

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 5.1. Kesimpulan

Dari keseluruhan analisis dan pembahasan terhadap hotel éL Royale yang terletak di jalan Dagen, No.06 Malioboro, Kota Yogyakarta dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Penilaian kelayakan investasi dilakukan dengan 8 metode teknik analisis, yaitu :

Tabel 4.31. Hasil Perhitungan Metode Analisis Kelayakan

No.	Metode	Syarat	Keterangan
1.	NPV	Rp 189.014.062.264 > 0	Layak
2.	RCR	1,5246 > 1	Layak
3.	IRR	24,09% > 9,75%	Layak
4.	BEP	7 tahun, 8 bulan - -	
5.	BEP Okupansi	17,90% - -	
6.	ROI before tax	2,7450 > 1	Layak
7.	ROI after tax	2,0587 > 1	Layak
8.	ROE	1,8633 > 1	Layak

2. Dari hasil perhitungan analisis sensitivitas, diketahui bahwa parameter-parameter investasi hotel éL Royale yang sangat sensitif terhadap nilai sekarang (*present worth*) adalah *annual benefit* (pendapatan tahunan), suku bunga, *annual cost* (pengeluaran tahunan), dan investasi. Sedangkan parameter yang tidak sensitif terhadap nilai sekarang adalah umur investasi. Hasil analisis ini bertujuan mengetahui batasan nilai

perubahan / fluktuasi yang dapat merugikan investasi, sehingga dengan adanya analisis sensitivitas dapat mengurangi resiko dalam pengambilan keputusan berinvestasi pada proyek ini.

## 5.2. Saran

Setelah mengevaluasi hasil analisis yang telah dilakukan pada bab sebelumnya, penulis memiliki saran sebagai berikut :

1. Analisis kelayakan dilakukan pada beberapa aspek, selain aspek ekonomi yang telah dianalisis, pihak investor atau owner perlu melakukan suatu analisis dari aspek lingkungan untuk mengetahui dampak lingkungan yang mungkin terjadi apabila proyek dilaksanakan.
2. Untuk penelitian analisis kelayakan selanjutnya perlu dikaji lebih mendalam terkait biaya pengeluaran hotel tahunan, serta sistem bunga pinjaman yang berlaku.

## DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pertanahan Kota Yogyakarta, Data tentang Zona Nilai Tanah.
- Badan Pusat Statistik (BPS) Daerah Istimewa Yogyakarta, Data tentang Persentase Tingkat Hunian Kamar (TPK) Hotel Bintang di Yogyakarta, diakses pada bulan agustus 2019.
- Blank, L., & Tarquin, A. (2018). *Engineering Economy Eighth Edition*. New York: McGraw-Hill Education.
- Degarmo, E. P., William, G. S., James, A. B., & Elin, M. W. (2001). *Ekonomi Teknik Jilid 2* (10 ed.). Jakarta: Prenhallindo.
- Degarmo, E. P., William, G. S., James, A. B., & Elin, M. W. (1999). *Ekonomi Teknik Jilid 1* (10 ed.). Jakarta: Simon & Schuster .
- Ervianto, W. I. (2005). *Manajemen Proyek Konstruksi*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Faria, A. J. (2016). *Analisis Kelayakan Investasi Hotel: Studi Kasus Hotel X di Yogyakarta*. Yogyakarta: FT UAJY.
- Giatman, M. (2006). *Ekonomi Teknik*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Husnan, S., & Suwarsono. (1994). *Studi Kelayakan Proyek* . Yogyakarta: UUP AMP YKPN.
- Jurnal Teknik Pomits Vol. 2, No.1 (2013) ISSN : 2337-3539 .
- Kelly Indonesia. (2019). Salary Guide.
- Newnan, D. G. (1990). *Economic Engineering Analysis*. California: Engineering Press, Inc.
- Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 40 Tahun 2018 Tentang Standar Harga Barang dan Jasa Daerah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 51 tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan atas Usaha Jasa Konstruksi.
- Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 64 Tahun 2012 tentang Penjabaran Status Kawasan, Pemanfaatan Lahan, dan Intensitas Pemanfaatan Ruang.
- Poerbo, H. (1989). *Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak: Dasar-Dasar Studi Kelayakan Proyek Perkantoran, Perhotelan, Rumah Sakit, Apartemen*. Jakarta: Djambatan.

- Poerbo, H. (1989). *Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat: Proyek Kantor, Hotel, Flat*. Jakarta: Djambatan.
- Raharjo, F. (2007). *Ekonomi Teknik: Analisis Pengambilan Keputusan*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Soeharto, I. (1999). *Manajemen Proyek Dari Konseptual Sampai Operasional*. Jakarta: Erlangga.
- Subagyo, A. (2007). *Studi Kelayakan*. Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Sudarmo, B. S., Putranto, A. D., Soekirno, A., & Bena, E. F. (2018). *Dasar Kelayakan Proyek Arsitektur dan Ekonomi Bangunan*. Malang: UB Press.
- Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 6 Tahun 2017 tentang Penetapan Tarif Premi atau Kontribusi Pada Lini Usaha Asuransi Harta Benda dan Asuransi Kendaraan Bermotor.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan .
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2009 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa.
- Yohanes, D. (2014). *Analisis Kelayakan Investasi Hotel Royal Dharmo Kapasitas Hotel Bintang Tiga di Yogyakarta*. Yogyakarta: FT UAJY.

## Lampiran 1

## Tingkat Hunian Kamar

No.	Bulan	2015	2016	2017	2018	2019
1.	Juli	46,82	52,11	61,73	61,48	60,08
2.	Agustus	59,63	65,85	59,07	62,55	57,16
3.	September	62,77	63,17	56,21	60,54	59,01
4.	Oktober	62,29	61,03	59,39	59,74	57,6
5.	November	65,26	62,22	57,13	63,87	63,51
6.	Desember	65,22	67,11	69,11	72,16	70,15
7.	Januari	48,21	50,80	57,61	52,94	50,19
8.	Februari	47,66	52,00	57,00	54,09	54,19
9.	Maret	49,84	52,97	53,83	53,96	56,77
10.	April	53,16	59,53	63,66	60,42	62,75
11.	Mei	65,9	61,16	59,19	50,38	34,69
12.	Juni	57,44	45,92	43,57	50,06	64,31
	Rata-rata	57,02	57,82	58,13	58,52	57,53

Tahun	TPK	Kenaikan / Penurunan
2015	57,02	-0,16
2016	57,82	0,81
2017	58,13	0,30
2018	58,52	0,39
2019	57,53	-0,98
Rata-rata	57,80	0,07

## Lampiran 2

Tipe Kamar	Jumlah	TPK tiap tipe kamar
Superior	104	$(104/166) \times 58\% = 36,3\%$
Deluxe	57	$(57/166) \times 58\% = 19,9\%$
Suite	4	$(4/166) \times 58\% = 1,4\%$
President Suite	1	$(1/166) \times 58\% = 0,3\%$
	166	58%

Jumlah Kamar Lantai 3-5	Superior	48,0
	Deluxe	20,0
TPK utk Lt 3-5	$(68/166) \times 58\% =$	23,8%

Jumlah Kamar Lantai 6-9	Superior	56,0
	Deluxe	37,0
	Suite	4,0
	President Suite	1
TPK utk Lt 6-9	$(98/166) \times 58\% =$	34,2%

## Perhitungan Daya Lantai 3-5

Daya Penerangan :

Daya per lantai 0,686 kW

Daya lantai 3-5  $(0,686 \times 3) \times 23,8\% = 0,490$  kW

Daya AC :

Daya AC Lt 3-5 = 46,08 kW

$46,08 \times 23,8\% = 10,97$  kW

## Perhitungan Daya Lantai 6-9

Daya Penerangan

Daya Lt 6-9  $(0,686 \times 4) \times 34,2\% = 0,938$  kw

Daya AC = 59,4 kw

$59,4 \times 34,2\% = 20,31$  kw

Lampiran 2

*Net Cash Flow*

Keterangan	Tahun 0	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5
Biaya Investasi Total	Rp 124.429.486.639					
Pendapatan		Rp 54.072.397.337	Rp 54.072.397.337	Rp 54.110.248.016	Rp 54.148.125.189	Rp 54.186.028.877
Nilai Sisa						
Biaya Operasional		Rp 5.419.991.479	Rp 5.419.991.479	Rp 5.447.091.437	Rp 5.474.326.894	Rp 5.501.698.528
Biaya Pemeliharaan		Rp 2.703.619.867	Rp 2.703.619.867	Rp 2.705.512.401	Rp 2.707.406.259	Rp 2.709.301.444
Biaya Penggantian						
Biaya Depresiasi		Rp 2.488.589.733	Rp 2.488.589.733	Rp 2.488.589.733	Rp 2.488.589.733	Rp 2.488.589.733
Biaya Asuransi		Rp 100.787.884	Rp 100.787.884	Rp 100.787.884	Rp 100.787.884	Rp 100.787.884
Pengembalian Pinjaman		Rp 12.911.615.889	Rp 12.911.615.889	Rp 12.911.615.889	Rp 12.911.615.889	Rp 12.911.615.889
Net Cash Flow		Rp 30.447.792.485	Rp 30.447.792.485	Rp 30.456.650.672	Rp 30.465.398.530	Rp 30.474.035.399
Faktor Bunga $i = 9,75\%$		0,91116	0,83022	0,75646	0,68926	0,62803
Present Value		Rp 27.742.863.313	Rp 25.278.235.364	Rp 23.039.261.567	Rp 20.998.522.987	Rp 19.138.474.733
Kumulatif PV	Rp 124.429.486.639	Rp 27.742.863.313	Rp 53.021.098.677	Rp 76.060.360.244	Rp 97.058.883.232	Rp 116.197.357.965

Keterangan	Tahun 6	Tahun 7	Tahun 8	Tahun 9	Tahun 10
Biaya Investasi Total					
Pendapatan	Rp 54.223.959.097	Rp 54.261.915.868	Rp 54.299.899.209	Rp 54.337.909.139	Rp 54.375.945.675
Nilai Sisa					
Biaya Operasional	Rp 5.529.207.021	Rp 5.556.853.056	Rp 5.584.637.321	Rp 5.612.560.508	Rp 5.640.623.310
Biaya Pemeliharaan	Rp 2.711.197.955	Rp 2.713.095.793	Rp 2.714.994.960	Rp 2.716.895.457	Rp 2.718.797.284
Biaya Penggantian	Rp 16.221.719.201				
Biaya Depresiasi	Rp 2.488.589.733	Rp 2.488.589.733	Rp 2.488.589.733	Rp 2.488.589.733	Rp 2.488.589.733
Biaya Asuransi	Rp 100.787.884	Rp 100.787.884	Rp 100.787.884	Rp 100.787.884	Rp 100.787.884
Pengembalian Pinjaman	Rp 12.911.615.889	Rp 12.911.615.889	Rp 12.911.615.889	Rp 12.911.615.889	Rp 12.911.615.889
Net Cash Flow	Rp 14.260.841.414	Rp 30.490.973.513	Rp 30.499.273.422	Rp 30.507.459.668	Rp 30.515.531.575
Faktor Bunga $i = 9,75\%$	0,57223	0,52140	0,47508	0,43287	0,39442
Present Value	Rp 8.160.522.695	Rp 15.897.893.682	Rp 14.489.495.424	Rp 13.205.817.330	Rp 12.035.819.071
Kumulatif PV	Rp 124.357.880.659	Rp 140.255.774.342	Rp 154.745.269.766	Rp 167.951.087.095	Rp 179.986.906.166

Keterangan	Tahun 11	Tahun 12	Tahun 13	Tahun 14	Tahun 15
Biaya Investasi Total					
Pendapatan	Rp 54.414.008.837	Rp 54.452.098.643	Rp 54.490.215.113	Rp 54.528.358.263	Rp 54.566.528.114
Nilai Sisa					
Biaya Operasional	Rp 5.668.826.427	Rp 5.697.170.559	Rp 5.725.656.412	Rp 5.754.284.694	Rp 5.783.056.117
Biaya Pemeliharaan	Rp 2.720.700.442	Rp 2.722.604.932	Rp 2.724.510.756	Rp 2.726.417.913	Rp 2.728.326.406
Biaya Penggantian		Rp 16.221.719.201			
Biaya Depresiasi	Rp 2.488.589.733	Rp 2.488.589.733	Rp 2.488.589.733	Rp 2.488.589.733	Rp 2.488.589.733
Biaya Asuransi	Rp 100.787.884	Rp 100.787.884	Rp 100.787.884	Rp 100.787.884	Rp 100.787.884
Pengembalian Pinjaman	Rp 12.911.615.889	Rp 12.911.615.889	Rp 12.911.615.889	Rp 12.911.615.889	Rp 12.911.615.889
Net Cash Flow	Rp 30.523.488.463	Rp 14.309.610.445	Rp 30.539.054.439	Rp 30.546.662.150	Rp 30.554.152.085
Faktor Bunga $i = 9,75\%$	0,35938	0,32745	0,29836	0,27185	0,24770
Present Value	Rp 10.969.437.263	Rp 4.685.689.042	Rp 9.111.643.310	Rp 8.304.248.884	Rp 7.568.369.072
Kumulatif PV	Rp 190.956.343.428	Rp 195.642.032.471	Rp 204.753.675.781	Rp 213.057.924.665	Rp 220.626.293.737



Lampiran 3

Analisis Sensitivitas

Rumus :

$$NPV = \text{Annual Benefit } \times (P/A; i, n) - (\text{Biaya Investasi}) - (\text{Annual cost a } \times (P/A; i, n)) - (\text{Annual cost b } \times (P/A; i, n)(P/F; i, n))$$

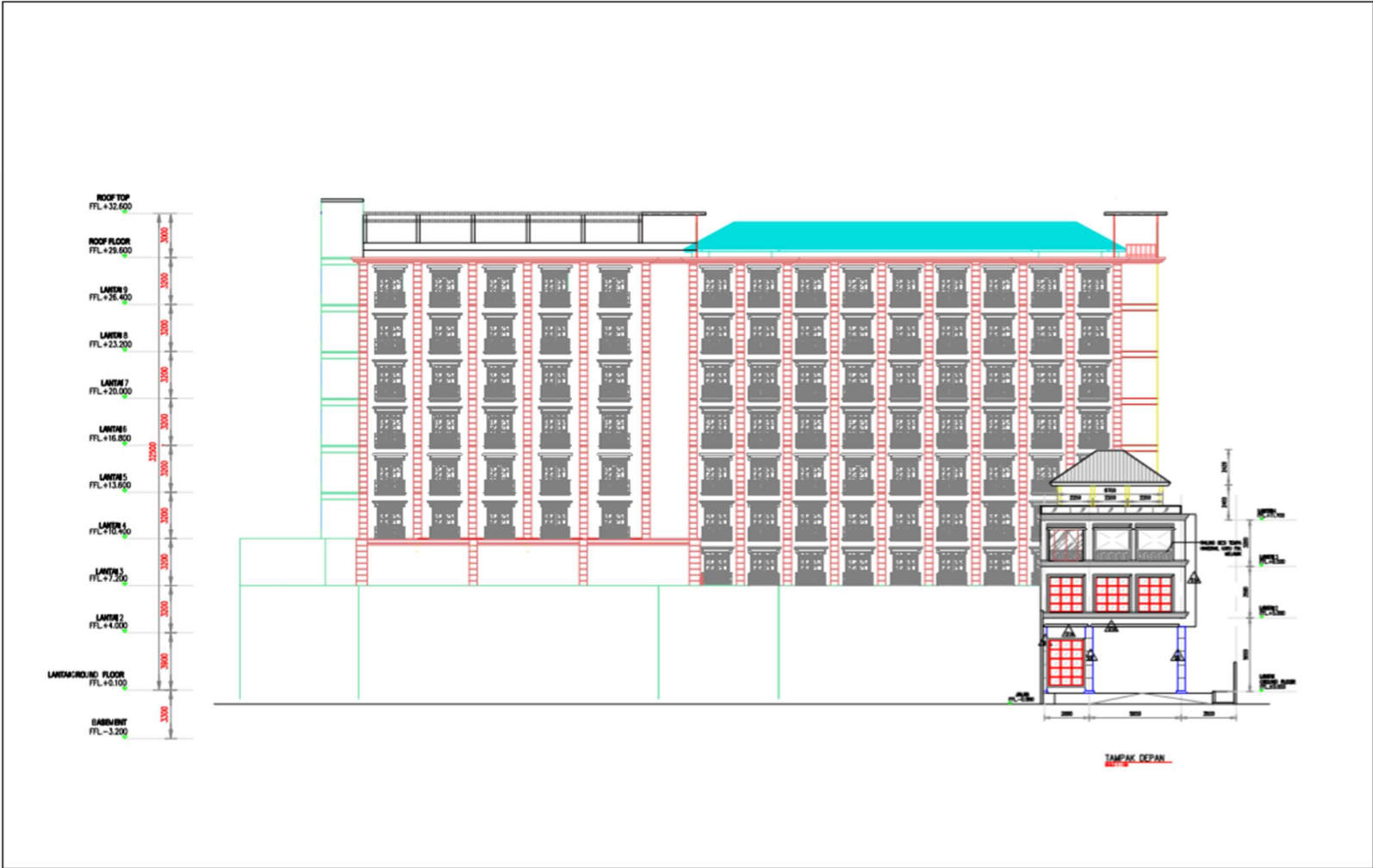
Diketahui :			-50%	-40%	-30%	-20%	-10%
Biaya Investasi	Rp	132.832.328.320	Rp 66.416.164.160	Rp 79.699.396.992	Rp 92.982.629.824	Rp 106.265.862.656	Rp 119.549.095.488
Annual Benefit	Rp	54.072.397.337	Rp 27.036.198.669	Rp 32.443.438.402	Rp 37.850.678.136	Rp 43.257.917.870	Rp 48.665.157.604
Annual Cost a	Rp	30.373.055.386 tahun ke-1 s/d ke-15	Rp 15.186.527.693	Rp 18.223.833.231	Rp 21.261.138.770	Rp 24.298.444.309	Rp 27.335.749.847
Annual Cost b	Rp	23.580.555.957 tahun ke 16 s/d ke-50	Rp 24.730.108.060	Rp 24.960.018.480	Rp 25.189.928.901	Rp 25.419.839.321	Rp 25.649.749.742
Umur Ekonomis		50 thn	25	30	35	40	45
Suku Bunga		9,75%	4,88%	5,85%	6,83%	7,80%	8,78%
		(P/A;9,75%,50)	18,5997	16,0979	14,1031	12,5206	11,2201
		(P/A;9,75%,15)	10,4644	9,80815	9,20652	8,66501	8,16645
		(P/A;9,75%,35)	16,6251	14,757	13,1915	11,8953	10,7907
		(P/F;9,75%,15)	0,48934	0,42622	0,37119	0,32413	0,28299
		NPV parameter Investasi	Rp 190.925.625.627	Rp 177.642.392.795	Rp 164.359.159.963	Rp 151.075.927.131	Rp 137.792.694.299
		NPV parameter Annual Benefit	-Rp 150.138.123.822	-Rp 95.208.606.764	-Rp 40.279.089.706	Rp 14.650.427.352	Rp 69.579.944.409
		NPV parameter Annual Cost	Rp 270.486.151.863	Rp 241.290.813.784	Rp 212.095.475.705	Rp 182.900.137.625	Rp 153.704.799.546
		NPV parameter umur ekonomis	Rp 96.940.677.271	Rp 108.305.923.553	Rp 115.443.589.305	Rp 119.926.226.207	Rp 122.741.436.991
		NPV parameter suku bunga	Rp 363.226.719.454	Rp 291.400.937.806	Rp 234.662.517.399	Rp 190.085.953.346	Rp 153.818.333.837

Rumus :

$$NPV = \text{Annual Benefit } \times (P/A; i, n) - (\text{Biaya Investasi}) - (\text{Annual cost a } \times (P/A; i, n)) - (\text{Annual cost b } \times (P/A; i, n) / (P/F; i, n))$$

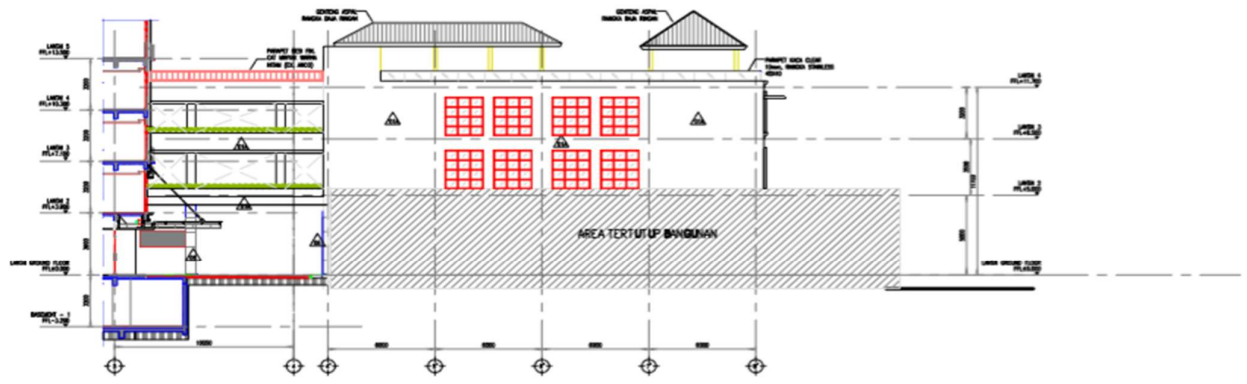
Diketahui :			0%	10%	20%	30%	40%	50%							
Biaya Investasi	Rp	132.832.328.320	Rp	132.832.328.320	Rp	146.115.561.152	Rp	159.398.793.984	Rp	172.682.026.816	Rp	185.965.259.648	Rp	199.248.492.480	
Annual Benefit	Rp	54.072.397.337	Rp	54.072.397.337	Rp	59.479.637.071	Rp	64.886.876.805	Rp	70.294.116.539	Rp	75.701.356.272	Rp	81.108.596.006	
Annual Cost a	Rp	30.373.055.386	tahun ke-1 s/d ke-15	Rp	30.373.055.386	Rp	33.410.360.924	Rp	36.447.666.463	Rp	39.484.972.001	Rp	42.522.277.540	Rp	45.559.583.079
Annual Cost b	Rp	23.580.555.957	tahun ke 16 s/d ke-50	Rp	25.879.660.163	Rp	26.109.570.583	Rp	26.339.481.004	Rp	26.569.391.424	Rp	26.799.301.845	Rp	27.029.212.265
Umur Ekonomis		50 thn		50	55	60	65	70	75						
Suku Bunga		9,75%		9,75%	10,73%	11,70%	12,68%	13,65%	14,63%						
		(P/A;9,75%,50)		10,15851	9,26263	8,51319	7,86627	7,31381	6,82786						
		(P/A;9,75%,15)		7,71586	7,29934	6,9214	6,57067	6,25121	5,95365						
		(P/A;9,75%,35)		9,86119	9,05657	8,3692	7,76559	7,24284	6,77782						
		(P/F;9,75%,15)		0,24770	0,21678	0,1902	0,16684	0,14671	0,12898						
		NPV parameter Investasi		Rp	124.509.461.467	Rp	111.226.228.635	Rp	97.942.995.803	Rp	84.659.762.971	Rp	71.376.530.139	Rp	58.093.297.307
		NPV parameter Annual Benefit		Rp	124.509.461.467	Rp	179.438.978.525	Rp	234.368.495.583	Rp	289.298.012.641	Rp	344.227.529.698	Rp	399.157.046.756
		NPV parameter Annual Cost		Rp	124.509.461.467	Rp	95.314.123.388	Rp	66.118.785.309	Rp	36.923.447.230	Rp	7.728.109.151	-Rp	21.467.228.928
		NPV parameter umur ekonomis		Rp	124.509.461.467	Rp	125.619.826.121	Rp	126.317.163.562	Rp	126.755.109.335	Rp	127.030.150.497	Rp	127.202.883.392
		NPV parameter suku bunga		Rp	124.509.615.643	Rp	100.021.712.922	Rp	79.736.154.451	Rp	62.393.196.329	Rp	47.717.935.145	Rp	34.921.691.335







in lumip



TAMPAK SAMPING KIRI