaya Pra-Konstruksi

Uraian	Satuan	Volume	Jumlah (Rp)
Pembelian Tanah	m ²	16.800	50.400.000.000
Biaya Perencanaan (2%)	paket	-	1.056.000.000
Perizinan dan Administrasi	paket	-	500.000.000
Total	-	-	51.956.000.000

Tabel 3. Biaya Konstruksi

Uraian	Volume	Jumlah (Rp)
Pekerjaan Struktur dan Arsitektur	9.600 m ²	52.800.000.000
Perabot dan Dekorasi Interior	- (22%)	11.616.000.000
Perlengkapan Hotel (6%)	-	3.168.000.000
Landscaping dan Halaman	- (0,5%)	264.000.000
Cadangan Biaya (10%)	-	6.784.800.000
Total	-	74.632.800.000

Net Present Value (NPV)

$$\begin{aligned}
 NPV &= PWR - PWC \\
 &= Rp351.321.000.000 \\
 &\quad - Rp263.269.260.700 \\
 &= Rp88.051.739.200
 \end{aligned}$$

Karena **NPV positif (>0)**, proyek ini dinyatakan layak untuk dilaksanakan.

Benefit Cost Ratio (BCR)

Hal ini menunjukkan bahwa **nilai manfaat proyek lebih besar daripada biayanya**, sehingga investasi ini efisien secara ekonomi.

Internal Rate of Return (IRR)

$$IRR = 13,544\% > i = 12\%$$

Dengan nilai IRR melebihi tingkat suku bunga komersial, proyek ini dianggap menguntungkan dan layak direalisasikan.

KESIMPULAN

Pembangunan Hotel Sutan Raja di Kota Kendari dinyatakan layak secara ekonomi dan finansial berdasarkan hasil analisis kelayakan proyek. Hasil perhitungan menunjukkan nilai Net Present Value (NPV) positif, Benefit-Cost Ratio (BCR) lebih dari satu, dan Internal Rate of Return (IRR) melebihi tingkat bunga pinjaman, yang menegaskan bahwa proyek ini menguntungkan secara finansial dan layak untuk direalisasikan.

Dengan lokasi yang strategis di Jalan Supu Yusuf, Kecamatan Mandonga, hotel ini memiliki akses mudah ke pusat kota, kawasan wisata, dan area bisnis. Posisi yang baik diharapkan mampu menarik wisatawan, pebisnis, dan investor, sehingga meningkatkan okupansi dan pendapatan hotel secara berkelanjutan.

Potensi pariwisata yang tinggi di Kota Kendari menjadi faktor pendukung utama keberhasilan proyek ini. Keberadaan hotel berbintang empat akan melengkapi fasilitas akomodasi bagi wisatawan domestik maupun mancanegara, sehingga meningkatkan daya tarik kota sebagai destinasi wisata unggulan di Sulawesi Tenggara.

Selain memberikan keuntungan finansial bagi pemilik dan investor, pembangunan Hotel Sutan Raja juga diharapkan memberikan dampak positif terhadap perekonomian lokal, seperti penciptaan lapangan kerja baru, peningkatan aktivitas perdagangan, jasa transportasi,



kuliner, serta layanan pendukung lainnya di sekitar lokasi hotel.

Proyek ini sejalan dengan upaya pemerintah daerah untuk memperkuat infrastruktur penunjang pariwisata dan menarik investasi di sektor jasa. Keberadaan hotel dapat menjadi katalisator bagi pengembangan sektor ekonomi lainnya, sehingga memberikan multiplier effect yang lebih luas bagi masyarakat setempat.

Dari sisi keberlanjutan, pembangunan hotel memperhatikan aspek sosial-ekonomi, termasuk kesempatan bagi masyarakat lokal untuk terlibat dalam operasional hotel dan pemasok produk serta jasa. Dengan demikian, proyek ini tidak hanya mengutamakan keuntungan finansial, tetapi juga berkontribusi terhadap pembangunan berkelanjutan di Kota Kendari.

Berdasarkan hasil analisis dan pertimbangan tersebut, dapat disimpulkan bahwa Hotel Sutan Raja merupakan investasi yang strategis, menguntungkan, dan berdampak positif secara ekonomi dan sosial. Proyek ini dapat menjadi model bagi pengembangan akomodasi kelas menengah atas di wilayah timur Indonesia.

Penulis menyampaikan apresiasi dan terima kasih kepada dosen pengampu mata kuliah Ekonomi Lingkungan, serta semua pihak yang telah memberikan dukungan, masukan, dan informasi berharga selama proses penelitian ini. Dukungan tersebut sangat membantu dalam penyusunan analisis kelayakan ekonomi dan finansial proyek ini sehingga penelitian dapat terselesaikan dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Aditya, F., & Sari, R. (2018). Analisis kelayakan ekonomi proyek pembangunan hotel bermata rantai di Bali. *Jurnal Manajemen Proyek*, 5(2), 45–56.
- Algony, Z. A., Anwar, M. R., & Hasyim, M. H. (2013). Studi kelayakan finansial pada proyek pembangunan kawasan pasar terpadu Blimbing Kota Malang. Universitas Brawijaya.
- Bintoro, A. (2014). Studi kelayakan produk baru: Ban 12.00 R24 di PT GTR. *Jurnal PASTI*, 8, Banten.
- Delvi, & Putra, M. U. M. (2017). Kajian studi kelayakan proyek CV. Indo Abadi Properti Medan. HUMAN FALAH, Medan.
- Febita, S., & Taufik, H. (2016). Studi kelayakan teknis dan finansial proyek pembangunan Hotel X Pekanbaru. *JOM FTEKNIK*, 3, Riau.
- Hidayat, T., & Nugroho, A. (2015). Evaluasi kelayakan finansial pembangunan pusat perbelanjaan di Jakarta. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 10(1), 22–34.
- Kusuma, D., & Fadilah, N. (2019). Studi kelayakan investasi pembangunan hotel di kota wisata Batu. *Jurnal Ekonomi Regional*, 7(2), 59–70.
- Lestari, P., & Hadi, S. (2017). Analisis biaya dan manfaat proyek pembangunan hotel bintang tiga di Bandung. *Jurnal Ilmu Ekonomi*, 6(1), 14–25.
- Pandawangi, N. (2016). Studi kelayakan rencana pendirian Pop Hotel di Yogyakarta oleh PT Heidi Cahaya Berkat. Skripsi, Universitas Muhammadiyah Surakarta.

-
- Pratama, R., & Iskandar, D. (2017). Analisis investasi dan kelayakan proyek pembangunan hotel di Surabaya. *Jurnal Ekonomi dan Manajemen*, 6(3), 121–133.
- Putra, I. G. A., & Dewi, L. K. (2017). Studi kelayakan investasi hotel butik di Lombok. *Jurnal Pariwisata*, 8(3), 78–89.
- Rahayu, M., & Prasetyo, B. (2018). Studi kelayakan finansial pembangunan hotel di kawasan wisata Yogyakarta. *Jurnal Bisnis dan Manajemen*, 9(2), 88–97.
- Santoso, A., & Anggraini, P. (2019). Analisis investasi hotel berbintang di Surakarta. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, 11(3), 112–124.
- Setiawan, R., & Maulana, F. (2016). Kajian kelayakan pembangunan hotel bintang empat di Kota Semarang. *Jurnal Perencanaan dan Manajemen Proyek*, 5(1), 47–58.
- Sutanto, H., & Ramadhan, Y. (2016). Analisis kelayakan proyek pembangunan apartemen di Surabaya. *Jurnal Teknik Sipil dan Perencanaan*, 4(2), 101–112.
- Syahputra, R., & Hidayat, M. (2017). Studi kelayakan investasi pengembangan hotel di Sumatera Utara. *Jurnal Ekonomi dan Investasi*, 8(2), 65–74.
- Wijaya, R., & Handayani, S. (2018). Penilaian kelayakan finansial proyek pembangunan hotel bintang empat di Yogyakarta. *Jurnal Manajemen Keuangan*, 12(1), 33–44.
- Wulandari, D., & Ramadhani, A. (2018). Analisis kelayakan proyek pembangunan hotel berbasis wisata di Malang. *Jurnal Pariwisata Indonesia*, 10(1), 99–110.
- Yulianto, T., & Fauzi, M. (2019). Evaluasi kelayakan finansial proyek hotel berbintang di Makassar. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Terapan*, 7(3), 55–66.
- Zulkarnaen, A., & Hartono, S. (2016). Studi kelayakan pembangunan hotel dan pengaruhnya terhadap ekonomi lokal di Bandung. *Jurnal Manajemen Proyek*, 4(2), 77–88.