

## **SURAT KETERANGAN TUGAS AKHIR**

Sesuai dengan persetujuan dari Ketua Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Kristen Maranatha, melalui surat No. 1107/TA/FTS/UKM/III/2008 tanggal 11 Februari 2008, dengan ini saya selaku pembimbing Tugas Akhir memberikan tugas kepada :

**Nama : Vindy Triany**

**NRP : 0321057**

untuk membuat Tugas Akhir dengan judul :

**TINJAUAN EKONOMI UNTUK PENDAPATAN DAN  
PENGELUARAN HOTEL ARWIGA**

Pokok-pokok pembahasan Tugas Akhir tersebut adalah sebagai berikut :

1. Pendahuluan
2. Tinjauan Pustaka
3. Studi Kasus
4. Analisis Data
5. Kesimpulan dan Saran

Hal-hal lain yang dianggap perlu dapat disertakan untuk melengkapi penulisan Tugas Akhir ini.

Bandung, 15 Januari 2009

Ir.V.Hartanto, M.Sc  
Pembimbing

## **SURAT KETERANGAN SELESAI TUGAS AKHIR**

Yang bertanda tangan dibawah ini, selaku Pembimbing Tugas Akhir dari :

**Nama : Vindy Triany**

**NRP : 0321057**

menyatakan bahwa Tugas Akhir dari Mahasiswa diatas dengan judul :

**TINJAUAN EKONOMI UNTUK PENDAPATAN DAN  
PENGELUARAN HOTEL ARWIGA**

Dinyatakan selesai dan dapat diajukan pada Ujian Sidang Tugas Akhir (USTA).

Bandung, 15 Januari 2009

Ir.V.Hartanto, M.Sc  
Pembimbing

# TINJAUAN EKONOMI UNTUK PENDAPATAN DAN PENGELUARAN HOTEL ARWIGA

Vindy Triany

NRP : 0321057

Pembimbing : Ir.V.Hartanto, M.Sc

FAKULTAS TEKNIK JURUSAN TEKNIK SIPIL  
UNIVERSITAS KRISTEN MARANATHA  
BANDUNG

## ABSTRAK

Hotel ARWIGA berlokasi di jalan Sederhana No.53, Bandung 40161. sebelumnya bangunan hotel tersebut masih berupa tempat kost, kemudian pada tahun 2002 dilakukan perubahan fungsi pada bangunan yaitu dari tempat kost menjadi Hotel dengan penambahan luas tanah menjadi 1000 m<sup>2</sup> dan bangunan sebesar 1500 m<sup>2</sup>. Hotel ini terdiri dari 30 kamar tidur, 2 ruangan *meeting*, 1 *restaurant*, 1 ruangan *wedding*, dan 3 unit *family room*. Konstruksi bangunan dilakukan secara bertahap yang terdiri dari 3 lantai, lahan parkir *basement*, dan ditengah bangunan terdapat taman yang terbuka. Hotel ARWIGA berjalan selama 6 tahun, didapat pendapatan Hotel dengan nilai keuntungan yang terus meningkat dalam setiap tahunnya dan pengeluaran Hotel yang juga meningkat.

Perhitungan studi kelayakan yang dilakukan guna untuk mengetahui metode perhitungannya dengan didapat data investai, data pengeluaran, data pendapatan dan nilai sisa Hotel Arwiga. Berdasarkan data pendapatan dan pengeluaran Hotel ARWIGA tahun 2003 - 2007 dilakukan perhitungan *Net Present Value* (NPV) dengan suku bunga 15% dan diperoleh hasil NPV = -2.417.315.210 < 0, Hotel ARWIGA dinyatakan tidak layak.

Dilakukan perhitungan kelayakan yang kedua yaitu dengan memasukkan nilai sisa dari tanah dan bangunan tersebut. Dengan memasukkan nilai sisa sebesar Rp 5.234.500.000,- didapat nilai NPV = 185.173.500 > 0, Hotel ARWIGA dinyatakan layak. IRR yang didapat dengan memasukkan nilai sisa adalah sebesar 20,469 % dimana IRR > MARR = 15%.

Dengan memasukkan nilai sisa pada perhitungan NPV didapatkan nilai layak dan jika dilihat berdasarkan nilai keuntungan Hotel Arwiga tidak mengalami kerugian direncanakan keuntungan yang terus bertambah setiap tahunnya, karena itu dirancang *strategic planning* yang bertujuan untuk meningkatkan nilai keuntungan lebih besar.

## KATA PENGANTAR

Pertama-tama penulis ingin mengucapkan syukur pada Tuhan atas rahmat dan karuniaNya pada penulis sehingga mampu menyelesaikan penulisan Tugas Akhir yang berjudul **TINJAUAN EKONOMI UNTUK PENDAPATAN DAN PENGELUARAN HOTEL ARWIGA**. Tugas Akhir ini diajukan sebagai syarat untuk menempuh ujian sarjana di Fakultas Teknik Jurusan Teknik Sipil Universitas Kristen Maranatha, Bandung.

Dalam penyusunan skripsi ini banyak hambatan yang dihadapi penulis, tetapi berkat saran, kritik serta dorongan semangat dari berbagai pihak, skripsi ini dapat diselesaikan. Untuk itu penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Ir.V.Hartanto, M.Sc, selaku Pembimbing Tugas Akhir penulis yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan selama penyusunan Tugas Akhir.
2. Ir.Maksum Tanubrata MT, Ir.Hendaryanto, Ir. Johannes Liem selaku dosen penguji yang telah memberikan banyak masukan.
3. Ir.Noek Soelandari, M.Sc, selaku dosen wali penulis yang telah membantu dan membimbing selama kuliah di Universitas Kristen Maranatha, Bandung.
4. Tan Lie Ing, ST., MT, selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil yang telah membantu dalam penyelenggaraan Tugas Akhir ini.

5. Ir.Rini I Rysandi dan Yosafat, ST, MT, selaku koordinator Tugas Akhir Fakultas Teknik Jurusan Teknik Sipil Universitas Kristen Maranatha, Bandung.
6. Staf Pengajar, Staf Tata Usaha dan Perpustakaan Fakultas Teknik Universitas Kristen Maranatha, Bandung.
7. Mama dan Papa tercinta, Indro, Gendut, Rava, dan Mas Weppy terima kasih atas dukungan doa yang telah diberikan selama ini.
8. Sahabatku Ai, Erika, Mitha, Puri, dan Jamu yang terus mendukung.
9. Dicky yang selalu memberikan semangat terus-menerus dan mengajarkan menjadi yang terbaik. Dan sahabatku Angga, yang setia menemani lulus.
10. Dian, Bani, Nova, Erika, Geri yang siap membantu dan memberikan hiburan serta bantuannya selama ini dalam mengerjakan Tugas Akhir.
11. Shita, Cindy, Dini, Desi, Chaty, Ira dan semua angkatan 2003, terima kasih sudah menjadi teman yang solid selama kuliah.
12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhir kata penulis berharap Tugas Akhir ini tidak hanya bermanfaat bagi penulis sendiri tetapi bagi mahasiswa lainnya dan dunia pendidikan, khususnya di bidang Teknik Sipil.

Bandung, 15 Januari 2009

Penulis

# DAFTAR ISI

<b>SURAT KETERANGAN TUGAS AKHIR</b> .....	i
<b>SURAT KETERANGAN SELESAI TUGAS AKHIR</b> .....	ii
<b>ABSTRAK</b> .....	iii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iv
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vi
<b>DAFTAR NOTASI</b> .....	ix
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	x
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xi
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xii
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Maksud dan Tujuan Penelitian .....	2
1.3 Ruang Lingkup .....	2
1.4 Sistematika Penulisan.....	3
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Pengertian Hotel .....	4
2.1.1 Klasifikasi Hotel .....	5
2.1.2 Persyaratan Pokok Usaha Perhotelan.....	8
2.2 Pengertian Biaya-biaya Hotel.....	11
2.2.1 Biaya Tanah .....	11
2.2.2 Biaya Pembangunan .....	12
2.2.3 Biaya Pengeluaran Hotel .....	12

2.2.4	Besarnya Pendapatan atau Keuntungan Hotel .....	13
2.2.5	Laba .....	13
2.3	Nilai Uang Dari Waktu .....	13
2.3.1	<i>Present Worth</i> .....	15
2.3.2	<i>Future Worth</i> .....	15
2.3.3	<i>Cash Flow Diagram</i> (Diagram Aliran Kas).....	16
2.4	Metode Perhitungan .....	18
2.4.1	<i>Minimum Attractive Rate of Return</i> (MARR).....	19
2.4.2	<i>Internal Rate of Return</i> (IRR).....	20
2.4.3	<i>Net Present Value</i> (NPV).....	22
2.5	Program Kerja.....	23

### **BAB 3 STUDI KASUS**

3.1	Data Tanah dan Bangunan .....	25
3.2	Data Pengeluaran Hotel.....	28
3.3	Data Pendapatan Hotel.....	29
3.4	Data Sisa Tanah dan Bangunan.....	31
3.5	Data <i>Net Cash Flow</i> (Arus Kas Bersih).....	32
3.6	Laporan Keuangan Hotel Arwiga.....	35

### **BAB 4 ANALISIS DATA**

4.1	Perhitungan Tingkat Kelayakan .....	40
4.2	Perhitungan Tingkat Kelayakan dengan Menggunakan Nilai Sisa..	42
4.2.1	Metode Perhitungan NPV.....	43

4.2.2 Metode Perhitungan IRR.....	44
4.3 Hasil Pembahasan Analisis .....	48
<b>BAB 5 KESIMPULAN &amp; SARAN</b>	
5.1 Kesimpulan.....	49
5.2 Saran.....	50
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>51</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>52</b>



## DAFTAR NOTASI

- A = aliran kas pada akhir periode yang besarnya sama untuk beberapa periode yang berurutan (*Annual worth*)
- AW = *Annual Worth*, serangkaian arus kas yang besarnya sama pada setiap akhir periode selama periode tertentu. Mulai dari akhir periode pertama sampai akhir periode terakhir.
- FW = nilai mendatang (*Future Worth*) atau nilai ekuivalen dari suatu atau lebih aliran kas pada suatu titik yang didefinisikan sebagai waktu mendatang.
- i = tingkat suku bunga ( % )
- IRR = suatu tingkat penghasilan yang mengakibatkan nilai NPV dari suatu investasi sama dengan nol
- MARR = nilai minimal dari tingkat pengembalian atau bunga yang bisa diterima oleh investor.
- n = periode pinjaman ( tahun )
- NCF = *Net cash flow*/ arus kas bersih dengan memperhitungkan arus kas masuk dikurangi arus kas pengeluaran.
- NPV = *Net Present Value* (analisis nilai sekarang) didasarkan pada konsep ekuivalensi, dimana semua arus kas masuk dan arus kas keluar diperhitungkan terhadap titik waktu sekarang pada suatu tingkat pengembalian minimum yang diinginkan (MTPM).
- PV/PW = *Present Value* (nilai sekarang) atau nilai ekuivalen dari satu atau lebih aliran kas pada suatu titik yang didefinisikan sebagai waktu saat ini.

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 3.1 Data Tanah dan Bangunan Hotel Arwiga .....	27
Tabel 3.2 Data Pengeluaran Hotel Arwiga tahun 2003 – 2008 .....	28
Tabel 3.3 Data Pendapatan Hotel Arwiga tahun 2003 – 2008.....	30
Tabel 3.4 Data Harga Jual Tanah dan Bangunan pada Tahun 2007.....	31
Tabel 3.5 Data <i>Net Cash Flow</i> Hotel Arwiga tahun 2003 – 2008 .....	32
Tabel 3.6 Laporan Keuangan Hotel Arwiga Periode Januari s.d November 2003 .....	34
Tabel 3.7 Laporan Keuangan Hotel Arwiga Periode Januari s.d Desember 2004.....	35
Tabel 3.8 <i>Income Statement</i> 2005 .....	36
Tabel 3.9 <i>Income Statement</i> 2006 .....	37
Tabel 3.10 <i>Income Statement</i> 2007 .....	38
Tabel 3.11 <i>Income Statement</i> 2008 .....	39
Tabel 4.1 Data <i>Net Cash Flow</i> pada Hotel Arwiga.....	41
Tabel 4.2 Data Pendapatan Bersih, Pengeluaran dan Nilai Sisa pada Hotel Arwiga.....	43
Tabel 4.3 Data NPV untuk Melakukan Interpolasi.....	46

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Skala Waktu Aliran Kas.....	17
Gambar 2.2 Dari Sudut Peminjam Si A .....	18
Gambar 2.3 Dari Sudut Pemberi Pinjaman Si B.....	18
Gambar 2.4 Grafik IRR.....	21.
Gambar 2.5 Program Kerja Tinjauan Ekonomi Untuk Pendapatan Dan Pengeluaran Hotel Arwiga .....	24
Gambar 3.1 Gambar Tampak Depan Hotel Arwiga.....	26
Gambar 3.2 <i>Cash Flow Diagram</i> Modal Awal Hotel Arwiga .....	27
Gambar 3.3 Grafik Pengeluaran Hotel Arwiga Tahun 2003 – 2008 .....	29
Gambar 3.4 Grafik Pendapatan Hotel Arwiga Tahun 2003 – 2008.....	30
Gambar 3.5 Grafik Data <i>Net Cash Flow</i> Hotel Arwiga Tahun 2003 – 2008 ..	32
Gambar 3.6 <i>Cash Flow Diagram</i> Laporan Keuangan Hotel Arwiga .....	33
Gambar 4.1 <i>Cash Flow Diagram</i> Hotel Arwiga.....	41
Gambar 4.2 <i>Cash Flow Diagram</i> Hotel Arwiga dengan $I = 15\%$ .....	43
Gambar 4.3 <i>Cash Flow Diagram</i> Hotel Arwiga.....	44
Gambar 4.4 Grafik IRR.....	47

## DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Brosur Harga Hotel Arwiga.....	52
Lampiran 2 Faktor Bunga Majemuk pada Bunga 15% .....	53
Lampiran 3 Faktor Bunga Majemuk pada Bunga 10% .....	54
Lampiran 4 Faktor Bunga Majemuk pada Bunga 40%.....	55