

BAB IV

METODE PENELITIAN

4.1 Studi Literatur

Untuk mendapatkan informasi dan data mengenai teori-teori dengan berpedoman pada buku-buku literatur untuk digunakan sebagai gambaran mengenai teori yang mendasar serta dapat dipakai dalam penelitian sehingga didapatkan hasil yang bersifat ilmiah.

4.2 Pengumpulan data

1. Data primer diambil dari data Hotel Puteri Gunung Lembang, Bandung.
2. Data sekunder diambil dari majalah atau surat kabar dan buku-buku literatur

4.3 Cara Pengumpulan Data

Dalam melakukan penelitian, penulis memakai cara pendekatan dengan meminta data dari Hotel Puteri Gunung Lembang, Bandung.

4.4 Analisa Data

Pada tahap ini yaitu melakukan analisa terhadap data-data yang telah dikumpulkan dengan menggunakan metode NPV, IRR dan B-C *ratio*, Tingkat Pengembalian Investasi (%ROI), Pembayaran Kembali (*Payback Period*), Titik Impas (*Break Event Point*).

4.4.1 Data-data

Data yang diperlukan berupa harga tanah, harga bangunan, harga perlengkapan dan peralatan hotel, modal pinjaman dan modal sendiri, harga sewa

L = nilai atau harga sisa.

n = waktu penyusutan (umur ekonomis).

S = biaya yang harus dikembalikan.

atau dengan rumus : Biaya penyusutan = $D \cdot u$; dimana D adalah persentase penyusutan dan u adalah besarnya satuan unit.

Dalam penelitian ini dipakai sistem penyusutan dengan metode garis lurus. Setiap gedung komersial mempunyai masa kegunaan ekonomis tertentu yang menentukan persentase penyusutannya, sedangkan nilai atau harga sisa (*salvage value*) diperhitungkan 10 % dari nilai atau harga awal. Persentase *depresiasi* berdasarkan umur ekonomisnya (Poerbo, 1998) adalah sebagai berikut :

Tabel 3.4.5 Nilai Depresiasi Bangunan

Jenis Bangunan		Umur Ekonomis	Depresiasi
a.	Apartemen/Flat	40 th	2,5 % / th
b.	Bangunan bank	50 th	2,0 % / th
c.	Rumah tinggal	45 th	2,2 % / th
d.	Pabrik	45 th	2,2 % / th
e.	Bangunan pertanian	25 th	4,0 % / th
f.	Garasi/gedung parkir/ <i>car park</i>	45 th	2,2 % / th
g.	Hotel	40 th	2,5 % / th
h.	Bengkel	45 th	2,2 % / th
i.	Perkantoran	45 th	2,2 % / th
j.	Pertokoan	50 th	2,0 % / th
k.	Teater	40 th	2,5 % / th
l.	Pergudangan	60 th	1,6 % / th
m.	Perlengkapan/peralatan	10 th	10 % / th

kamar, jumlah kamar, masa pelunasan kredit, bunga kredit, tingkat hunian, *discount rate*, biaya operasional dan pemeliharaan, biaya tetap serta pendapatan dan pengeluaran hotel.

4.4.2 Langkah-langkah perhitungan

1. Metode *Net Present Value* (NPV) :

Menghitung *cash flow*, pendapatan sebelum pajak, biaya operasional dan pemeliharaan, *cash flow before taxes*, bunga, penyusutan, *taxable income*, besarnya pajak, *cash flow after taxes*, *factor Discount* nilai sekarang 12 %, besarnya *cash flow after taxes* nilai sekarang.

2. Metode *Internal Rate of Return* (IRR) :

Menghitung *cash flow*, pendapatan sebelum pajak, biaya operasional dan pemeliharaan, *cash flow before taxes*, bunga, penyusutan, *taxable income*, besarnya pajak, *cash flow after taxes*, *factor Discount* nilai sekarang 12 %, besarnya *cash flow after taxes* nilai sekarang, menghitung IRR dengan Program Excel.

3. Metode *Benefit-Cost Analysis* :

Menghitung *cash flow*, pendapatan sebelum pajak, biaya operasional dan pemeliharaan, *cash flow before taxes*, bunga, penyusutan, *taxable income*, besarnya pajak, *cash flow after taxes*, *factor Discount* nilai sekarang 12 %, besarnya *cash flow after taxes* nilai sekarang, NPV *benefit*, NPV *cost*.

4. Tingkat Pengembalian Investasi (%ROI) :

Menghitung jumlah investasi rata-rata, depresiasi, investasi total jumlah *cash flow after taxes*.

5. Pembayaran Kembali (*Payback Period*):

Menghitung *cash flow after taxes*, depresiasi dan modal yang ditanamkan.

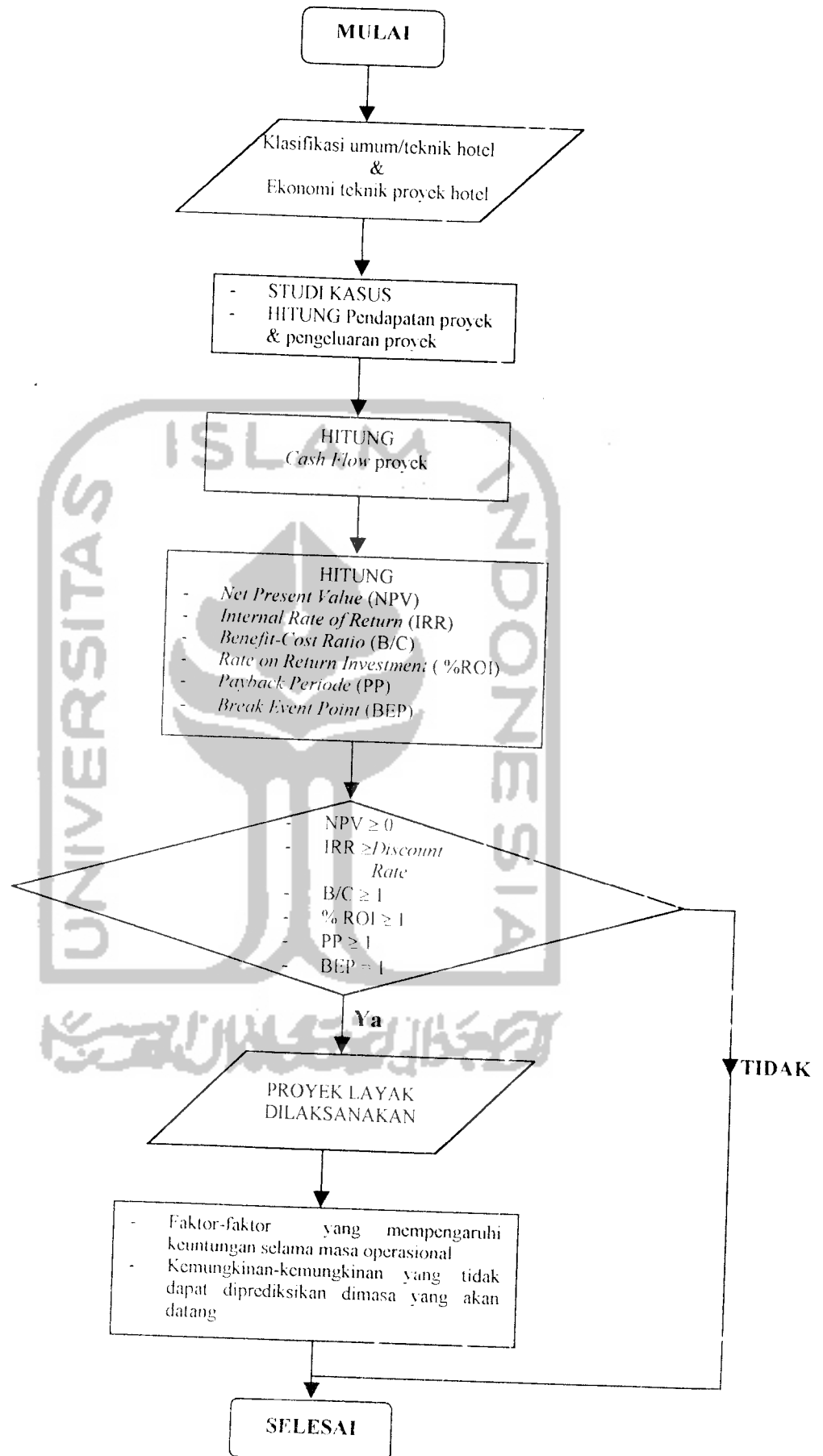
6. Titik Impas (*Break Event Point*):

Menghitung total pendapatan sewa kamar dan total pengeluaran selama umur ekonomis proyek.

4.5 Pembahasan

Dari data-data yang telah dianalisa akan mendapatkan hasil yang akan dibahas dan disimpulkan.





Gambar 4.1. Diagram Alur Kerja