

# ANALISIS EKONOMI PADA PERENCANAAN PEMBANGUNAN GEDUNG HOTEL DI KOTA PAGAR ALAM

Syukuria Niti Purnama Yuli<sup>1\*</sup>, Fameira Dhiniati<sup>2</sup>, Vike Itteridi<sup>3</sup>, Edowinsyah<sup>4</sup>

<sup>1,2,3,4</sup>Program Studi Teknik Sipil, Institut Teknologi Pagar Alam, Jln Masik Siagim No 74, Kel Karang Dalo, Kec. Dempo Tengah, Kota Pagar Alam, Sumatera Selatan  
Email Penulis: syukurianitip@gmail.com, dhiniati@gmail.com

## Abstrak

Kota Pagar Alam merupakan kawasan Strategis Pariwisata yang berkembang cukup pesat, melihat berkembangnya pariwisata yang semakin marak di tandai munculnya bisnis sekitar salah satunya seperti bisnis perhotelan. 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. Tujuan penelitian adalah perencanaan Pembangunan hotel di Kota Pagar Alam. Metode yang digunakan untuk mengetahui kelayakan perencanaan proyek perhotelan, maka perlu dilakukan evaluasi proyek dengan memperhitungkan berbagai kemungkinan yang akan terjadi yaitu NPV, IRR, BCR, serta PP. Berdasarkan hasil analisis kelayakan ekonomi Pembangunan Hotel di Kota Pagar Alam dengan biaya investasikan adalah Rp. 17.435.726.833. Metode Net Present Value (NPV) sebesar Rp. 25.295.413.578, Internal Rate of Return (IRR) positif sebesar Rp. 7.859.686.745 dan Negative sebesar Rp. (451.485.803), dan Benefit Cash Ratio (BCR) adalah 2.73 dan Payback Periode pada 8 tahun 2 bulan. Dari hasil analisis bahwa hal ini menunjukkan bahwa proyek pembangunan Hotel di Kota Pagar Alam adalah layak.

**Kata kunci:** Aspek Ekonomi, Pembangunan Hotel, Perencanaan.

## Abstract

*Pagar Alam City is a strategic tourism area that is developing quite rapidly, seeing the development of tourism which is increasingly widespread, it is marked by the emergence of businesses around, one of which is the hotel business. Hotel projects built with investment capital have economic value and benefits that can only be enjoyed after several years of the project being running, or in other words if the project has generated a profit. The aim of the research is planning hotel development in Pagar Alam City. The method used to determine the feasibility of planning a hotel project is that it is necessary to evaluate the project by taking into account various possibilities that will occur, namely NPV, IRR, BCR, and PP. Based on the results of the economic feasibility analysis of hotel development in Pagar Alam City with an investment cost of Rp. 17,435,726,833. The Net Present Value (NPV) method is IDR. 25,295,413,578, positive Internal Rate of Return (IRR) of IDR. 7,859,686,745 and Negative of Rp. (451,485,803), and the Benefit Cash Ratio (BCR) is 2,73 and the Payback Period is 8 years 2 months. From the results of the analysis, this shows that the hotel development project in Pagar Alam City is Feasible.*

**Keywords:** *Ekonomi Aspect, Hotel Building, Planning.*

## 1. PENDAHULUAN

Pariwisata merupakan salah satu devisa terbesar bagi negara Indonesia. Dengan mengandalkan berbagai pesona alam, seni, dan budaya yang ada. Hal tersebut menjadikan Kementerian Kebudayaan dan Pariwisata Republik Indonesia memulai perjalanan wisata di Indonesia. Bergantung pada karakter wisata alam yang berbeda, seni dan budaya tersebar di seluruh nusantara, dari Sabang hingga Merauke. Oleh karena itu, pemerintah pusat juga mendorong pemerintah daerah untuk meningkatkan kualitas dan fasilitas tempat wisata untuk meningkatkan jumlah kunjungan wisatawan (Sabri, 2017). Data Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukkan tren wisatawan ke Indonesia masih terus meningkat (Mun'im, 2022). Salah satu kota yang memiliki tujuan wisata adalah kota Pagar Alam. Kota Pagar Alam merupakan kawasan Strategis Pariwisata yang berkembang cukup pesat, melihat berkembangnya pariwisata yang semakin marak ditandai munculnya bisnis sekitar Dunia pariwisata seperti bisnis perhotelan, rumah makan, perjalanan wisata serta souvenir khas daerah. Bisnis perhotelan

berkembang pesat di Kota Pagar Alam, diantaranya pembangunan setara dengan hotel seperti homestay. Unsur utama dalam pembangunan hotel adalah tersedianya sumber daya profesional yang memiliki kompetensi standart serta mampu berkompetensi dalam arena persaingan nasional (S. Hidayat, 2018). Kota Pagar Alam termasuk dalam wilayah administratif Provinsi Sumatera Selatan dan merupakan daerah hulu yang berada pada ketinggian 600-3195 mdpl (meter dari permukaan laut) dengan luas wilayah 63.366 hektar yang membuat daerah ini masih begitu sejuk dan masih asri (RENSTRA Dinas Pariwisata Kota Pagar Alam 2017-2025). Berdasarkan Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Nasional (RIPPARNAS) tahun 2010-2025 (Pratama & Soekmadi, 2021). Ketersediaan hotel memang sudah banyak, mulai dari villa, home stay serta hotel. Jumlah hotel dan villa dari data Dinas Pariwisata Kota Pagar Alam yaitu berjumlah 31. Proyek hotel yang diinvestasikan dengan modal investasi memiliki nilai ekonomi dan manfaat hanya dapat dinilai setelah beberapa tahun operasi proyek, dengan kata lain proyek telah menghasilkan keuntungan. Pada

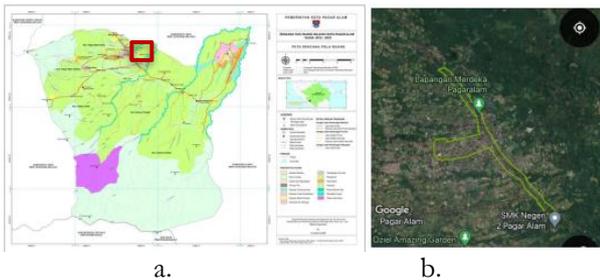
dasarnya masalah biaya tidak lepas dari waktu yang dibutuhkan untuk pelaksanaan proyek, tingkat suku bunga yang berlaku dan jangka waktu pengembalian kredit. Untuk menentukan kelayakan proyek hotel, perlu dilakukan evaluasi proyek dengan mempertimbangkan berbagai kemungkinan yang akan muncul. (Rahmat, Hadi Hadianto, n.d, 2020).

Dari latar belakang masalah di atas maka dapat dirumuskan masalah adalah bagaimana merencanakan pembangunan hotel di kota Pagar Alam dan menganalisis kelayakan ekonomi pada pembangunan hotel di kota Pagar Alam? sedangkan tujuan dari penelitian ini adalah Perencanaan pembangunan hotel di Kota Pagar Alam.

## 2. METODE PENELITIAN

### 2.1.1 Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian berada di Kawasan Perdagangan dan Jasa Kota Pagar Alam di mulai dari bagian Selatan Kelurahan Ulu Lurah, Kemudian bagian barat yaitu kelurahan Nendagung, Bagian Utara yaitu kelurahan Kuripan Babas dan Kawasan Bandara.



**Gambar 1.** Lokasi Penelitian a. Pola Ruang Kawasan; b. Lokasi Kawasan Perdagangan dan Jasa Kota Pagar Alam

### 2.1.2 Pengumpulan Data

Data yang di gunakan di penelitian ini yaitu data data primer dengan melakukan Observasi lapangan meninjau Kawasan perdagangan dan jasa dan data sekunder yaitu mendapatkan data tataguna lahan dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, serta jumlah hotel dan penginapan dari Dinas Pariwisata tahun 2022.

### 2.1.3 Tahap Analisis

**Tahapan Identifikasi.** Pada tahapan ini dimulai dengan mengumpulkan masalah dari latar belakang yang telah dikemukakan selanjutnya ditentukan topik penelitian yang akan dibahas. Kemudian melakukan studi literatur, selanjutnya adalah menyusun referensi tentang topik tersebut dan alur tentang bagaimana metode yang digunakan. **Tahapan Pengumpulan Data dan Pengolahan Data.** Ada dua data penelitian, yaitu data primer dan sekunder. **Tahapan Analisis.** Dari hasil yang diperoleh dilakukan analisa untuk melihat analisis manajemen perencanaan

pembangunan hotel di Kota Pagar Alam, meliputi Detailed Engineering Design (DED), Rencana Anggaran Biaya (RAB), Cash Flow, dan Studi Kelayakan Ekonomi (Nilai Bersih Sekarang (Net Present Value), Menghitung Tingkat Pengembalian (Internal Rate Of Return), Rasio biaya manfaat (Benefit Cost Ratio), Menghitung Analisa payback period. Perubahan unsur-unsur dalam aspek financial berpengaruh terhadap keputusan yang diambil, untuk mengkaji sejauh mana perubahan unsurunsur dalam aspek finansial berpengaruh terhadap keputusan yang akan diambil dilakukan dengan analisis sensitivitas (Istiqomah, & Rifani, L.)

## 3. ANALISIS ASPEK EKONOMI

### 3.1.1 Analisis Harga Satuan

Analisis harga satuan merupakan menghitung biaya satuan tenaga kerja, bahan, peralatan, dan pekerjaan yang secara teknis di rinci secara detail berdasarkan suatu metode kerja dan asumsi-asumsi yang sesuai dengan yang di uraikan dalam suatu spesifik teknik, gambar, dan komponen harga satuan. Analisis ini digunakan untuk dasar dalam menyusun perhitungan harga perkiraan sendiri dan harga perkiraan rencana yang di tampilkan sebagai kumpulan harga satuan pekerjaan seperti: bahan (m, m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>, kg, zak, dsb), peralatan: (unit, jam, hari), dan upah tenaga kerja (jam, hari, bulan, dsb). Secara umum harga satuan dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{Harga satuan pekerjaan} = \text{Indeks koefisien} \times \text{Harga Satuan Pekerjaan.} \quad (1)$$

### 3.1.2 Analisis Rencana Anggaran Biaya

Rencana Anggaran Biaya sangat penting di ketahui untuk melihat kelayakan suatu proyek tersebut. Rencana anggaran biaya adalah perkiraan uang yang digunakan dalam suatu kegiatan (proyek) yang memperhitungkan gambar kerja serta bestek, upah, harga bahan, hingga jenis pekerjaan yang akan dikerjakan

(Sulaeman & Permana, 2020). Biaya ini dibutuhkan untuk menentukan berapa total investasi yang akan dikeluarkan oleh investor Biaya Pembangunan gedung merupakan keseluruhan biaya yang akan untuk pembangunan Hotel beserta sarana penunjang yang akan di tetapkan. Untuk Analisis anggaran biaya pada pembangunan tersebut yang terdapat pada tabel Berikut.

Tabel 1. Rencana Anggaran Biaya

| No | Uraian        | Jumlah Anggaran (Rp) |
|----|---------------|----------------------|
| 1  | Bahan         | 417.468.505          |
| 2  | Gaji Karyawan | 402.000.000          |

|           |             |                |
|-----------|-------------|----------------|
| 3         | Pembangunan | 16.078.995.828 |
| 4         | Properti    | 537.262.500    |
| Total RAB |             | 17.435.726.833 |

|         |     |         |         |             |               |
|---------|-----|---------|---------|-------------|---------------|
| Cafe    | 300 | Perhari | 100.000 | 3.000.000   | 36.000.000    |
| Karaoke | 100 | Perhari | 300.000 | 30.000.000  | 360.000.000   |
| Total   |     |         | 1900    | 236.000.000 | 2.624.000.000 |

### 3.1.3 Analisis Biaya Operasional

Biaya pengelolaan meliputi biaya operasional yang merupakan biaya yang dikeluarkan untuk operasional yang terdiri dari pembayaran gaji karyawan, listrik dan biaya pemeliharaan serta biaya lain-lain. Penyusutan bangunan dilakukan secara garis lurus dengan usia ekonomis 20 tahun dan nilai sisi 40% sesuai dengan peraturan pemerintah Republik Indonesia No 27 Tahun 2014 maka nilai penyusutan bangunan di peroleh

$$\text{Penyusutan Bangunan} = \frac{17.435.726.833 - 40\%(17.435.726.833)}{20} = 518.571.804$$

Berdasarkan perhitungan yang dilakukan biaya operasional di hitung berdasarkan biaya perbulan yaitu:

Tabel 2. Analisa Biaya Operasional

| No    | Ket                      | Jml | Sat   | Nilai (Rp)  | Perbulan    | Pertahun    |
|-------|--------------------------|-----|-------|-------------|-------------|-------------|
| 1     | Gaji Manager             | 1   | OB    | 3.500.000   | 3.500.000   | 42.000.000  |
|       | Gaji Karyawan            | 15  | OB    | 2.000.000   | 30.000.000  | 360.000.000 |
| 2     | Listrik                  | -   | Paket | 2.000.000   | 2.000.000   | 24.000.000  |
| 3     | Pemeliharaan             |     |       | 1.500.000   | 1.500.000   | 18.000.000  |
| 4     | Jumlah biaya operasional |     |       |             | 37.000.000  | 444.000.000 |
| 5     | Penyusutan bangunan      |     |       | 518.571.804 |             |             |
| Total |                          |     |       |             | 555.571.804 | 962.571.804 |

### 3.1.4 Analisa Biaya Pendapatan

Direncanakan investasi balik selama 20 tahun sejak modal dikeluarkan. Harga Pelayanan bermacam-macam yaitu layanan yang disediakan di Hotel dapat dilihat pada tabel

Tabel 3. Analisa Biaya Pendapatan

| Pendapatan | Vol (per-bulan) | Satuan    | Harga (Rp) | Perbulan    | Pertahun      |
|------------|-----------------|-----------|------------|-------------|---------------|
| Sewa Kamar | 500             | Permal-am | 400.000    | 200.000.000 | 2.000.000.000 |
| Tempat Gym | 500             | Perhari   | 30.000     | 15.000.000  | 180.000.000   |
| Laundry    | 500             | Perhari   | 8000/kg    | 4.000.000   | 48.000.000    |

### 3.1.5 Perhitungan Cash Flow

Perhitungan *Cash Flow* (Arus Kas) dihitung berdasarkan biaya dari pendapatan (*cash flow*) dan biaya operasional (*cash out flow*). Laba sebelum pajak dan bunga adalah pengurangan antara biaya pendapatan dan biaya operasional. Dengan bunga bank Pemerintah Daerah yaitu sebesar 9,46% adalah asumsi bunga bank maksimal yang di biayai investor dengan perhitungan sebagai berikut:

$$\text{Bunga bank} = 9,46\% \times 17.435.726.833 = 1.640.905.758$$

Laba Sebelum pajak di hitung dari pengurangan laba sebelum pajak dan bunga sehingga dihasilkan pada tahun ke-20 sebesar Rp. 4.198.346.304. Badan yang dipungut oleh wajib pajak orang pribadi atau wajib pajak badan atau total penghasilan bergulir tidak melebihi Rp. 4.800.000.000,- dalam 1 Tahun Pajak dapat dikenakan PPh Final adalah 5%. Untuk perhitungan kas masuk bersih berdasarkan rumus sebangai berikut:

$$\text{Kas Masuk Bersih} = \text{EAT} + \text{Penyusutan} + \text{Bunga Bank} = 19.496.316 + 518.571.804 + 1.640.905.758 = 2.178.973.878$$

### 3.1.6 Analisis Net Present Value (NPV)

Penilaian kelayakan dengan metode NPV memperhatikan perubahan uang karena faktor waktu Perhitungan arus kas yang akan diterima selama umur ekonomis proyek dievaluasi sekarang discount factor (DF) 9,46%. Ini adalah contoh perhitungan pertama mencari *discount factor* yaitu:

$$DF = \frac{1}{(1 + n)^t} = \frac{1}{(1 + 0,094)^1} = 0,9136$$

$$PV = \text{Kas Masuk Bersih} \times \text{Discount factor} = 2.178.973.878 \times 0,9136 = 1.990.710.535$$

Pada analisis perhitungan *Net Present Value* (NPV) untuk periode analisis sampai tahun ke-20 dihasilkan nilai PV dengan total Rp, 25.295.413.578 dengan rincian perhitungan seperti tabel sebagai berikut:

Tabel 4. Net Present Value (NPV)

| Periode | Discount Factor 9,46% | Kas Masuk Bersih | PV             |
|---------|-----------------------|------------------|----------------|
| 1       | 0.9136                | 2,178,973,878    | 1,990,710,535  |
| 2       | 0.8346                | 2,257,891,717    | 1,884,436,427  |
| 3       | 0.7625                | 2,340,755,449    | 1,784,826,030  |
| 4       | 0.6966                | 2,427,762,367    | 1,691,179,265  |
| 5       | 0.6364                | 2,519,119,630    | 1,603,167,733  |
| 6       | 0.5814                | 2,615,044,757    | 1,520,387,022  |
| 7       | 0.5311                | 2,715,766,140    | 1,442,343,397  |
| 8       | 0.4852                | 2,821,523,593    | 1,369,003,247  |
| 9       | 0.4433                | 2,932,568,918    | 1,300,007,801  |
| 10      | 0.405                 | 3,049,166,509    | 1,234,912,436  |
| 11      | 0.37                  | 3,171,593,980    | 1,173,489,773  |
| 12      | 0.338                 | 3,300,142,824    | 1,115,448,275  |
| 13      | 0.3088                | 3,435,119,111    | 1,060,764,782  |
| 14      | 0.2821                | 3,576,844,212    | 1,009,027,752  |
| 15      | 0.2577                | 3,725,655,568    | 960,101,440    |
| 16      | 0.2355                | 3,881,907,492    | 914,189,214    |
| 17      | 0.2151                | 4,045,972,012    | 870,288,580    |
| 18      | 0.1965                | 4,218,239,758    | 828,884,112    |
| 19      | 0.1795                | 4,399,120,891    | 789,642,200    |
| 20      | 0.164                 | 4,589,046,081    | 752,603,557    |
| Total   |                       |                  | 25.295.413.578 |

$$\begin{aligned}
 NPV &= \Sigma PV - \Sigma PV \text{ Investasi} \\
 &= 25.295.413.578 - 17.435.726.833 \\
 &= 7.859.686.745
 \end{aligned}$$

Berdasarkan perhitungan yang dilakukan analisis NPV didapat nilai positif, maka usulan proyek dapat diterima.

### 3.1.7 Analisis Internal Rate of Return (IRR)

Tabel 5. Benefit Cost Ratio (BCR)

| Tahun | Pendapatan    | Df 9,46% | PWB           | Present Worth of cost | BCR  |
|-------|---------------|----------|---------------|-----------------------|------|
| 1     | 2,624,000,000 | 0.9136   | 2,397,286,400 | 879,405,600           | 2.73 |
| 2     | 2,755,200,000 | 0.8346   | 2,299,489,920 | 843,530,549           | 2.73 |
| 3     | 2,892,960,000 | 0.7625   | 2,205,882,000 | 809,192,003           | 2.73 |
| 4     | 3,037,608,000 | 0.6966   | 2,115,997,733 | 776,219,419           | 2.73 |
| 5     | 3,189,488,400 | 0.6364   | 2,029,790,418 | 744,595,665           | 2.73 |
| 6     | 3,348,962,820 | 0.5814   | 1,947,086,984 | 714,257,252           | 2.73 |
| 7     | 3,516,410,961 | 0.5311   | 1,867,565,861 | 685,086,220           | 2.73 |

Untuk menghitung nilai IRR digunakan metode *trial and error*. Metode ini merupakan metode yang digunakan untuk menghitung NPV dengan menggunakan suku bunga untuk mendapatkan suku bunga pada saat nilai NPV adalah nol. Untuk mendapatkan NPV sama dengan nol maka dicari nilai NPV positif dan negatif yaitu 9,46% dan 15%. Prinsipian analisis perhitungan *Net Present Value* (NPV) positif dan negative pada tabel berikut:

$$\begin{aligned}
 IRR &= 9,46 + \frac{7.859.686.745}{7.859.686.745 - (-451.485.803)} (15\% - 9,46\%) \\
 &= 9,5\%
 \end{aligned}$$

Untuk nilai suku bunga yaitu 9,46% = MARR (*minimum attractive Rate of Return*) Berdasarkan perhitungan yang dilakukan analisis  $IRR \geq MARR$  yaitu 9,5% usulan investasi layak di terima.

### 3.1.8 Analisis Benefit Cost Ratio (BCR)

Dalam perhitungan BCR penelitian ini suku bunga digunakan sebesar suku bunga pinjaman bank yaitu 9,46% per tahun. Untuk menghitung BCR yaitu Pembagian PWB dan PWC. Berikut contoh perhitungan BCR:

$$\begin{aligned}
 PWB &= \text{Cash in (Biaya Pendapatan)} \times DF \\
 &= 2.624.000.000s \times 0,9136 \\
 &= 2.397.286.400
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 PWC &= \text{Cash Out (Biaya Operasional)} \times DF \\
 &= 962.571.804 \times 0,9136 \\
 &= 879.405.600
 \end{aligned}$$

$$BCR = \frac{PWB}{PWC}$$

$$\begin{aligned}
 BCR &= \frac{2.397.286.400}{879.405.600} \\
 &= 2,73
 \end{aligned}$$

Berdasarkan Perhitungan yang telah dilakukan nilai rasio biaya manfaat (BCR) yaitu dapat dilihat pada tabel berikut:

|    |               |        |               |             |      |
|----|---------------|--------|---------------|-------------|------|
| 8  | 3,692,231,509 | 0.4852 | 1,791,470,728 | 657,171,955 | 2.73 |
| 9  | 3,876,843,085 | 0.4433 | 1,718,604,539 | 630,442,177 | 2.73 |
| 10 | 4,070,685,239 | 0.405  | 1,648,627,522 | 604,772,244 | 2.73 |
| 11 | 4,274,219,501 | 0.37   | 1,581,461,215 | 580,133,375 | 2.73 |
| 12 | 4,487,930,476 | 0.338  | 1,516,920,501 | 556,457,661 | 2.73 |
| 13 | 4,712,326,999 | 0.3088 | 1,455,166,577 | 533,804,237 | 2.73 |
| 14 | 4,947,943,349 | 0.2821 | 1,395,814,819 | 512,032,008 | 2.73 |
| 15 | 5,195,340,517 | 0.2577 | 1,338,839,251 | 491,131,446 | 2.73 |
| 16 | 5,455,107,543 | 0.2355 | 1,284,677,826 | 471,263,206 | 2.73 |
| 17 | 5,727,862,920 | 0.2151 | 1,232,063,314 | 451,962,426 | 2.73 |
| 18 | 6,014,256,066 | 0.1965 | 1,181,801,317 | 433,524,629 | 2.73 |
| 19 | 6,314,968,869 | 0.1795 | 1,133,536,912 | 415,819,615 | 2.73 |
| 20 | 6,630,717,313 | 0.164  | 1,087,437,639 | 398,908,845 | 2.73 |

**3.1.9 Analisis Payback Period (PP)**

Untuk mendapatkan Payback Period dari proyek yang ditinjau adalah kumulatif aliran kas. Untuk menghitung kas masuk kumulatif didapatkan dari pengurangan nilai investasi dengan kas masuk bersih seperti berikut:

$$\begin{aligned} \text{Kas Masuk Kumulatif} &= \text{Investasi} - \text{Kas Masuk Bersih} \\ &= 17.435.726.833 - 2.178.973.878 \\ &= 15.256.752.955 \end{aligned}$$

Setelah didapatkan nilai kas masuk kumulatif tahun ke-1 maka dikurangi dengan kas Masuk bersih tahun ke-2 sampai Hasil yang didapatkan kurang dari nol. Rincian perhitungan Analisis Perhitungan Periode Pengembalian (Payback Periode) dihitung ditabel sebagai berikut:

Tabel 6. Analisa Payback Periode

| Th | Kas masuk     | Investasi      | Kas masuk Kumulatif |
|----|---------------|----------------|---------------------|
| 1  | 2,178,973,878 |                | 15,256,752,955      |
| 2  | 2,257,891,717 |                | 12,998,861,237      |
| 3  | 2,340,755,449 |                | 10,658,105,789      |
| 4  | 2,427,762,367 |                | 8,230,343,422       |
| 5  | 2,519,119,630 | 17.435.726.833 | 5,711,223,792       |
| 6  | 2,615,044,757 |                | 3,096,179,035       |
| 7  | 2,715,766,140 |                | 380,412,894         |
| 8  | 2,821,523,593 |                | (2,441,110,699)     |

Karena sisa tidak dapat dikurangi *Proced* tahun ke-8, Maka sisa *proced* tahun ke-7 dibagi *proced* tahun ke-8 yaitu:

$$BCR = \frac{380.412.894}{2.821.523.593} \times 12 \text{ Bulan} = 2 \text{ Bulan}$$

Maka *Payback Period* adalah 8 Tahun 2 Bulan. Berdasarkan perhitungan yang di lakukan analisis PP didapat pada 8 Tahun 2 bulan maka proyek tersebut layak diterima.

**4. PEMBAHASAN**

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan biaya investasi untuk Pembangunan gedung sebesar RP. 17.435.726.833 Biaya operasional yang dihitungkan

yaitu RP. 962.571.804 Biaya pendapatan yang diasumsikan sebesar RP. 2.000.000.000.

Berdasarkan Hasil perhitungan *Cash Flow* dianalisis dengan menghitung biaya investasi dan biaya bunga sehingga didapatkan kas masuk bersih. Bunga bank yang dihitung adalah 9.46% dengan pajak 5% karena pendapatan dibawah Rp. 4.800.000.000.- Berdasarkan Hasil Perhitungan Net Present Value (NPV) Pada Pembangunan gedung Hotel dengan menentukan Discount Factor 9,46% mempunyai NPV sebesar Rp. 25.295.413.578 yaitu positif. Hal ini menunjukkan bahwa proyek pembangunan Gedung Hotel mampu memberikan nilai positif untuk masyarakat. Berdasarkan hasil analisis Internal Rate of Return (IRR) ditentukan Discount Factor 9,46% untuk nilai positif sebesar Rp. 7.859.686.745 dan menentukan Discount Factor 15% untuk nilai NPV negative sebesar Rp. (451.485.803) Kemudian dapat menentukan nilai NPV sama dengan nol. Untuk perhitungan Tingkat pengembalian adalah yang mana lebih besar dari suku bunga 9,46%. Berdasarkan hasil analisis Benefit cost Ratio (BCR) yaitu perbandingan antara biaya dan manfaat yang didapatkan dari perhitungan uang masuk dan uang keluar yang dikalikan dengan *Discount Factor* 9,46%. Hasil yang didapatkan adalah 2.73. Untuk analisis perhitungan Payback Period (PP) dengan mempertimbangkan apabila memerlukan waktu pemulihan lebih pendek dari umur ekonomis. Hasil yang didapatkan adalah 8 tahun 2 bulan. Berdasarkan nilai analisis menggunakan 4 metode yaitu Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit Cost Ratio (BCR), dan Payback Period (PP) bahwa proyek Pembangunan Gedung Hotel layak untuk dilaksanakan.

**5. SIMPULAN**

Berdasarkan hasil analisis kelayakan ekonomi pembangunan Hotel di Kota Pagar Alam dengan biaya investasi kan adalah Rp. 17.435.726.833. Metode Net Present Value (NPV) sebesar Rp. 25.295.413.578, Internal Rate of Return (IRR) positif sebesar Rp.7.859.686.745 dan negative sebesar Rp. (451.485.803), dan Benefit Cash Ratio (BCR)

adalah 2.73 dan Payback Periode pada 8 tahun 2 bulan. Hal ini menunjukkan bahwa proyek pembangunan Hotel di Kota Pagar Alam adalah layak.

## 6. REKOMENDASI

Dalam penelitian lanjutan perlu adanya survey lapangan yang lebih komprehensif seperti survey harga properti sehingga didapatkan hasil analisis yang lebih baik. Selain itu, survey harga properti sebaiknya dilakukan sesuai tahun yang dibutuhkan sehingga harga mengikuti harga pasaran.

## 7. UCAPAN TERIMAKASIH

Terima kasih Kepada Institut Teknologi Pagar Alam yang telah memberikan dukungan moril dan materil kepada Program Studi Teknik Sipil untuk melaksanakan kegiatan penelitian. Karena tanpa bantuan dan dukungannya kegiatan penelitian tidak dapat terselenggara dengan baik.

## 8. DAFTAR PUSTAKA

- Hidayat, S. (2018). Peranan Hotel Lombok Raya Terhadap Masyarakat Sekitar Dan Daya Dukungnya Terhadap Kebutuhan Sektor Pariwisata Di Pulau Lombok. *VALID Jurnal Ilmiah*, 14(2), 177–184. <http://stieamm.ac.id/jurnal/index.php/valid/article/view/43>
- Istiqomah, & Rifani, L. (n.d.). Studi Kelayakan proyek hotel bintang tiga, wisma dan pusdiklat PGN dijalan serang, Bandung. 3.
- Mun'im, A. (2022). Penyempurnaan Pengukuran Kontribusi Pariwisata: Alternatif Percepatan Pertumbuhan Ekonomi Indonesia. *Jurnal Kepariwisata Indonesia: Jurnal Penelitian Dan Pengembangan Kepariwisata Indonesia*, 16(1), 1–14. <http://ejournal.kemenparekraf.go.id/index.php/jki/article/view/229>
- Pratama, Y. Z., & Soekmadi, R. A. D. (2021). Potential natural tourism in Pagar Alam City, South Sumatera Province based on supply, demand and carrying capacity. *Jurnal Tengawang*, 11(1), 14–24.
- Rahmat, Hadi Hadiano, W. (n.d.). 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 mengeval. 1–3.
- Sabri, F. A. (2017). Perkembangan Hotel Syari'ah Di Indonesia; *Karsa*, XVIII (2), 114–122.
- Sulaeman, F. S., & Permana, I. H. (2020). Sistem Monitoring Penerapan Rencana Anggaran Biaya Berbasis Web. *Jurnal IKRA-ITH Teknologi*, 5(1), 24–31.