

## ABSTRAK

Kota Mojokerto merupakan kawasan yang pertumbuhan ekonominya cukup berkembang dengan baik. Potensi yang dimiliki oleh kota ini adalah dekat dengan daerah perindustrian dan merupakan jalur utama antar propinsi. Potensi lain yang juga dimiliki daerah ini adalah merupakan daerah tujuan pariwisata alam yang indah, misalnya Pacet, dan wisata sejarah yaitu peninggalan pada jaman Kerajaan Mojopahit.

Berdasarkan observasi yang dilakukan di Mojokerto, terdapat hotel-hotel yang fasilitasnya maupun pelayanannya kurang dapat memenuhi harapan konsumen. Hotel tersebut kebanyakan tidak menyediakan fasilitas penunjang seperti *business centre*, *fitness centre*, restoran, dll. Hingga saat ini, di Mojokerto belum ada hotel bintang tiga dengan fasilitas yang lebih lengkap dengan harga yang cukup bersaing.

Dari hasil observasi ini, studi kelayakan berguna untuk memperoleh kepastian tentang besarnya modal yang diperlukan. Oleh sebab itu, pihak investor harus mempertimbangkan aspek-aspek yang terkait dengan pendirian hotel ini. Pada aspek pasar diperoleh hasil persentase orang yang mau menggunakan jasa hotel ini adalah sebesar 91% kemudian dari hasil tersebut dilakukan perhitungan pasar potensial, pasar potensial efektif, dan permintaan efektif sebesar 675 orang dan meningkat tiap tahunnya.

Pada aspek teknis, lokasi yang ditentukan adalah Jalan Raya Bypass, Mojokerto, karena tempat ini berada di pinggir jalan dan merupakan jalur utama propinsi. Hotel ini yang akan dibangun ini memiliki tiga lantai. Dengan luas tanah 5600m<sup>2</sup> dengan total biaya bangunan sebesar Rp3.475.740.000,-.

Pada aspek manajemen, ditentukan jumlah tenaga kerja yang dibutuhkan adalah 71 orang dan dikepalai oleh seorang General Manager, yang akan dibantu oleh staff-staff. Dalam pelaksanaan usahanya perusahaan dibagi menjadi dua bagian yaitu, bagian keuangan dan bagian umum.

Pada aspek keuangan dilakukan perhitungan *Total Project Cost*, *BEP* dan penyusunan laporan keuangan. Kemudian mengevaluasi kriteria keputusan investasi dari nilai NPV bernilai positif sebesar Rp735.908.992,-, *Discounted Pay Back Period* dengan waktu pengembalian 7 tahun 7 bulan, dan *IRR* sebesar 24 % yang lebih besar dari *MARR* (20%). Besarnya modal untuk menjalankan usaha ini sebesar Rp5.327.956.765,-, di mana dana ini berasal dari modal investor. Hasil analisis *Break Even Point* pada setiap periode perencanaan menunjukkan bahwa titik impas untuk periode mendatang semakin meningkat. Hasil analisis sensitivitas diketahui bahwa pembukaan hotel ini masih layak direalisasikan apabila jumlah pendapatan maksimal turun 8,93% dari pendapatan semula. Dari seluruh analisis keuangan yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa usaha ini layak untuk dijalankan.