**PENILAIAN HOTEL XYZ DI KOTA BUKITTINGGI UNTUK KEPENTINGAN PENJAMINAN UTANG**

**Egi Susanto Sudirman1), M**2), Zuherna Mizwar3)

Program Studi Magister Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan

Universitas Bung Hatta

Email :Zuherna\_ubh@gmail.com, Rusnardi…@....., wildaardes@gmail.com

**ABSTRAK**

Dengan semakin berkembangnya pariwisata di Kota Bukittinngi dan daerah-daerah lainnya di Sumatera Barat jumlah hotel di Sumatera Barat terus meningkat terutama di Kota Bukittinggi membuat pengusaha akomodasi mulai berbenah salah satunya hotel XYZ. Hotel XYZ otomatis harus mulai perbaikan untuk bisa bertahan dan bersaing dengan hotel competitor lainnya. Hotel XYZ secara fisik cukup terpelihara dengan baik, tapi untuk bisa bertahan tetap harus dilakukan perbaikan / renovasi. Managemen hotel sudah membuat perencanaan untuk melakukan renovasi untuk perbaikan fisik bangunan, estetika hotel, sarana dan prasarana, interior kamar, penggantian peralatan, perbaikan instlasi dan perbaikan lainnya secara fisik hotel, disamping perbaikan terhadap fisik hotel juga perlu dilakukan perbaikan terhadap kwalitas tenaga kerjanya apalagi dari segi pemasaran yg saat sekarang lebih banyak pemesanan online,website, media sosial ataupun melalui pihak ketiga, Untuk renovasi pasti diperlukan biaya yang cukup besar Hotel XYZ dibawah perusahaan XYZ tidak memiliki anggara untuk melakukan renovasi tersebut dan berencana melakukan pinjaman kredit ke Bank A dengan menjadikan Hotel XYZ sebagai agunan untuk penjaminan utang, yang mana pihak bank juga membutuhkan masukan untuk memberikan jumlah pinjaman sehingga diperlukan penilaia independent untuk memberikan indikasi nilai pasar dari Hotel XYZ. Dalan penilaian dilakukan dengan metoda penelitian kualitatif dengan cara pengumpulan hotel dari pemilik dan pihak terkait serta wawancara kepada pelaku pasar.yang berencana dan sudah pernah melakukan transaksi jual beli untuk mendapatkan indikasi nilai tanah.Hasil penelitian yang dilakukan akan menghasilkan indikasi nilai pasar hotel XYZ dari hasil rekoniliasi nilai dengan menggunakan 2 (dua) pendekatan yaitu pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya.

**Kata Kunci :** Pinjaman kredit, agunan,nilai pasar

**PENDAHULUAN**

Hotel XYZ dibawah perusahaan XYZ berencana mengajukan pinjaman kepada Bank A dengan menjadikan Hotel XYZ sebagai agunan untuk penjaminan utang pada Bank A. Perbankan memerlukan penilaian yang bisa dilakukan oleh penilai internal dan penilai independen untuk mendapakan Nilai Pasar agunan yang dapat digunakan sebagai masukan dalam menentukan jumlah kredit yang akan diiberikan. Nilai Pasar dari sebuah hotel.

Tujuan Penelitian ini adalah :

1. Mendapatkan indikasi Nilai Pasar Hotel XYZ yang dapat dinakan sebagai masukan oleh Bank A untuk memberikan besaran jumlah pinjaman kredit.

**METODE PENELITIAN**

* 1. Pendekatan Penelitian

Pada penelitian ini digunakan cara metoda kualitatif dengan cara pengumpulan hotel dari pemilik dan pihak terkait serta wawancara kepada pelaku pasar.yang berencana dan sudah pernah melakukan transaksi jual beli.

* 1. Teknik Pengumpulan Data

Tujuan 1 :

* + 1. Data Properti
		2. Studi litreatur
		3. Data BPS
		4. Wawancara
		5. Teknik dokumentasi

Tujuan 2 :

Untuk data tujuan ke 2 diambil dari analisis tujuan 1 yaitu hasil data properti, wawancara.

Tujuan 3 :

Untuk data tujuan ke 3 diambil dari hasil analisis dari tujuan ke 1dan 2 dan dilakukan pengumpulan data berupa data properti, data pihak terkait (BPS) dan wawancara langsung dengan pemilik data.

* 1. TeknikAnalisis Data

Tujuan 1 :

1. Indentifikasi
2. Implementasi
3. Pelaporan

Tujuan 2 :

Analisis data untuk tujuan 2 dilakukan dengan analisis lanjutan terhadap hasil analisis data tujuan 1.

Tujuan 3 :

Untuk analisis tujuan ke-3 merujuk kepada data properi dan hasil analisis dari tujuan 2 serta rumusan hasil pengolahan data.

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

Hasil penelitian yang dilakukan mendapatkan Indikasi Nilai pasar properti Hotel XYZ dengan menggunanak pendekatan yang lazim yaitu rekonsiliasi Nilai dengan menggunakan pendekatan pendapatan (Income approach ) dan pendekatan biaya (Cost Approach). Proses penilaian dimulai dengan identifikasi masalah, Pengumpulan data/ pemilhan data yang akan digunakan. Setelah data dilengkapi baru dilakukan analisa data dan hal penting dilakukan adalah melakukan analisa HBU(Penggunaan tertinggi dan terbaik) dan dilanjutkan dengan opini nilai tanah dan baru dapat ditentukan pendekatan penilaian yang akan digunakan. Jika menggunakan lebih dari satu penilaian perlu dilakukan rekonsiliasi nilai untuk mendapatkan nilai akhir dan outpunya berupa pelapran penilaian

Hasil dari penilaian di dapat indikasi nilai pasar yang nantinya dapat digunakan oleh perbankan sebagai masukan dalam menentukan jumlah kredit yang akan diberikan.

**KESIMPULAN DAN SARAN**

Berdasarkan hasil penelitian ini, penulis memberikan kesimpulan sebagaiberikut :

1. Berdasarkan analisa HBU ( penggunaan terbaik dan tertinggi) adalah property dalam keadaan terbangun sebagai hotel.
2. Penilaian dilakukan menggunakan dua pendekatan yaitu pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya.
3. Dari hasil penilaian didapat indikasi nilai pasar yang dapat digunakan sebagai masukan untuk memberikan jumlah pinjaman kredit.

**DAFTAR PUSTAKA**

1. Amri, M. R, dkk. 2016. *Resiko Bencana Indonesia (RBI)*. Jakarta: BNPB.
2. Isnaini, Rizkyah. 2019. *Analisis Bencana Tanah Longsor di Wilayah Jawa Tengah.* DOI: 10.18326/imej.v1i2.143-160.
3. Moleong, 2015. *Metodologi Penelitian Kualitatif, PT. Remaja Rosdakarya.* Bandung, 2015
4. Nurdiyanto, dkk. 2011. *Penentuan Tingkat Kekerasan Batuan Menggunakan Metode Seismik Refraksi,* Jurnal Meteorologi dan Geofisika Vol. 12 No. 3, Desember 2011:211-220.
5. Sugiyono. 2016. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.