

## Feasibility study hotel di Bengkalis (studi kasus Hotel Wisma Kito Bengkalis)

Muhammad Alkadri Perdana<sup>1</sup>, Hutomo Atman Maulana<sup>2,\*</sup>  
Politeknik Negeri Bengkalis, Bengkalis, Riau 28711

### ARTICLE INFO

#### Keywords:

Feasibility study  
Net present value  
Internal rate of return  
Break even point

**Received:** 21 November 2018

**Accepted:** 27 December 2018

**Published:** 27 December 2018

Open Access

### ABSTRACT

Investment in hotel business is a high-risk decision because it requires very large capital and aims to benefit in the future. To minimize risk and estimate the amount of profit to be obtained, a feasibility study of investment is needed. This study aims to find out the breakdown of the calculation of business investments made in hotels in Bengkalis Regency in detail. Feasibility Study is conducted to find out whether or not investment in hotel development in Bengkalis Regency is worthy. This feasibility study was carried out using the calculation of Break Even Point Analysis (BEP), Net Present Value (NPV), Pay Back Period Analysis and Internal Rate of Return (IRR). Research data collection was carried out through surveys, interviews and direct observation to the location. This study also uses secondary data from the Bengkalis Regency Central Statistics Agency. The results of this study show that Break Event Point (BEP) is 31 years 11 months 11 days, Net present Value (NPV) is Rp.2.536.661.016,- and Internal Rate of Return (IRR) is 12,512%.

## 1. Pendahuluan

Saat ini bisnis perhotelan di Indonesia menunjukkan tren positif. Hal ini sejalan dengan meningkatnya pertumbuhan pariwisata di tanah air. Selain faktor pertumbuhan industri pariwisata, adanya *event* berskala nasional dan internasional serta tren perusahaan-perusahaan dan instansi-instansi pemerintah melakukan kegiatan baik untuk perjalanan bisnis maupun kegiatan pertemuan dan seminar ke daerah lain menjadi penunjang berkembangnya bisnis perhotelan tanah air. Bisnis perhotelan semakin bergairah sejalan dengan semakin meningkatnya ekonomi masyarakat yang menjadikan hotel sebagai salah satu pilihan untuk berlibur dari aktivitas rutin mereka.

Bengkalis merupakan Kabupaten yang terdiri dari pulau-pulau yang dikelilingi oleh lautan dan sungai-sungai. Bengkalis memiliki posisi strategis karena dilalui oleh Selat Melaka yang merupakan jalur pelayaran dan perdagangan di Asia Tenggara serta berbatasan langsung dengan Malaysia. Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Bengkalis diketahui bahwa pada tahun 2014 tercatat sebanyak 42 akomodasi dengan 1.091 kamar dan 1.785 tempat tidur. Sementara jumlah Warga Negara Asing (WNA) yang masuk dan keluar sebanyak 3.402 dan 3.409 orang. Di pulau Bengkalis sendiri terdapat 16 Akomodasi, Kamar 382 dan 621 Tempat Tidur yang Tersedia. Usaha penyediaan akomodasi adalah usaha yang menyediakan pelayanan penginapan yang dapat dilengkapi dengan pelayanan pariwisata lainnya. Usaha penyediaan akomodasi dapat berupa hotel, Villa, pondok wisata, bumi perkemahan,

persinggahan karavan, dan akomodasi lainnya yang digunakan untuk tujuan pariwisata. Jumlah Penghuni Sarana Akomodasi di Bengkalis tersebut sebanyak 49.428 orang yang terdiri dari 49.297 orang WNI dan 131 orang WNA. Tingginya jumlah penghuni sarana akomodasi ini menjanjikan untuk berinvestasi pada industri perhotelan.

Hotel adalah penyediaan akomodasi secara harian berupa kamar-kamar di dalam satu bangunan yang dapat dilengkapi dengan jasa pelayanan makan dan minum, kegiatan hiburan dan atau fasilitas lainnya. Investasi di bidang perhotelan merupakan keputusan yang berisiko tinggi karena memerlukan modal yang sangat besar dan bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dimasa mendatang. Untuk meminimalisir risiko dan mengestimasi besar keuntungan yang akan diperoleh, diperlukan studi kelayakan investasi.

## 2. Tinjauan Pustaka

Penelitian terdahulu yang digunakan sebagai bahan rujukan dalam penelitian ini yaitu penelitian oleh Sriwijaya (2011), yang melakukan penelitian tentang Studi Kelayakan Investasi Hotel Best Western Premier Kapasitas Hotel Bintang Tiga Di Surakarta. Penelitian ini merupakan analisis investasi Hotel Best Western Premier yang dirubah kapasitasnya menjadi hotel bintang 3 layak untuk dilaksanakan di Jl. Slamet Riyadi Kota Solo. Analisis dilakukan dengan melihat perhitungan *Net Present Value (NPV)*, *Revenue Cost Ratio (RCR)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, Perhitungan Analisis titik impas

\* Corresponding author

E-mail addresses: [hutomomaulana@polbeng.ac.id](mailto:hutomomaulana@polbeng.ac.id) (H. A. Maulana)

2614-6983/ © 2018 P3M Politeknik Negeri Bengkalis. All rights reserved.

(*Break Event Point*), *Return On Investment (ROI)* sebelum dan sesudah pajak, tingkat pengembalian modal sendiri.

Penelitian berikutnya yang menjadi rujukan adalah penelitian oleh Nurina Pandanwangi (2016), dimana penelitian ini membahas tentang layak tidaknya pendirian POP Hotel di kawasan Daerah Istimewa Yogyakarta oleh PT. Heidi Cahaya Berkas. Penelitian ini merupakan Studi kelayakan ini terdiri dari aspek pasar, aspek teknik, aspek yuridis dan organisasi, aspek keuangan, analisis resiko dan analisis SWOT. Pada aspek keuangan dilaksanakan penilaian investasi dengan metode *Payback Period (PP)*, *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)* *Benefit Cost Ratio (BCR)*. Dari hasil perhitungan *Payback Period*, *Net Present Value*, *Internal Rate of Return* dan *Benefit Cost Ratio* maka pendirian POP Hotel di kawasan Daerah Istimewa Yogyakarta oleh PT. Heidi Cahaya Berkas layak untuk dilaksanakan. Penelitian lain yang dijadikan rujukan adalah penelitian oleh Yohanes Dedy (2014), penelitian ini membahas Penelitian Analisis Kelayakan Investasi Hotel Royal Darma Di Kota Yogyakarta. Dalam penelitian ini dilakukan analisis kelayakan investasi dengan metode *Net Present Value (NPV)*, *Revenue Cost Ratio (RCR)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Break Even Point (BEP)*, *Return On Investment (ROI)* sebelum dan sesudah pajak, serta tingkat pengembalian modal sendiri (*Return On Equity*) yang dijadikan parameter kelayakan sebuah investasi hotel. Sebagai pelengkap metode penelitian, penelitian juga melakukan analisis sensitifitas yang diterapkan dengan variabel Tingkat Penghuni Kamar (TPK), suku bunga ( $i$ ), dan Investasi Total ( $I$ ).

Menurut Fahmi, M., dkk. (2009), studi kelayakan (*Feasibility Study*) merupakan sebuah bentuk rekomendasi yang diberikan kepada pihak pemakai bahwa bisnis dan kondisi perusahaan tersebut layak atau tidak. Layak atau tidak di sini maksudnya adalah apabila bisnis dan perusahaan tersebut mampu memberikan profit yang maksimum kepada para *stakeholder's* secara sistematis setiap tahunnya. Para *stakeholder's* tersebut antara lain adalah investor, kreditur dan pemerintah. Feasibility study dilakukan untuk memudahkan perencanaan, menghindari resiko kerugian dan memudahkan pengawasan dan pengendalian.

### 2.1 Break Even Point (BEP)

*Break even Point (BEP)* adalah titik impas dimana perusahaan tidak mengalami keuntungan maupun kerugian. Artinya pengeluaran dan pendapatan perusahaan tersebut seimbang.

### 2.2 Pay Back Period

Menurut Sutojo, S. (2006) *Pay Back Period* adalah jangka waktu yang diperlukan proyek untuk mengumpulkan dana intern guna mengembalikan seluruh dan yang telah dipergunakan untuk membangun proyek. Semakin pendek *Pay Back Period* semakin kecil resiko investasi proyek. Kelemahan Metode *Pay Back Period* adalah metode ini tidak menghitung

profitabilitas proyek melainkan hanya menghitung berapa tahun seluruh dana investasi kembali.

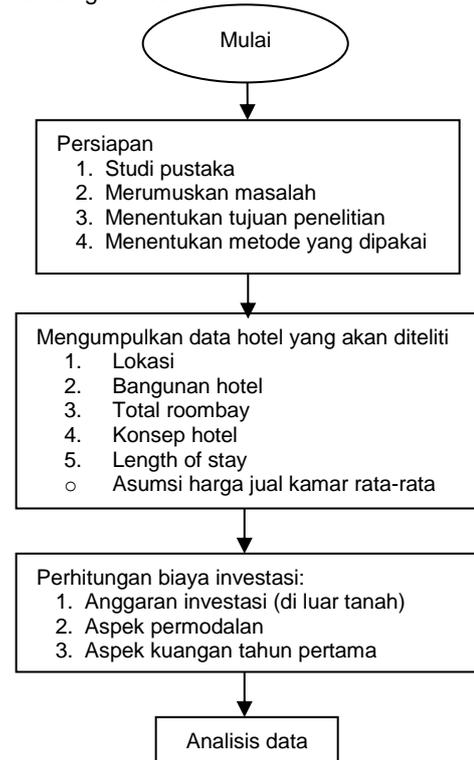
### 2.3 Net Present Value (NPV)

*Net Present Value (NPV)* adalah tolok ukur analisis profitabilitas rencana investasi proyek pertama yang memperhatikan nilai waktu uang. Dalam bukunya *Capital Budgeting and Company Finance* A.J. Merret mengatakan *Net Present Value* adalah jumlah *present value* seluruh *net cash flows* tahunan selama masa tertentu dan *salvage value* proyek, dikurangi jumlah investasi proyek (Sutojo, 2006).

## 3. Metode Penelitian

### 3.1 Rancangan Penelitian

Rancangan penelitian ini dapat dilihat pada diagram berikut:



Gambar 1. Diagram Alur Penelitian

### 3.2 Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini diperoleh melalui data sekunder, wawancara dan pengamatan langsung. Adapun data hotel yang diperlukan antara lain:

1. Lokasi
2. Bangunan hotel
3. Total roombay
4. Konsep hotel
5. *Length of stay*
6. Asumsi harga jual kamar rata-rata perhari

Perhitungan biaya investasi rencana pembangunan hotel yang akan diteliti, antara lain:

1. Anggaran investasi (di luar tanah)
2. Aspek permodalan
3. Aspek keuangan tahun pertama

### 3.3 Metode Analisis data

#### 3.3.1 Harga Sewa Minimum dan *Break Even Point* (BEP)

Menurut Boone dan Kurtz (2000) dalam Fahmi, I., dkk. (2009) menyatakan bahwa *Break even point* adalah titik pada saat total pendapatan sama dengan total biaya. Nilai sewa minimum diperoleh jika pendapatan gedung sama dengan pengeluaran.

Menurut Hartono Poerbo (1998), pendapatan kotor per tahun dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$R = e \times a \times b \times 365 \times r \dots\dots(1)$$

dengan:

R = Pendapatan  
a = Prosentase tingkat hunian kamar (%)  
b = 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*. (A.Fery T. Indratno, A. salistya Wibawa, sartono Kusumaningrat, 1999) Pada umumnya harga kamar hotel dihitung dengan menambah 21 (%) biaya pajak dan service (*tax and service*). Setiap usaha mempunyai resiko dan ketidakpastian. Dengan besarnya resiko dapat diketahui dalam rangka suatu proses pemutusan. Titik impas dicapai bila keadaan usaha telah menghasilkan pendapatan yang dapat menutup semua pengeluaran. Jadi pada suatu titik impas terdapat suatu kapasitas minimum yang harus tercapai agar usaha tidak rugi (*break-even-capacity*) (Hartono Poerbo, 1998). Titik impas dicapai apabila keadaan usaha telah menghasilkan pendapatan yang dapat menutup semua pengeluaran rutin/operasional, atau perumusannya:

$$\text{Pendapatan} = \text{Pengeluaran}$$

Titik impas adalah suatu titik keseimbangan dimana pendapatan dapat menutupi pengeluaran pokok gedung. Pencapaian titik impas dapat dilihat pula dari faktor okupansi yakni persentase kamar hotel yang harus disewa agar semua pengeluaran pokok dapat ditutup dari pendapatan gedung (*break-even-occupancy-factor*). Jika faktor okupansi pada titik impas = V %, maka:

$$\text{Pendapatan tahunan} \times V \% = \text{Pengeluaran Tahunan}$$

#### 3.5.2 Net Present Value (NPV)

Menurut Fuad, M., dkk. (2001), *Net Present Value* (NPV) merupakan salah satu metode penilaian investasi yang memperhatikan nilai waktu dari uang (*time value of money*). NPV 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 meliputi

keseluruhan, yaitu biaya modal, operasional, produksi, pemeliharaan, dan pengeluaran lain-lain:  
 $NPV = PWR - PWC \dots\dots(2)$

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 investasi ditolak (tidak menguntungkan)

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

#### 3.5.3 Internal Rate of Return (IRR)

Sutojo, S. (2006) menyatakan bahwa IRR sering juga disebut *discounted rate of return* merupakan *discount rate* (r) yang bilamana dipergunakan untuk mendiskonto seluruh *net cash flows* dan *salvage value* akan menghasilkan jumlah *present value* yang sama dengan jumlah investasi proyek. menurut Robert J. Kodoatie (1994) adalah besarnya tingkat bunga yang menjadikan biaya pengeluaran dan pemasukan sama besarnya. Logika sederhananya menjelaskan bahwa investasi dikatakan menguntungkan jika tingkat bunga ini lebih besar dari tingkat bunga yang relevan. Metoda ini digunakan untuk memperoleh suatu tingkat bunga dimana nilai pengeluaran sekarang bersih (NPV) adalah nol.

$$NPV(0) = PWR - PWC - I \text{ pada } i = ? \dots\dots(3)$$

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 ini MARR, ada tiga hal yang paling sering dipertimbangkan, antara lain:

- biaya peminjaman uang
- biaya modal, merupakan biaya gabungan dari keseluruhan komponen-komponen modal perusahaan.
- 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 di atas. 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.

#### 4. Hasil dan Pembahasan

##### 4.1 Perhitungan Investasi Proyek

###### Biaya Langsung

1. Biaya tanah  $18 \times 25 = \text{Rp. } 250.000.000,-$
2. Biaya bangunan =  $\text{Rp. } 2.300.000.000,-$

###### Biaya tidak langsung

- 20% x biaya bangunan =  $\text{Rp. } 460.000.000,-$

###### Biaya investasi total

1. Biaya langsung =  $\text{Rp. } 2.550.000.000,-$  (bangunan dan tanah)
  2. Biaya tidak langsung =  $\text{Rp. } 460.000.000,-$
  3. Biaya perabot dan dekorasi interior =  $\text{Rp. } 350.000.000,-$
  4. Biaya perlengkapan hotel =  $\text{Rp. } 350.000.000,-$
  5. Biaya pekerjaan halaman/landscaping =  $\text{Rp. } 20.000.000,-$
- Total =  $\text{Rp. } 3.730.000.000,-$

##### 4.2 Perhitungan Pendapatan dan Pengeluaran Tahunan

###### Data pembiayaan proyek

Biaya bersumber dari modal sendiri dan pinjaman dari BRI

1. Modal sendiri =  $\text{Rp. } 500.000.000,-$
2. Modal pinjaman =  $\text{Rp. } 1.800.000.000,-$
3. Umur ekonomis = 40 tahun
4. Masa pelunasan kredit = 15 tahun
5. Bunga pinjaman = 13%/pertahun

###### Pendapatan proyek per tahun

$$R = 2,5 \times 24 \times 18 \times 365 \times r$$

$$R = 394.200 \text{ r (} r = \text{biaya sewa/m}^2\text{)}$$

###### Pengeluaran Bangunan per Tahun

1. Biaya operasional dan pemeliharaan (30% x Pendapatan) =  $118.260 \text{ r}$
2. Biaya Depresiasi (penyusutan bangunan) = biaya bangunan / umur ekonomis =  $\text{Rp. } 2.300.000.000/40 = \text{Rp. } 57.500.000,-$
3. Biaya modal pinjaman
  - a. Perkembangan modal pinjaman  
 $F = \text{Modal pinjaman (} F/P, I, n \text{)}$   
 $= 1.800.000.000 \times (F/P, 12\%, 15)$   
 $= 1.800.000.000 (5,474)$   
 $= \text{Rp. } 9.853.200.000,-$
  - b. Pengembalian pokok kredit  
 $P_p = 1/15 \times 9.853.200.000,-$   
 $= \text{Rp. } 656.880.000,-$
  - c. Biaya bunga  
 Bunga = Modal Akhir (A/P, 12%, 15)  
 $= (1/n \times \text{Modal akhir})$   
 $= 9.853.200.000 (0,14682)$   
 $= (1/15 \times 9.853.200.000)$   
 $= 1.446.646.824 - 656.880.000$   
 $= \text{Rp. } 789.766.824,-$
4. Biaya modal sendiri
  - a. Perkembangan modal pinjaman  
 $F = \text{Modal pinjaman (} F/P, I, n \text{)}$   
 $= 500.000.000,- \times (F/P, 12\%, 15)$   
 $= 500.000.000,- \times (5,474)$   
 $= \text{Rp. } 2.737.000.000,-$
  - b. Pengembalian pokok kredit  
 $P_p = 1/15 \times 2.737.000.000$   
 $= 182.466.667,-$

###### c. Biaya bunga

$$\begin{aligned} \text{Bunga} &= \text{Modal Akhir (A/P, 12\%, 15)} \\ &= (1/n \times \text{Modal akhir}) \\ &= 2.737.000.000 (0,14682) \\ &= (1/15 \times 2.737.000.000) \\ &= 401.846.340 - 182.466.667 \\ &= \text{Rp. } 219.379.673,- \end{aligned}$$

###### 5. Pajak

$$\begin{aligned} P_j &= 10\% \times \text{laba kena pajak} \\ &= 10\% (394.200 \text{ r} - 118.260 \text{ r} \\ &\quad - 57.500.000 - 789.766.824) \\ &= 27.594 \text{ r} - 84.726.682 \end{aligned}$$

###### Total Pengeluaran (P)

$$\begin{aligned} P &= 118.260 \text{ r} + 57.500.000 + 656.880.000 \\ &\quad + 789.766.824 + 182.466.667 \\ &\quad + 219.379.673 + 27.594 \text{ r} - 84.726.682 \\ &= 145.854 \text{ r} + 1.821.266.482 \end{aligned}$$

###### Perhitungan Nilai Sewa Minimum

$$\text{Pendapatan Hotel} = 394.200 \text{ r}$$

$$\begin{aligned} \text{Pengeluaran Hotel} &= 145.854 \text{ r} \\ &\quad + 1.821.266.482 \end{aligned}$$

Jika Pendapatan = Pengeluaran, maka:

$$394.200 \text{ r} = 145.854 \text{ r} + 1.821.266.482$$

$$248.346 \text{ r} = 1.821.266.482$$

$$r = 7.334 / \text{m}^2 \text{ hari}$$

Pendapatan dan pengeluaran =

$$\text{Rp. } 2.890.899.177,-$$

##### 4.3 Analisis Penilaian Kelayakan Investasi

###### 4.3.1. Analisis Break Even Point (BEP)

BEP pada koefisien = 1 dengan  $R = r$

Nilai Sekarang pendapatan

$$\begin{aligned} &= (P/F, 12\%, 15) \times \text{Rp. } 2.891.062.800 \\ &= \text{Rp. } 2.891.062.800 \times (F/((1+i)^n)) \end{aligned}$$

Nilai sekarang pengeluaran

$$\begin{aligned} &= (P/F, 12\%, 15) \times \text{Rp. } 18.124.641.510.00 \\ &= \text{Rp. } 2.890.959.718 \times (F/((1+i)^n)) \end{aligned}$$

Pendapatan bersih per tahun

$$= \text{Pendapatan} - \text{Pengeluaran} - \text{Investasi}$$

Untuk mengetahui pada tahun keberapa modal yang telah diinvestasikan dapat kembali, dapat dilihat pada Gambar 1.

Tabel 1 menunjukkan Break Even Point tercapai setelah:

$$\begin{aligned} n &= 31 + (44.588.127 / (44.588.127 \\ &\quad + 2.499.107)) (32 - 31) \\ &= 31 + 0,9469 \\ &= 31 \text{ tahun } 11 \text{ bulan } 11 \text{ hari} \end{aligned}$$

###### 4.3.2. Analisis Net Present Value (NPV)

Umur ekonomis = 40 tahun

Pengembalian Kredit = 15 tahun

Suku bunga = 12%

###### 1. Pendapatan kotor tahunan

$$= 2.891.062.800/\text{tahun}$$

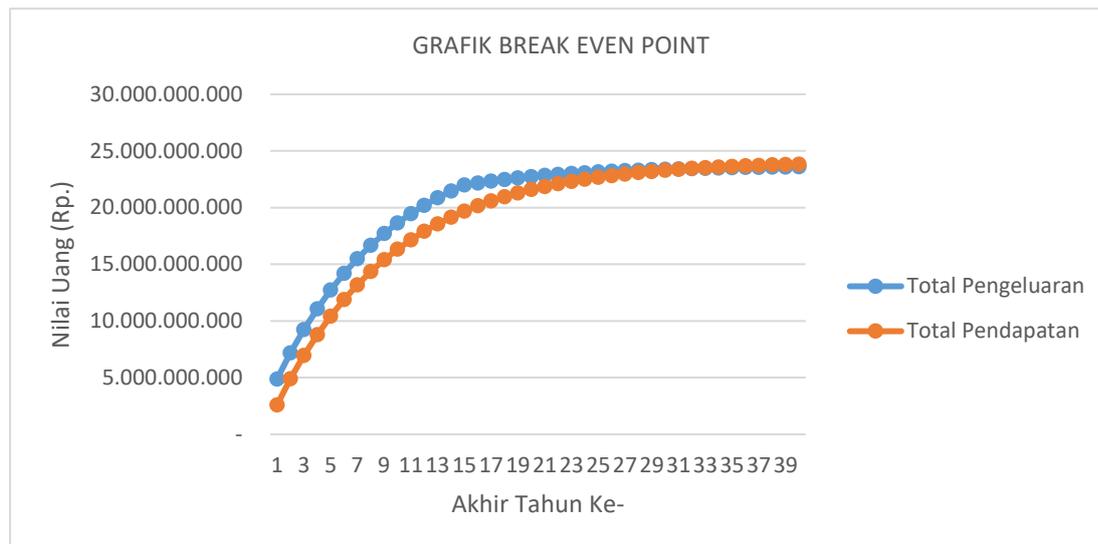
Nilai sekarang

$$= \text{Pendapatan kotor tahunan (} P/A, I, n \text{)}$$

$$= 2.891.062.800 (P/A, 12\%, 40)$$

$$= 2.891.062.800 (8,244)$$

$$= \text{Rp. } 23.833.921.723,-$$



Gambar 2. Grafik Break Event Point

Tabel 1. Rekapitulasi Pendapatan dan Pengeluaran

Komponen Biaya	Nilai	Nilai dengan $r = 7.334$ (dalam Rp.)
<b>Pendapatan Kotor tahunan</b>	394.200 r	2.891.062.800
<b>Pengeluaran Tahunan</b>		
1. Biaya operasional dan pemeliharaan	118.260 r	867.318.840
2. Biaya Depresiasi	57.500.000	57.500.000
3. Biaya pokok modal pinjaman	656.880.000	656.880.000
4. biaya bunga pinjaman	789.766.824	789.766.824
5. Biaya pokok modal sendiri	182.466.667	182.466.667
6. biaya bunga modal sendiri	219.379.673	219.379.673
7. Pajak tahun ke-1 hingga ke-15	27.594 r - 84.726.682	117.647.714
8. Pajak tahun ke-16 hingga ke-40	27.594 r - 5.750.000	196.624.396

Sumber: Data Olahan 2018

## 2. Pengeluaran

## a. Pengeluaran Tahunan + Investasi

$$\begin{aligned}
 & \text{(tahun ke-1 hingga ke-15)} \\
 & = 867.318.840 + 57.500.000 \\
 & \quad + 656.880.000 + 789.766.824 \\
 & \quad + 182.466.667 + 219.379.673 \\
 & \quad + 117.647.714 \\
 & = \text{Rp. } 2.890.959.718,-
 \end{aligned}$$

Nilai sekarang

$$\begin{aligned}
 & = \text{pengeluaran tahunan (P/A.i,n)} \\
 & = 2.890.959.718 \text{ (P/A, 12\%, 15)} \\
 & = 2.890.959.718 \text{ (6,811)} \\
 & = 19.690.326.639,-
 \end{aligned}$$

## b. Pengeluaran tahunan

$$\begin{aligned}
 & \text{(tahun ke-16 hingga ke-40)} \\
 & = 867.318.840 + 57.500.000 \\
 & \quad + 196.624.396 \\
 & = \text{Rp. } 1.121.443.236,-
 \end{aligned}$$

Nilai sekarang

$$\begin{aligned}
 & = \text{pengeluaran tahunan (P/A.i,n)} \\
 & \quad \text{(P/F, i,n)} \\
 & = 1.121.443.236 \text{ (P/A, 12\%, 25)} \\
 & \quad \text{(P/F, 12\%, 15)} \\
 & = 1.121.443.236 \text{ (7,843) (0,1827)} \\
 & = \text{Rp. } 1.606.934.068,-
 \end{aligned}$$

Nilai NPV Investasi adalah:

$$\begin{aligned}
 \text{NPV} & = \text{Nilai sekarang pendapatan} \\
 & \quad - \text{nilai sekarang pengeluaran} \\
 & = 23.833.921.723 \\
 & \quad - (19.690.326.639 + 1.606.934.068) \\
 & = \text{Rp. } 2.536.661.016,-
 \end{aligned}$$

Karena NPV &gt;0 maka investasi layak

## 4.3.3. Analisis Internal Rate of Return (IRR)

Pendapatan Tahunan (PWR)

$$= 2.891.062.800/\text{tahun}$$

A = Pengeluaran dari tahun ke-1 hingga ke-15)

$$\begin{aligned}
 & = 867.318.840 + 57.500.000 + 656.880.000 \\
 & \quad + 789.766.824 + 182.466.667 \\
 & \quad + 219.379.673 + 117.647.714 \\
 & = \text{Rp. } 2.890.959.718,-
 \end{aligned}$$

B = Pengeluaran dari tahun ke-16 hingga ke-40)

$$\begin{aligned}
 & = 867.318.840 + 57.500.000 + 196.624.396 \\
 & = \text{Rp. } 1.121.443.236,-
 \end{aligned}$$

Nilai Investasi (I) = 2,3M

Umur ekonomis = 40 tahun

Pengembalian kredit = 15 tahun

 $i=12\%$ 

IRR akan diperoleh saat NPV=0

NPV(0) = PWR - PWC - I

$$= \text{Pendapatan Tahunan (P/A,i\%,40)}$$

$$- \text{Pengeluaran Tahunan A (P/A,i\%,15)}$$

– Pengeluaran Tahunan B (P/A, i%, 25)  
(P/F, i%, 15) – I

Jika  $i=12\%$

$$\begin{aligned} \text{NPV} &= 2.891.062.800 \text{ (P/A, 12\%, 40)} \\ &\quad - 2.890.959.718 \text{ (P/A, 12\%, 15)} \\ &\quad - 1.121.443.236 \text{ (P/A, 12\%, 25)} \\ &\quad \quad \text{(P/F, 12\%, 15)} \\ &\quad - 2.300.000.000 \\ &= 2.891.062.800 \text{ (8,244)} \\ &\quad - 2.890.959.718 \text{ (6,811)} \\ &\quad - 1.121.443.236 \text{ (7,843) (0,1827)} \\ &\quad - 2.300.000.000 \\ &= \text{Rp. 236.411.527,-} \end{aligned}$$

Jika  $i=13\%$

$$\begin{aligned} \text{NPV} &= 2.891.062.800 \text{ (P/A, 12\%, 40)} \\ &\quad - 2.890.959.718 \text{ (P/A, 12\%, 15)} \\ &\quad - 1.121.443.236 \text{ (P/A, 12\%, 25)} \\ &\quad \quad \text{(P/F, 12\%, 15)} \\ &\quad - 2.300.000.000 \\ &= 2.891.062.800 \text{ (8,244)} \\ &\quad - 2.890.959.718 \text{ (6,811)} \\ &\quad - 1.121.443.236 \text{ (7,843) (0,1827)} \\ &\quad - 2.300.000.000 \\ &= \text{Rp. -225.345.348,-} \end{aligned}$$

NPV = 0 berada antara  $i=12\%$  dan  $i=13\%$ , selanjutnya dengan metode interpolasi akan diperoleh nilai IRR yaitu:

$$\begin{aligned} \text{IRR} &= i\text{NPV}_+ \\ &\quad + \text{NPV}_+ / (\text{NPV}_+ + \text{NPV}_-) (i\text{NPV}_- - i\text{NPV}_+) \\ &= 12\% \\ &\quad + 236.411.527 \\ &\quad / (236.411.527 + 225.345.348) (13\% - 12\%) \\ &= 12\% + 0,512\% \\ &= 12,512\% \end{aligned}$$

Karena  $\text{IRR} > i$  ( $12,512\% > 12\%$ ), maka proyek investasi tersebut layak.

## 5. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat ditarik kesimpulan:

1. Studi kelayakan pada Hotel Wisma Kito diperoleh *Break Event Point* (BEP) adalah 31 tahun 11 bulan 11 hari, *Net present Value* (NPV) sebesar Rp.2.536.661.016, dan *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 12,512%
2. Bahwa secara penilaian kelayakan investasi yang dilakukan oleh pemilik hotel di kota Bengkulu adalah layak untuk dilakukan.

Hasil yang diperoleh dari penelitian ini hanya menggunakan studi kasus pada Wisma Kito. Oleh karena itu untuk penelitian selanjutnya disarankan agar menggunakan beberapa sampel hotel yang ada di Kabupaten Bengkulu.

## Referensi

- Badan Pusat Statistik Prov. Riau, 2016. Kabupaten Bengkulu dalam Angka 2016, Bengkulu.
- Dicky, S., 2014. *Dahsyatnya Bisnis Hotel di Indonesia*. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Fuad, M., dkk, 2001. *Pengantar Bisnis*. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta

Graman, S., 2011. *Short Feasibility Study for a Hotel Project in the Luxury Segment in Vienna, Austria*. Vienna : Modul Vienna University.

Irham, F. & Syahiruddin, Y.LH. .2009. *Studi Kelayakan Bisnis*. Alfabeta. Bandung.

Kalam tukiman, 2010. *Business Plan PT. XYZ Mendirikan City Hotel Non Bintang di Jakarta*. Depok : Universitas Indonesia.

Meutia, A. dan Isrochmanni, M, 2014. *Feasibility Study of Belitung Hotel Project (Case Study PT XYZ)*. Bandung : Journal Of Business and Management. Vol.3, No.2. 2014 ; 231-240.

Nurin, P, 2016. *Studi Kelayakan Rencana Pendirian Pop Hotel di Yogyakarta oleh PT. Heidi Cahaya Berkas*. Surakarta : Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Siswanto, S. 2006. *Project Feasibility Study, Studi Kelayakan Proyek Konsep, Teknik dan Kasus*. Edisi Keempat. Damar Mulia Pustaka. Jakarta.

Sri, W., 2011. *Studi Kelayakan Investasi Hotel Best Western Premier Kapasitas Hotel Bintang Tiga Di Surakarta*. Surakarta : Universitas Sebelas Maret.

Yohanne, D., 2014. *Analisis Kelayakan Investasi Hotel Royal Darmo*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta.