

**Perhitungan nilai sewa gedung *new soemarjo ballroom* dan *education centre*
ditinjau dari sisi investasi
(studi kasus proyek pengembangan hotel *quality Solo*)**

Disusun Oleh :

Desi Yustiana Ikawati

NIM. I. 11 02 018

**BAB 1
PENDAHULUAN**

1.1. LATAR BELAKANG MASALAH

Surakarta (Solo) pada dasawarsa ini telah berkembang menjadi kota Pariwisata Budaya, Pendidikan, dan Perdagangan yang sudah terkenal di Indonesia. Faktor-faktor yang mendukung perkembangannya antara lain letaknya yang strategis diantara propinsi Jawa Barat dan Jawa Timur, lancarnya jalur perhubungan antara kedua propinsi tersebut, dan juga didukung industri kecil khas dengan nilai jual yang tinggi (seperti kain batik, lukisan, mebel unik dan lain-lain). Oleh karena itu, Solo sering dikunjungi dari berbagai daerah (baik dalam negeri maupun luar negeri) baik untuk tujuan pendidikan, mengadakan transaksi dagang maupun kunjungan wisata budaya.

Didukung oleh pesatnya pertumbuhan kota Solo tersebut diatas dan meningkatnya permintaan pangsa pasar Solo akan gedung grand ballroom yang dapat menampung lebih dari 1000 orang untuk event-event tertentu (seperti *wedding party*, *birthday party*, seminar akbar, konser musik, pameran-pameran dan lain-lain) maka timbullah keinginan untuk dapat lebih memanfaatkan lahan kosong oleh pihak Hotel Quality Solo. Juga didukung akan berdirinya faktor usaha baru Hotel Quality Solo di bidang Pendidikan dan Pelatihan Perhotelan (*hotel education centre*), maka dibangunlah pengembangan Hotel Quality Solo menjadi gedung *New Soemarjo Grand Ballroom and Hotel Education Centre* yang terdiri dari dua lantai guna mewadahi berbagai

aktivitas di atas, dimana lantai atas adalah “*new grand ballroom*” dan lantai dasar adalah “*ruang hotel education centre*”.

Dengan melakukan analisis dan studi ekonomi teknik akan diketahui tingkat kelayakan dari proyek pengembangan Hotel Quality Solo ini. Dalam tahap analisis dan penelitian ini, terlebih dahulu harus menghitung harga sewa minimal per m² dari unit gedung agar dapat mengestimasi keuntungan yang akan didapat dengan mengetahui tingkat pengembalian modal. Hasil penelitian ini juga dapat dijadikan sebuah masukan untuk bagian pemasaran di dalam menentukan strategi pemasaran yang akan ditawarkan kepada masyarakat.

1.2. RUMUSAN MASALAH

Rumusan masalah yang dapat diambil :

Apakah proyek investasi yang telah diimplementasikan tersebut layak:

1. Berdasarkan seberapa besar nilai sewa minimum per m² gedung *ballroom hotel* yang berlaku agar titik impas tercapai.
2. Ditinjau dari seberapa besar nilai pemakaian gedung *hotel education centre* dalam pencapaian titik impas.

1.3. BATASAN MASALAH

Agar diperoleh hasil analisis yang sesuai dengan rumusan masalah di atas, maka masalah yang ada perlu dibatasi sebagai berikut :

1. Proyek yang dikaji adalah gedung *New Soemarjo Grand Ballroom dan Education Centre of Quality Hotel Solo* yang terdiri dari 2 lantai (dimana lantai atas sebagai *grand ballroom* dan lantai dasar sebagai *ruang hotel education centre* dan tempat parkir) di jalan Ahmad Yani 40 Solo.
2. Proyek yang dikaji adalah hotel berbintang empat.
3. Jam kerja 18 jam per hari (terdiri dari 2 *part time*: 08.00-16.00 dan 16.00-24.00).
4. Suku bunga investasi dan pinjaman bank berlaku terbatas pada saat penelitian.

1.4. TUJUAN DAN MANFAAT

1.4.1. Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui seberapa besar nilai sewa minimum per m² gedung *New Soemarjo Ballroom of Quality Hotel Solo* yang berlaku agar titik impas tercapai.
2. Untuk mengetahui seberapa besar nilai pemakaian gedung *Hotel Education Centre* dalam pencapaian titik impas.

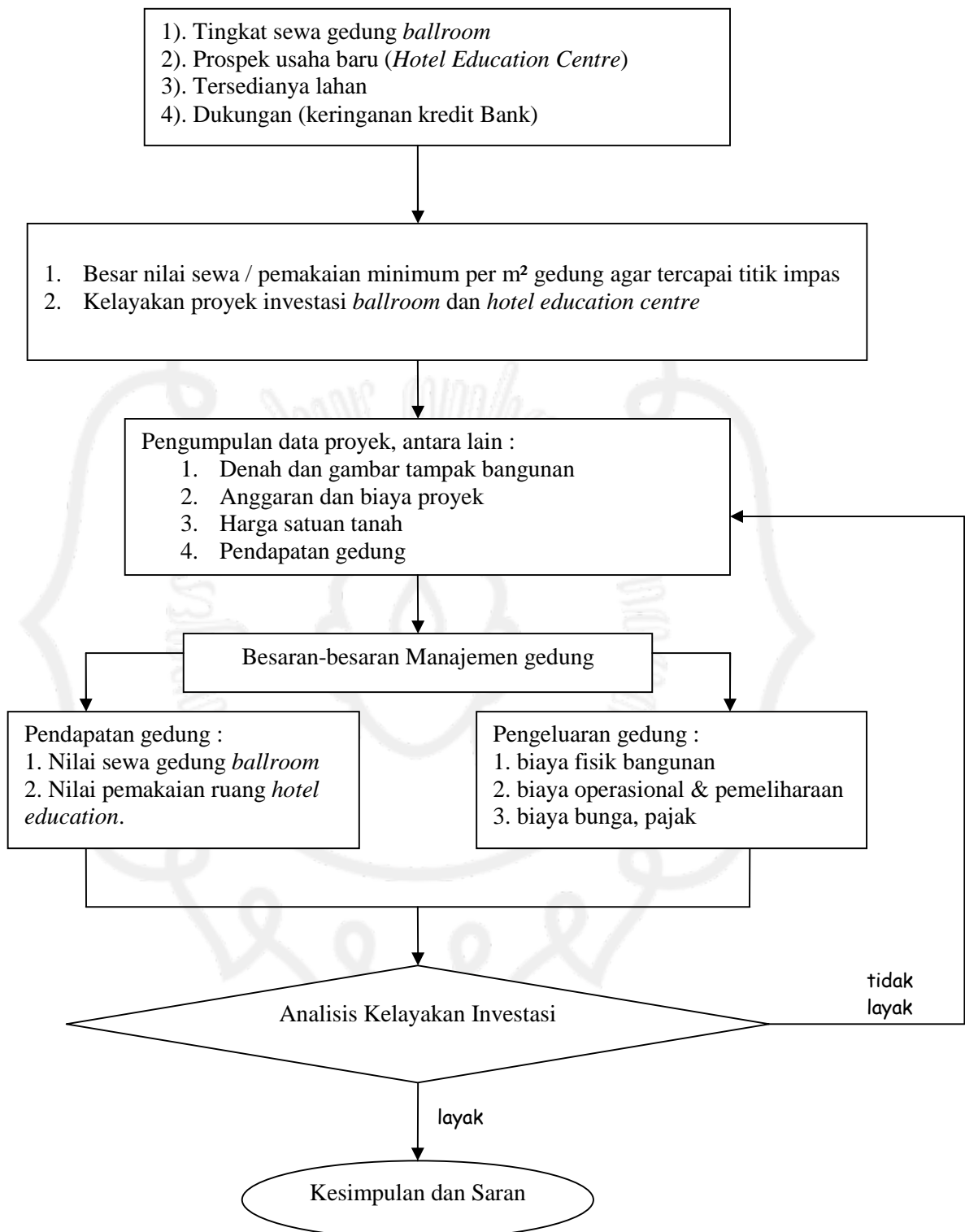
1.4.2. Manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Praktis :

Penelitian ini dapat memberikan masukan dalam membangun gedung investasi yang ditujukan untuk finansial, khususnya proyek investasi *grand ballroom* dan gedung *education*.

2. Manfaat Teoritis :

Menerapkan dan mengembangkan mata kuliah Ekonomi Teknik dan Manajemen Konstruksi dalam hubungannya dengan Proyek Investasi.



Gambar 1.1. Diagram alir kerangka pikir