

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar belakang

Dalam situasi krisis ekonomi dan politik yang melanda Indonesia, masih terselip harapan bahwa sektor usaha pariwisata bisa berkembang dan menjadi unggulan pemasukan devisa negara di masa mendatang. Hal tersebut membawa konsekuensi logis, yaitu semakin meningkatnya permintaan terhadap salah satu usaha sub-sektor pariwisata, yaitu pelayanan akomodasi jasa perhotelan. Lesunya usaha perhotelan dewasa ini sebagai dampak krisis ekonomi dan politik, baik perhotelan di kota-kota besar sebagai daerah tujuan bisnis, ataupun di daerah-daerah *resort* yang merupakan tujuan wisata, justru semakin meningkatkan kebutuhan akan tenaga-tenaga profesional yang mampu membuat perencanaan yang matang, dengan perhitungan-perhitungan yang didasarkan pada analisis terhadap keuntungan yang bisa diperoleh dari suatu rencana investasi.

Proyek perhotelan yang dibangun dengan modal investasi mempunyai nilai ekonomis dan manfaat yang baru dapat dinikmati setelah beberapa tahun proyek tersebut berjalan, atau dengan kata lain apabila proyek tersebut telah menghasilkan keuntungan. Pada dasarnya masalah biaya tidak dapat terlepas dari faktor waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan proyek, suku bunga yang berlaku dan masa pelunasan kredit. Untuk mengetahui kelayakan proyek perhotelan, maka perlu dilakukan evaluasi proyek dengan memperhitungkan berbagai kemungkinan yang akan terjadi.

Dengan menggunakan metode *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Benefit-Cost Analysis* (B-C ratio), Tingkat Pengembalian Investasi (%ROI), Pembayaran Kembali (*Payback Period*), Titik Impas (*Break Event Point*), dalam mengevaluasi suatu proyek perhotelan maka diharapkan dapat dihindari kesalahan-kesalahan dalam melakukan investasi modal, sehingga proyek perhotelan tersebut nantinya memperoleh keuntungan sesuai dengan yang diharapkan.

## 1.2 Pokok Masalah

Berdasarkan kondisi riil saat ini sebagaimana diutarakan di atas, dapat dikemukakan adanya suatu permasalahan yang mendorong dilakukannya penelitian tugas akhir ini, yaitu perlunya dilakukan evaluasi investasi pada proyek perhotelan.

## 1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian tugas akhir ini mencakup hal-hal sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi hal-hal yang berpengaruh dalam penanaman investasi suatu proyek perhotelan, mulai dari tahap awal sampai dengan tahap pengambilan suatu keputusan, seperti : besarnya investasi total, jangka waktu pelunasan kredit, suku bunga, masa konstruksi.
2. Untuk mendapatkan nilai banding antara keuntungan dengan modal yang telah dikeluarkan.
3. Melakukan analisa yang akan dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam melakukan usaha investasi modal, pada Hotel Puteri Gunung Lembang, Bandung, dengan metode ekonomi teknik.

#### 1.4 Batasan Penelitian

Permasalahan investasi hotel memiliki ruang lingkup yang cukup luas. Oleh adanya keterbatasan waktu, maka masalah yang dibahas dalam penulisan ini dibatasi sebagai berikut :

1. Proyek perhotelan yang dievaluasi telah menghasilkan pendapatan, sehingga dapat dilakukan analisis mengenai besarnya resiko proyek perhotelan dan keuntungan proyek dengan metode *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit-Cost Analysis* (B-C ratio), *Rate of Return on Investment* (%ROI) dan *Payback Period* (PP), *Break Event Point* (BEP).
2. Penelitian ini hanya ditujukan pada proyek komersial berupa hotel, yaitu pada Hotel Puteri Gunung yang berada di Lembang, Bandung.
3. Investasi yang diperhitungkan dari modal sendiri dan modal pinjaman yang meliputi : harga tanah, harga bangunan, peralatan dan perlengkapan hotel.

#### 1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Hasil dari tugas akhir ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi investor dalam mengevaluasi suatu proyek sehingga dapat dihindari kesalahan-kesalahan dalam melakukan investasi modal dan proyek yang dibangun nantinya memperoleh keuntungan sesuai dengan yang diharapkan.
2. Memberi pengetahuan baru tentang investasi proyek perhotelan dengan metode NPV, IRR, B-C ratio, Tingkat Pengembalian Investasi (%ROI), Pembayaran Kembali (*Payback Period*), Titik Impas (*Break Event Point*), sebagai bahan referensi.