

Studi Kelayakan

CDMI

www.cdmione.com

☎ 021 31930108 – 9

marketing@cdmione.com

Investasi Pembangunan HOTEL BINTANG LIMA di Bali, 2011-2015

Perkembangan sektor pariwisata di Bali dalam lima tahun terakhir sangat luar biasa. Indikasinya adalah meningkatnya jumlah wisatawan asing yang berkunjung ke Bali. Pada tahun 2006 jumlah kunjungan wisatawan asing mencapai 1,3 juta jiwa, lima tahun kemudian pada tahun 2010 lalu sudah mencapai 2,5 juta jiwa. Sejalan dengan meningkatnya arus kunjungan wisatawan asing ke Bali, jumlah hotel berbintang di Bali juga mengalami peningkatan, hingga akhir tahun 2010 lalu jumlah hotel berbintang di Bali tercatat sebanyak 150 hotel, terdiri dari hotel bintang lima sebanyak 37 hotel, hotel bintang empat 28 hotel, hotel bintang tiga 39 hotel, hotel bintang dua 35 hotel dan hotel bintang satu 11 hotel.

Tingkat hunian hotel berbintang di Bali juga terus mengalami peningkatan khusus tingkat hunian hotel bintang lima yang meningkat sangat pesat. Pada tahun 2006 jumlah wisatawan asing yang menginap di hotel bintang lima mencapai 883.605 jiwa, lima tahun kemudian di tahun 2010 sudah mencapai 1,3 juta jiwa dan diproyeksikan pada tahun 2011 ini tingkat hunian hotel bintang lima dapat mencapai 1,4 juta jiwa. Dengan terus meningkatnya tingkat hunian hotel bintang lima tersebut, diharapkan muncul pembangunan hotel-hotel baru di Bali.

Menurut survey yang dilakukan CDMI, ada dua pembangunan hotel bintang lima yang akan terealisasi di Bali yaitu SAHID Group yang akan membangun Hotel Sahid Bali di area Kuta Bali, ada lagi Mayapada Group yang akan membangun The Regent Hotel Bali, investasi yang ditanamkan dalam proyek ini sebesar Rp. 700 milyar, hotel ini akan menggandeng jaringan hotel dunia Carlson dan akan membidik wisatawan Eropa.

Dengan melihat antusiasnya group perusahaan tersebut membuat PT. CDMI, yang merupakan konsultan terkemuka saat ini di Indonesia tertarik untuk membuat hasil analisa yang sangat eksklusif berjudul **“Studi Kelayakan Investasi Pembangunan HOTEL BINTANG LIMA di BALI, 2011-2015”**.

Buku ini membahas tentang pertumbuhan sektor pariwisata di Bali, juga membahas seberapa besar dana yang dibutuhkan untuk membangun hotel bintang lima, secara detail akan dibahas tentang sumber pembiayaan, kebutuhan modal kerja, bunga bank selama masa konstruksi, angsuran pinjaman dan pembayaran bunga bank, serta proyeksi penerimaan pada setiap divisi pendapatan pada hotel tersebut dan lain-lain. Buku ini sangat penting untuk calon investor yang akan menginvestasikan dananya pada sektor ini, sektor konstruksi, juga untuk hotel yang akan meningkatkan statusnya menjadi hotel bintang lima dan pihak perbankan sebagai pemberi pinjaman.

Buku studi kelayakan ini dapat dipesan langsung ke bagian pemasaran **Ibu Tina** melalui telepon nomor **(021) 3193 0108 - 09** atau melalui Fax di nomor **(021) 3193 0102** dan melalui e-mail: marketing@cdmione.com dengan harga US\$ 650 untuk edisi bahasa Indonesia dan US\$ 700 untuk edisi bahasa Inggris.

Demikian penawaran kami, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terimakasih.

Hormat Kami,

Muslim M. Amin

CDMI

FORMULIR PESANAN

our creative data for your partners

P.T. CENTRAL DATA MEDIATAMA INDONESIA
AGP Building, 2nd Floor
Jl. Pegangsaan Timur No. 1 Cikini
Jakarta 10320

Phone : (021) 31930108 - 9
Fax : (021) 31930102
E-mail : marketing@cdmione.com
Website : www.cdmione.com

| | | | | | |
|------------------|-------------------------------------|-----------|---|---|-----|
| Mohon Kirimkan | : | eksemplar | "Studi Kelayakan Investasi Pembangunan HOTEL BINTANG LIMA di Bali, 2011-2015" | | |
| Nama (Mr/Mrs/Ms) | : | | Posisi | : | |
| Nama Perusahaan | : | | | | |
| Alamat | : | | | | |
| Telepon/Fax | : | | Tanggal | : | / / |
| E-mail | : | | Tanda Tangan | : | |
| Berikan tanda | <input checked="" type="checkbox"/> | Harga: | US\$ 650 (Indonesian), US\$ 700 (English) | | |

Check/Bank Draft Kirimkan Invoice Edisi Bhs. Indonesia Edisi Bhs. Inggris

Catatan : Luar negeri ditambah ongkos kirim

DAFTAR ISI

| | |
|--|-----------|
| DAFTAR ISI | i |
| DAFTAR TABEL..... | v |
| 1. PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1. Latar Belakang..... | 1 |
| 1.2. Tujuan Dan Ruang Lingkup Studi | 2 |
| 1.3. Metode Dan Sumber Data | 3 |
| 2. PROVINSI BALI..... | 4 |
| 2.1. Sejarah | 4 |
| 2.2. Geografi..... | 7 |
| 2.2.1. Iklim..... | 7 |
| 2.2.2. Musim..... | 7 |
| 2.2.3. Suhu Udara dan Kecepatan Angin | 8 |
| 2.2.4. Kelembaban Udara | 8 |
| 2.2.5. Curah Hujan | 8 |
| 2.3. Topografi..... | 10 |
| 2.4. Demografi | 12 |
| 2.4.1. Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk | 12 |
| 2.4.2. Jumlah Rumah-Tangga..... | 12 |
| 2.4.3. Rasio Jenis Kelamin..... | 13 |
| 2.5. Transportasi..... | 14 |
| 2.6. Bahasa..... | 15 |
| 2.7. Agama, Adat dan Budaya | 16 |
| 2.8. Perekonomian..... | 18 |
| 3. PARIWISATA PROVINSI BALI..... | 25 |
| 3.1. Obyek Wisata | 26 |
| 3.2. Kunjungan Wisatawan Mancanegara..... | 39 |
| 3.3. Pangsa Pasar Utama | 41 |
| 3.4. Pola Kunjungan..... | 42 |
| 3.5. Moda Angkutan..... | 43 |
| 4. HOTEL BERBINTANG DI PROVINSI BALI..... | 46 |
| 4.1. Jumlah Hotel Berbintang | 46 |
| 4.2. Banyaknya Malam Kamar Tersedia Pada Hotel Berbintang..... | 48 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 4.3. | Jumlah Wisatawan Mancanegara Dan Wisatawan Nusantara Yang Menginap di Hotel Berbintang | 49 |
| 4.3.1. | Wisatawan Mancanegara Yang Menginap Di Hotel Berbintang..... | 49 |
| 4.3.2. | Wisatawan Nusantara Yang Menginap di Hotel Berbintang | 49 |
| 4.4. | Banyaknya Malam Tamu Menginap..... | 50 |
| 4.5. | Rata-rata Lama Menginap | 51 |
| 4.6. | Rata-rata Tamu Per Kamar (RTK) | 51 |
| 4.7. | Banyaknya Malam Kamar Yang Terpakai | 52 |
| 4.8. | Tingkat Penghunian Kamar | 52 |
| 4.9. | Proyeksi Jumlah Wisatawan Yang Akan Menginap Pada Hotel Berbintang | 53 |
| 4.9.1. | Proyeksi Jumlah Wisatawan Mancanegara Yang Akan Menginap Pada Hotel Berbintang..... | 53 |
| 4.9.2. | Proyeksi Jumlah Wisatawan Nusantara Yang Akan Menginap Pada Hotel Berbintang..... | 54 |
| 4.10. | Proyeksi Kebutuhan Kamar Hotel Berbintang..... | 54 |
| 5. | PEMBANGUNAN HOTEL BERBINTANG..... | 57 |
| 5.1. | Izin Pembangunan Hotel..... | 57 |
| 5.2. | Izin Pengusahaan Hotel..... | 58 |
| 5.3. | Pengelolaan Hotel..... | 59 |
| 5.4. | Organisasi Hotel | 60 |
| 5.4.1. | Fungsi Organisasi Hotel | 61 |
| 5.4.2. | Organisasi hotel yang menganut sistem manajemen (one board system dan two board system)..... | 62 |
| 5.4.3. | Susunan Organisasi Hotel | 62 |
| | • The Small Hotel Organization Chart (For 26-99 Guest Rooms) | 63 |
| | • The Medium Hotel Organization Chart (For 100 - 299 Guest Rooms) ... | 63 |
| | • The Large Organization Chart (300 Rooms - Up)..... | 64 |
| | • Human Resources Department Organization Chart..... | 65 |
| | • Engineering & Maintenance Organization Chart..... | 65 |
| | • Marketing Department Organization Chart | 66 |
| | • Front Office Department Organization Chart..... | 67 |
| | • House Keeping Department Organization Chart..... | 68 |
| | • Food & Beverage Department Organization Chart..... | 69 |
| | • Kitchen Department Organization Chart | 70 |
| | • Restaurant (Classical & American System) Organization Chart..... | 71 |
| | • Accounting Department Organization Chart | 72 |
| | • Laundry Department Organization Chart..... | 73 |
| | • Security Department Organization Chart | 74 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 5.4.4. | Pembagian Department | 75 |
| 5.4.4.1. | Pembagian department menurut fungsi pendapatan dan tanpa pendapatan | 75 |
| 5.4.4.2. | Pembagian department menurut besar-kecilnya fungsi gugus tugas dan peranannya..... | 76 |
| 5.4.4.3. | Bagian-bagian/divisi atau kantor yang tergolong bukan sebutan department (non department) | 77 |
| 5.4.5. | Fungsi Dan Peranan Tiap Department..... | 77 |
| 5.4.5.1. | Major Department | 77 |
| 5.4.5.2. | Middle Lower Department..... | 80 |
| 5.4.5.3. | Non Department Managerial Levels..... | 83 |
| 5.4.6. | Pembagian Jabatan | 83 |
| 5.4.6.1. | Top Managerial Level | 83 |
| 5.4.6.2. | Middle Managerial Level..... | 84 |
| 5.4.6.3. | Lower Managerial Level..... | 84 |
| 5.4.7. | Pembagian Divisi..... | 85 |
| 6. | INVESTASI HOTEL BINTANG LIMA | 90 |
| 6.1. | Proyek Yang Direncanakan..... | 90 |
| 6.2. | Investasi Proyek..... | 93 |
| 6.3. | Sumber Pembiayaan..... | 100 |
| 6.4. | Kebutuhan Modal Kerja..... | 101 |
| 6.5. | Bunga Bank Selama Masa Konstruksi (IDC) | 101 |
| 6.6. | Angsuran Pinjaman dan Pembayaran Bunga Bank..... | 102 |
| 6.7. | Proyeksi Penerimaan..... | 104 |
| 6.7.1. | Penerimaan sewa kamar..... | 104 |
| 6.7.2. | Penerimaan food & beverage..... | 106 |
| 6.7.3. | Penerimaan Minor Operated | 108 |
| 6.8. | Biaya-biaya operasi..... | 109 |
| 6.8.1. | Biaya kamar | 109 |
| 6.8.2. | Biaya Food & Beverage | 109 |
| 6.8.3. | Biaya minor operated | 110 |
| 6.8.4. | Gaji karyawan | 111 |
| 6.8.5. | Biaya promosi & Entertainment..... | 112 |
| 6.8.6. | Biaya administrasi dan umum..... | 112 |
| 6.9. | Penyusutan | 117 |
| 6.10. | Proyeksi Keuangan..... | 117 |
| 6.10.1. | Proyeksi Laba / Rugi | 117 |
| 6.10.2. | Proyeksi Arus Kas..... | 118 |
| 6.10.3. | Proyeksi Neraca | 120 |

| | |
|---|------------|
| 6.11. Kelayakan Investasi..... | 122 |
| 6.11.1. Return on Investment (ROI)..... | 122 |
| 6.11.2. Return on Equity (ROE)..... | 122 |
| 6.11.3. Internal Rate of Return (IRR)..... | 122 |
| 6.11.4. Net Present Value (NPV)..... | 122 |
| 6.11.5. Break Even Point (BEP)..... | 123 |
| 6.11.6. Pay back Period..... | 123 |
| 7. SARAN-SARAN | 125 |
| LAMPIRAN : | |
| I. Keputusan Menteri Kebudayaan Dan Pariwisata Nomor: KM.3/HK.001/MKP.02 Tanggal 27 Pebruari 2002 Tentang Penggolongan Kelas Hotel | 1. - L. |
| II. Pedoman Standar Pembangunan Hotel Bintang | 44. - L. |