

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Kota Yogyakarta merupakan salah satu kota wisata di Indonesia. Permintaan akan fasilitas yang memadai seperti tempat tinggal sementara atau hotel untuk para wisatawan meningkat setiap tahunnya. Hal ini dapat dilihat dari Tingkat Penghunian Kamar (TPK) hotel berbintang di D.I. Yogyakarta pada tahun 2010 mencapai 50% dan pada 2011 meningkat menjadi 52,3%. Peningkatan TPK hotel juga diimbangi dengan bertambahnya jumlah hotel berbintang yaitu dari 26 hotel pada tahun 2010 menjadi 31 hotel pada tahun 2011¹. Maka dari itu banyaknya wisatawan yang datang ke kota Yogyakarta menjadi salah satu faktor dalam peningkatan iklim perekonomian yang kondusif untuk berinvestasi.

Investasi merupakan keputusan yang beresiko karena memerlukan modal yang besar pada awal penanamannya. Seorang pengusaha atau Investor dapat menanamkan modalnya pada suatu sektor bisnis dengan tujuan mendapatkan keuntungan yang lebih besar dimasa mendatang. Dalam meminimalisir resiko dan mengestimasi besarnya keuntungan yang didapat pada masa mendatang diperlukannya suatu studi atau analisis kelayakan investasi.

Analisis kelayakan investasi sendiri merupakan suatu perhitungan yang kompleks. Hal ini harus dilakukan dengan cermat, sehingga mendapatkan hasil yang mendekati angka sebenarnya untuk membantu menentukan layak atau tidaknya suatu investasi.

¹ Badan Pusat Statistik Daerah Istimewa Yogyakarta

Penggunaan analisis sensitifitas berguna untuk menentukan tingkat sensitifitas suatu variabel terhadap parameter pengukur kelayakan. 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. Variabel yang akan diuji tingkat sensitifitasnya dalam tugas akhir ini adalah TPK hotel, suku bunga bank dan suku bunga nominal, dan nilai investasi. Sedangkan yang akan menjadi parameter pengukur kelayakan adalah nilai *Net Present Value* (NPV), *Revenue Cost Ratio* (RCR), *Internal Rate of Return* (IRR), *Return On Investmentt* (ROI) sebelum dan sesudah pajak dan tingkat pengembalian modal sendiri (*Return On Equity*)

Tugas Akhir ini akan menganalisis kelayakan investasi hotel Royal Darmo yang rencananya akan dibangun pada bulan Juni 2014 dengan masa konstruksi selama satu tahun (12 bulan). Hotel Royal Darmo memiliki kapasitas bintang 3 dan bertempat di Jalan Kemetiran Kidul nomor 54, Pringgokusuman, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta.

Analisis kelayakan investasi hotel Royal Darmo pada tugas akhir ini akan menggunakan metode *Net Present Value* (NPV), *Revenue Cost Ratio* (RCR), *Internal Rate of Return* (IRR), *Break Event Point* (BEP), *Return On Investmentt* (ROI) sebelum dan sesudah pajak, serta tingkat pengembalian modal sendiri (*Return On Equity*).

Net Present Value merupakan metoda *Present Worth* dan digunakan untuk menentukan apakah suatu rencana mempunyai keuntungan dalam periode waktu analisis. Hal ini dihitung dari *Present Worth of the Revenue* (PWR) dan *Present worth of the Cost* (PWC). Metode *Revenue Cost Ratio* (RCR) adalah metode yang menganalisis suatu proyek dengan membandingkan nilai *revenue* terhadap nilai *cost*. *Internal Rate of Return* (IRR) adalah besarnya tingkat bunga yang menjadikan biaya pengeluaran dan pemasukan sama besarnya, dengan $IRR > i$ (suku bunga) maka usulan investasi diterima. *Break Event Point* (BEP) adalah nilai sewa minimum diperoleh jika pendapatan gedung sama dengan pengeluaran. *Return On Investment* (ROI) sebelum dan sesudah pajak merupakan metode yang membandingkan laba sebelum dan sesudah pajak terhadap nilai investasi. Sedangkan Tingkat Pengembalian Modal Sendiri merupakan metode untuk mengetahui seberapa besar pemupukan modal sendiri.

I.2 Perumusan Masalah

Apakah investasi Hotel Royal Darmo dengan kapasitas bintang 3 sudah layak untuk dibangun dan seberapa besar tingkat sensitifitas variabel yang akan diuji?

I.3 Batasan Masalah

Batasan Masalah Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian kelayakan investasi dilakukan pada Hotel Royal Darmo di DIY.

2. Analisis kelayakan investasi dilakukan dengan metode *Net Present Value* (NPV), *Revenue Cost Ratio* (RCR), *Internal Rate of Return* (IRR), *Break Event Point* (BEP), *Return On Investmentt* (ROI) sebelum dan sesudah pajak , juga tingkat pengembalian modal sendiri (*Return On Equity*).
3. Penelitian dilakukan tanpa memperhitungkan manajemen resiko.
4. Tingkat perubahan nilai variabel sebesar -30% hingga + 30% dari nilai awal.

I.4 Keaslian Tugas Akhir

Penulis menyatakan bahwa tugas akhir dengan judul Analisis Kelayakan Investasi Hotel Royal Darmo di kota Yogyakarta belum pernah dipecahkan atau dilakukan penulis terdahulu.

I.5 Tujuan Tugas Akhir

Tujuan tugas akhir ini adalah mengetahui kelayakan investasi dan tingkat sensitifitas variabelnya pada Hotel Royal Darmo di kota Yogyakarta dengan metode *Net Present Value* (NPV), *Revenue Cost Ratio* (RCR), *Internal Rate of Return* (IRR), *Break Event Point* (BEP), *Return On Investmentt* (ROI) sebelum dan sesudah pajak , juga tingkat pengembalian modal sendiri (*Return On Equity*).

I.6 Manfaat Tugas Akhir

Manfaat tugas akhir dari Analisis Kelayakan Investasi Hotel Royal Darmo di kota Yogyakarta adalah sebagai berikut:

1. Menjadi masukan kepada Investor atau Owner terhadap nilai investasi yang akan didapat sesuai metode yang digunakan penulis sehingga dapat mengurangi resiko kerugian. Resiko Kerugian yang dimaksud adalah pengambilan keputusan atau keterlanjuran penanaman modal yang besar bagi kegiatan yang kurang menguntungkan.
2. Menjadi salah satu referensi di dalam dunia teknik sipil maupun umum dalam melakukan perhitungan investasi kelayakan finansial sebuah hotel.