

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI HOTEL ROYAL DARMO

DI KOTA YOGYAKARTA

Laporan Tugas Akhir

Oleh :

YOHANES DEDY

NPM : 10 02 13609



PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

YOGYAKARTA

Juli 2014

PERYATAAN

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

Analisis Kelayakan Investasi Hotel Royal Darmo di Kota Yogyakarta.

benar benar merupakan hasil karya 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, 7 juli 2014

Yang membuat pernyataan


(Yohanes Dedy)

PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir

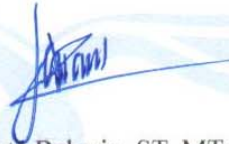
ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI HOTEL ROYAL DARMO DI KOTA YOGYAKARTA

Oleh :
YOHANES DEDY
NPM : 10 02 13609

Telah diperiksa dan disetujui oleh Pembimbing

Yogyakarta, 11-7-2017

Pembimbing:



(Ferianto Raharjo, ST. MT.)

Disahkan oleh:
Program Studi Teknik Sipil
Ketua



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

PENGESAHAN

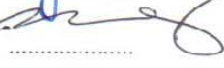
Laporan Tugas Akhir

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI HOTEL ROYAL DARMO DI KOTA YOGYAKARTA



Oleh :
YOHANES DEDY
NPM : 10 02 13609

Telah diuji dan disetujui oleh

	Nama	Tanda tangan	Tanggal
Ketua	: Ferianto Raharjo S.T.M.T.		7/7/2014
Anggota	: Dr. Ir. A. Koesmargono MCM		11/7/14
Anggota	: Dr. Ir. Peter F. Kaming M. Eng		7/7/14

INTISARI

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI HOTEL ROYAL DARMO DI KOTA YOGYAKARTA, Yohanes Dedy, NPM 10 02 13609, Bidang Peminatan Manajemen Konstruksi, Program Studi Teknik Sipil, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Investasi merupakan keputusan yang beresiko karena memerlukan modal yang besar pada awal penanamannya dan berharap memperoleh keuntungan di waktu yang akan datang. Guna meminimalisir resiko kerugian perlu diadakannya suatu studi analisis kelayakan terhadap investasi. Analisis kelayakan investasi yang dimaksud dalam tugas akhir ini adalah analisis kelayakan investasi hotel Royal Dharmo di Kota Yogyakarta.

Analisis akan dilakukan dengan metode *Net Present Value* (NPV), *Revenue Cost Ratio* (RCR), *Internal Rate of Return* (IRR), *Break Event Point* (BEP), *Return On Investment* (ROI) sebelum dan sesudah pajak, serta tingkat pengembalian modal sendiri (*Return On Equity*). Metode tersebut akan dijadikan parameter kelayakan sebuah investasi hotel. Sebagai pelengkap metode penelitian, penggunaan analisis sensitifitas diterapkan dengan variabel Tingkat Penghuni Kamar (TPK), suka bunga (*i*), dan Investasi Total (*I*). Variabel diatas akan mengalami perubahan sebesar -30% hingga $+30\%$ dari nilai awal, kemudian dilakukan pengamatan terhadap parameter pengukur yang ada. Jika suatu perubahan kecil variabel dapat merubah secara drastis nilai parameter pengukur kelayakan maka dikatakan variabel tersebut sangat sensitif terhadap parameter. Berbanding sebaliknya, jika perubahan drastis pada variabel hanya berpengaruh sedikit pada parameter kelayakan maka dikatakan variabel tersebut relatif insensitif.

Hasil penelitian tugas akhir menyatakan Hotel Royal Dharmo layak sebagai salah satu hotel untuk berinvestasi. Nilai dari parameter yang didapat adalah NPV Rp. 81.770.727.244, RCR 1,413 , IRR 23,435 %, BEP 6 tahun 24 hari, BEP Okupansi 31,1%, ROIb 1,988 , ROIa 1,689 dan RE 1,209.

Kata kunci : Hotel, Investasi, Sensitifitas.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan berkat, rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan tugas akhir dengan judul “ Analisis Kelayakan Investasi Hotel Royal Dharmo di Kota Yogyakarta”.

Tugas Akhir ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menempuh gelar Sarjana Teknik dalam kurikulum Strata Satu pada Fakultas Teknik, Program Studi Teknik Sipil Manajemen Konstruksi, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Selama penulisan tugas akhir ini berbagai hal telah penulis alami. Baik suka maupun duka, kesulitan maupun kemudahan. Saat ini semua telah menjadi kenangan manis yang tidak pernah terlupakan. Banyak doa, bantuan, dan dukungan baik secara moril maupun materiil yang penulis terima dari berbagai pihak untuk memperlancar tugas akhir ini. Oleh karena itu pada kesempatan ini dengan segala hormat, penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Ir. Yoyong Arfiadi, M.Eng., Ph.D, selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta
2. Bapak J. Januar Sudjati, S.T., M.T., selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Universitas Atma Jaya Yogyakarta
3. Bapak Ferianto Raharjo S.T., M.T., selaku Dosen Pembimbing yang banyak memberikan masukan, bimbingan dan arahan dalam penyusunan laporan Tugas Akhir ini
4. Bagian Pengajaran Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah membantu dalam bidang administrasi
5. Bapak Ir. A. Djoko Istiadji, MSc, Bld, Sci selaku Ketua Tim Perencana Hotel Royal Dharmo yang telah memberi izin penelitian dan pemberian berbagai data penting yang menunjang terselesaikannya tugas akhir ini.

6. Keluarga saya yang sudah mendukung penuh cinta untuk saya dari awal hingga akhir penyelesaian tugas akhir.
7. Wellia Dhama Charisma, ‘sahabat’ penulis yang selalu memberikan dukungan dan semangat dalam penyelesaian laporan Tugas Akhir ini.
8. Teman-teman Asisten Praktikum Bahan Perkerasan Jalan 2013/2014 Reza, Hans, Lisa, Rico, Hiskia, dan Tius.
9. Teman-teman satu angkatan baik yang telah lulus maupun masih menuntut ilmu di kampus ini.
10. Dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Akhir kata dengan segala kerendahan hati penyusun menyadari bahwa penulisan tugas akhir ini masih jauh dari sempurna, untuk itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari pembaca sekalian. Penulis berharap semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi pembaca sekalian dan bagi perkembangan ilmu pengetahuan.

Yogyakarta, Juli 2013

Penyusun

Yohanes Dedy

NPM : 10 02 13609

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
INTISARI	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
I.1. Latar Belakang	1
I.2. Perumusan Masalah	3
I.3. Batasan Masalah.....	3
I.4. Keaslian Tugas Akhir.....	4
I.5. Tujuan Tugas Akhir	4
I.6. Manfaat Tugas Akhir	5

BAB II	TINJAUAN PUSTAKA.....	6
II.1.	Hotel.....	6
II.2.	Investasi.....	6
II.3.	Tujuan Utama Investasi.....	7
II.4.	Besaran-besaran Fisik Teknologis	7
II.5.	Besaran-besaran Tekno Ekonomi	9
II.6.	Rumus Dasar Analisis Ekonomi Teknik.....	15
II.7.	Pemasukan Hotel.....	16
II.8.	Kriteria Tekno Ekonomi	17
II.9.	Analisis Penilaian Investasi.....	19
BAB III	METODOLOGI TUGAS AKHIR.....	25
III.1.	Metodologi Penelitian.....	25
III.2.	Lokasi Penelitian.....	25
III.3.	Sumber Data	26
III.4.	Cara Pengumpulan Data	26
III.5.	Tahap dan Prosedur Penelitian	27
III.6.	Diagram Alir Tahap Penelitian	30

BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN	32
IV.1. Data Perencanaan Investasi.....	32
IV.2. Perhitungan Investasi Proyek.....	37
IV.2.1. Biaya Bangunan	37
IV.2.2. Biaya Investasi	37
IV.3. Perhitungan Pendapatan dan Pengeluaran Tahunan.....	39
IV.3.1 Data Pembiayaan Proyek.....	39
IV.3.2 Pendapatan Proyek Per Tahun	39
IV.3.3 Pengeluaran Proyek Per Tahun.....	40
IV.4. Analisis Penilaian Kelayakan Investasi.....	43
IV.4.1. Analisis Nilai Sekarang Bersih (Net Present Value)	43
IV.4.2. Analisis Perbandingan Pendapatan dan Pengeluaran (Revenue Cost Ratio)	45
IV.4.3. Analisis Tingkat Kembali Internal (Internal Rate of Return)	45
IV.4.4. Analisis Titik Impas (Break Even Point).....	47
IV.4.5. Analisis Titik Impas (Break Even Point) Okupansi	50
IV.4.6. Tingkat Pengembalian Investasi	51
IV.4.7. Tingkat Pengembalian Modal Sendiri	54

IV.5. Analisis Sensitifitas	56
IV.5.1. Analisis Sensitifitas Dengan Parameter NPV	56
IV.5.2. Analisis Sensitifitas Dengan Parameter RCR	58
IV.5.3. Analisis Sensitifitas Dengan Parameter IRR.....	59
IV.5.4. Analisis Sensitifitas Dengan Parameter BEP	61
IV.5.5. Analisis Sensitifitas Dengan Parameter BEP Okupansi.....	62
IV.5.6. Analisis Sensitifitas Dengan Parameter ROlb	64
IV.5.7. Analisis Sensitifitas Dengan Parameter ROla.....	65
IV.5.8. Analisis Sensitifitas Dengan Parameter RE	66
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	68
V.1. Kesimpulan	68
V.2. Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA	72
LAMPIRAN.....	73

DAFTAR GAMBAR

Gambar III.1 Lokasi Penelitian	26
Gambar IV.1 Grafik BEP	49
Gambar IV.2 Analisis Sensitifitas NPV	57
Gambar IV.3 Analisis Sensitifitas RCR	58
Gambar IV.4 Analisis Sensitifitas IRR	60
Gambar IV.5 Analisis Sensitifitas BEP	61
Gambar IV.6 Analisis Sensitifitas BEP OKUPANSI	63
Gambar IV.7 Analisis Sensitifitas ROIB	64
Gambar IV.8 Analisis Sensitifitas ROIA	65
Gambar IV.9 Analisis Sensitifitas RE	67

DAFTAR TABEL

Tabel IV.1	Luas Lantai	32
Tabel IV.2	Koefisien Pengali Biaya Tiap Lantai.....	33
Tabel IV.3	Luas Front Office	35
Tabel IV.4.	Luas Back Office	35
Tabel IV.5.	Biaya Bangunan.....	37
Tabel IV.6	Rekapitulasi Pendapatan dan Pengeluaran Tahunan	43
Tabel IV.7	Perhitungan Break Even Point.....	48
Tabel IV.8	Rekapitulasi Perhitungan RO Ia.....	51
Tabel IV.9	Rekapitulasi Perhitungan RO Ib.....	53
Tabel IV.10	Rekapitulasi Perhitungan Pengembalian Modal Sendiri.....	54
Tabel IV.11	Perhitungan Analisis Sensitifitas Dengan Parameter NPV	56
Tabel IV.12	Perhitungan Analisis Sensitifitas Dengan Parameter RCR.....	58
Tabel IV.13	Perhitungan Analisis Sensitifitas Dengan Parameter IRR	59
Tabel IV.14	Perhitungan Analisis Sensitifitas Dengan Parameter BEP.....	61

Tabel IV.15 Perhitungan Analisis Sensitifitas Dengan Parameter

BEP OKUPANSI..... 62

Tabel IV.16 Perhitungan Analisis Sensitifitas Dengan Parameter ROIB 64

Tabel IV.17 Perhitungan Analisis Sensitifitas Dengan Parameter ROIA..... 65

Tabel IV.18 Perhitungan Analisis Sensitifitas Dengan Parameter RE 66

Tabel V.1 Penilaian Kelayakan Investasi..... 68

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I.	73
Lampiran II	74
Lampiran III	75

