

# **ANALISIS STUDI KELAYAKAN INVESTASI HOTEL**

**( Studi Kasus Hotel éL Royale Yogyakarta )**

Laporan Tugas Akhir

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana dari

Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Oleh:

YOVITA SENA ROMAN

NPM : 15 02 16145



**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
YOGYAKARTA  
Oktober 2019**

## PERNYATAAN

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

### **ANALISIS STUDI KELAYAKAN INVESTASI HOTEL**

**(Studi kasus : Hotel éL Royale 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, Oktober 2019

Yang membuat pernyataan



( Yovita Sena Roman )

## PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir

### ANALISIS STUDI KELAYAKAN INVESTASI HOTEL ( Studi Kasus Hotel éL Royale Yogyakarta )

Oleh:  
YOVITA SENA ROMAN  
NPM. : 15 02 16145

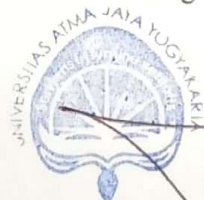
telah diperiksa dan disetujui untuk diseminarkan  
Yogyakarta, 18 Oktober 2019

Pembimbing



(Ferianto Raharjo, S.T., M.T.)

Disahkan oleh:  
Program Studi Teknik Sipil



(Ir. AY. Harijanto Setiawan, M.Eng., Ph.D.)

# PENGESAHAN PENGUJI

Laporan Tugas Akhir

## ANALISIS STUDI KELAYAKAN INVESTASI HOTEL

( Studi Kasus Hotel éL Royale Yogyakarta )






Oleh:

YOVITA SENA ROMAN

NPM. : 15 02 16145

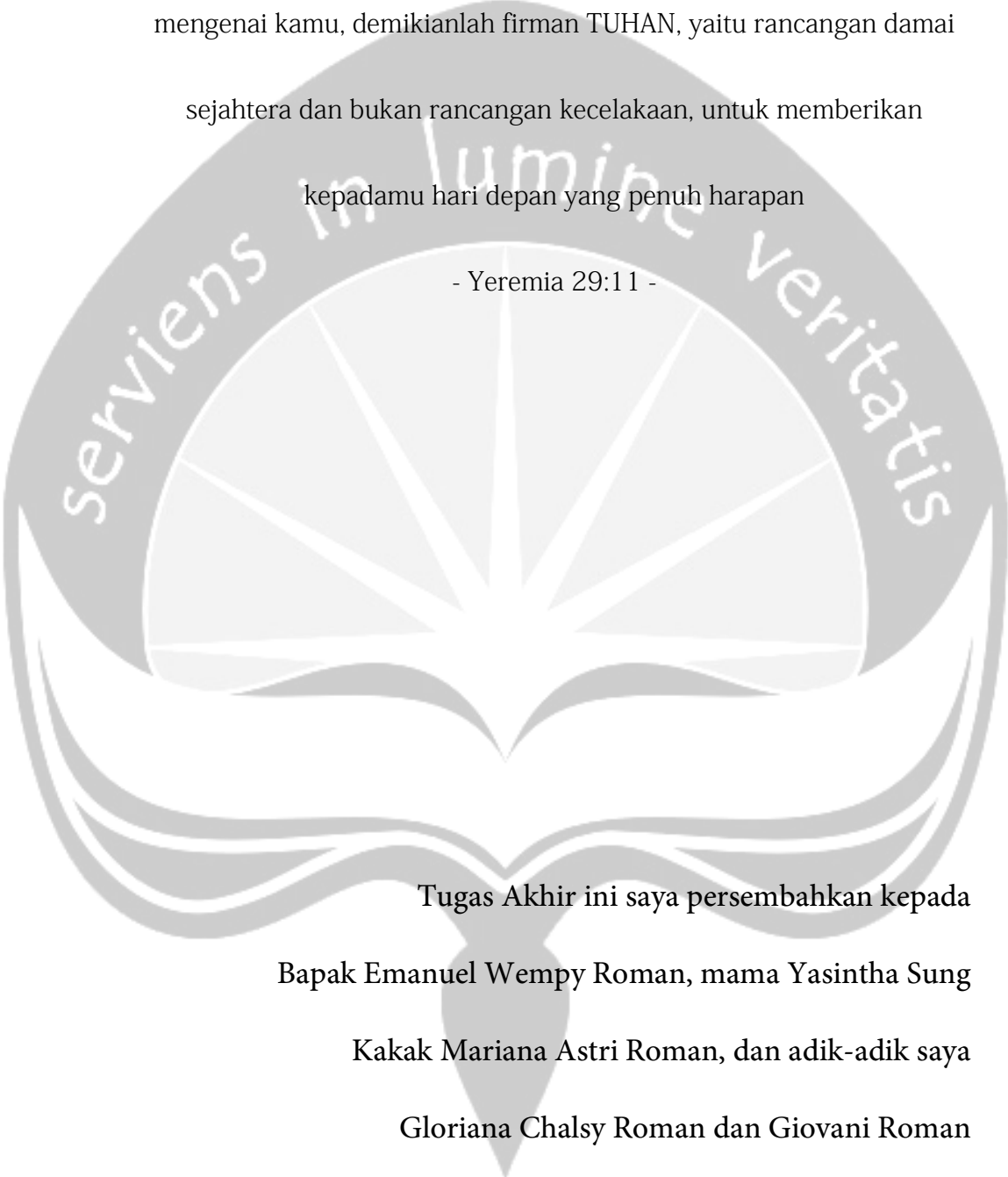
Telah diuji dan disetujui oleh

	Nama	Tanda Tangan	Tanggal
Ketua	: Ferianto Raharjo, S.T., M.T.		18/10/19
Sekretaris	: Dr. Ir. Wulfram I. Ervianto, M.T.		18/10/2019
Anggota	: Angelina Eva Lianasari, S.T., M.T.		21/10-2019



Sebab aku ini mengetahui rancangan-rancangan apa yang ada pada-Ku mengenai kamu, demikianlah firman TUHAN, yaitu rancangan damai sejahtera dan bukan rancangan kecelakaan, untuk memberikan kepadamu hari depan yang penuh harapan

- Yeremia 29:11 -



Tugas Akhir ini saya persembahkan kepada  
Bapak Emanuel Wempy Roman, mama Yasintha Sung  
Kakak Mariana Astri Roman, dan adik-adik saya  
Gloriana Chalsy Roman dan Giovani Roman  
Serta semua orang yang saya sayangi

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas cinta kasih dan kasih sayang-NYA sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul Analisis Studi Kelayakan Investasi Hotel (Studi Kasus Hotel éL Royale Yogyakarta) sebagai syarat menyelesaikan pendidikan perguruan tinggi Program Strata-1 di Fakultas Teknik Program Studi Teknik Sipil Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini tidak mungkin dapat diselesaikan tanpa bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan Tugas Akhir ini, antara lain:

1. Bapak Dr. Eng. Luky Handoko, S.T., M.Eng., selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Bapak Ir. AY. Harijanto Setiawan, M.Eng., Ph.D., selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Bapak Ferianto Raharjo, S.T., M.T. selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu dan selalu memberikan masukan – masukan untuk setiap kekurangan serta sabar dalam membimbing penulis selama proses pengerjaan Tugas Akhir ini.
4. Bapak Dinar Gumilang Jati, S.T., M.Eng. selaku Koordinator Tugas Akhir Program Studi Teknik Sipil Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

5. Seluruh Dosen Program Studi Teknik Sipil Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah mengajarkan ilmu teknik sipil kepada penulis.
6. Bapak, Mama, ci Astri, Chalsy, Giovani dan semua keluarga yang selalu memberikan doa, dukungan, motivasi, semangat kepada penulis serta selalu membantu penulis dalam menghadapi segala permasalahan selama proses perkuliahan dan penelitian.
7. Pimpinan PT. Saka Nusa Properti yang sudah bersedia memberi data volume pekerjaan, gambar proyek, dan juga bersedia diwawancara untuk melengkapi data penelitian.
8. Santa Roulina Sidabalok, Kanisia Garera, Albertus Dwirahmadika, Mahesha Gani Tarigan dan Christine Idie yang selalu menemani dan senantiasa membantu penulis selama proses penelitian tugas akhir ini.
9. Justicyan Dicky Salomo Sidabutar yang selalu memberikan semangat dan dukungan kepada penulis selama proses perkuliahan dan penelitian tugas akhir ini.
10. Erich yang sudah membantu serta memberi nasihat-nasihat dan masukan kepada penulis selama proses penelitian Tugas Akhir ini.
11. Jeffri Mahendra, Alestino Fernandes, Andre Jeremy, Fulda Gea, Haris Rindu, Mikael Wonohito, Marzeyba Patola, Lady Stinsy, dan teman – teman kelas E yang selalu menjadi teman seperkuliahan dan setia menemani serta senantiasa membantu penulis selama proses perkuliahan.
12. Ici Seran, Sita Bui, Ari Asa, Rino Bere, Yopi Amat, Icha Go'o, Nona Teti, yang turut mendukung penulis selama proses penelitian Tugas Akhir ini.

13. Teman-teman teknik sipil angkatan 2015 dan semua teman selama proses perkuliahan yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh penulis.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan Tugas Akhir ini.

Yogyakarta, Oktober 2019

Yovita Sena Roman

NPM : 15 02 16145



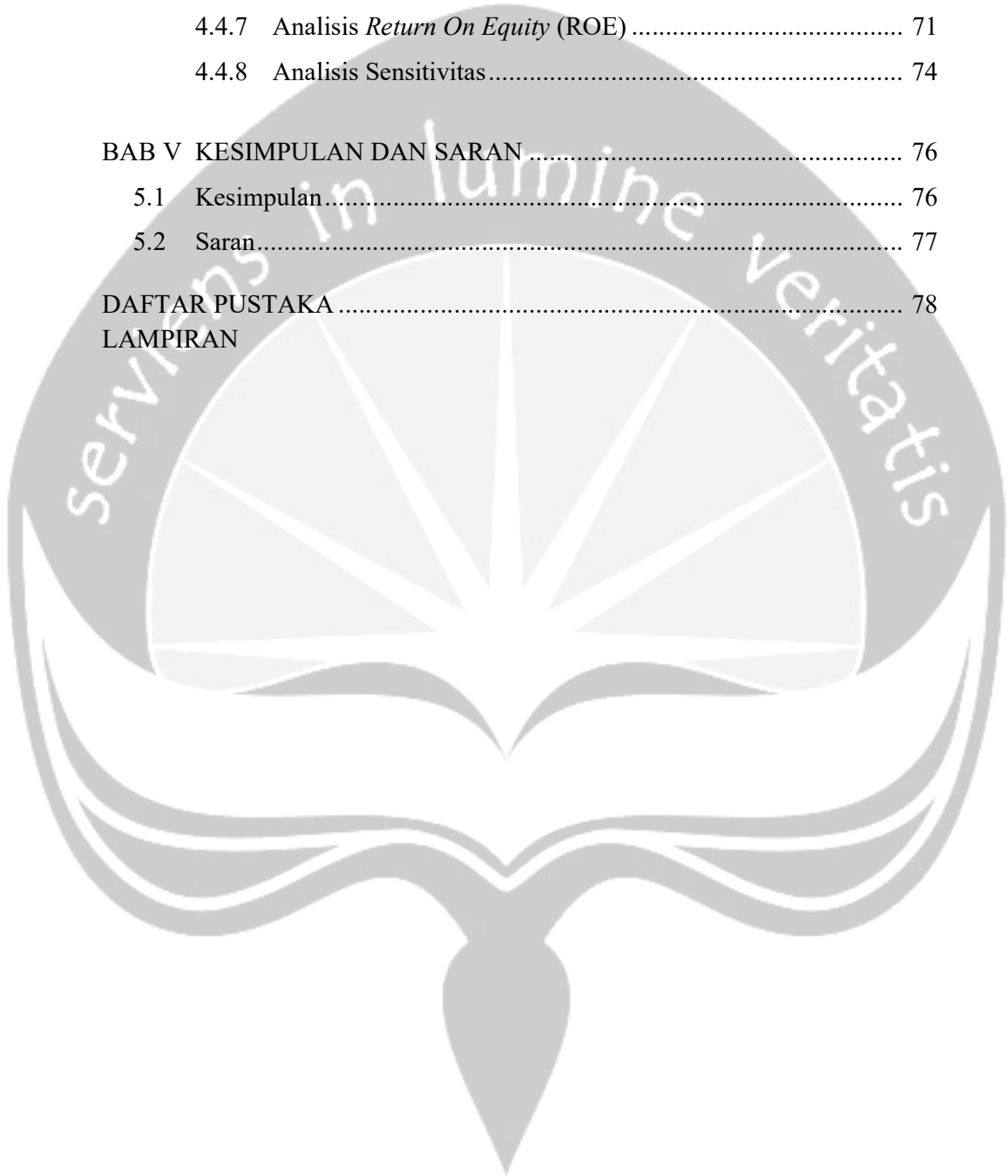
## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI .....	iv
HALAMAN MOTTO .....	v
KATA HANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL .....	xii
DAFTAR GAMBAR .....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN .....	xv
INTISARI .....	xvi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	2
1.3 Batasan Masalah .....	2
1.4 Keaslian Tugas Akhir .....	3
1.5 Tujuan Tugas Akhir .....	3
1.6 Manfaat Tugas Akhir .....	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	5
2.1 Pengertian Studi Kelayakan .....	5
2.2 Tujuan Studi Kelayakan .....	5
2.3 Pengertian Investasi .....	6
2.4 Tujuan Investasi .....	7
2.5 Pengertian Hotel .....	7
2.6 Besaran-Besaran Fisik dan Tekno Ekonomi Gedung .....	8
2.6.1 Besaran-Besaran Fisik Gedung .....	8
2.6.2 Besaran-Besaran Tekno Ekonomi .....	10
2.7 Analisis Ekonomi Teknik .....	17
2.7.1 Pengertian Dasar .....	17
2.7.2 Rumus Dasar Analisis Ekonomi Teknik .....	17



2.8	Nilai Sewa Minimum .....	20
2.9	Kriteria Ekonomi Teknik.....	21
2.10	Analisis Penilaian Investasi .....	23
BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....		31
3.1	Metode Penelitian .....	31
3.2	Lokasi Penelitian .....	31
3.3	Sumber Data .....	32
3.4	Metode Pengumpulan Data .....	32
3.5	Analisis Data.....	33
3.6	Bagan Alir Pelaksanaan Penelitian .....	35
BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN.....		36
4.1	Data Umum Hotel .....	36
4.1.1	Lokasi Bangunan .....	36
4.1.2	Koefisien Dasar Bangunan (KDB) .....	37
4.1.3	Koefisien Lantai Bangunan (KLB).....	38
4.2	Data Perencanaan Investasi .....	39
4.2.1	Data Perencanaan.....	39
4.2.2	Biaya Langsung .....	41
4.2.3	Biaya Tidak Langsung .....	42
4.2.4	Jumlah Biaya Investasi Total .....	43
4.2.5	Data Pembiayaan Proyek .....	43
4.3	Perhitungan Pendapatan dan Pengeluaran Tahunan .....	44
4.3.1	Pendapatan Hotel Tahunan.....	44
4.3.2	Pengeluaran Hotel Tahunan .....	45
4.4	Analisis Kelayakan Investasi.....	55
4.4.1	Analisis <i>Net Present Value</i> (NPV) .....	55
4.4.2	Analisis <i>Revenue Cost Ratio</i> (RCR) .....	57
4.4.3	Analisis <i>Internal Rate Of Return</i> (IRR).....	58
4.4.4	Analisis <i>Break Even Point</i> (BEP).....	60

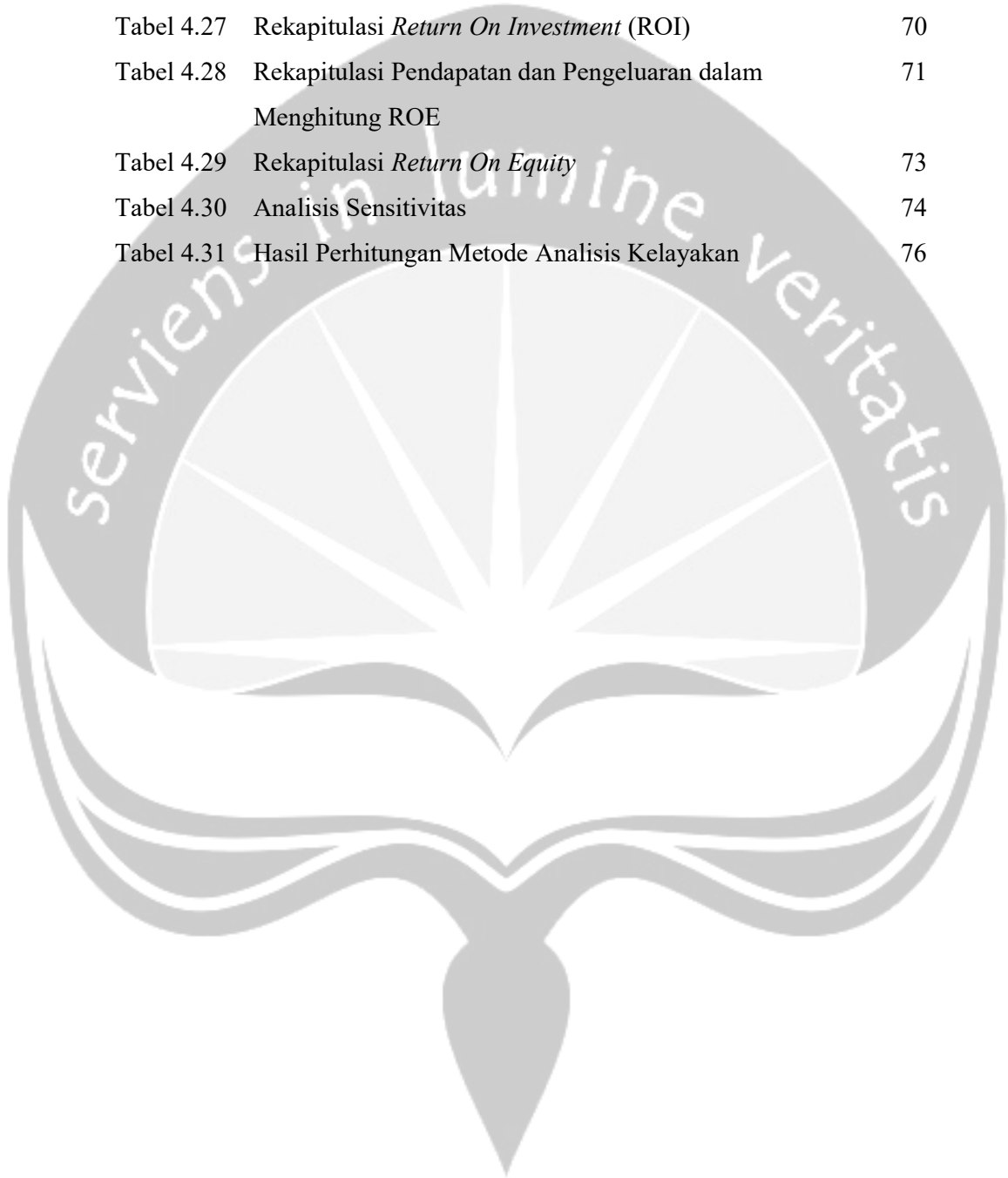
4.4.5	Analisis <i>Break Even Point</i> (BEP) Okupansi .....	63
4.4.6	Analisis <i>Return On Investment</i> (ROI).....	66
4.4.7	Analisis <i>Return On Equity</i> (ROE) .....	71
4.4.8	Analisis Sensitivitas.....	74
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....		76
5.1	Kesimpulan .....	76
5.2	Saran.....	77
DAFTAR PUSTAKA .....		78
LAMPIRAN		



## DAFTAR TABEL

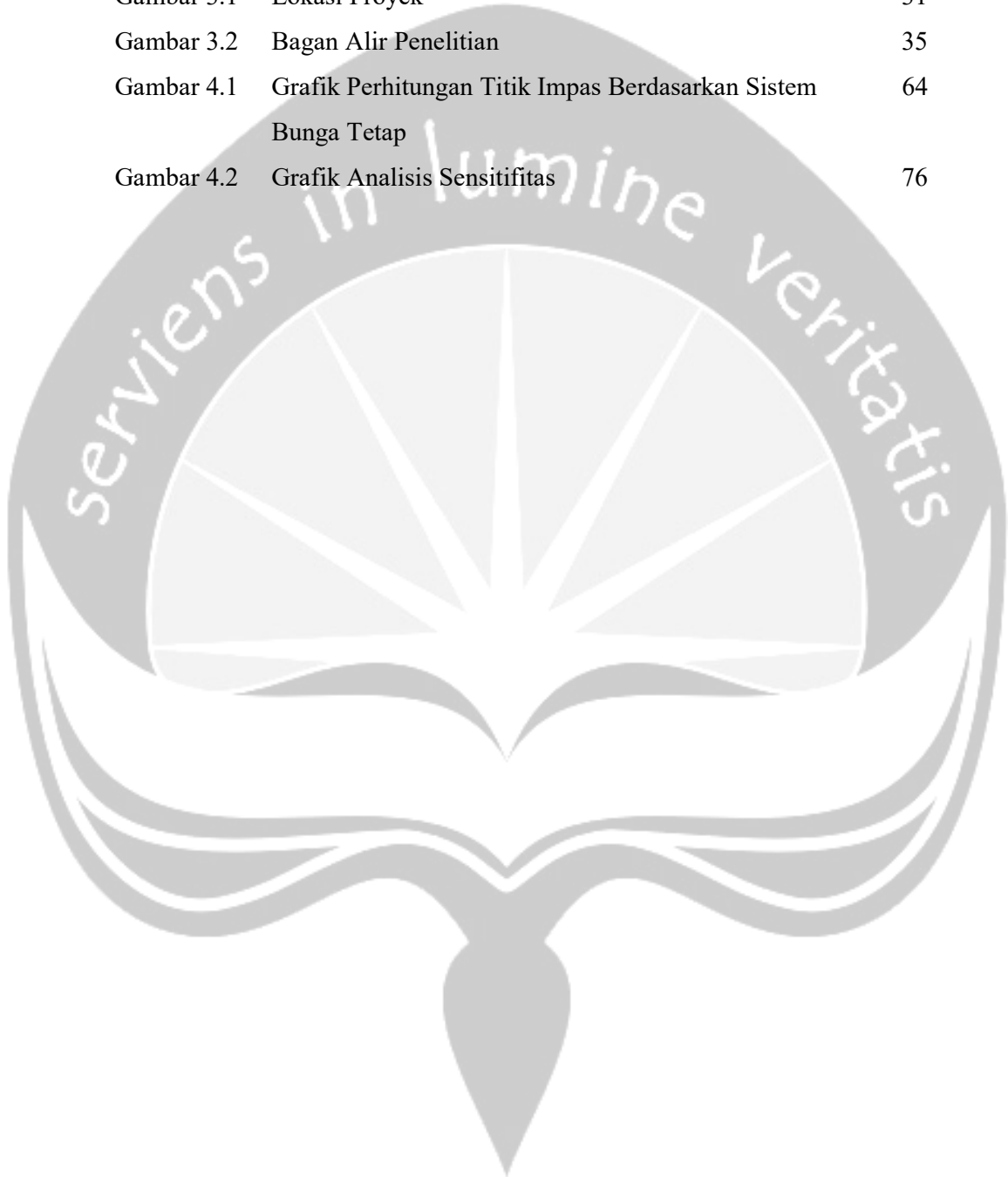
Tabel 4.1	Rincian Tinggi Tiap Lantai	36
Tabel 4.2	Luas Kotor Bangunan	37
Tabel 4.3	Luas Total Kamar	39
Tabel 4.4	Persentase Tingkat Hunian Kamar	40
Tabel 4.5	Harga Sewa Kamar	41
Tabel 4.6	Biaya Bangunan	42
Tabel 4.7	Rekapitulasi Biaya Investasi Total	43
Tabel 4.8	Data Pembiayaan Proyek	44
Tabel 4.9	Pendapatan Kamar Tahunan	44
Tabel 4.10	Pendapatan Non Kamar Tahunan	45
Tabel 4.11	Kebutuhan Daya Pencahayaan	46
Tabel 4.12	Kebutuhan Daya Tata Surya	46
Tabel 4.13	Kebutuhan Daya Pendingin Ruangan	47
Tabel 4.14	Kebutuhan Daya <i>Exhaust Fan</i>	47
Tabel 4.15	Kebutuhan Daya Pompa	47
Tabel 4.16	Kebutuhan Daya Elevator	48
Tabel 4.17	Gaji Karyawan Hotel	48
Tabel 4.18	Rekapitulasi Biaya Operasional Hotel	49
Tabel 4.19	Perkembangan Modal Pinjaman Selama Masa Konstruksi	51
Tabel 4.20	Perkembangan Modal Sendiri Selama Masa Konstruksi	52
Tabel 4.21	Rekapitulasi Pendapatan dan Pengeluaran Tahunan	55
Tabel 4.22	Rekapitulasi Analisis <i>Net Present Value</i> (NPV)	57
Tabel 4.23	Rekapitulasi Analisis <i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	60
Tabel 4.24	Perhitungan <i>Break Even Point</i> Berdasarkan Sistem Bunga Tetap	62
Tabel 4.25	Rekapitulasi Pendapatan Dan Pengeluaran Tahunan dalam Menghitung ROI Sebelum Pajak	66

Tabel 4.26	Rekapitulasi Pendapatan Dan Pengeluaran Tahunan dalam Menghitung ROI Setelah Pajak	68
Tabel 4.27	Rekapitulasi <i>Return On Investment</i> (ROI)	70
Tabel 4.28	Rekapitulasi Pendapatan dan Pengeluaran dalam Menghitung ROE	71
Tabel 4.29	Rekapitulasi <i>Return On Equity</i>	73
Tabel 4.30	Analisis Sensitivitas	74
Tabel 4.31	Hasil Perhitungan Metode Analisis Kelayakan	76



## DAFTAR GAMBAR

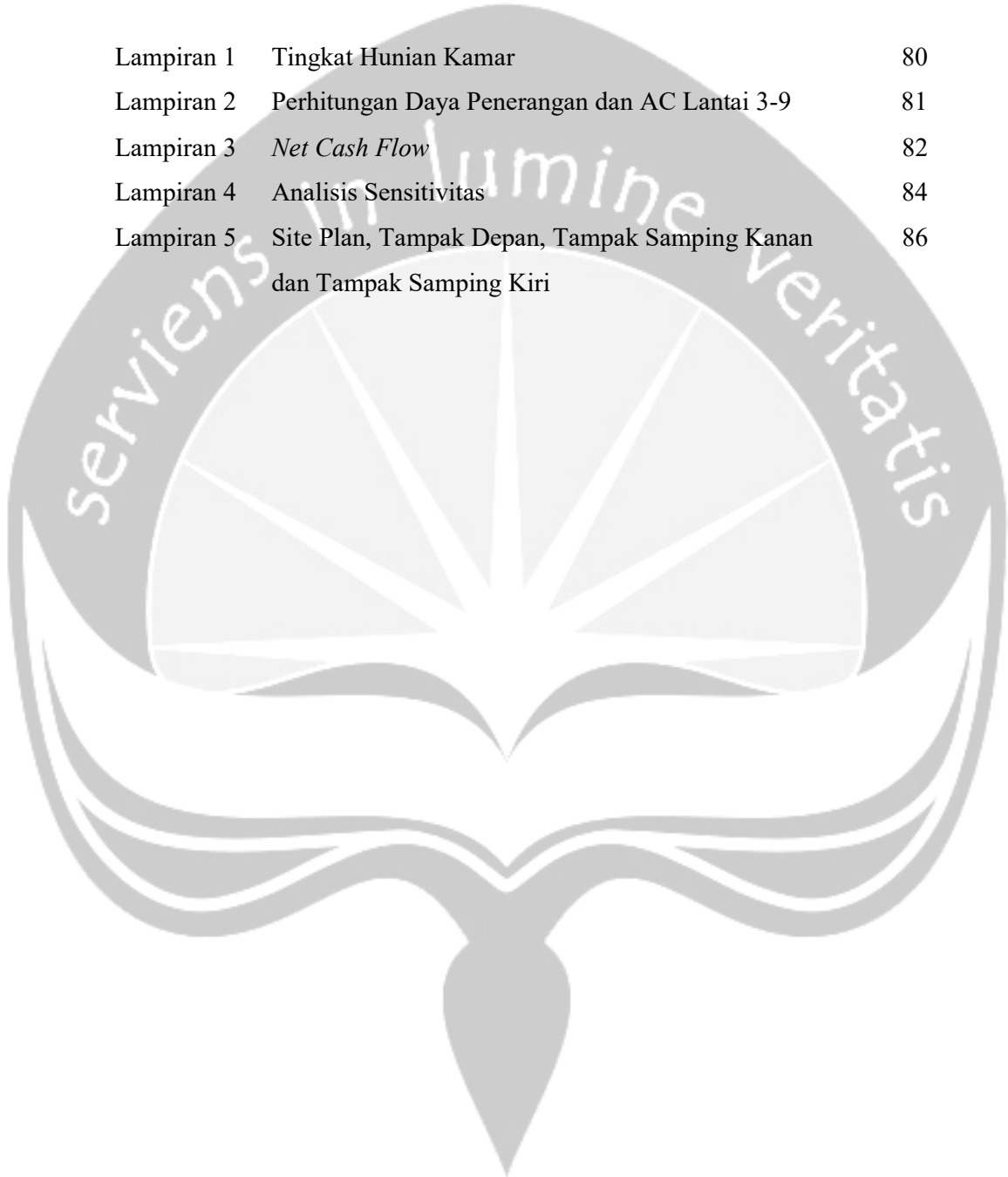
Gambar 3.1	Lokasi Proyek	31
Gambar 3.2	Bagan Alir Penelitian	35
Gambar 4.1	Grafik Perhitungan Titik Impas Berdasarkan Sistem Bunga Tetap	64
Gambar 4.2	Grafik Analisis Sensitifitas	76





## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Tingkat Hunian Kamar	80
Lampiran 2	Perhitungan Daya Penerangan dan AC Lantai 3-9	81
Lampiran 3	<i>Net Cash Flow</i>	82
Lampiran 4	Analisis Sensitivitas	84
Lampiran 5	Site Plan, Tampak Depan, Tampak Samping Kanan dan Tampak Samping Kiri	86



## INTISARI

**ANALISIS STUDI KELAYAKAN INVESTASI HOTEL: STUDI KASUS HOTEL ÈL ROYALE YOGYAKARTA.** Yovita Sena Roman NPM: 150216145, Tahun 2019, Bidang Peminatan Manajemen Konstruksi, Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Sebagai salah satu kota terbesar di Indonesia, Yogyakarta memiliki keunggulan dalam bidang pariwisata sehingga membutuhkan sarana penunjang sektor pariwisata yang memadai salah satunya adalah hotel. Pertumbuhan tingkat hunian kamar (TPK) tiap tahun yang semakin meningkat mendorong pertumbuhan investasi hotel di Yogyakarta. Dalam perencanaan investasi pada suatu proyek dibutuhkan analisis studi kelayakan untuk menilai sejauh mana keuntungan yang dapat diperoleh dari investasi proyek yang dilakukan. Hasil dari analisis kelayakan proyek akan menjadi bahan pertimbangan pengambilan keputusan dalam investasi yang dapat memberikan dampak pada pelaksanaan dan fungsi proyek.. Pada tugas akhir ini akan membahas tentang analisis studi kelayakan investasi hotel yang secara khusus mengambil studi kasus pada Hotel èL Royale Yogyakarta.

Penelitian ini bertujuan untuk melakukan evaluasi kelayakan investasi pada Hotel èL Royale Yogyakarta dengan meninjau aspek finansial. Analisis data dilakukan dengan menghitung biaya investasi, pendapatan dan pengeluaran tahunan, selanjutnya melakukan analisis kelayakan investasi dengan metode *Net Present Value* (NPV), *Analisis Revenue Cost Ratio* (RCR), *Internal Rate of Return* (IRR), *Return On Investment* (ROI), *Return On Equity* (ROE), Perhitungan analisis titik impas (*Break Even Point*) dan Analisis Sensitivitas pada tiap parameter investasi yaitu biaya investasi, *annual benefit*, *annual cost*, umur investasi dan suku bunga.

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan diketahui biaya investasi proyek sebesar Rp. 124.429.486.639,- dengan NPV selama masa investasi sebesar Rp. 189.014.062.264,- dengan analisis IRR sebesar 24,09% yaitu lebih besar dari suku bunga relevan sebesar 9,75%. Dari analisis BEP menunjukkan periode pengembalian investasi rentang waktu selama 7 tahun 8 bulan dengan BEP okupansi sebesar 17,90%. Sedangkan hasil analisis RCR, ROI sebelum dan sesudah pajak dan ROE lebih besar dari 1, sehingga proyek tersebut layak. Untuk analisis sensitivitas diketahui parameter investasi yang sangat sensitif terhadap nilai sekarang adalah *annual benefit*, suku bunga, *annual cost*, dan biaya investasi

**Kata kunci:** analisis kelayakan, hotel, investasi, aspek finansial