



**ANALISIS PENENTUAN NILAI PASAR ASET HOTEL  
STUDI KASUS PADA HOTEL MELIA BALI**

**TESIS**

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA  
**GERRY ANZALA**  
*a world class university*  
55113120184

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS MERCU BUANA**

**2016**



**ANALISIS PENENTUAN NILAI PASAR ASET HOTEL  
STUDI KASUS PADA HOTEL MELIA BALI**

**TESIS**

**Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan Program  
Pascasarjana Program Studi Magister Manajemen**

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

*a world class university*  
**GERRY ANZALA**

**55113120184**

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN**

**PROGRAM PASCASARJANA**

**UNIVERSITAS MERCU BUANA**

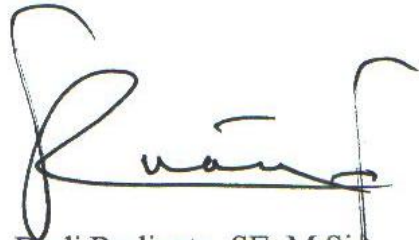
**2016**

## LEMBAR PENGESAHAN

Judul : Analisis Penentuan Nilai Pasar Aset Hotel (Studi Kasus Pada Hotel Melia Bali).  
Bentuk Tesis : Kajian Masalah Perusahaan.  
Nama : Gerry Anzala, SST.  
NIM : 55113120184.  
Program : Pascasarjana Magister Manajemen.  
Tanggal : 16 April 2016

Mengesahkan

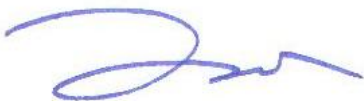
Pembimbing



(Dr. Dudi Rudianto, SE, M.Si)

Direktur Program Pascasarjana

Ketua Program Studi Magister Manajemen



(Prof. Dr. Didik J. Rachbini)



(Dr. Augustina Kurniasih, ME)

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa semua pernyataan dalam Tesis ini :

Judul : Analisis Penentuan Nilai Pasar Aset Hotel (Studi Kasus Pada Hotel Melia Bali).  
Bentuk Tesis : Kajian Masalah Perusahaan.  
Nama : Gerry Anzala, SST.  
NIM : 55113120184.  
Program : Pascasarjana Magister Manajemen.  
Tanggal :

Merupakan hasil penelitian dan merupakan karya saya sendiri dengan bimbingan Dosen Pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Program Studi Magister Manajemen Program Pascasarjana Universitas Mercu Buana.

Tesis ini belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan pada program sejenis di perguruan tinggi lain. Semua informasi, data, dan hasil pengolahannya yang digunakan, telah dinyatakan secara jelas sumbernya dan dapat diperiksa kebenarannya.

Jakarta, April 2016



Gerry Anzala, SST

## KATA PENGANTAR

Segala Puji dan Syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tesis yang berjudul Analisis Penentuan Nilai Pasar Aset Hotel (Studi Kasus Pada Hotel Melia Bali).

Tesis ini disusun untuk memenuhi sebagian persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Manajemen pada Program Studi Magister Manajemen di Program Pascasarjana Universitas Mercu Buana Jakarta.

Penulis menyadari bahwa dalam tesis ini penulis menyadari masih banyaknya kesalahan dan kekurangan mengingat keterbatasan waktu, pengetahuan dan pengalaman penulis, oleh karena itu penulis mengharap kritik dan saran yang membangun untuk perbaikan di masa mendatang.

Tak lupa penulis menyampaikan terimakasih kepada semua pihak yang secara langsung dan tidak langsung memberikan kontribusi dalam penyelesaian karya ilmiah ini, khususnya penulisan menyampaikan terimakasih kepada Bapak Dudi Rudianto, SE,M.Si.,Dr., selaku Dosen Pembimbing, Ibu Augustina Kurniasih, Dr., ME, selaku Penguji pada Seminar Proposal, Bapak Agustinus, Dr., MM dan Bapak Ahmad Badawi, Dr., Se., MM, selaku Penguji pada Ujian Tesis, Bapak Didik J. Rachbini, Prof, Dr. Direktur Program Pascasarjana, beserta segenap jajarannya yang telah berupaya meningkatkan situasi kondusif di Fakultas, Ibu Augustina Kurniasih, Dr., ME Ketua Program Studi Magister Manajemen.

Demikian juga penulis menyampaikan terimakasih kepada seluruh dosen dan staf administrasi Prodi Magister Manajemen, termasuk rekan-rekan mahasiswa yang telah memberikan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, dan yang terpenting penulis mengucapkan terimakasih kepada kedua orang tua, atas do'a, kasih sayang dan kesabarannya memotivasi penulis untuk menyelesaikan karya ilmiah ini.

Semoga Tesis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak pada umumnya dan penulis pada khususnya. Akhir kata penulis ucapkan bahwa seluruh isi makalah studi kasus ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab penulis.

Penulis

## DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar 2.1	Jumlah Wisatawan Mancanegara yang berkunjung ke Bali Periode 2010 - 2014.....	14
Gambar 3.1	Perbedaan Biaya, Harga dan Nilai .....	25
Gambar 3.2	Proses Penilaian .....	29
Gambar 3.3	Faktor dalam Depresiasi .....	33
Gambar 3.4	Kerangka Pemikiran .....	50
Gambar 5.1	Peta Lokasi Hotel Melia Bali .....	63
Gambar 5.2	Peta Lokasi Objek Properti dan Objek Pembanding .....	69



## DAFTAR ISI

Halaman

KATA PENGANTAR .....	i
DAFTAR ISI.....	ii
DAFTAR TABEL .....	iii
DAFTAR GAMBAR .....	iv
DAFTAR LAMPIRAN.....	v
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Identifikasi dan Perumusan Masalah .....	6
1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian .....	8
1.4. Manfaat dan Kegunaan Penelitian .....	9
<b>BAB II DESKRIPSI OBYEK PENELITIAN</b>	
2.1. Profil Perusahaan .....	11
2.2. Visi dan Misi Perusahaan .....	12
2.3. Profil Obyek Penelitian .....	12
2.4. Lingkup Bidang Usaha .....	14
2.5. Performa Hotel Melia Bali .....	16
2.6. Legilitas Hotel Melia Bali .....	17

## **BAB III KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN, DAN**

### **HIPOTESIS**

3.1. Kajian Pustaka .....	21
3.2. Penelitian Terdahulu .....	47
3.3. Kerangka Pemikiran .....	49
3.4. Hipotesis .....	51

## **BAB IV METODE PENELITIAN**

4.1. Desain Penelitian .....	52
4.2. Variabel Penelitian .....	52
4.3. Teknik Pengumpulan Data .....	55
4.4. Metode Analisis Data .....	56
4.5. Rekonsiliasi Nilai .....	59

## **BAB V ANALISIS**

5.1. Analisis Makro Ekonomi .....	60
5.2. Analisis Mikro Ekonomi .....	64
5.3. Kinerja Hotel Melia Bali .....	68
5.4. Estimasi Nilai Pasar Hotel Melia Bali berdasarkan Pendekatan Biaya .....	70
5.5. Estimasi Nilai Pasar Hotel Melia Bali berdasarkan Pendekatan Pendapatan .....	75
5.6. Rekonsiliasi Nilai Pasar .....	77



## **BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN**

6.1. Kesimpulan .....	78
6.2. Keterbatasan .....	79
6.3. Saran .....	80

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**



UNIVERSITAS  
**MERCU BUANA**  
*a world class university*

## DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 1.1	Jumlah Wisatawan Mancanegara yang berkunjung ke Bali Periode 2010 - 2014 .....	2
Tabel 2.1	Rincian Bangunan dan Fasilitasnya Hotel Melia Bali .....	15
Tabel 2.2	Deskripsi Tipe Kamar Hotel Melia Bali .....	15
Tabel 2.3	Okupansi Hotel Melia Bali Tahun 2010 – 2014 .....	16
Tabel 2.4	Tarif Rerata Kamar Hotel Melia Bali Tahun 2010 – 2014 .....	17
Tabel 3.1	Bentuk Aset .....	23
Tabel 3.2	Standar Penilaian Indonesia .....	40
Tabel 5.1	Profil Hotel Pesaing Utama .....	62
Tabel 5.2	Batas Tanah Hotel Melia Bali .....	63
Tabel 5.3	Komposisi Biaya Departemen Hotel Melia Bali Tahun 2010 -2014 .....	67
Tabel 5.4	Data Perbandingan Tanah .....	68
Tabel 5.5	Indikasi Nilai Pasar dengan Pendekatan Biaya .....	72
Tabel 5.6	Proyeksi Arus Kas Terdiskonto dari Tahun 2015 - 2044 .....	74