

Studi Kelayakan HOTEL BERBINTANG di PROVINSI KEPULAUAN RIAU, 2013 - 2017

PT. CENTRAL DATA MEDIATAMA INDONESIA (CDMI) dikenal luas oleh kalangan bisnis nasional dan internasional sebagai perusahaan konsultan yang banyak mengeluarkan studi kelayakan di sektor properti dan sektor industri, sehingga telah banyak membantu kalangan dunia usaha untuk mencapai tujuan bisnisnya dengan cepat, tepat dan akurat, utamanya adalah pihak perbankan yang menjadikan studi kelayakan sebagai pegangan utama sebelum mengalirkan dananya kepada pihak investor.

Setelah sukses menerbitkan beberapa studi kelayakan dan mendapat response yang sangat positif karena dijadikan sebagai referensi utama, kini CDMI kembali menerbitkan sebuah studi kelayakan yang berjudul Studi Kelayakan HOTEL BERBINTANG di PROVINSI KEPULAUAN RIAU, 2013-2017. Dipilihnya lokasi ini karena Provinsi Kepulauan Riau merupakan pintu gerbang wisata mancanegara kedua setelah Bali dan hampir semua Group raksasa properti Indonesia memiliki proyek di kepulauan ini diantaranya The Ciputra Group, The Sahid Group, The Intiland Group, The Lippo Group dan masih banyak yang lain.

Menurut survey yang dilakukan CDMI, dalam empat tahun terakhir jumlah wisatawan yang berkunjung ke KEPRI mengalami peningkatan yang tinggi. Pada tahun 2010 jumlah wisatawan asing yang berkunjung ke pulau ini mencapai 1,52 juta orang, tahun 2011 meningkat menjadi 1,7 juta orang, tahun 2012 mencapai 1,8 juta orang dan di prediksi tahun 2013 mencapai 2 juta orang yang didominasi oleh wisatawan dari Singapura, Malaysia, China, Korea Selatan, India, Jepang, Inggris, Australia dan Amerika. Dengan jumlah hotel berbintang yang saat ini hanya mencapai 69 unit, dirasa belum memadai dan masih diperlukan hadirnya pembangunan hotel-hotel baru.

Tahun 2012 lalu hotel dengan klasifikasi bintang 4 menerima tamu terbanyak yaitu sebesar 43,44%, disusul

hotel bintang 3 sebesar 36,37%, kemudian hotel bintang 1 sebesar 10,89%, hotel bintang 5 sebesar 5,63% dan bintang 2 sebesar 3,67%, namun diprediksi tahun 2013 ini tingkat hunian hotel bintang 5 akan meningkat. Dengan gambaran ini pihak investor dapat menentukan langkah yang tepat ke arah mana investasinya akan ditanamkan.

Analisa keuangan pada Studi Kelayakan ini bisa digunakan sebagai acuan para investor untuk membangun hotel bintang 1 hingga bintang 5 di wilayah Batam, Kota Tanjung Pinang, Kabupaten Bintan, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, wilayah Sumatera dan sekitarnya. Pihak perbankan sebagai kreditor tentu wajib memiliki studi ini.

Biasanya pembuatan sebuah Studi Kelayakan membutuhkan dana yang sangat besar, karena butuh waktu yang cukup lama dengan melibatkan beberapa staff ahli. Namun berkat keahlian dan pengalaman yang luas ditambah dengan keinginan untuk ikut berkontribusi dalam meningkatkan industri properti khususnya perhotelan, CDMI hanya mematok Rp. 7.500.000,- untuk Studi Kelayakan ini.

Studi Kelayakan ini dapat dipesan secara eksklusif hanya di PT. CDMI dengan menghubungi ibu Tina melalui telepon nomor (021) 3193 0108-09 atau melalui Fax di nomor (021) 3193 0102 atau melalui e-mail: marketing@cdmione.com.

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

Hormat kami,
P.T. CDMI

Muslim M. Amin



P.T. CENTRAL DATA MEDIATAMA INDONESIA AGP Building, 2 nd 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 HOTEL BERBINTANG di PROVINSI KEPULAUAN RIAU, 2013 - 2017"
Nama (Mr/Mrs/Ms)	:	<input type="text"/>	Posisi : <input type="text"/>
Nama Perusahaan	:	<input type="text"/>	
Alamat	:	<input type="text"/>	
Telepon/Fax	:	<input type="text"/>	Tanggal : <input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/>
E-mail	:	<input type="text"/>	Tanda Tangan : <input type="text"/>
Berikan tanda	<input checked="" type="checkbox"/>	Harga:	<input type="text" value="Rp. 7.500.000,-"/>
	<input type="checkbox"/>	Check/Bank Draft	<input type="checkbox"/>
		Kirimkan Invoice	
Catatan : Luar negeri ditambah ongkos kirim			

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI.....	i
DAFTAR TABEL.....	vii
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 KEPULAUAN RIAU.....	4
2.1. Geografi.....	4
2.2. Iklim.....	6
2.3. Penduduk.....	6
2.4. Perekonomian.....	10
2.4.1. Pertumbuhan PDRB.....	11
2.4.2. Distribusi PDRB Menurut Lapangan Usaha.....	13
3. PARIWISATA PROVINSI KEPULAUAN RIAU.....	17
3.1. Obyek Wisata.....	17
3.2. Kunjungan Wisatawan Mancanegara.....	18
3.3. Pangsa Pasar Utama.....	19
3.4. Pola Kunjungan.....	20
3.5. Transportasi Lokal.....	22
4. AKOMODASI HOTEL BERBINTANG.....	26
4.1. Jumlah Hotel Berbintang.....	26
4.2. Daftar & Alamat Hotel Berbintang di Provinsi Kepulauan Riau.....	28
4.3. Banyaknya Malam Kamar Tersedia.....	44
4.4. Jumlah Tamu Yang Menginap.....	45
4.4.1. Jumlah Tamu Domestik Yang Menginap.....	46
4.4.2. Jumlah Tamu Asing Yang Menginap.....	47
4.5. Jumlah Malam Tamu Menginap.....	48
4.6. Rata-rata Lama Menginap.....	48
4.7. Rata-rata Tamu Per Kamar.....	49
4.8. Banyaknya Malam Kamar Terpakai.....	49
4.9. Tingkat Penghunian Kamar.....	50
4.10. Tingkat Pemakaian Tempat Tidur.....	51

5.	PROSPEK BISNIS HOTEL BERBINTANG	52
5.1.	Proyeksi Jumlah Tamu Yang Akan Menginap	52
5.2.	Proyeksi Jumlah Malam Tamu Menginap.....	52
5.3.	Proyeksi Jumlah Kamar Yang Dibutuhkan.....	52
5.4.	Proyeksi Tingkat Penghunian Kamar	53
6.	PEMBANGUNAN HOTEL BERBINTANG	56
6.1.	Persaingan Hotel Berbintang	56
6.1.1.	Hotel Bintang Lima	57
6.1.2.	Hotel Bintang Empat	57
6.1.3.	Hotel Bintang Tiga.....	58
6.1.4.	Hotel Bintang Dua	58
6.1.5.	Hotel Bintang Satu	59
6.2.	Peluang Pasar	59
6.3.	Izin Pembangunan Hotel	60
6.4.	Izin Pengusahaan Hotel	61
6.5.	Pengelolaan Hotel	62
6.6.	Organisasi Hotel.....	63
6.6.1.	Fungsi Organisasi Hotel.....	64
6.6.2.	Organisasi hotel yang menganut sistem manajemen (one board system dan two board system).....	65
6.6.3.	Susunan Organisasi Hotel.....	66
6.6.4.	Pembagian Department.....	74
6.6.5.	Fungsi Dan Peranan Tiap Department.....	77
6.6.5.1.	Major Department	77
6.6.5.2.	Middle Lower Department	79
6.6.5.3.	Non Department Managerial Levels	83
6.6.6.	Pembagian Jabatan	83
6.6.6.1.	Top Managerial Level.....	83
6.6.6.2.	Middle Managerial Level	84
6.6.6.3.	Lower Managerial Level.....	85
6.6.7.	Pembagian Divisi.....	85
6.7.	Proyek Yang Direncanakan.....	89
7.	INVESTASI HOTEL BINTANG LIMA.....	93
7.1.	Sumber Pembiayaan	100
7.2.	Kebutuhan Modal Kerja.....	100
7.3.	Perhitungan Bunga Bank Selama Masa Konstruksi (IDC).....	100
7.4.	Pelunasan Pinjaman dan Pembayaran Bunga Bank	101
7.5.	Proyeksi Penerimaan	104
7.5.1.	Penerimaan sewa kamar.....	104
7.5.2.	Penerimaan food & beverage	105
7.5.3.	Penerimaan Minor Operated (Shopping arcade area & swimming pool) ..	108

7.6.	Biaya-biaya Operasi.....	108
7.6.1.	Biaya Kamar	108
7.6.2.	Biaya Food & Beverage.....	109
7.6.3.	Biaya minor operated (Service Charge dan Maintenance).....	110
7.6.4.	Gaji karyawan	110
7.6.5.	Biaya promosi & entertainment	111
7.6.6.	Biaya administrasi dan umum	112
7.6.7.	Penyusutan	116
7.7.	Proyeksi Keuangan.....	117
7.7.1.	Proyeksi Laba/Rugi.....	117
7.7.2.	Proyeksi Arus Kas	119
7.7.3.	Proyeksi Neraca	121
7.8.	Kelayakan Investasi	123
7.8.1.	Return on Investment (ROI).....	123
7.8.2.	Return on Equity (ROE)	123
7.8.3.	Internal Rate of Return (IRR)	123
7.8.4.	Net Present Value (NPV).....	124
7.8.5.	Break Even Point (BEP)	124
7.8.6.	Payback Period	124
8.	INVESTASI HOTEL BINTANG EMPAT	126
8.1.	Sumber Pembiayaan	133
8.2.	Kebutuhan Modal Kerja.....	133
8.3.	Perhitungan Bunga Bank Selama Masa Konstruksi (IDC).....	133
8.4.	Pelunasan Pinjaman dan Pembayaran Bunga Bank	134
8.5.	Proyeksi Penerimaan	137
8.5.1.	Penerimaan sewa kamar.....	137
8.5.2.	Penerimaan food & beverage	138
8.5.3.	Penerimaan Minor Operated (Shopping arcade area & swimming pool) ..	140
8.6.	Biaya-biaya Operasi.....	141
8.6.1.	Biaya Kamar	141
8.6.2.	Biaya Food & Beverage.....	141
8.6.3.	Biaya minor operated (Service Charge dan Maintenance).....	142
8.6.4.	Gaji karyawan	143
8.6.5.	Biaya promosi & entertainment	144
8.6.6.	Biaya administrasi dan umum	145
8.6.7.	Penyusutan	149
8.7.	Proyeksi Keuangan.....	150
8.7.1.	Proyeksi Laba/Rugi.....	150
8.7.2.	Proyeksi Arus Kas	152
8.7.3.	Proyeksi Neraca	154

8.8.	Kelayakan Investasi	156
8.8.1.	Return on Investment (ROI)	156
8.8.2.	Return on Equity (ROE)	156
8.8.3.	Internal Rate of Return (IRR)	156
8.8.4.	Net Present Value (NPV)	157
8.8.5.	Break Even Point (BEP)	157
8.8.6.	Payback Period	157
9.	INVESTASI HOTEL BINTANG TIGA	159
9.1.	Sumber Pembiayaan	166
9.2.	Kebutuhan Modal Kerja	166
9.3.	Perhitungan Bunga Bank Selama Masa Konstruksi (IDC)	166
9.4.	Pelunasan Pinjaman dan Pembayaran Bunga Bank	167
9.5.	Proyeksi Penerimaan	170
9.5.1.	Penerimaan sewa kamar	170
9.5.2.	Penerimaan food & beverage	171
9.5.3.	Penerimaan Minor Operated (Shopping arcade area & swimming pool) ..	174
9.6.	Biaya-biaya Operasi	174
9.6.1.	Biaya Kamar	174
9.6.2.	Biaya Food & Beverage	175
9.6.3.	Biaya minor operated (Service Charge dan Maintenance)	176
9.6.4.	Gaji karyawan	176
9.6.5.	Biaya promosi & entertainment	177
9.6.6.	Biaya administrasi dan umum	178
9.6.7.	Penyusutan	182
9.7.	Proyeksi Keuangan	183
9.7.1.	Proyeksi Laba/Rugi	183
9.7.2.	Proyeksi Arus Kas	185
9.7.3.	Proyeksi Neraca	187
9.8.	Kelayakan Investasi	189
9.8.1.	Return on Investment (ROI)	189
9.8.2.	Return on Equity (ROE)	189
9.8.3.	Internal Rate of Return (IRR)	189
9.8.4.	Net Present Value (NPV)	190
9.8.5.	Break Even Point (BEP)	190
9.8.6.	Payback Period	190
10.	INVESTASI HOTEL BINTANG DUA	192
10.1.	Sumber Pembiayaan	199
10.2.	Kebutuhan Modal Kerja	199
10.3.	Perhitungan Bunga Bank Selama Masa Konstruksi (IDC)	199
10.4.	Pelunasan Pinjaman dan Pembayaran Bunga Bank	200

10.5. Proyeksi Penerimaan	203
10.5.1. Penerimaan sewa kamar.....	203
10.5.2. Penerimaan food & beverage	204
10.5.3. Penerimaan Minor Operated (Shopping arcade area & swimming pool) ..	206
10.6. Biaya-biaya Operasi.....	206
10.6.1. Biaya Kamar	206
10.6.2. Biaya Food & Beverage.....	207
10.6.3. Biaya minor operated (Service Charge dan Maintenance).....	208
10.6.4. Gaji karyawan	208
10.6.5. Biaya promosi & entertainment	210
10.6.6. Biaya administrasi dan umum	210
10.6.7. Penyusutan	214
10.7. Proyeksi Keuangan.....	215
10.7.1. Proyeksi Laba/Rugi.....	215
10.7.2. Proyeksi Arus Kas	217
10.7.3. Proyeksi Neraca	219
10.8. Kelayakan Investasi	221
10.8.1. Return on Investment (ROI).....	221
10.8.2. Return on Equity (ROE)	221
10.8.3. Internal Rate of Return (IRR)	221
10.8.4. Net Present Value (NPV)	222
10.8.5. Break Even Point (BEP)	222
10.8.6. Payback Period	222
11. INVESTASI HOTEL BINTANG SATU.....	224
11.1. Sumber Pembiayaan.....	231
11.2. Kebutuhan Modal Kerja	231
11.3. Perhitungan Bunga Bank Selama Masa Konstruksi (IDC)	231
11.4. Pelunasan Pinjaman dan Pembayaran Bunga Bank.....	232
11.5. Proyeksi Penerimaan.....	234
11.5.1. Penerimaan sewa kamar.....	234
11.5.2. Penerimaan food & beverage	235
11.5.3. Penerimaan Minor Operated (Shopping arcade area & swimming pool) ..	237
11.6. Biaya-biaya Operasi.....	238
11.6.1. Biaya Kamar	238
11.6.2. Biaya Food & Beverage.....	238
11.6.3. Biaya minor operated (Service Charge dan Maintenance).....	239
11.6.4. Gaji karyawan	239
11.6.5. Biaya promosi & entertainment	241
11.6.6. Biaya administrasi dan umum	241
11.6.7. Penyusutan	245

11.7. Proyeksi Keuangan.....	246
11.7.1. Proyeksi Laba/Rugi.....	246
11.7.2. Proyeksi Arus Kas	248
11.7.3. Proyeksi Neraca	250
11.8. Kelayakan Investasi	252
11.8.1. Return on Investment (ROI).....	252
11.8.2. Return on Equity (ROE)	252
11.8.3. Internal Rate of Return (IRR)	252
11.8.4. Net Present Value (NPV)	253
11.8.5. Break Even Point (BEP)	253
11.8.6. Payback Period	253

12. RANGKUMAN HASIL ANALISIS PROYEKSI KEUANGAN 255

CDMI