

TESIS

**ANALISIS RISIKO TERHADAP PENDAPATAN
PADA PT TAMAN WISATA CANDI (TWC)
BOROBUDUR, PRAMBANAN DAN RATU BOKO
YOGYAKARTA**



**Leonardus Adityo Nugroho
No. Mhs.: 115001569**

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2013**



**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER
MANAJEMEN**

PENGESAHAN TESIS

Nama : Leonardus Adityo Nugroho
Nomor Mahasiswa : 115001569
Konsentrasi : Manajemen Keuangan
Judul Tesis : Analisis Risiko Terhadap Pendapatan pada PT Taman
Wisata Candi (TWC) Borobudur, Prambanan dan Ratu
Boko Yogyakarta

Nama Pembimbing

Prof. Dr. J. Sukmawati Sukamulja

Tanggal

17 Desember 2013

Tanda Tangan


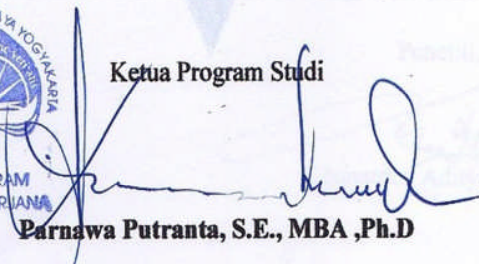


UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER
MANAJEMEN

PENGESAHAN TESIS

Nama : Leonardus Adityo Nugroho
Nomor Mahasiswa : 115001569
Konsentrasi : Manajemen Keuangan
Judul Tesis : Analisis Risiko Terhadap Pendapatan pada PT Taman Wisata Candi (TWC) Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko Yogyakarta

Nama Penguji	Tanggal	Tanda Tangan
Prof. Dr. J. Sukmawati Sukamulja (Ketua)	17 Desember 2013	
Drs. Felix Wisnu Israyadi, MBA (Anggota)	17 Desember 2013	
Alexander Jatmiko W. SE., SIP., M.S.F (Anggota)	17 Desember 2013	


Ketua Program Studi

Parnawa Putranta, S.E., MBA, Ph.D

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

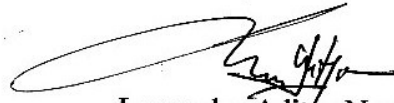
Nama : Leonardus Adityo Nugroho
Nomor Mahasiswa : 115001569
Konsentrasi : Manajemen Keuangan
Judul Tesis : Analisis Risiko Terhadap Pendapatan pada PT Taman Wisata
Candi (TWC) Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko
Yogyakarta

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini benar-benar karya saya sendiri. Sepanjang pengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau diterbitkan oleh orang lain kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah Universitas Katholik Atma Jaya Yogyakarta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dalam keadaan sadar dan tidak ada paksaan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 3 Desember 2013

Peneliti,



Leonardus Adityo Nugroho

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis risiko yang timbul serta menentukan strategi penyelesaiannya yang dilakukan oleh PT TWC Borobudur, Prambanan, dan Ratu Boko Yogyakarta yang ditinjau dari aspek pasar, teknis, manajemen, dan keuangan. Penelitian ini menggunakan beberapa analisis dengan harapan akan memberikan gambaran terhadap penilaian kelayakan usaha yang dilakukan oleh perusahaan ini.

Dalam melakukan penelitian ini, dilengkapi dengan beberapa data yang diperoleh melalui hasil wawancara dengan pihak manajemen serta observasi terkait dengan lokasi dan fasilitas yang ada di perusahaan. Data yang diperoleh berupa data tentang jumlah objek dan harga tiket serta data statistik terkait akomodasi, data keuangan yang berkaitan dengan pendapatan serta data tentang inflasi dan data yang dapat mempengaruhi tingkat kunjungan wisatawan domestik maupun manca negara, misalnya kondisi politik dan bencana alam.

Proses pengolahan data menggunakan simulasi Monte Carlo dengan menggunakan software Crystal Ball versi 7.2. Dari hasil pengolahan diketahui laba (rugi) yang diperoleh perusahaan, tingkat sensitivitas pada beberapa variabel dan skenario yang terjadi. Hasil pengolahan ini menunjukkan bahwa perusahaan ini sangat layak untuk melakukan bisnis ini, namun perlu diperhatikan mengenai pengeluaran biaya operasional yang berlebihan akan mengurangi laba perusahaan.

Kata-kata kunci : analisis risiko, tingkat kunjungan, sensitivitas, skenario, simulasi Monte Carlo.

ABSTRACT

This research aims at analyzing of appeared risk and determine the solution strategy that will do by PT TWC Borobudur, Prambanan, dan Ratu Boko Yogyakarta from mar PT TWC Borobudur, Prambanan, dan Ratu Boko Yogyakarta from market, technique, and financial aspect. The study used many analyzes and by its tend to describe about the proper measurement of its business.

This research activities are completed by many datas by interviewing with management officers and observed about locations and ticket prices, accommodation statistic datas, financial datas that related with their income and inflation, datas that could influence the visiting amount of domestic and abroad tourist, for example politic conditions and earthquakes.

Data processing used Monte Carlo simulation with Crystall Ball software Version 7.2. From the result is knew the profit (loss) of business, the sensitivity degree on many variables and the scenario happened. From the result of processing shown that firm is suitable to do the business but it is need to notice about the operational cost using if over will decrease the firm profit.

Keywords : risk analyze, visiting amount, sensitivity, scenario, Monte Carlo simulation.

KATA PENGANTAR

Pada era sekarang ini, bidang pariwisata diharapkan dapat menjadi unggulan dalam perolehan devisa negara. Pemerintah dan swasta menggalakkan berbagai program agar pariwisata dapat lebih meningkat sehingga akhirnya dapat melebihi pariwisata negara-negara lainnya. Dalam mengelola pariwisata tentu akan menemui berbagai masalah yang timbul, karena pariwisata akan dijadikan sebagai industri. Hal ini berbeda dengan Bali, yang mana masyarakatnya secara penuh mendukung pariwisata dan sudah menjadikannya sebagai industri untuk memenuhi kehidupan mereka. Dengan demikian pariwisata di Bali dari sisi kunjungan menduduki peringkat tertinggi di Indonesia dan sangat populer di manca negara.

Dalam penelitian ini secara khusus akan mendekati permasalahan yang berkaitan dengan bidang usaha pariwisata. Banyak unsur yang melingkupi bidang pariwisata dan salah satunya adalah usaha bidang pariwisata. Untuk tema penelitian ini akan meneliti tentang pariwisata candi, yang khususnya candi-candi yang ada di Yogyakarta. Pengelola candi tersebut adalah PT Taman Wisata Candi (TWC) Borobudur, Prambanan, dan Ratu Boko.

Pengunjung dapat menikmati monumen batu candi yang terhampar luas di tanah sekitar lima hektar meter persegi. Ada tiga candi utama yang terletak di tengah-tengah taman dan ribuan batuan yang masih ditumpuk untuk direkonstruksi guna didirikan menjadi bangunan candi.

Di samping wisata candi ada pertunjukan sendratari yang diadakan pada malam hari dengan membawakan cerita rakyat yang bertema Ramayana dengan tokoh utama Rama dan Shinta. Sendratari ini dapat dinikmati pada saat bulan purnama dengan pertunjukan di panggung udara terbuka (*Out Door*) dan bulan-bulan lainnya di dalam ruangan (*In Door*).

Data kunjungan wisatawan ke candi Prambanan, Borobudur dan Ratu Boko mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Rata-rata pengunjung dari tahun 2008 - 2011 pada akhir bulan Desember hingga Tahun baru, pengunjung berkisar 7.000-8.000 orang. Pada pergantian tahun 2012–2013 pengunjung per hari mencapai 15.000-16.000 orang, dengan komposisi pengunjung mayoritas wisatawan lokal, sementara wisatawan asing stabil dengan kisaran 350–400 orang per hari. Wisatawan asing akan meningkat pada bulan Mei-Oktober.

Dari kondisi di atas, peneliti tertarik untuk melihat seberapa jauh risiko dari bisnis pariwisata candi pada PT TWC Candi Borobudur, Prambanan, dan Ratu Boko Yogyakarta. Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi manajemen dalam menentukan strategi depannya.

Dalam kesempatan ini, peneliti mengucapkan terima kasih atas segala dukungannya dalam proses penyelesaian tesis ini:

1. Segenap sivitas akademika Universitas Atma Jaya Yogyakarta dan secara khusus Program Pasca Sarjana Magister Manajemen yang telah memberi kesempatan

pada peneliti untuk studi S-2, terima kasih atas segala pelayanannya yang baik selama ini.

2. Kedua orang tua yang telah mendorong peneliti untuk melanjutkan studi S-2 dan segala doanya sehingga peneliti dapat menyelesaikan studi ini.
3. Achillia Leting Kreasti, istriku tercinta yang telah menemani dalam suka-duka dan banyak tersita waktunya untuk kebersamaan kita demi terselesaikannya studi.
4. PT TWC Borobudur, Prambanan, dan Ratu Boko Yogyakarta sebagai lembaga dimana peneliti bekerja yang mendorong dan memberi kesempatan untuk studi dalam rangka peningkatan kualitas karyawannya.
5. Prof. Dr. J. Sukmawati Sukamulja, selaku pembimbing yang dengan sabar membimbing peneliti dan memberi ilmu baru selama pembimbingan selama ini dan tertuang dalam tesis ini.
6. Semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, yaitu semua saudara, teman, dan relasi yang selalu menyemangati dalam menyelesaikan studi.

Kiranya demikianlah hal ini yang dapat peneliti sampaikan, atas segala kritik dan saran yang bersifat membangun terhadap sempurnanya hasil penelitian ini diucapkan banyak terima kasih.

Yogyakarta, 3 Desember 2013

Leonardus Adityo Nugroho

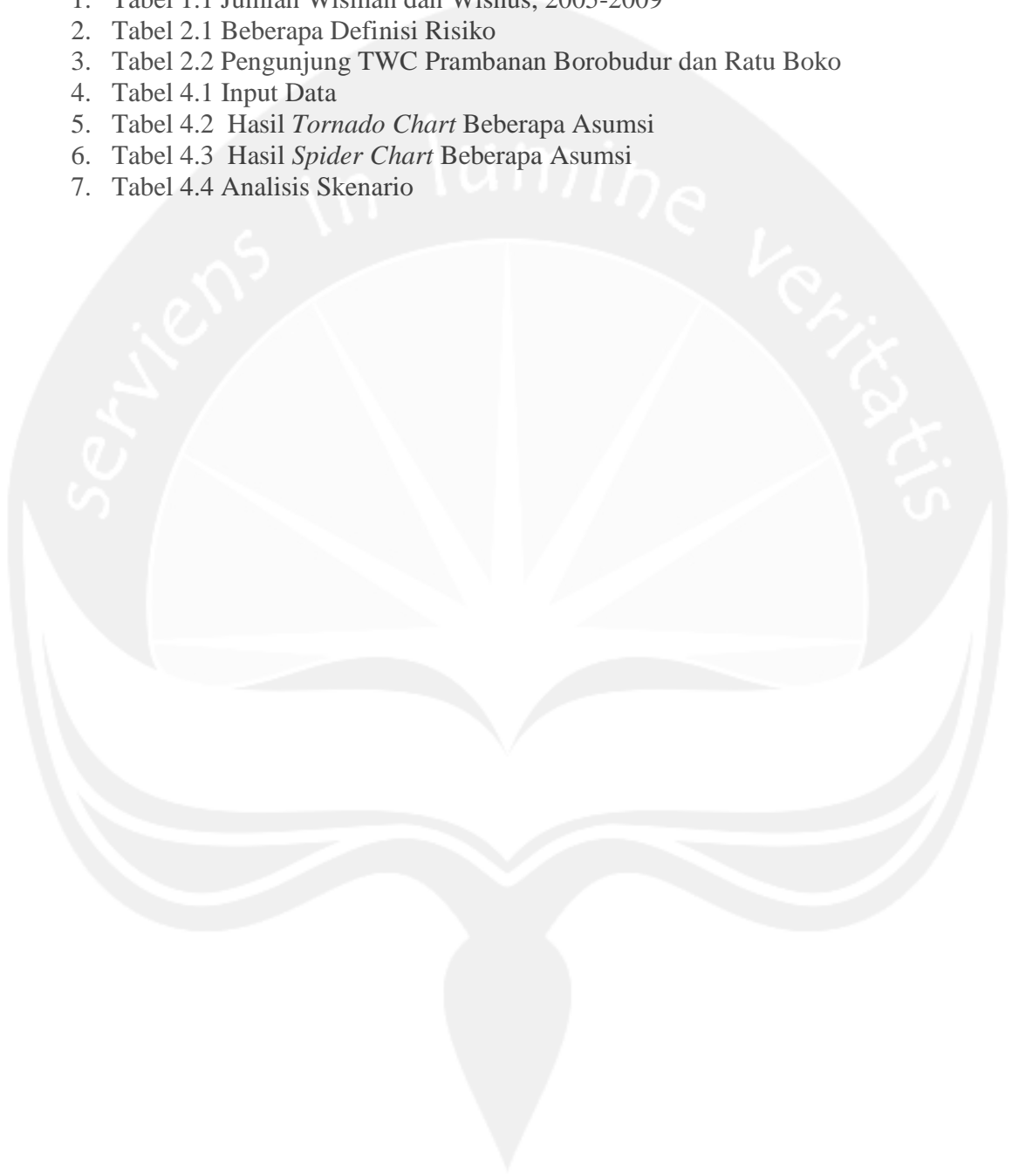
DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI	iv
HALAMAN PERNYATAAN	v
INTISARI	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Batasan Masalah	8
D. Tujuan Penelitian	9
E. Tinjauan Pustaka	9
F. Manfaat Penelitian	11
G. Sistematika Penulisan	11
BAB II LANDASAN TEORI	12
A. Pengertian Risiko	12
B. Risiko dan Ketidakpastian	14
C. Manajemen Risiko	17
D. Analisis Risiko	18
E. Metode Pengelolaan Risiko	19
F. Asumsi Umum	21
G. Sumber-sumber Pendanaan	22
H. Analisis Keuangan	23
I. Simulasi Monte Carlo	23
1. Simulasi Monte Carlo	23
2. Analisis Sensitivitas	26
3. Analisis Skenario	27
J. Definisi Taman Wisata Candi	28
1. Peruntukan Kawasan Candi	29
2. Kawasan Candi	30
3. Pengelolaan	31
K. Target Pasar	33
L. Media Pemasaran	34

M. Sejarah dan Struktur Organisasi PT TWC Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko	35
BAB III METODE PENELITIAN	40
A. Objek Penelitian	40
B. Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data	40
1. Data Primer	40
2. Data Sekunder	41
C. Alat Analisis	41
D. Proses Penelitian	45
1. Pengumpulan Data	45
2. Analisis Data	46
3. Evaluasi Data	48
4. Kesimpulan	48
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	49
A. Aspek Pasar	50
1. Kunjungan Wisnus dan Wisman	50
2. <i>Event-event</i>	57
B. Aspek Politik	58
C. Aspek Alam/Lingkungan	59
D. Aspek Manajemen	60
E. Aspek Keuangan	61
1. Hasil Uji Kesesuaian Distribusi	61
2. Mendefinisikan asumsi (<i>input</i>)	62
3. Hasil Simulasi	71
4. Interpretasi	71
5. Analisis Sensivitas	81
6. Analisis Skenario	88
7. Keputusan	90
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	92
A. Kesimpulan	92
B. Saran	94
Daftar Pustaka	95
Lampiran	97

DAFTAR TABEL

1. Tabel 1.1 Jumlah Wisman dan Wisnus, 2005-2009
2. Tabel 2.1 Beberapa Definisi Risiko
3. Tabel 2.2 Pengunjung TWC Prambanan Borobudur dan Ratu Boko
4. Tabel 4.1 Input Data
5. Tabel 4.2 Hasil *Tornado Chart* Beberapa Asumsi
6. Tabel 4.3 Hasil *Spider Chart* Beberapa Asumsi
7. Tabel 4.4 Analisis Skenario



DAFTAR GAMBAR

1. Gambar 4.1 Jumlah Pengunjung di TWC (Sumber: PT TWC Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko, 2008)
2. Gambar 4.2 Jumlah Pengunjung di TWC (Sumber: PT TWC Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko, 2009)
3. Gambar 4.3 Jumlah Pengunjung di TWC (Sumber: PT TWC Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko, 2010)
4. Gambar 4.4 Jumlah Pengunjung di TWC (Sumber: PT TWC Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko, 2011)
5. Gambar 4.5 Jumlah Pengunjung di TWC (Sumber: PT TWC Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko, 2012)
6. Gambar 4.6 Tingkat Inflasi (Sumber: BPS, 2008-2012)
7. Gambar 4.7 Jumlah Pengunjung (Wisnus), Sumber: PT TWC Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko (2008-2012)
8. Gambar 4.8 Jumlah Pengunjung (Wisman), Sumber: PT TWC Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko (2008-2012)
9. Gambar 4.9 Biaya Langsung, Sumber: PT TWC Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko (2008-2012)
10. Gambar 4.10 Biaya Tidak Langsung, Sumber: PT TWC Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko (2008-2012)
11. Gambar 4.11 Biaya Penyusutan-Amortisasi, Sumber: PT TWC Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko (2008-2012)
12. Gambar 4.12 Jasa Produksi-Bonus, Sumber: PT TWC Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko (2008-2012)
13. Gambar 4.13 Laba-Rugi; Sumber diolah dari Laporan Keuangan PT TWC Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko (2008-2012) dan Data Inflasi BPS (2008-2012)
14. Gambar 4.14 Distribusi Probabilitas, Distribusi Probabilitas Kumulatif, Nilai Statistik dan Nilai Persentil; Sumber diolah dari Laporan Keuangan PT TWC Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko (2008-2012) dan Data Inflasi BPS (2008-2012)
15. Gambar 4.15 Distribusi Probabilitas, Distribusi Probabilitas Kumulatif, Nilai Statistik dan Nilai Persentil; Sumber diolah dari Laporan Keuangan PT TWC Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko (2008-2012) dan Data Inflasi BPS (2008-2012)
16. Gambar 4.16 Distribusi Probabilitas, Distribusi Probabilitas Kumulatif, Nilai Statistik dan Nilai Persentil; Sumber diolah dari Laporan Keuangan PT TWC Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko (2008-2012) dan Data Inflasi BPS (2008-2012)

17. Gambar 4.17 Distribusi Probabilitas, Distribusi Probabilitas Kumulatif, Nilai Statistik dan Nilai Persentil; Sumber diolah dari Laporan Keuangan PT TWC Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko (2008-2012) dan Data Inflasi BPS (2008-2012)
18. Gambar 4.18 Distribusi Probabilitas, Distribusi Probabilitas Kumulatif, Nilai Statistik dan Nilai Persentil; Sumber diolah dari Laporan Keuangan PT TWC Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko (2008-2012) dan Data Inflasi BPS (2008-2012)
19. Gambar 4.19 Distribusi Probabilitas, Distribusi Probabilitas Kumulatif, Nilai Statistik dan Nilai Persentil; Sumber diolah dari Laporan Keuangan PT TWC Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko (2008-2012) dan Data Inflasi BPS (2008-2012)
20. Gambar 4.20 Distribusi Probabilitas, Distribusi Probabilitas Kumulatif, Nilai Statistik dan Nilai Persentil; Sumber diolah dari Laporan Keuangan PT TWC Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko (2008-2012) dan Data Inflasi BPS (2008-2012)
21. Gambar 4.21 Sensivitas Beberapa Asumsi; Sumber diolah dari Laporan Keuangan PT TWC Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko (2008-2012) dan Data Inflasi BPS (2008-2012)
22. Gambar 4.22 Tornado Chart Beberapa Asumsi; Sumber diolah dari Laporan Keuangan PT TWC Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko (2008-2012) dan Data Inflasi BPS (2008-2012)
23. Gambar 4.23 *Spider Chart* Beberapa Asumsi; Sumber diolah dari Laporan Keuangan PT TWC Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko (2008-2012) dan Data Inflasi BPS (2008-2012)

DAFTAR LAMPIRAN

1. Struktur Organisasi PT TWC Borobudur Prambanan dan Ratu Boko
2. Laporan Keuangan PT TWC Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko
3. Laporan Pengguna Jasa PT TWC Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko
4. Data Simulasi Monte Carlo dengan Software Crystal Ball

