

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI HOTEL: STUDI KASUS HOTEL X DI YOGYAKARTA

Laporan Tugas Akhir
sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana dari
Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Oleh:
ANDRE JACINTO FARIA
NPM : 12 02 14160



**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
YOGYAKARTA
JULI 2016**

PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI HOTEL:
STUDI KASUS HOTEL X DI YOGYAKARTA**

Oleh :
ANDRE JACINTO FARIA
NPM : 12 02 14160

telah disetujui oleh Pembimbing
Yogyakarta, ...23/08/2016.

Pembimbing

(Dr. Ir. A.Y. Harijanto Setiawan, M.Eng., Ph.D)

Disahkan Oleh:
Program Studi Teknik Sipil
Ketua



(J. Januar Sudjati S.T., M.T.)

PENGESAHAN

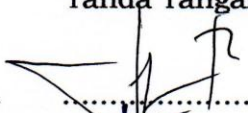
Laporan Tugas Akhir

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI HOTEL:
STUDI KASUS HOTEL X DI YOGYAKARTA**



Oleh :
ANDRE JACINTO FARIA
NPM : 12 02 14160

Telah diuji dan disetujui oleh

Nama	Tanda Tangan	Tanggal
Dr. Ir. A.Y. Harijanto S., M.Eng., PhD.		23/08/2016
Ferianto Raharjo, S.T., M.T.		23/8/16
Nectaria Putri P., S.T., M.T.		23/08/16

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tugas Akhir dengan judul:

“ANALISIS KELAYAKAN INVESTASIN HOTEL:

STUDI KASUS HOTEL X DI YOGYAKARTA”

Benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan hasil plagiasi dari karya orang lain. Ide, data hasil penelitian maupun kutipan baik langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam Tugas Akhir ini. Apabila terbukti dikemudian hari bahwa Tugas Akhir ini merupakan hasil plagiasi, maka ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, ~~23~~... Agustus 2016

Yang membuat pernyataan



(Andre Jacinto Faria)

MOTO DAN PERSEMBAHAN

“Talk Less and DO More”

Dengan kerendahan hati kupersembahkan karyaku
ini kepada :

Keluarga besar Faria dan Lacerda
Ayahku : (Alm. Sertorio Pereira Faria) ibuku : (Judith Liba Sana Faria)
kakakku : (Joana Maria Faria, Idalina Amelia Faria, Manuel Lacerda,
Jacinta Faria, Alberto Faria, dan Eufemia Lacerda) dan adikku : (Jacinto
Henrique Faria) terima kasih atas segala doa, cinta, kasih serta pengorbanan
yang tiada
terkira sehingga menjadikanku manusia yang senantiasa bersyukur atas
nikmatnya.

Teman teknik sipil 2012, sahabat CROCODILHO, teman-
teman dari Timor Leste, dan teman kost semua.
Terima kasih atas segala bantuan, doa dan dukunganya saudara-saudaraku.

INTISARI

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI HOTEL: STUDI KASUS HOTEL X DI YOGYAKARTA,

Andre Jacinto Faria, NPM 12.02.14160, tahun 2016, Bidang Peminatan Manajemen Konstruksi, Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Sebuah rencana pembangunan proyek perlu dilakukan studi kelayakan untuk menghindari keterlanjutan penanaman modal. Studi kelayakan juga dilakukan pada proyek pembangunan Hotel X yang berkapasitas sebagai bintang tiga. Dengan biaya investasi pembangunan proyek yang besar, maka perlu diketahui apakah proyek ini layak dilihat dari aspek yang akan dianalisa.

Tugas akhir ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan dengan meninjau aspek finansial. Analisa finansial ini dilakukan dengan menganalisa parameter investasi, kemudian menghitung pengeluaran dan penerimaan yang selanjutnya dapat dibuat *cash flow* selama masa investasi, penilaian investasi dari metode analisis teknik, kemudian dilakukan analisis sensitivitas pada tiap parameter investasi yaitu; biaya investasi, *annual benefit*, *annual cost*, umur investasi dan suku bunga.

Dari hasil analisa data diketahui bahwa investasi total Hotel X sebesar Rp. 123.896.866.727,60 dengan NPV selama masa investasi sebesar Rp. 87.082.838.065,25, dengan analisa IRR sebesar 17,5% yaitu lebih besar dari suku bunga relevan sebesar 10%. Dari analisa BEP menunjukkan periode pengembalian investasi rentang waktu selama 8 tahun 11 bulan, dengan BEP Okupansi sebesar 27%. Sedangkan hasil analisa ROI sebelum & setelah pajak dan ROE lebih besar dari 1, sehingga proyek tersebut layak untuk dilaksanakan. Untuk analisa sensitivitas, parameter investasi yang sangat sensitif terhadap nilai sekarang yaitu *annual benefit*, *annual cost*, suku bunga dan biaya investasi.

Kata kunci: analisa kelayakan, hotel, aspek finansial, penilaian investasi, parameter investasi.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Kasih yang selalu melimpahkan rahmat serta karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul **“Analisis Kelayakan Investasi Hotel: Studi Kasus Hotel X di Yogyakarta”**. Skripsi ini untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Teknik dari Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Meskipun masih jauh dari sempurna, penulis berharap semoga skripsi ini dapat menambah wawasan dan pengembangan pengetahuan dalam bidang rekayasa sipil terutama pengembangan penelitian selanjutnya tentang perhitungan untuk analisis ekonomi teknik di jurusan teknik sipil UAJY.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis mendapat bantuan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Untuk itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada: Tuhan Yang Maha Kasih yang telah memberikan nikmat sehat selama pelaksanaan skripsi. Selaku dosen pembimbing, Dr. Ir. AY. Harijanto Setiawan, M.Eng., Ph.D. atas bimbingan dan pengarahan yang diberikan. Orang Tua, keluarga, dan kakak atas perhatian dan dukungan baik secara materil maupun spiritual. Teman-teman dari Timor Leste dan teman-teman Teknik Sipil UAJY angkatan 2012.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan untuk kesempurnaan skripsi ini dan semoga skripsi ini dapat berguna bagi pihak-pihak yang membutuhkan.

Yogyakarta, Juli 2016

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI TUGAS AKHIR.....	iii
MOTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
INTISARI.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR GRAFIK.....	xiii
BAB I - PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Perumusan Masalah.....	2
1.3. Batasan Masalah.....	3
1.4. Keaslian Tugas Akhir.....	3
1.5. Tujuan Tugas Akhir.....	3
1.6. Manfaat Tugas Akhir.....	3
BAB II - TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Pengertian Investasi.....	5
2.2. Tujuan Utama Investasi.....	5
2.3. Tujuan Studi Kelayakan.....	6
2.4. Pengertian Hotel.....	6
2.5. Besaran-Besaran Fisik Gedung.....	7
2.6. Besaran-Besaran Tekno Ekonomi.....	8
2.7. Rumus Dasar Analisis Ekonomi Teknik.....	14
2.8. Pemasukan Hotel.....	15

2.9. Kriteria Tekno Ekonomi.....	16
2.10. Analisis Penilaian Investasi.....	19
BAB III - METODOLOGI PENELITIAN	
3.1. Jenis Penelitian.....	26
3.2. Lokasi Penelitian.....	26
3.3. Sumber Data.....	27
3.4. Cara Pengumpulan Data.....	27
3.5. Analisis Data.....	28
3.6. Tahap dan Prosedur Penelitian.....	35
3.7. Diagram Alir Tahap Penelitian.....	37
BAB VI - ANALISIS DAN PEMBAHASAN	
4.1 Gambaran Umum Hotel.....	39
4.2 Data Perencanaan Investasi.....	41
4.2.1 Data Perencanaan.....	41
4.2.2 Biaya Langsung.....	43
4.2.3 Biaya Tidak Langsung.....	44
4.2.4 Jumlah Biaya Investasi Total.....	45
4.2.5 Data Pembiayaan Proyek.....	45
4.3 Perhitungan Pendapatan dan Pengeluaran.....	46
4.3.1 Pendapatan Hotel Tahunan.....	46
4.3.2 Pengeluaran Hotel Tahunan.....	47
4.4 Analisis Cash Flow.....	58
4.5 Analisis Penilaian Kelayakan Investasi.....	61
4.5.1 Analisis Net Present Value (NPV).....	61
4.5.2 Analisis Revenue Cost Ratio (RCR).....	63
4.5.3 Analisis Internal Rate of Return (IRR).....	63
4.5.4 Analisis Break-Even Point (BEP).....	66
4.5.5 Analisis Break-Even Point (BEP) Okupansi.....	69

4.5.6 Analisis <i>Return On Investment</i> (ROI).....	71
4.5.7 Analisis <i>Return On Equity</i> (ROE).....	75
4.6 Analisis Sensitivitas.....	78
BAB V - KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Kesimpulan.....	80
5.2 Saran.....	81

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

Tabel 4.2.1 Luas Total Kamar.....	41
Tabel 4.2.2 Persentase TPK Hotel Bintang 3.....	42
Tabel 4.2.3 Biaya Perencanaan Bangunan.....	44
Tabel 4.2.4 Rekapitulasi Biaya Investasi Total.....	45
Tabel 4.2.5 Data Pembiayaan Proyek.....	46
Tabel 4.3.1 Pendapatan Kamar Tahunan.....	46
Tabel 4.3.2 Pendapatan Non Kamar Tahunan.....	47
Tabel 4.3.3 Kebutuhan Daya Pencahayaan.....	48
Tabel 4.3.4 Kebutuhan Daya Tata Suara.....	49
Tabel 4.3.5 Kebutuhan Daya Pompa.....	50
Tabel 4.3.6 Kebutuhan Daya Elevator.....	50
Tabel 4.3.7 Kebutuhan Daya AC.....	51
Tabel 4.3.8 Gaji Karyawan Pengelola Hotel.....	52
Tabel 4.3.9 Biaya Operasional Hotel dan Pemasaran.....	52
Tabel 4.3.10 Pendapatan dan Pengeluaran Tahunan.....	57
Tabel 4.4.1 Analisis Cash Flow.....	59
Tabel 4.4.2 Analisis Cash Flow.....	59
Tabel 4.5.1 Rekapitulasi Analisis Net Present Value (NPV).....	62
Tabel 4.5.2 Rekapitulasi Internal Rate of Return (IRR).....	65
Tabel 4.5.3 Perhitungan BEP Berdasarkan Sistem Bunga Tetap...	67
Tabel 4.5.4 Rekapitulasi pendapatan dan pengeluaran dalam menghitung ROI sebelum pajak.....	71
Tabel 4.5.5 Rekapitulasi pendapatan dan pengeluaran dalam menghitung ROI setelah pajak.....	73
Tabel 4.5.6 Rekapitulasi Return On Investment (ROI).....	75
Tabel 4.5.7 Rekapitulasi pendapatan dan pengeluaran dalam	

menghitung ROE sebelum peminjaman lunas.....	76
Tabel 4.5.8 Rekapitulasi Return On Equity (ROE).....	77
Tabel 4.6.1 Analisis Sensitivitas.....	78
Tabel 5.1.1 Hasil Perhitungan Metode Analisis Kelayakan.....	80



DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Denah Lokasi Proyek.....	26
Gambar 3.2 Diagram Alir Penelitian.....	38



DAFTAR GRAFIK

Grafik 4.4.1 Perhitungan Titik Impas.....	68
Grafik 4.5.1 Analisis Sensitivitas.....	79

