



**STUDI KELAYAKAN INVESTASI HOTEL MUKTISARI  
BERSTANDART HOTEL BINTANG TIGA DI KABUPATEN  
BANYUWANGI**

**SKRIPSI**

oleh

**Fery Susanto**

**NIM 111910301021**

**JURUSAN TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS JEMBER**

**2016**



**STUDI KELAYAKAN INVESTASI HOTEL MUKTISARI  
BERSTANDART HOTEL BINTANG TIGA DI KABUPATEN  
BANYUWANGI**

**SKRIPSI**

diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat  
untuk menyelesaikan Program Studi Teknik Sipil (S1)  
dan mencapai gelar Sarjana Teknik

oleh

**Fery Susanto**

**NIM 111910301021**

**JURUSAN TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS JEMBER**

**2016**

## PERSEMBAHAN

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan pendidikan strata satu (S1) pada Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Jember. Oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terima kasih dan mempersembahkan karya tulis ini kepada :

1. Kedua orang tuaku bapak Khayin dan ibu Wiwik Sunarsih yang telah membimbing dan menyayangiku sejak kecil hingga saat ini, semoga Allah SWT mengaruniakan umur yang barokah, kesehatan dan pikiran yang terjaga,.
2. Saudaraku mas Andi Setyo Budi, mas Fuat Dwi Santoko, dan adik Agung Nurcahyo yang terus memberikan motivasi hingga saat ini.
3. Almater Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Jember.
4. Seluruh dosen jurusan teknik sipil yang telah membimbing dan sudi membagi ilmu / pengalamannya. Terutama Ibu Dr. Anik Ratnaningsih. ST.,MT dan Bapak Syamsul Arifin. ST.,MT. selaku DPU, Ibu Wiwik Yunani W.ST.,MT. selaku DPA. Ibu Anita dan Bapak Ir.Hernu Suyoso.MT.. tak lupa juga Seluruh guru dari mulai saya TK, SD, SMP, SMK guru mengaji,semoga beliau diberi umur yang barokah dan kesehatan.
5. Dik Dewi Rosydatul Choiryah terimakasih telah menemaniku 5 tahun terakhir ini dan selamanya, doaku semoga kita dipersatukan nanti.
6. Teman-teman seperjuangan Teknik Sipil angkatan 2011, semoga dipermudahkan dalam mencari rizki yang halal
7. Teman-teman seperjuangan C4. Albar, Rizal, Risky, Eka, Yoga, Sabiq, Meylinda dan Fuad.
8. Semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, terimakasih atas doanya dan dukungannya

## MOTTO

Iqra'  
(Qs. Al alaq)

Tuhan menaruhmu ditempat yang sekarang, bukan karena kebetulan orang yang hebat tidak dihasilkan melalui kemudahan, kesenangan, dan kenyamanan. Mereka dibentuk melalui kesukaran, tantangan, air mata

(Dahlan Iskan)

Urip iku Urup  
(Kyai Lurah Semar Badranaya)

Ojo Gumunan, ojo Getunan, ojo Kagetan, ojo Aleman, ojo Geleman  
(Filosofi Jawa)

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Fery Susanto

NIM : 111910301021

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa proyek akhir yang berjudul “Studi Kelayakan Investasi Hotel Muktisari Berstandart Hotel Bintang Tiga di Kabupaten Banyuwangi” adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi mana pun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak mana pun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember 10 juli 2016

Yang menyatakan

Fery Susanto  
111910301021

**SKRIPSI**

**STUDI KELAYAKAN INVESTASI HOTEL MUKTISARI  
BERSTANDART HOTEL BINTANG TIGA DI KABUPATEN  
BANYUWANGI**

oleh  
Fery Susanto  
NIM 111910301021

**Pembimbing**

Dosen Pembimbing utama : Dr. Anik Ratnaningsih. ST.,MT  
Dosen pembimbing Anggota : Syamsul Arifin. ST.,MT

**PENGESAHAN**

Skripsi berjudul “**Studi Kelayakan Investasi Hotel Muktisari Berstandart Hotel Bintang Tiga di Kabupaten Banyuwangi**” telah diuji dan disahkan oleh jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Jember pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 28 juni 2016

Tempat : Ruang Sidang Fakultas Teknik Universitas Jember

Mengetahui

Ketua

Sekretaris

Ir.Hernu Suyoso,MT  
NIP 19551112 198702 1 001

Dr. Anik Ratnaningsih, ST.,MT  
NIP 19700530 199803 2 001

Anggota 1

Anggota 2

Syamsul Aifin, ST.,MT  
NIP 19690709 199802 1 001

Dr. Ir. Entin Hidayah, M.U.M  
NIP 19551112 198702 1 001

Mengesahkan

Dekan Fakultas Teknik

Dr. Ir. Entin Hidayah, M.U.M  
NIP 19551112 198702 1 001

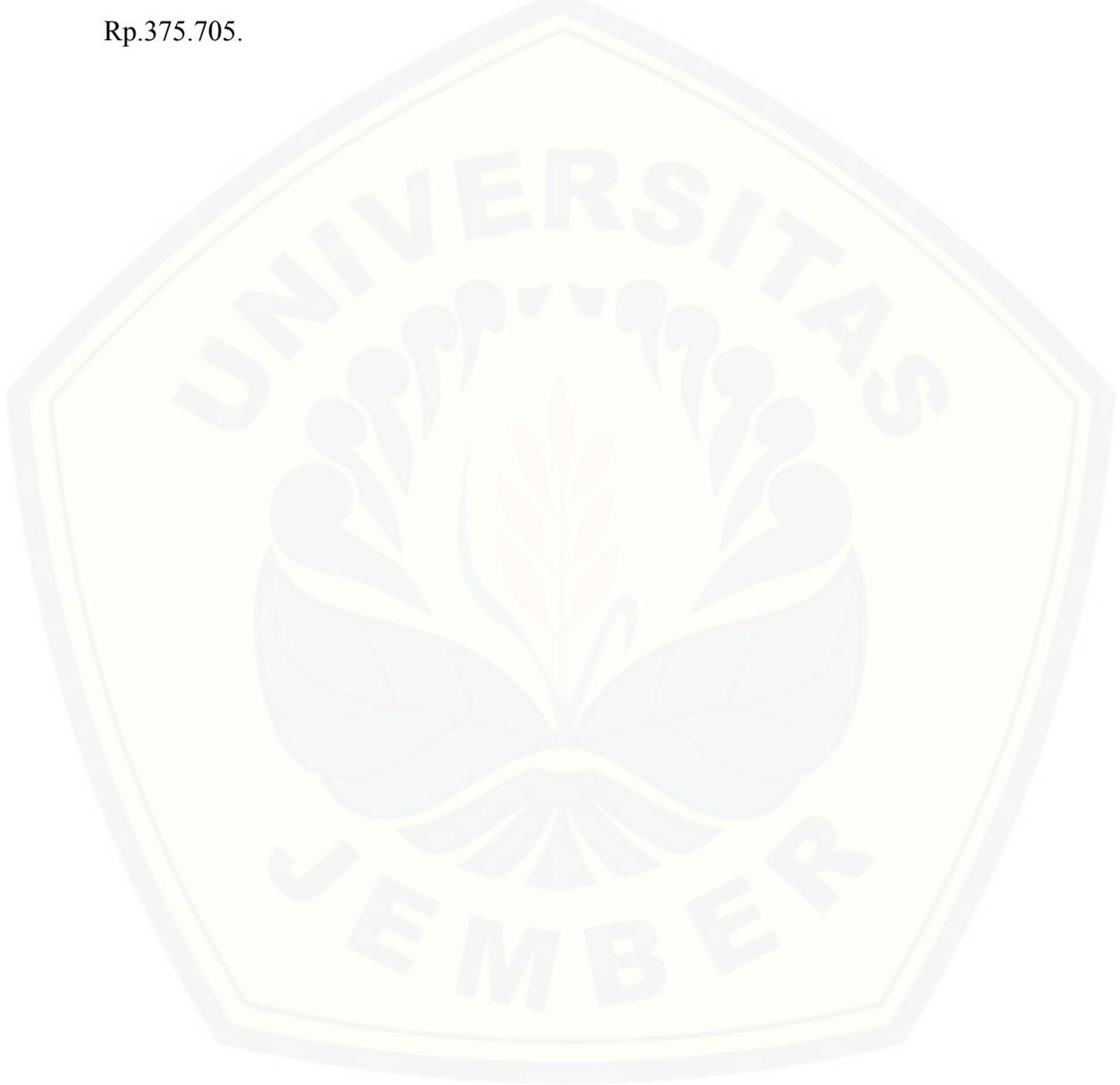
## RINGKASAN

**Studi Kelayakan Investasi Hotel Muktisari Berstandart Hotel Bintang Tiga di Kabupaten Banyuwangi;** Fery susanto , 111910301021, Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Jember.

Banyuwangi merupakan kabupaten yang mempunyai pertumbuhan ekonomi rata-rata 5,85 s/d 7,14% dalam 5 tahun terakhir. Tingkat kunjungan wisatawan di Banyuwangi mengalami kenaikan cukup signifikan. Jumlah turis asing Pada tahun 2013 meningkat 90% dengan 10.462 orang dan turis lokal meningkat 24 % dengan 1.057.952. Pertumbuhan wisatawan yang berkunjung ke banyuwangi menyebabkan permintaan kamar hotel semakin besar, maka dari itu menjadi alasan investor menanamkan investasinya dibidang pariwisata terutama penginapan. Dalam kasus ini lahan yang akan digunakan sebelumnya telah berdiri penginapan berupa losmen dan akan dilakukan pengembangan baik merubah losmen menjadi hotel berstandart bintang 3 ataupun mempertahankan losmen tersebut. Sehingga dibutuhkan penilaian kelayakan investasi guna meninjau dan kebijakan yang diambil agar investasi tersebut memberikan manfaat ekonomis terhadap perusahaan dalam jangka waktu yang panjang. Penilaian kelayakan investasi dilakukan dengan cara membandingkan antara NPV losmen dan hotel, dari perhitungan tersebut diketahui investasi mana yang paling menguntungkan, setelah itu menghitung IRR, BEP, PBP, ROI sebelum pajak, ROI sesudah pajak, dan harga sewa minimum.

Hasil perhitungan Investasi pengembangan Losmen Muktisari yang diubah standartnya menjadi hotel bintang 3 di Kabupaten Banyuwangi layak untuk dilaksanakan, dengan pertimbangan nilai NPV hotel Muktisari (Rp. 91.073.972.021 > 0) lebih besar dari pada nilai NPV losmen Muktisari (Rp. 2.369.743.54 > 0). IRR diperoleh 20.165% lebih besar dari suku bunga Bank Indonesia 6,5%, BEP diperoleh 6 tahun 1 hari lebih cepat dari jangka waktu pelunasan kredit 15 tahun,, ROI sebelum

pajak diperoleh 3,58 lebih besar dari 1, ROI setelah pajak diperoleh 3,29 lebih besar dari syarat 1 ,dan RE diperoleh 1,37 lebih besar 1, harga sewa minimum kamar standart sebesar Rp.217.074, kamar superior1 Rp.271.342. kamar superior 2 Rp.375.705.



## SUMMARY

**Investment Feasibility Muktisari Hotel Which Equal With Three Stars Hotel in Banyuwangi;** Fery susanto, 111910301021, Department of Civil Engineering, Faculty of Engineering, University of Jember.

Banyuwangi district with an average economic growth of 5.85% to 7.14% in the last 5 years. The tourist arrivals in Banyuwangi increased significantly, the foreign tourists In 2013 increased 90% to 10.462 and local tourists increased by 24% to 1.057.952, growth of tourists visiting banyuwangi lead to grow greater demand for hotel rooms, therefore the investors make that cause to lead investment in tourism especially the inn, In this case the land to be used for inn previously and will develop into better facility 3 star hotel standardization or maintain the inn, so we need to review the investment appraisal and policies taken so that these investments provide long term economic benefits to the company. Investment appraisal performed by comparing the NPV inn and hotels, from the calculation before which the most profitable investment, after that calculates IRR, BEP, PBP, ROI before taxes, ROI after tax and the minimum rental prices.

The results of investment Muktisari inn could be modified into 3 star hotel standardization in Banyuwangi, with a value judgment Muktisari hotel NPV (Rp. 91,073,972,021 > 0) is greater than the value of inn Muktisari NPV (Rp. 2.369.743.54 > 0). IRR obtained 20 165% greater than the Bank Indonesian's rate (6.5%), BEP obtained 6 years and 1 day, faster than the loan repayment period of 15 years, gained 3.58 ROI before tax more greater than 1, ROI after tax obtained 3.29 greater than the terms 1 and RE obtained 1.37 greater than 1, the rental price of Rp.217.074 minimum standard rooms, rooms superior 1 Rp.271.342. 2 Rp.375.705 superior rooms.

## PRAKATA

Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT . Yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini berjudul “Studi Kelayakan Investasi Hotel Muktisari Berstandart Hotel Bintang Tiga di Kabupaten Banyuwangi”. Tugas akhir ini disusun guna memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan pendidikan Program Studi Strata 1 Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Jember.

Penyusunan Tugas Akhir ini tidak lepas dari bantuan beberapa pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Dr. Ir Entin Hidayah, M.U.M. selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Jember.
2. Ir. Hernu Suyoso, MT. selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Jember.
3. Dr. Anik Ratnaningsih, ST., MT. selaku Ketua Program Studi Strata 1 Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Jember.
4. Wiwik Winarsih, ST., MT selaku Dosen Pembimbing Akademik selama saya menjadi mahasiswa.
5. Dr. Anik Ratnaningsih, ST., MT. selaku Dosen Pembimbing Utama dan Syamsul Arifin, ST., MT selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah meluangkan banyak waktu, pikiran, perhatian guna memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan tugas akhir ini.
6. Ir. Hernu Suyoso, MT dan Anita Trisiana, ST., MT selaku Tim Penguji yang telah meluangkan banyak waktu, pikian dan perhatiannya guna memberkan pengarahan demi terselesaikannya penulisan tugas akhir ini.
7. Kedua orang tuaku bapak Khayin dan ibu Wiwik Sunarsih yang telah mengingatkan dan memberikan semangat agar tugas akhir ini dapat terselesaikan.

8. Kepada seluruh teman seperjuangan teknik sipil angkatan 2011 yang telah memberikan dukungan dan doa agar dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
9. Pihak pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, terimakasih atas doanya dan dukungannya.

Akhir kata, penulis mengharapkan semoga tugas akhir ini bisa bermanfaat untuk penelitian selanjutnya dan bermanfaat untuk kalangan akademisi yang berkonsentrasi dalam bidang manajemen konstruksi.

Jember juli 2016

Penulis

DAFTAR ISI

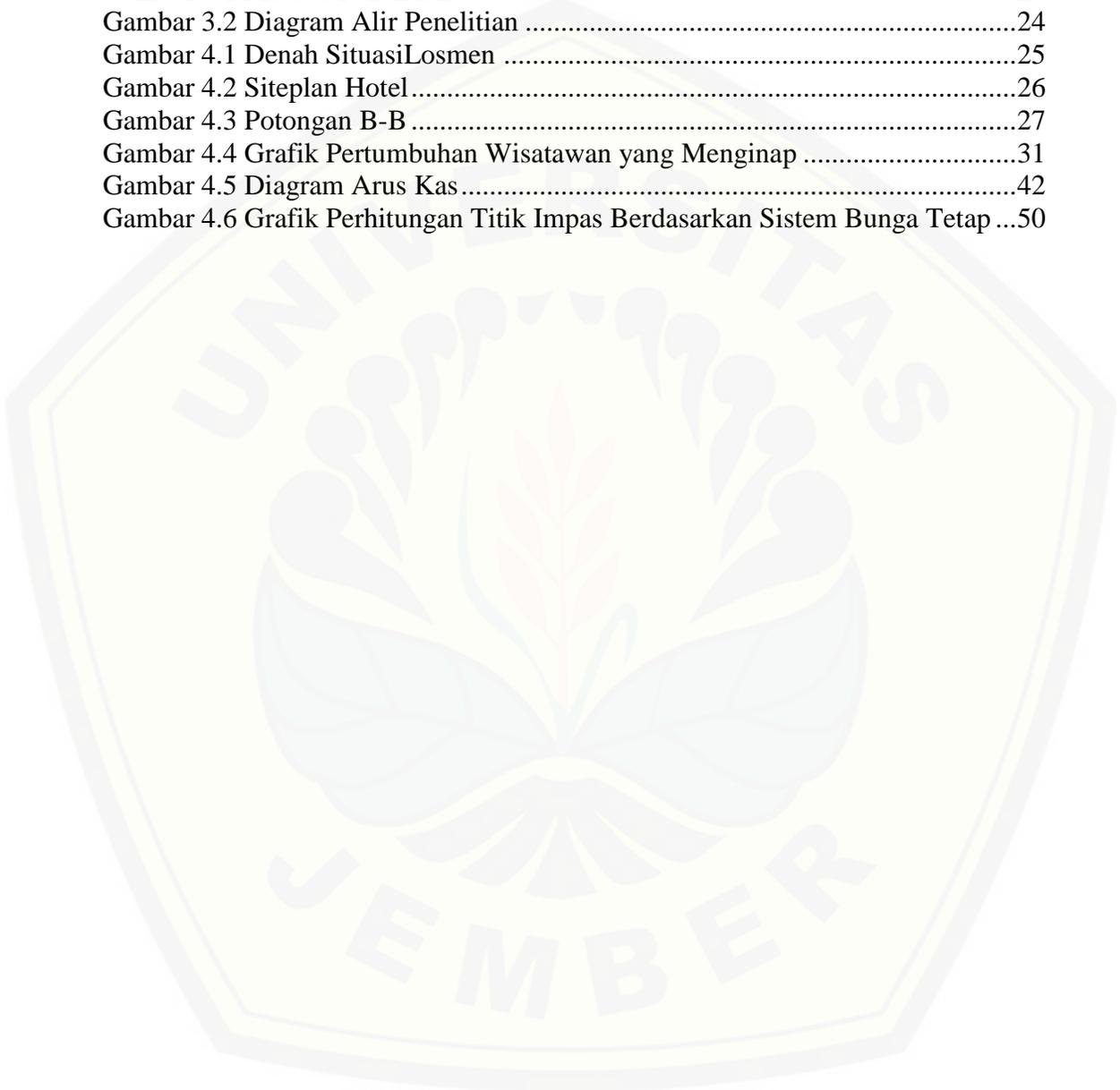
	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	ii
HALAMAN MOTTO .....	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
HALAMAN PEMBIMBING .....	v
HALAMAN PENGESAHAN .....	vi
RINGKASAN .....	vii
SUMMARY .....	ix
PAKATA .....	x
DAFTAR ISI .....	xii
DAFTAR GAMBAR .....	xv
DAFTAR TABEL .....	xvi
<b>I. PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Latar Belakang.....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Rumusan Masalah.....</b>	<b>2</b>
<b>1.3 Tujuan .....</b>	<b>2</b>
<b>1.4 Manfaat .....</b>	<b>2</b>
<b>1.5 Batasan Masalah .....</b>	<b>3</b>
<b>II. LANDASAN TEORI.....</b>	<b>4</b>
<b>2.1 Pengertian Losmen .....</b>	<b>4</b>
<b>2.2 Pengertian Hotel.....</b>	<b>4</b>
2.2.1 Klasifikasi Hotel Berdasarkan Fasilitas Hotel .....	5
2.2.2 Besaran Besaran Fisik dan Tekno Ekonomi Gedung .....	5
<b>2.3 Besaran Besaran Tekno Ekonomi .....</b>	<b>7</b>
<b>2.4 Pengertian Analisis Kelayakan Investasi .....</b>	<b>13</b>
<b>2.5 Analisis Ekonomi Teknik .....</b>	<b>14</b>
<b>2.6 Perhitungan Swa minimum.....</b>	<b>15</b>
<b>2.7 Analisis Penilaian Investasi .....</b>	<b>16</b>
2.7.1 Metode Nilai Sekarang ( <i>Net Present Value</i> ).....	16

2.7.2	Metode Arus Pengembalian Internal ( IRR) .....	17
2.7.3	Metode <i>Break Event Point</i> (BEP) .....	18
2.7.4	Metode <i>Payback Periode</i> (PBP) .....	18
2.7.5	Tingkat Pengembalian Investasi (Return of Investment).....	19
2.7.6	Tingkat Pengembalian Modal .....	20
<b>III.</b>	<b>HASIL KEGIATAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>22</b>
3.1	<b>Metode Penelitian .....</b>	<b>22</b>
3.2	<b>Lokasi Penelitian .....</b>	<b>22</b>
3.3	<b>Tahapan Penelitian.....</b>	<b>23</b>
3.4	<b>Diagram Alir Penelitian .....</b>	<b>24</b>
<b>IV.</b>	<b>DATA DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>25</b>
4.1	<b>Data Perencanaan Investasi.....</b>	<b>25</b>
4.1.1	Data Investasi Losmen Muktisari .....	25
4.1.2	Data Perencanaan Investasi HotelMuktisari.....	26
4.2	<b>Perhitungan Investasi proyek Hotel Muktisari .....</b>	<b>33</b>
4.2.1	Biaya langsung .....	33
4.2.2	Biaya Tidak Langsung.....	34
4.2.3	Jumlah Biaya investasi Total.....	34
4.3	<b>Perhitungan Pendapatan dan Pengeluaran Losmen Muktisari.....</b>	<b>35</b>
4.3.1	Pendapatan Kotor tahunan.....	35
4.3.2	Pengeluaran Tahunan .....	35
4.4	<b>Perhitungan Pendapatan dan Pengeluaran Hotel Muktisari.....</b>	<b>37</b>
4.4.1	Data Pembiayaan Proyek.....	37
4.4.2	Pendapatan Kotor tahunan.....	37
4.4.3	Pengeluaran Tahunan .....	38
4.4.4	Perhitungan Pendapatan Restaurant .....	41
4.4.5	Perhitungan Pengeluaran Restaurant .....	41
4.5	<b>Perhitungan Nilai Sewa Minimum.....</b>	<b>45</b>
4.6	<b>Analisa Penilaian Kelayakan Investasi Losmen Muktisari .....</b>	<b>43</b>
4.6.1	Analisa Penilaian Sekarang ( <i>Net Present Value</i> ) .....	43
4.6.2	Analisa Periode Pengembalian ( <i>Payback Periode</i> ).....	43
4.7	<b>Analisa Penilaian Kelayakan Investasi Hotel Muktisari .....</b>	<b>44</b>
4.7.1	Analisa Penilaian Nilai Sekarang ( <i>Net Present Value</i> ) .....	44
4.7.2	Analisa Tingkat Kembali Internal (IRR) .....	46

4.7.3 Analisa Titik Impas ( <i>Break Event Point</i> ) .....	48
4.7.4 Tingkat Pengembalian Investasi (ROI) .....	51
4.7.5 Tingkat Pengembalian Modal.....	57
<b>4.8 Pembahasan .....</b>	<b>59</b>
4.8.1 Harga Sewa Minimum Kamar .....	59
4.8.2 Rekapitulasi Analisis Kelayakan Investasi Hotel dan Losmen .....	60
<b>IV. KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>61</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>62</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>xvii</b>
<b>FOTO SITUASI LOSMEN MUKTISARI .....</b>	<b>xviii</b>
<b>GAMBAR BESTEK HOTEL MUKTISARI.....</b>	<b>xix</b>
<b>RENCANA ANGGARAN BIAYA .....</b>	<b>xx</b>

**DAFTAR GAMBAR**

	Halaman
Gambar 3.1 Metode Penelitian.....	23
Gambar 3.2 Diagram Alir Penelitian .....	24
Gambar 4.1 Denah Situasi Losmen .....	25
Gambar 4.2 Siteplan Hotel.....	26
Gambar 4.3 Potongan B-B .....	27
Gambar 4.4 Grafik Pertumbuhan Wisatawan yang Menginap .....	31
Gambar 4.5 Diagram Arus Kas.....	42
Gambar 4.6 Grafik Perhitungan Titik Impas Berdasarkan Sistem Bunga Tetap ...	50



**DAFTAR TABEL**

	Halaman
Tabel 3.1 Denah Lokasi Hotel Multisari.....	23
Tabel 3.2 Diagram Alir Penelitian .....	26
Tabel 4.1 Luas lantai Bersih .....	30
Tabel 4.2 Jumlah Kamar Lantai .....	28
Tabel 4.3 Jumlah Hotel dan Restaurant .....	29
Tabel 4.4 Jumlah Wisatawan Domestik dan Mancanegara yang Menginap pada Hotel di Kabupaten Banyuwangi, 2013-2014 .....	30
Tabel 4.5 Akomodasi, Kamar, dan Tempat Tidur yang Tersedia Menurut Kecamatan di Kabupaten banyuwangi,2013 -2014 .....	32
Tabel 4.6 Biaya Bangunan .....	34
Tabel 4.7 Rekapitulasi Pendapatan dan Pengeluaran .....	42
Tabel 4.8 Perhitungan Titik Berdasarkan System Bunga Tetap .....	48
Tabel 4.9 Rekapitulasi pendapatan dan pengeluaran dalam menghitung ROI sebelum pajak.....	52
Tabel 4.10 Rekapitulasi pendapatan dan pengeluaran dalam menghitung ROI sesudah pajak .....	54
Tabel 4.11 Rekapitulasi pendapatan dan pengeluaran dalam menghitung tingkat pengembalian modal sendiri .....	57
Tabel 4.12 Rekapitulasi hasil analisis kelayakan investasi Hotel Muktisari yang dirubah kapasitasnya menjadi bintang 3 .....	60
Tabel 4.13 Harga sewa kamar hotel sejenis .....	60

## BAB 1 PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Banyuwangi adalah kabupaten yang terletak di ujung Pulau Jawa bagian Timur dan berbatasan langsung dengan Selat Bali, dengan luas daerah yang paling luas di Provinsi Jawa Timur dengan luas 5.782,50 km<sup>2</sup>, pertumbuhan ekonomi Kabupaten Banyuwangi dalam 5 tahun terakhir rata-rata 5,85 s/d 7,14% (detiknews.com, 2014), Tingkat kunjungan wisatawan di Banyuwangi mengalami kenaikan cukup signifikan. Pada tahun 2013 turis asing mencapai 90% dari tahun 2012 dengan 10.462 orang, dan turis lokal meningkat 24 persen menjadi 1.057.952 pada tahun 2013, dari hasil survei Alvara Strategic Research, Jakarta, belanja turis asing di Banyuwangi berkisar Rp 3 juta per turis dengan lama kunjungan 2,5 hari. Artinya, ada dana mengalir ke Banyuwangi selama tahun 2013 dari turis asing saja sebesar Rp 31,4 miliar. Itu belum termasuk belanja turis lokal. Pertumbuhan wisatawan yang berkunjung ke banyuwangi menyebabkan permintaan kamar hotel semakin besar, hal itu menjadi iklim perekonomian yang kondusif untuk investasi dibidang penginapan terutama perhotelan.

Pada saat ini losmen Muktisari sudah beroperasi kurang lebih selama 20 tahun, dengan kondisi permintaan kamar hotel yang terus berkembang, kamar yang tersedia di losmen Muktisari sangat minim, kondisi fisik bangunan yang sudah memasuki masa perawatan dan juga lahan yang belum terpakai dengan maksimal.

Mengingat lokasi losmen Muktisari yang sangat strategis, dekat dengan pusat kota, akses jalan nasional, akses transportasi publik baik kereta api atau pesawat terbang yang mudah, dan juga kondisi losmen Muktisari yang sudah diterangkan diatas, maka losmen Muktisari akan dirubah standarnya menjadi hotel bintang 3, dengan fasilitas-fasilitas yang tidak memakan luasan lahan terlalu besar.

Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis kelayakan investasi pada Losmen Muktisari yang akan dirubah standarnya menjadi hotel standart bintang 3. Analisis

kelayakan investasi dilakukan dengan metode *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Break Event Point* (BEP), *Return On Investment* (ROI) sebelum dan sesudah pajak, *Tingkat Pengembalian Modal* (*Return On Equity*). Dari perhitungan berbagai metode tersebut, akan diketahui apakah investasi yang dilakukan layak untuk dilakukan, bila layak untuk dilakukan investasi, berapa lama investasi tersebut akan impas juga menghasilkan keuntungan, dan untuk menentukan harga room base yang akan menjadi sumber pemasukan utama dalam investasi tersebut.

### 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka rumusan masalahnya adalah

1. Apakah investasi pada Losmen Muktisari yang dirubah standarnya menjadi hotel bintang 3 di Wahid Hasyim no. 66, kecamatan Rogojampi, kabupaten Banyuwangi, layak untuk dilaksanakan, ditinjau dari penilaian *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Break Event Point* (BEP), *Payback Periode* (PBP), *Return On Investment* (ROI) sebelum dan sesudah pajak, *Tingkat Pengembalian Modal* (*Return On Equity*).
2. Berapa harga sewa minimum yang sesuai untuk pengembalian investasi.

### 1.3 Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah

1. Untuk mengetahui tingkat kelayakan investasi pada Losmen Muktisari menjadi hotel bintang 3 di banyuwangi dengan metode *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), Perhitungan Analisis titik impas ( *Break Event Point* ), *Payback Periode* (PBP), *Return On Investment* (ROI) sebelum dan sesudah pajak, *Tingkat Pengembalian Modal* (*Return On Equity*).
2. Mengetahui harga sewa minimum.

#### **1.4 Manfaat**

Manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Dapat dijadikan masukan bagi investor untuk menghindari resiko kerugian, memudahkan perencanaan, memudahkan pengawasan, memudahkan pengendalian dalam merencanakan kegiatan investasi dibidang perhotelan terutama pada hotel Muktisari
2. Memberi pengetahuan dalam penilaian investasi perhotelan dengan metode *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, Perhitungan Analisis titik impas ( *Break Event Point* ), *Payback periode (PBP)*, *Return On Investment (ROI)* sebelum dan sesudah pajak, Tingkat Pengembalian Modal Sendiri.

#### **1.5 Batasan Masalah**

- 1 Sudi kelayakan ini dilakukan tanpa memperhitungkan manajemen resiko
- 2 Penilaian kelayakan investasi tanpa memperhitungkan investasi existing awal pembangunan Losmen Muktisari
- 3 Suku bunga memakai BI *rate* juni 2016 sebesar 6,5%
- 4 Masa pengembalian modal sendiri yang diminta oleh owner selama 5 tahun

## BAB 2. LANDASAN TEORI

### 2.1 Pengertian Losmen

Losmen (dari bahasa Prancis "logement", "penghunian", lewat bahasa Belanda) adalah sejenis penginapan komersial yang menawarkan tarif yang lebih murah daripada hotel. ( <http://id.wikipedia.org/wiki/Losmen> ), losmen mempunyai fasilitas hampir seperti hotel melati, namun hotel melati dilengkapi dengan pendingin ruangan (AC), sementara losmen hanya dilengkapi dengan kipas angin biasa.

### 2.2 Pengertian Hotel

Menurut Surat keputusan menteri Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi No : KM 34/HK 103/MPPT-87, Hotel adalah suatu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa pelayanan penginapan, makanan dan minuman serta jasa lainnya bagi umum, yang dikelola secara komersial serta memenuhi ketentuan persyaratan yang ditetapkan dalam keputusan pemerintah.

Jenis-jenis penamaan kamar yang ada di hotel adalah sebagai berikut :

- a. Kamar standar / *regular room* adalah kamar yang terletak di dalam sebuah hotel dimana segala perlengkapan dan fasilitas yang terdapat di dalam kamar kualitasnya sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh hotel yang bersangkutan. Fasilitas-fasilitas yang terdapat dalam kamar standar adalah tempat tidur, kamar mandi, meja kerja, televisi, telepon, lemari es, lemari pakaian, rak koper.
- b. Kamar suite / *suite room* adalah salah satu penamaan jenis kamar yang ada di hotel yang mana kamar tersebut dicirikan dengan dua ruangan yang terpisah dalam satu kamar, yaitu kamar tamu dan kamar tidur. Jenis-jenis penamaan kamar suite yang ada di dalam hotel antara lain : *Deluxe Suite, Suite Superior, Family Suite / Room, Presidential suite*, dan *Penthouse*.

### 2.2.1 Klasifikasi Hotel Berdasar Fasilitas Hotel

Pengklasifikasian hotel di Indonesia dilakukan dengan melakukan peninjauan setiap 3 tahun sekali yang dilakukan oleh Persatuan Hotel dan Restoran Indonesia (PHRI) dengan mempertimbangkan beberapa aspek. dari jumlah kamar, fasilitas dan peralatan yang disediakan, model sistem pengelolaan, bermotto pelayanan. dengan mempertimbangkan aspek-aspek.

Tabel 2.1 klasifikasi hotel berdasarkan fasilitas

No	Fasilitas Hotel	Jenis Hotel		
		Losmen	Bintang 2	Bintang 3
1	Jumlah min kamar standart	-	20 kamar	30 kamar
2	Jumlah min kamar suite	-	1 kamar	2 kamar
3	Letak kamar mandi	Luar	dalam	dalam
4	Tv dan telepon	Conditional	ada	ada
5	Pengaman pintu	Manual	otomatis	otomatis
6	Tata udara	Ventilasi	AC/ventilasi	AC 24°c
7	Restaurant / bar	-	bar	Restoran
8	Lobby	-	ada	ada

Sumber : Pesatuan hotel dan restaurant Indonesia (PHRI)

### 2.2.2 Besaran Besaran Fisik Dan Tekno Ekonomi Gedung

#### A. Besaran-besaran fisik gedung

##### 1. Luas lantai kotor (*gross floor area*)

Adalah luas seluruh lantai bangunan, mulai dari bangunan inti dan bangunan pendukung, untuk bangunan di atas 1 lantai, luas bangunan dikalikan dengan jumlah lantai.

2. Luas lantai bersih (*netto floor area*)

Adalah jumlah luas lantai yang dibatasi oleh dinding / kulit luar gedung yang beratap (*covered area*), termasuk ruang-ruang dalam tanah (basement) dikurangi luas lantai untuk inti gedung, dalam penelitian ini luas lantai bersih yaitu jumlah luasan kamar hotel.

3. Luas lantai netto per orang

Luas lantai netto per orang besarnya tergantung jenis gedung di suatu negara. Satuan luas ini diperlukan untuk menentukan populasi gedung dalam perhitungan jumlah lift, jadi tidak untuk pereancangan interior gedung. Menurut pengalaman, luas lantai netto per orang untuk gedung:

- Flat = 3m<sup>2</sup> per orang
- Kantor = 4m<sup>2</sup> per orang
- Hotel = 5m<sup>2</sup> per orang

4. Luas inti gedung

Luas inti gedung tergantung dari letaknya dalam zone. Makin keatas makin kecil, karena jumlah lift mengecil. Untuk penaksiran, luas inti gedung sekitar 5-10 kali luas tabung lift.

5. Tinggi lantai ke lantai (floor to floor height)

Tinggi ini tergantung dari jenis proyek dan konstruksi lantai dalam hubungannya dengan kegunaan ruang.

6. Jumlah lantai

Sebenarnya yang membatasi jumlah lantai yang dapat dibangun pada sesuatu lokasi tidak dapat diputuskan hanya berdasarkan pertimbangan-pertimbangan ekonomi saja. Kita tahu bahwa daya dukung tanah juga membatasi tinggi bangunan yang dapat dibangun disamping peraturan-peraturan tata kota. Jadi keputusan terakhir merupakan sintesa dari berbagai kriteria tersebut ialah tekno ekonomi, pondasi, peraturan tata kota. Peraturan tata kota harus

dibuat berdasarkan analisa tekno ekonomi, teknik bangunan (building engineering) dan kualitas kota.

7. Kepadatan bangunan ( *building density* ), Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Adalah perbandingan luas lantai dasar bangunan terhadap luas tanah atau persil. Makin mahal harga tanah, makin tinggi orang membangun. Peraturan kota menentukan batas prosentase luas tanah yang boleh dibangun yaitu kepadatan bangunan ( *building density* ), Koefisien Dasar Bangunan (KDB). Juga dibatasi perbandingan luas lantai bangunan terhadap luas tanah, Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Batasan-batasan tersebut sangat mempengaruhi efek finansial suatu proyek.
8. Perbandingan luas lantai total terhadap luas tanah, Koefisien Lantai Bangunan (KLB) Adalah perbandingan total luas lantai kotor bangunan terhadap luas tanah atau persil. Perbandingan ini sangat tergantung tinggi bangunan ekonomis ( *economic building height* ) dan peraturan tata kota yang didasari atas pertimbangan-pertimbangan makro perkotaan dan ekonomi perkotaan ( *urban economics* ).

### 2.3 Besaran-Besaran Tekno Ekonomi

1. Harga Satuan Tanah  
Biaya tanah ( *load cost* ) ialah biaya langsung dan tidak langsung yang dikeluarkan untuk pengadaan tanah ditambah beban bunga sejak pembelian hingga gedung menghasilkan pendapatan.
2. Harga Satuan Gedung  
Harga satuan gedung ialah per meter persegi luas lantai kotor termasuk biaya pondasi, instalasi listrik intern, AC, dan lain-lain. Dalam praktek investasi total terdiri pula dari biaya pengadaan tenaga listrik, telepon, izin bangunan. Dalam studi, komponen-komponen tersebut dimasukkan dalam harga satuan gedung.
3. Biaya Bangunan  
Biaya bangunan ialah luas lantai kotor kali harga satuan gedung.

4. Biaya-biaya tidak langsung (*indirect cost*) Kelompok biaya ini berupa :

- a. Biaya perencanaan dan konsultasi
- b. Biaya pendanaan (*financing cost*)
- c. Biaya hukum (*legal cost*)

Untuk proyek gedung besarnya kelompok biaya ini adalah sekitar 20% dari harga gedung.

5. Biaya investasi total / Biaya proyek

- a. Biaya tanah (*land cost*)
- b. Biaya bangunan
- c. Biaya – biaya tidak langsung ( perencanaan, *financing cost*, hukum dan lain lain )

6. Modal sendiri (*Equity*)

Modal sendiri ialah jumlah modal yang ditanam kepada suatu proyek untuk membiayai pekerjaan-pekerjaan pra-konstruksi, seperti pengadaan tanah, perencanaan, penasehat, biaya-biaya hukum. *Equity capital* tersebut, biasanya sebesar  $\pm 25\%$  dari investasi total (untuk proyek-proyek komersil).

7. Modal pinjaman (*Borrowed Capital, Loan*)

Modal pinjaman adalah pembiayaan proyek yang berasal dari :

- a. Kredit langsung dari bank atau institusi keuangan lainnya.
- b. Dana dari pasar uang dan modal (hasil penjualan saham-saham, obligasi, surat berharga dan lain-lain). Untuk pemberian kredit orang mengharapkan bunga dan pembelian saham orang mendapat deviden.

8. Perbandingan modal pinjaman dengan modal sendiri (*loan equity ratio*)

Perbandingan ini tidak mutlak, tergantung jenis proyek yang mempengaruhi resiko proyek. Lazimnya untuk proyek komersil perbandingannya adalah 3 : 1.

9. Suku Bunga

Bunga atas sesuatu pinjaman adalah sejumlah uang sebagai imbalan atas jasa pemberian modal pinjaman yang dapat dinikmati oleh pemberi pinjaman. Hal ini

juga berkaitan dengan perubahan nilai uang terhadap waktu. suku bunga dinyatakan dalam % per tahun.

10. Faktor Tingkat Suku Bunga (*Discount Factor*)

*Discount factor* merupakan faktor tingkat bunga. Jadi *discount factor* untuk  $n$  tahun, dengan tingkat bunga  $d$  akan sama dengan :

$$\frac{1}{(1+i)^n} \dots \dots \dots (2.1)$$

11. Masa konstruksi

Untuk proyek-proyek komersial yang dibiayai dengan modal pinjaman yang dikenakan bunga meskipun proyek belum mulai menghasilkan pendapatan, masa konstruksi harus diusahakan sesingkat-singkatnya agar beban bunga selama masa tersebut sekecil-kecilnya.

Para kreditur umumnya memberikan keringanan berupa penangguhan pembayaran pokok kredit dan bunganya selama masa konstruksi (*grace period*). Adakalanya hanya diberikan penangguhan pembayaran pokok kreditnya saja dan bunganya harus dibayar.

12. Masa Pelunasan Kredit (*pay-out time*)

Masa pelunasan kredit adalah jangka waktu kredit dikurangi masa konstruksi, panjangnya jangka waktu kredit adalah tergantung situasi, kondisi jenis proyek. Untuk proyek-proyek komersial biasanya sekitar 15 tahun.

13. Tingkat Hunian Kamar

Tingkat hunian kamar adalah jumlah harga kamar terisi/terjual dibandingkan dengan seluruh jumlah kamar yang mampu dijual. Tingkat hunian kamar merupakan tolok ukur keberhasilan hotel dalam menjual jasa penyewaan kamar. Perhitungan tingkat hunian kamar (*hotel occupancy*) sangat berarti dalam dunia perhotelan karena dari hasil perhitungan ini bisa digunakan sebagai alat perbandingan antara hotel yang bersangkutan dengan hotel lain dalam rangka bisnis.

#### 14. Pendapatan Bangunan

- a. Sewa (per meter persegi per bulan), atau sewa per kamar hotel.
- b. Sewa-beli (*hire-purchase*) dalam proyek flat atau perkantoran.
- c. Penjualan (dengan atau tanpa angsuran) dalam proyek flat/kantor.

Proyek – proyek pertokoan dan perkantoran murah banyak yang dijual langsung kepada peminat dengan angsuran jangka pendek 3 – 5 tahun.

#### 15. Pengeluaran Bangunan

- a. Biaya operasi dan pemeliharaan gedung (listrik, AC, gas, air minum, pembersihan gedung dan halaman, keamanan )
- b. Biaya personil
- c. Asuransi
- d. pajak - ppajak real estate ( PBB / Pajak Bumi dan Bangunan)

Pengeluaran-pengeluaran ini dibebankan atas service charge yang berkisar antara 20 - 30 % dari pendapatan sewa dasar (*base rate*). Pengeluaran-pengeluaran yang dibebankan atas pendapatan sewa dasar (*base rate*) adalah :

- a. Besarnya pajak perseroan, untuk analisa pendahuluan pajak perseroan diperhitungkan sebesar 15 % laba kena pajak. ( Hartono Poerbo, 1998 : 27 )

Laba kena pajak ialah pendapatan kotor dikurangi :

- Biaya operasional gedung
  - Pengeluaran untuk pembayaran bunga modal pinjaman
  - Pengeluaran untuk pajak atas bunga (*interest tax*)
  - Depresiasi / penyusutan gedung dan peralatan
  - Asuransi kredit (adikalanya disyaratkan oleh kredit luar negeri)
- b. Penyusutan (*depresiasi*) bangunan
  - c. Bila gedung dibiayai dengan modal pinjaman, maka diperlukan biaya amortisasi pokok pinjaman dan bunganya (*capital return + interest*)
  - d. Modal sendiri dikembalikan berikut keuntungannya selama umur ekonomis proyek.

## 16. Biaya operasi dan pemeliharaan gedung

Komponen biaya ini terdiri dari :

- a. Biaya pemeliharaan gedung
- b. Biaya listrik, telepon dan AC
- c. Pajak Bumi dan Bangunan
- d. Asuransi gedung dan peralatan
- e. Biaya personil dan badan pengelola gedung
- f. Biaya operasi dan pemeliharaan bangunan hotel tergantung bintang hotel.

Besarnya atas dasar rumus empiris sebagai berikut :

- Hotel bintang 5 = 50 % x pendapatan total
- Hotel bintang 4 = 40 % x pendapatan total
- Hotel bintang 3 = 30 % x pendapatan total
- Hotel bintang 2 = 20 % x pendapatan total

(Ir. Hartono Poerbo, 1998 : 9)

17. Pajak atas bunga (*interest tax*)

Pajak atas bunga merupakan unsur biaya yang mengurangi pajak perseroan

18. *Depresiasi*, penyusutan Bangunan

adalah nilai ganti rugi pertahun yang harus dikeluarkan atas beban pendapatan sebelum pajak selama umur layak pakai suatu gedung dan jenis gedung.

Cara depresiasi bermacam-macam, tetapi untuk keperluan analisis pendahuluan digunakan sistem garis lurus (*straight line method*). Rumus untuk menghitung biaya depresiasi per tahun adalah :

$$Depreseasi = \frac{\text{Nilai Bangunan}}{\text{Estimasi umur manfaat}} \dots\dots\dots ( 2.2 )$$

(Hartono Poerbo, 1998 : 10)

## 19. Pengembalian modal sendiri

Bila selama masa konstruksi tidak dilakukan pembayaran pokok maupun bunga, maka periode tersebut disebut masa tenggang (*grace period*). Tetapi selama periode tersebut, kreditnya berkembang. Besarnya modal pinjaman yang harus

dikembalikan ialah perkembangan nilainya akibat pembebanan bunga sejak modal pinjaman itu dipakai sampai akhir masa konstruksi. Perkembangan kredit tersebut (*loan build up*) tergantung urutan besarnya penarikan kredit (*loan draw down*)

Setiap penanaman modal pasti mengharapkan modalnya kembali berikut keuntungannya yang presentasinya lebih tinggi dari tingkat bunga di pasaran uang dan modal, sebab setiap investasi mengandung resiko (*investment risk*). Jangka waktu pengembalian modal sendiri dapat diperhitungkan selama umur ekonomis (*economic life*) suatu proyek, atau sama dengan jangka waktu pelunasan kredit. Pengembalian modal sendiri dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut :

$$\text{Pengembalian modal sendiri} = \frac{1}{n} \times F \dots \dots \dots (2.3)$$

dengan :  $n$  = masa pengembalian kredit (tahun)

$F$  = besar modal yang akan datang (Rp)

#### 20. Biaya bunga

Sebelum menghitung bunga, terlebih dahulu dihitung perkembangan masa kredit di akhir masa konstruksi, dengan rumus :

$$F = P(1+I)^n \dots \dots \dots (2.4)$$

dengan :  $F$  = besar modal diakhir masa konstruksi (Rp)

$P$  = besar modal di awal masa konstruksi (Rp)

$i$  = besar bunga setahun (%)

$n$  = masa konstruksi (tahun)

Besarnya biaya bunga dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Biaya Bunga} = \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \times F - \frac{1}{n} \times F \dots \dots \dots (2.5)$$

dengan :  $F$  = besarnya modal di akhir masa konstruksi (Rp)

$i$  = besarnya bunga setahun (%)

$n$  = masa konstruksi (tahun)

### 21. *Cash Flow*

Setiap proyek selalu mempunyai *cash inflow* dan *cash outflow* atau arus uang masuk dan arus uang keluar. Masuk dan keluarnya uang digambarkan dalam suatu daftar yang diatur secara sistematis dan kronologis.

## 2.4 Pengertian Analisis Kelayakan Investasi

Analisis kelayakan investasi adalah proses perhitungan untuk menentukan suatu proyek investasi layak atau tidak untuk dilaksanakan serta menghitung manfaat ekonomis dari suatu investasi. Menurut Iman Soeharto (1995), mengkaji kelayakan proyek bertujuan mempelajari proyek dari segala segi secara profesional agar nantinya setelah diterima dan dilaksanakan dapat mencapai hasil yang sesuai dengan yang direncanakan; jangan sampai terjadi setelah proyek selesai dibangun dan dioperasikan ternyata tidak sesuai dengan studi kelayakan. Oleh karena itu perlu penelitian yang seksama dan sistematis sebelum terlanjur menanamkan modal untuk implementasi.

Investasi adalah kegiatan menarik dana kemudian menggunakannya untuk membeli barang modal pada saat sekarang ini, dan mengusahakan terwujudnya laba di masa mendatang. Karena investasi itu berhadapan dengan masa mendatang yang penuh ketidakpastian, maka sebelum melaksanakan investasi perlu dilakukan studi kelayakan guna menentukan apakah program investasi itu dapat dilaksanakan dengan menguntungkan. ( Salim Basalamah, 1994 : 24 )

## 2.5 Analisis Ekonomi Teknik

Menurut Ferianto Raharjo (2007), analisis ekonomi teknik digunakan untuk menentukan pilihan terbaik dari sejumlah alternatif yang ada dengan membandingkan nilai (dalam hal ini uang) dari masing-masing alternatif. Nilai uang itu baru dapat dibandingkan bila berada pada waktu yang sama dengan cara mengonversi nilai dari waktu yang berbeda tersebut.

Beberapa rumus penting yang merupakan dasar analisis ekonomi proyek yang menggunakan bunga berganda (*interest compound*) dan metode pengandaan yang berperiode (*discrete compounding*) menurut Donald G. Newnan (1990) adalah sebagai berikut :

- a. Nilai uang masa datang (F) bila diketahui nilai uang saat ini (P) dengan tingkat suku bunga (i) dan periode (n)

$$F = P (1 + i)^n \dots\dots\dots( 2.6 )$$

Faktor pengali  $(1 + i)^n$  diatas disebut factor pembungaan majemuk tunggal (*single payment compound amount factor*). Faktor bunga tersebut diperoleh melalui faktor bunga yang terdapat dalam Lampiran. Jika mempergunakan factor bunga dalam perhitungan ekuivalensi, maka persamaan diatas diubah dengan persamaan faktor bunga menjadi :

$$F = P (F/P,I,n) \dots\dots\dots( 2.7 )$$

- b. Nilai uang saat ini (P) bila diketahui nilai uang masa depan (F), tingkat suku bunga (i)

$$P = \frac{F}{(1+i)^n} \dots\dots\dots( 2.8 )$$

Faktor pengali diatas  $(1 + i)^n$  disebut *single payment present worth factor*. Rumus faktor bunganya dapat ditulis sebagai berikut :

$$P = F (P/F,I,n) \dots\dots\dots( 2.9 )$$

- c. Faktor pengali diatas  $(1 + i)^n$  disebut *single payment present worth factor*. Rumus faktor bunganya dapat ditulis sebagai berikut :

$$F = \frac{P}{(1+i)^{n-1}} \dots\dots\dots( 2.10 )$$

Rumus faktor bunganya dapat ditulis sebagai berikut :

$$A = F(A/F,i,n) \dots\dots\dots( 2.11 )$$

- d. Nilai tahunan (A) bila diketahui nilai sekarang (P) tingkat suku bunga (i) dan periode (n), disebut juga pemasukan kembali modal (*capital recovery*).

$$A = \frac{P(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \dots\dots\dots( 2.12 )$$

Faktor bunganya disebut dengan uniform series *capital recovery factor*. Sehingga rumus tabel bunganya menjadi :

$$A = P (A/P,i,n).....( 2.13 )$$

- e. Nilai yang akan datang (F) bila diketahui nilai tahunan (A) dengan tingkat suku bunga (i) dan periode (n)

$$A = \frac{A((1+i)^n-1)}{i}.....( 2.14 )$$

Dimana variable pengali disebut *uniform series compound amount factor*. Rumus variable bunganya dapat ditulis :

$$F = A (F/A,I,n).....( 2.15 )$$

- f. Nilai sekarang (P) bila diketahui nilai tahunan (A) dengan tingkat suku bunga (i) dan periode (n)

$$A = \frac{A((1+i)^n-1)}{i(1+i)^n}.....( 2.16 )$$

Dimana faktor pengali disebut *uniform series present worth factor*. Maka rumus tabel bunganya adalah :

$$P = A (P/A,i, n).....( 2.17 )$$

## 2.6 Perhitungan Sewa Minimum

Perhitungan sewa merupakan harga minimum, dimana faktor lain seperti letak dan sebagainya tidak diperhitungkan. Nilai sewa minimum diperoleh jika pendapatan gedung sama dengan pengeluaran. Pendapatan kotor per tahun menurut Hartono Poerbo (1998: 55) dihitung dengan rumus sebagai berikut :

$$R = e \times a \times L \times 365 \times r.....( 2.18 )$$

Keterangan :

R = Pendapatan

a = Prosentase tingkat hunian kamar (%)

L = Luas kamar hotel (m<sup>2</sup>)

365 = Jumlah hari dalam setahun

r = Harga Sewa per kamar (Rp)

e = Koefisien pendapatan hotel (ditetapkan = 2,5)

Sedangkan untuk mencari besarnya pengeluaran dihitung dengan cara menjumlahkan semua pengeluaran yang terjadi. Penetapan harga kamar mempunyai tujuan, yaitu untuk memperoleh keuntungan sesuai yang diharapkan, mengembalikan modal sesuai dengan waktu yang telah ditargetkan, memperbaiki pangsa pasar (*market share*), dan meningkatkan penjualan *product line*.

## 2.7 Analisis Penilaian Investasi

Metode yang digunakan untuk penilaian investasi adalah *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, Perhitungan Analisis titik impas / *Break Event Point (BEP)*, *Payback periode (PBP)*, *Return On Investment (ROI)* sebelum dan sesudah pajak, Tingkat Pengembalian Modal.

### 2.7.1 Metode Nilai Sekarang Netto (*Net Present Value*)

Metode ini dikenal sebagai metoda *Present Worth* (Nilai Sekarang) yang digunakan untuk menentukan apakah suatu rencana mempunyai keuntungan dalam periode waktu analisis. Hal ini dihitung dari *Present Worth of the Revenue (PWR)*, dan *Present Worth of the Cost (PWC)*. Aliran kas proyek yang dikaji yaitu biaya modal, operasional, produksi, pemeliharaan, dan pengeluaran lain – lain. Berikut perumusannya :

$$NPV = PWR - PWC \dots \dots \dots (2.19)$$

Dengan :

NPV = nilai sekarang netto

PWR = nilai sekarang dari pendapatan

PWC = nilai sekarang dari biaya / pengeluaran

Kriteria keputusan untuk mengetahui layak atau tidaknya suatu investasi dalam metode NPV, yaitu jika :

NPV > 0, usulan investasi diterima (menguntungkan)

NPV < 0, usulan invesiasi ditolak (tidak menguntungkan)

NPV = 0, nilai investasi sama walau usulan investasi diterima maupun ditolak.

### 2.7.2 Metode Arus Pengembalian Internal (*Internal Rate of Return*)

Metode Tingkat Pengembalian/*Internal Rate of Return Method* (IRR) menurut Robert J. Kodoatie (1994) adalah besarnya tingkat bunga yang menjadikan biaya pengeluaran dan pemasukan sama besarnya. Metoda ini digunakan untuk memperoleh suatu tingkat bunga dimana nilai pengeluaran sekarang bersih (NPV) adalah nol.

$$NPV(0) = PWR - PWC - I \quad \text{pada } i = ? \dots \dots \dots (2.20)$$

NPV = nilai sekarang netto

PWR = nilai sekarang dari pendapatan

PWC = nilai sekarang dari biaya/pengeluaran

I = biaya investasi setelah konstruksi

Kriteria keputusan untuk mengetahui layak atau tidaknya suatu investasi dalam metode IRR yaitu jika :  $IRR > MARR$  (*Minimum Attractive Rate of Return*), usulan investasi diterima.

MARR (*Minimum Attractive Rate of Return*) merupakan tingkat pengembalian minimum yang diinginkan oleh investor. Dalam menentukan MARR, ada tiga hal yang paling sering dipertimbangkan, antara lain:

a. biaya peminjaman uang

biaya modal, merupakan biaya gabungan dari keseluruhan komponen *Break Even Point* adalah keadaan suatu usaha yang tidak memperoleh laba dan tidak mengalami rugi, artinya suatu usaha dikatakan impas jika jumlah pendapatan sama dengan jumlah biaya. Apabila laba kontribusi hanya dapat digunakan untuk biaya tetap saja (Mulyadi (2001 ; 232)

b. komponen modal perusahaan.

c. Opportunity cost, menunjukkan biaya kesempatan yang hilang atau tingkat pengembalian yang didapatkan dari proyek investasi terbaik yang pernah ditolak.

Nilai MARR seharusnya sama besar dengan nilai tertinggi dari ketiga nilai diatas, proyek dianggap layak jika nilai IRR lebih besar dari nilai MARR. Demikian

pula sebaliknya proyek dianggap tidak layak untuk dilaksanakan jika nilai IRR yang dihasilkan proyek tersebut lebih kecil dari nilai MARR yang diharapkan investor.

### 2.7.3 Metode *Break Event Point* (BEP)

*Break Even Point* adalah keadaan suatu usaha yang tidak memperoleh laba dan tidak mengalami rugi, artinya suatu usaha dikatakan impas jika jumlah pendapatan sama dengan jumlah biaya. Apabila laba kontribusi hanya dapat digunakan untuk biaya tetap saja (Mulyadi : 2001).

Jadi *Break Event point* adalah kondisi dimana :

1. Kumulatif pendapatan = kumulatif pengeluaran
2. Kumulatif pendapatan - kumulatif pengeluaran = 0

Break event point dapat digambarkan dalam perhitungan *net cash flow* atau grafik *break event point*.

### 2.7.4 Metode *Payback Periode* (PBP)

Metode *Payback Periode* pada dasarnya bertujuan untuk mengetahui seberapa lama (periode) investasi akan dapat dikembalikan saat terjadinya kondisi titik impas (break even point). Lamanya periode pengembalian (k) saat kondisi BEP adalah:

$$k_{(PBP)} = \sum_{t=0}^k CF_t \geq 0 \dots\dots\dots (2.21)$$

Dimana : k = periode pengembalian

CF<sub>t</sub> = cash flow periode t

Jika komponen cash flow bersifat annual maka :

$$k_{(PBP)} = \frac{\text{investasi}}{\text{annual benefit}} \times \text{periode waktu} \dots\dots\dots (2.22)$$

Jika  $k \leq n$  maka investasi dinyatakan layak ekonomis dan jika  $k \geq n$  maka investasi dinyatakan investasi tidak layak ekonomis.

Dimana : k = periode pengembalian

n = umur investasi

**2.7.5 Tingkat Pengembalian investasi (*Return of Investment*)**

Pengembalian tingkat investasi *return on investmen* (ROI) dibedakan antara ROI sebelum pajak (*ROI before tax*) dan ROI setelah pajak (*ROI after tax*). (Jimmy.S Juwana, 2005)

a). *Return On Investment* (ROI) Sebelum Pajak :

Sebelum pinjaman lunas, yaitu tahun 1 sampai dengan tahun ke 5:

Laba sebelum pajak ditambah depresiasi:

Lb 1-5 = pendapatan – biaya bunga pinjaman – biaya operasional – biaya asuransi – biaya bunga modal sendiri – pokok pinjaman kredit – pokok modal sendiri

Sebelum pinjaman lunas, yaitu tahun 6 sampai dengan tahun ke 15:

Laba sebelum pajak ditambah depresiasi:

Lb 6-15 = pendapatan – biaya bunga pinjaman – biaya operasional – biaya asuransi – pokok modal sendiri

Jumlah nilai sekarang tahun 1 s/d tahun ke-n :

$$PVb = \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} \times Lb \dots\dots\dots ( 2.23 )$$

Setelah pinjaman lunas yaitu dari tahun 16 s/d tahun 40 :

La = pendapatan – biaya operasional – biaya asuransi

Jumlah nilai sekarang (tahun 16 s/d tahun 50 )

$$Pva = \left( \frac{(1+i)^{50} - 1}{i(1+i)^{50}} - \frac{(1+i)^{15} - 1}{i(1+i)^{15}} \right) \times La \dots\dots\dots ( 2.24 )$$

Jadi nilai sekarang untuk laba sebelum pajak ditambah depresiasi adalah :

$$L = PVb + Pva \dots\dots\dots ( 2.25 )$$

$$RIb = \frac{L}{I} \dots\dots\dots ( 2.26 )$$

Nilai RIb > 1.00

Jika nilai RIb < 1, maka nilai sewa ( r ) harus diperbesar

b). *Return On Investment* (ROI) Setelah Pajak :

L'b 1-5 = pendapatan–biaya bunga pinjaman -biaya operasional-biaya asuransi – pajak- biaya modal sendiri – pokok modal sendiri – pokok modal pinjaman – pokok modal sendiri

L'b 6-15 = pendapatan–biaya bunga pinjaman - biaya operasional- biaya asuransi – pajak – pokok modal sendiri

Jumlah nilai sekarang tahun 1 s/d tahun ke-n :

$$PV'b = \left( \frac{(1+i)^n - 1}{1(1+i)^n} \right) \times L'b \dots \dots \dots ( 2.27 )$$

Setelah pinjaman lunas, yaitu dari tahun 16 s/d tahun 50

Laba setelah pajak ditambah depresiasi :

L'a = Pendapatan – biaya operasioanal – biaya asuransi – pajak

$$PV'a = \left( \frac{(1+i)^{50} - 1}{i(1+i)^{50}} - \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} \right) \times L'a \dots \dots \dots ( 2.28 )$$

$$L' = PV'b - PV'a \dots \dots \dots ( 2.29 )$$

$$RIa = \frac{L'}{I} \dots \dots \dots ( 2.30 )$$

Nilai RIa > 1.00

Jika nilai RIa < 1.00, maka nilai sewa ( r ) harus diperbesar.

**2.7.6 Tingkat Pengembalian Modal**

Sebelum pinjaman lunas ( tahun pertama sampai dengan tahun ke-n) :

Laba setelah pajak dikurangi pembayaran kembali pokok pinjaman :

L''b = Pendapatan – Biaya Bunga Modal Pinjaman – Biaya Operasional – Biaya Asuransi – Pajak – Pengembalian Pokok Pinjaman

Jumlah nilai sekarang (tahun pertama sampai dengan tahun ke- n)

$$PV''b = \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} \times L''b \dots \dots \dots ( 2.31 )$$

Setelah pinjaman lunas yaitu dari tahun ke- n+1 sampai dengan tahun ke- n+35

Laba setelah pajak ditambah *depresiasi* :

$$L'A = \text{Pendapatan} - \text{Biaya Operasional} - \text{Biaya Asuransi} - \text{Pajak} \dots \dots ( 2.32 )$$

Jumlah nilai sekarang dari tahun ke n1 – tahun ke n2 :

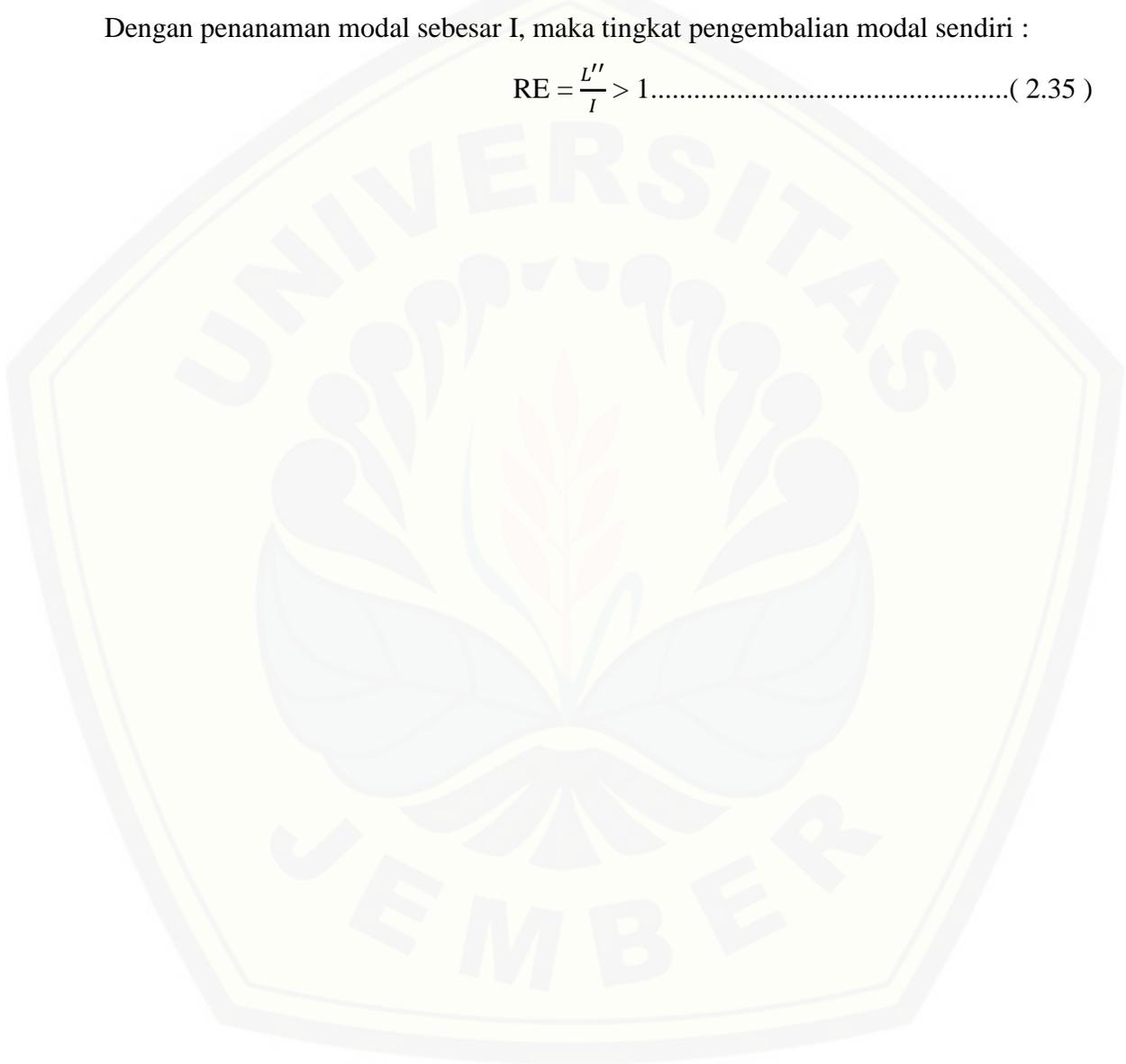
$$PV''a = \left( \frac{(1+i)^{n2}-1}{i(1+i)^{n2}} - \frac{(1+i)^{n1}-1}{i(1+i)^{n1}} \right) x L''a \dots\dots\dots ( 2.33 )$$

Jadi nilai sekarang untuk laba setelah pajak ditambah dengan *depresiasi* adalah

$$L'' = PV''b + PV''a \dots\dots\dots ( 2.34 )$$

Dengan penanaman modal sebesar I, maka tingkat pengembalian modal sendiri :

$$RE = \frac{L''}{I} > 1 \dots\dots\dots ( 2.35 )$$



### BAB 3. METODOLOGI

#### 3.1 Metode Penelitian

Metode yang digunakan untuk menyelesaikan rumusan masalah adalah dengan metode analisis diskriptif. Diskriptif berarti pemaparan masalah yang ada, sedangkan analisis berarti data yang dikumpulkan mula-mula disusun, dijelaskan, kemudian dianalisis. Metode ini melakukan analisis investasi bangunan hotel dengan studi kasus hotel Muktisari Banyuwangi, hingga diperoleh suatu hasil yang menegaskan hubungan antar variabel yang dianalisis, yaitu hubungan antara volume investasi bangunan gedung hotel dengan nilai sewa kamar.

#### 3.2 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada hotel Muktisari yang terletak di jalan Wahid Hasyim no. 66, kecamatan Rogojampi, kabupaten Banyuwangi. Bangunan losmen ini dibangun diatas tanah seluas 1685 m<sup>2</sup>.



Gambar 3.1 Denah Lokasi Hotel Multisari

### 3.3 Tahapan penelitian

suatu penelitian harus dilakukan dengan sistematika yang jelas dan teratur, sehingga hasilnya dapat dipertanggung jawabkan. Oleh karena itu penelitian dibagi atas beberapa tahap yaitu:

1 Tahap 1

Tahap Persiapan, dimana peneliti mengimpun studi pustaka, menentukan rumusan masalah, menentukan tujuan penelitian dan menentukan metode analisis yang dapat dipakai untuk membantu menjawab rumusan masalah

2 Tahap 2

Tahap pengumpulan data, mengumpulkan data-data yang diperlukan untuk menganalisis. data terdiri dari data primer dan sekunder

3 Tahap 3

Tahap perhitungan biaya investasi, menghitung biaya investasi yang diperlukan untuk melaksanakan investasi

4 Tahap 4

Tahap perhitungan pendapatan dan pengeluaran, menghitung pengeluaran yang dikeluarkan selama investasi berjalan dan pendapatan proyek yang dapat menutup semua biaya pengeluaran.

5 Tahap 5

Tahap evaluasi investasi dengan metode *net present value (NPV)*. Nilai NPV hotel harus lebih besar dari nilai NPV losmen untuk melanjutkan ke tahap berikutnya, bila diperoleh hasil sebaliknya, maka akan dicari alternatif investasi lainnya.

6 Tahap 6

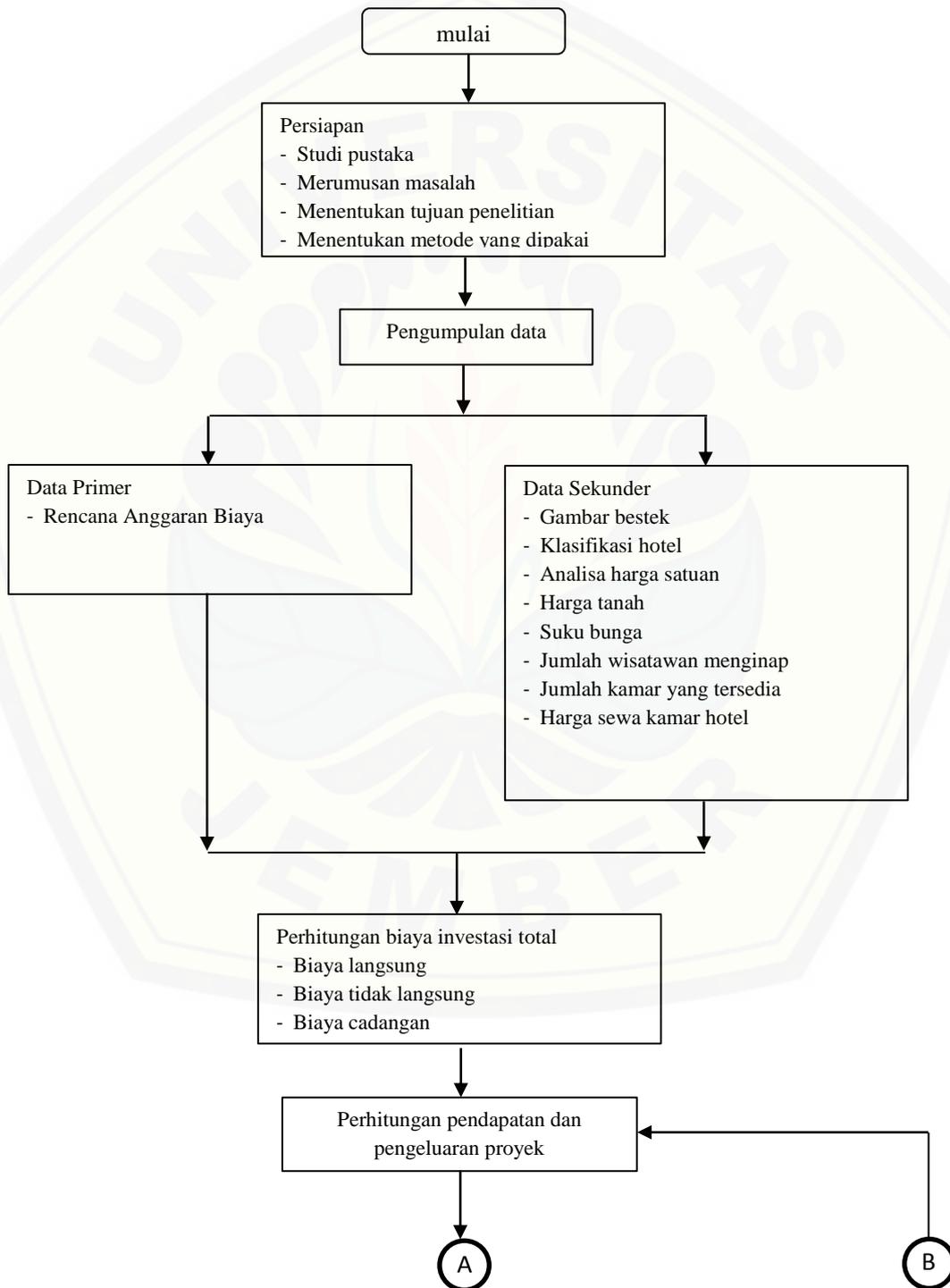
Tahap evaluasi lanjutan, setelah diketahui nilai NPV hotel lebih besar dari pada NPV losmen, maka dilanjutkan ke evaluasi kelayakan investasi hotel dengan metode *Internal Rate of Return (IRR)*, *Break Event Point (BEP)*, *Pay Back Periode (PBP)*, *Return Of Investment before and after tax (ROI)* dan *Return of Equity (RE)*

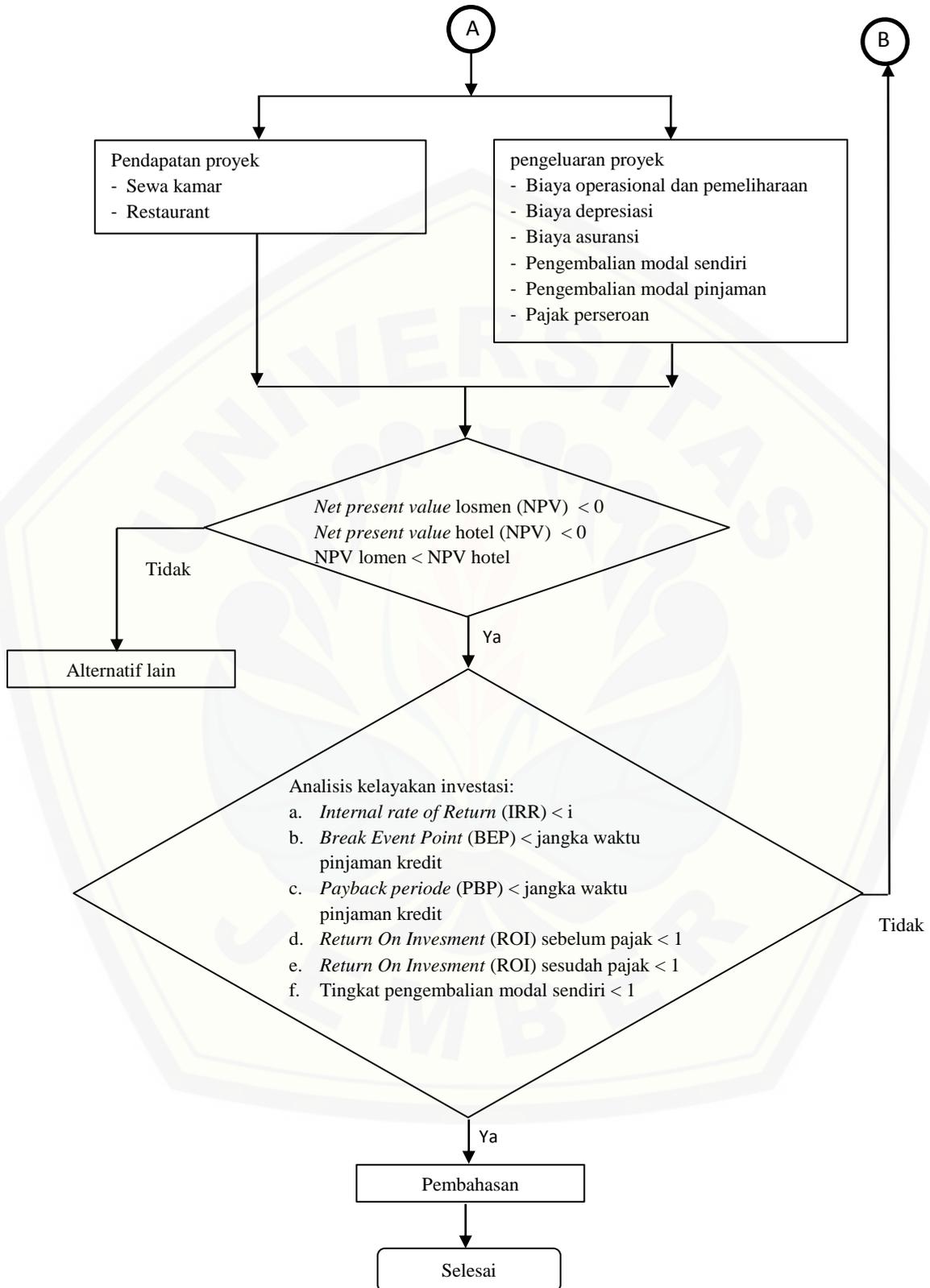
## 7 Tahap 7

Tahap pembahasan, merekapitulasi hasil analisis dan penentuan harga sewa minimum kamar hotel perhari

### 3.4 Diagram Alir Penelitian

Diagram alir penelitian diuraikan pada gambar berikut.





Gambar 3.2 Diagram Alir Penelitian

## BAB 5. KESIMPULAN DAN SARAN

### 5.1. Kesimpulan

Dari hasil analisis dan pembahasan maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Investasi pengembangan Losmen Muktisari yang diubah standarnya menjadi hotel bintang 3 di Kabupaten Banyuwangi layak untuk dilaksanakan, dengan pertimbangan nilai NPV hotel Muktisari (Rp. 91.073.972.021 > 0) lebih besar dari pada nilai NPV losmen Muktisari (Rp. 2.369.743.54 > 0). IRR diperoleh 20.165% lebih besar dari suku bunga Bank Indonesia 6,5%, BEP diperoleh 6 tahun 1 hari lebih cepat dari jangka waktu pelunasan kredit 15 tahun, Payback Periode 4 tahun 6 bulan 14 hari, ROI sebelum pajak diperoleh 3,58 lebih besar dari 1, ROI setelah pajak diperoleh 3,29 lebih besar dari syarat 1 ,dan RE diperoleh 1,37 lebih besar 1
2. Harga sewa minimum hotel yang sesuai untuk mengembalikan biaya investasi sebesar Rp. 11.500/m2/hari. Dengan harga sewa minimum kamar/ hari sebagai berikut :

Kamar standart	= Rp. 217.074 / kamar / hari
Kamar superior 1	= Rp. 271.342 / kamar / hari
Kamar superior 2	= Rp. 375.705 / kamar / hari

### 5.2. Saran

Setelah mengevaluasi hasil analisis yang telah dilakukan, didapat saran sebagai berikut :

1. Dalam pemilihan furniture, dekorasi interior dan perlengkapan hotel dapat mempengaruhi besaran nilai investasi
2. Perlu diperhitungkan koefisien pengali untuk menentukan harga sewa minimum masing masing kamar dengan standart yang berbeda

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik Kabupaten Banyuwangi .2015. *Banyuwangi Dalam Angka Tahun 2015*. Banyuwangi ; Badan Pusat Statistik Kabupaten Banyuwangi.
- Bupati Banyuwangi. 2013. *Peraturan Bupati Banyuwangi no 31 tahun 2013 tentang Pengaturan intensitas pemanfaatan ruang koridor jalan Letjend S. Parman – jalan brawijaya dan kawasan sekitar taman Blambangan Kota Banyuwangi*. Banyuwangi. Bupati Banyuwangi.
- Bupati Banyuwangi. 2012. *Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi nomor 08 tahun 2012 tentang rencana tata ruang wilayah Kabupaten Banyuwangi tahun 2012 -2013*.Banyuwangi. Bupati Banyuwangi.
- Giatman, M. 2011. *Ekonomi Teknik*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Kementerian Kebudayaan dan Pariwisata. 2005. *Kepurtusan Menteri Kebudayaan Dan Pariwisata No. Km 3/Hk 001/Mkp 02 ntang penggolongan kelas hotel*. Jakarta . Kementerian Kebudayaan dan Pariwisata.
- Poerbo, Hartono. 1998 . *Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak : Dasar – Dasar Studi Kelayakan Proyek Perkantoran, Perhotelan, Rumah sakit, Apartemen*. Jakarta : Djambatan.
- Rahajo, Ferianto. 2007. *Ekonomi Teknik: Analisi Pengambilan Keputusan* . Yogyakarta: Andi Offset.
- Traveloka. 2016. Harga kamar. <http://www.traveloka.com>. 24 mei 2016.
- Universitas Jember. 2011. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember. *Jember Univesity Press*.
- Wijaya, Sri .2011. *Studi kelayakan Hotel Best Western Premier Kapasitas Hotel Bintang Di Surakarta*. Surakarta : FT UNS.
- Wirawan, Oryza A .2014. *Jumlah Turis Asing ke anyuwangi meningkat Nyaris 100 Persen*. <http://www.beritajatim.com>. (20 mei 2014).
- Wikipedia 2003. Kabupaten banyuwangi [https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten Banyuwangi](https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Banyuwangi) (17 februari 2016).

1. Tampak depan losmen muktisari



2. Tampak depan kamar losmen muktisari



3. Situassi lorong losmen muktisari



4. Halaman belakang losmen muktisari



5. Area parkir losmen muktisari

