

SKRIPSI

**STUDI KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN
WISMA POST CARD BANDUNG**



ADI NUGROHO TANUJAYA

NPM : 2014410092

PEMBIMBING : Dr. Ir. Anton Soekiman, M.T., M.Sc.

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT Nomor: 227/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/XI/2013)
BANDUNG
JULI 2018**

SKRIPSI

**STUDI KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN WISMA
POST CARD BANDUNG**



ADI NUGROHO TANUJAYA

NPM : 2014410092

BANDUNG, 2 JULI 2018

PEMBIMBING

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Anton Soekiman', is written over a horizontal line.

Dr. Ir. Anton Soekiman, M.T., M.Sc.

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN

FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL

(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT Nomor: 227/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/XI/2013)

BANDUNG

JULI 2018

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama Lengkap : Adi Nugroho Tanujaya

NPM : 2014410092

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "**STUDI KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN WISMA POST CARD BANDUNG**" adalah karya ilmiah yang bebas plagiat. Jika di kemudian hari terdapat plagiat dalam skripsi ini maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bandung, 2 Juli 2018



Adi Nugroho Tanujaya

2014410092

STUDI KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN WISMA POST CARD BANDUNG

Adi Nugroho Tanujaya
NPM : 2014410092

Pembimbing : Dr. Ir. Anton Soekiman, M.T., M.Sc.

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT Nomor: 227/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/XI/2013)
BANDUNG
JULI 2018

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk memberikan penilaian kelayakan investasi melalui tujuh aspek investasi terhadap sebuah proyek wisma, memberikan gambaran mengenai batasan yang mendukung supaya investasi ini layak, dan memperkirakan biaya dan pemasukan total. Objek penelitian ini adalah proyek Wisma Post Card yang dimiliki oleh PT. Pos Properti Indonesia.

Penelitian dilakukan dengan mensimulasikan kejadian-kejadian pada metode penilaian kelayakan investasi *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Discounted Payback Period* (DPP) menggunakan aplikasi *@Risk*. Variabel yang diubah adalah tingkat okupansi wisma, harga sewa kamar, dan periode pengembalian modal yang diharapkan. Data kemudian dianalisis menggunakan analisis kepekaan untuk mengurutkan variabel dari yang paling berpengaruh terhadap kelayakan investasi.

Hasil analisis kepekaan menunjukkan tingkat okupansi memberikan pengaruh paling besar disusul oleh periode pengembalian modal dan harga sewa kamar. Dengan tingkat okupansi yang paling mungkin terjadi adalah 57%, Wisma Post Card harus menetapkan harga sewa kamar Rp 240.000,00, harga sewa ruang rapat besar Rp 1.000.000,00, dan harga sewa ruang rapat kecil Rp 600.000,00 untuk mendapatkan masa pengembalian modal dalam waktu 6 tahun.

Kata kunci : studi kelayakan investasi, *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, *Payback Period*, analisis kepekaan

INVESTMENT FEASIBILITY STUDY OF POST CARD GUEST HOUSE AT BANDUNG

Adi Nugroho Tanujaya
NPM : 2014410092

Advisor : Dr. Ir. Anton Soekiman, M.T., M.Sc.

PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY
DEPARTMENT OF CIVIL ENGINEERING
(Accredited by SK BAN-PT Nomor: 227/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/XI/2013)
BANDUNG
JULY 2018

ABSTRACT

This research was aimed to assess the investment feasibility of a guest house from seven aspects, to describe condition to make the project feasible, and to estimate the total cost and total benefit. The object of this research was Post Card Guest House, owned by PT. Pos Properti Indonesia.

The study simulated cases by using @Risk application on three metrics of feasibility analysis: Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR) and Discounted Payback Period (DPP). The study set occupancy rate, room rental rate and payback duration as modified variables. Data was analysed using sensitivity analysis to sort the modified variables from the most influencing variable on feasibility study.

The sensitivity analysis result showed that occupancy rate gave the most significant influence, followed by payback duration and room rental rate. With the most possible occupancy rate occurred was 57%, Post Card Guest House should set room rental rate on Rp 240.000,00, big meeting room rental rate on Rp 1.000.000,00, and small meeting room rental rate on Rp 600.000,00 in order to get 6 years payback duration.

Keywords : feasibility analysis, net present value, internal rate of return, payback period, sensitivity analysis

PRAKATA

Puji syukur kepada Tuhan yang Maha Esa atas segala berkat yang telah diberikannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul, “Studi Kelayakan Investasi Pembangunan Wisma Post Card Bandung”. Skripsi ini merupakan salah satu syarat akademik dalam menyelesaikan studi tingkat sarjana di Fakultas Teknik Program Studi Teknik Sipil, Universitas Katolik Parahyangan.

Dalam penyusunan skripsi ini, banyak masalah yang dihadapi penulis, tetapi berkat bantuan serta dukungan dari berbagai pihak, skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih yang sangat besar kepada:

1. Dr. Ir. Anton Soekiman, M.T., M.Sc., selaku dosen pembimbing yang telah membimbing dan memberikan banyak pengetahuan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan;
2. Seluruh dosen Program Studi Teknik Sipil Universitas Katolik Parahyangan yang telah memberikan banyak ilmu pengetahuan bagi penulis;
3. Keluarga yang telah memberikan dukungan baik semangat, doa, maupun dukungan pendanaan kepada penulis selama berkuliah di Universitas Katolik Parahyangan;
4. Viriya Ardine yang telah menemani dan menyemangati penulis selama menyelesaikan skripsi ini;
5. Sandhi Kwani, S.T., M.T. yang telah memberikan banyak dukungan dan menjadi pengingat di kala penulis akan mengikuti seminar dan sidang;
6. Fandy, S.T., M.T. yang telah bersedia meminjamkan printer untuk kepentingan skripsi;
7. Teman-teman Tzu Ching yang mengisi hari-hari penulis di sela-sela waktu pengerjaan skripsi;
8. Seluruh rekan mahasiswa Program Studi Teknik Sipil Universitas Katolik Parahyangan yang telah menemani penulis dari awal perkuliahan hingga saat ini;
9. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah memberikan dukungan secara langsung maupun tidak langsung.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, tetapi penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Semoga skripsi ini dapat berguna dan menambah pengetahuan bagi pihak yang membacanya.

Bandung, 2 Juli 2018



Adi Nugroho Tanujaya

2014410092

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
PRAKATA	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN.....	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB 1 PENDAHULUAN	1-1
1.1. Latar Belakang	1-1
1.2. Rumusan Masalah	1-2
1.3. Tujuan Penelitian.....	1-2
1.4. Pembatasan Masalah	1-3
1.5. Sistematika Penulisan.....	1-3
BAB 2 KAJIAN PUSTAKA	2-1
2.1. Pengenalan	2-1
2.2. Perkembangan Pariwisata dan Perhotelan di Indonesia.....	2-1
2.3. Aspek Kelayakan Investasi.....	2-4
2.3.1. Aspek Pasar dan Pemasaran	2-4
2.3.2. Aspek Dampak Lingkungan	2-5
2.3.3. Aspek Sosial dan Kultural	2-6
2.3.4. Aspek Legal atau Hukum	2-6
2.3.5. Aspek Teknis.....	2-6
2.3.6. Aspek Manajemen dan Operasional	2-7
2.3.7. Aspek Keuangan atau Finansial.....	2-7
2.4. Instrumen Penilaian Kelayakan Investasi.....	2-8
2.4.1. NPV (Net Present Value)	2-8
2.4.2. IRR (Internal Rate of Return).....	2-9
2.4.3. Dicsounted Payback Period	2-10
2.5. Analisis Kepekaan (Sensitivity Analysis).....	2-11
2.6. Depresiasi.....	2-11
2.7. Inflasi	2-13
2.8. Suku Bunga	2-14

BAB 3 METODE PENELITIAN	3-1
3.1. Pendahuluan	3-1
3.2. Rancangan Penelitian	3-1
3.3. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	3-3
3.4. Fokus Penelitian	3-3
3.5. Variabel Penelitian	3-3
3.6. Instrumen Penelitian.....	3-4
3.7. Pengumpulan Data	3-5
3.8. Teknik Analisis Data.....	3-5
BAB 4 ANALISIS DAN PEMBAHASAN	4-1
4.1. Aspek Pasar	4-1
4.2. Aspek Dampak Lingkungan	4-3
4.3. Aspek Sosial dan Kultur	4-3
4.4. Aspek Legal.....	4-4
4.5. Aspek Teknis.....	4-5
4.6. Aspek Manajemen dan Operasional	4-7
4.7. Aspek Finansial	4-7
4.7.1. Aliran Kas Saat Pembangunan	4-8
4.7.2. Aliran Kas Operasional	4-11
4.7.3. Analisis Kepekaan4.....	4-16
BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN	5-1
5.1. Kesimpulan	5-1
5.2. Saran.....	5-2
DAFTAR PUSTAKA	xi
LAMPIRAN 1.....	L1-1
LAMPIRAN 2.....	L2-1
LAMPIRAN 3.....	L3-1

DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN

A	= Biaya yang muncul setiap tahun dalam jumlah sama
DPP	= <i>Discounted Payback Period</i>
D_t	= Biaya penyusutan selama waktu dalam tahun t
E_t	= Aliran dana keluar selama periode t
g	= Inflasi yang terjadi
GSB	= Garis Sempadan Bangunan
i	= Suku bunga investasi
IRR	= <i>Internal Rate of Return</i>
KDB	= Koefisien Dasar Bangunan
KDH	= Koefisien Dasar Hijau
KLB	= Koefisien Lantai Bangunan
KTB	= Koefisien Tingkat Bangunan
N	= Umur aset
NJKP	= Nilai Jual Kena Pajak
NJOP	= Nilai Jual Objek Pajak
NJOPTKP	= Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak
NPV	= <i>Net Present Value</i>
P	= Harga pembelian atau ongkos awal aset
PBB	= Pajak Bumi dan Bangunan
Pph	= Pajak Penghasilan
PP	= <i>Payback Period</i>
R_t	= Aliran dana masuk selama periode t
S	= Nilai sisa pada akhir umur asset
t	= Lamanya periode investasi

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Diagram Alir Penelitian Kelayakan Investasi Wisma Post Card Bandung	3-2
Gambar 4.1 Lokasi Wisma Post Card di Jl. W. R. Supratman beserta hotel di sekitarnya, dicari melalui <i>Google Maps</i>	4-2
Gambar 4.2 Lokasi Wisma Post Card di Jl. W. R. Supratman	4-9
Gambar 4.3 Pemetaan Badan Pertanahan Nasional di Jalan. W. R. Supratman, Bandung	4-9
Gambar 4.4 Diagram Arus Kas selama 6 Tahun.....	4-18
Gambar 4.5 Grafik Probabilitas Harga Sewa pada @Risk.....	4-19
Gambar 4.6 Grafik Probabilitas Tingkat Okupansi pada @Risk.....	4-19
Gambar 4.7 Grafik Probabilitas Masa Pengembalian Modal pada @Risk.....	4-20
Gambar 4.8 Grafik Tornado Koefisien Korelasi Parameter Investasi – Perbandingan antara NPV dan IRR Tanpa Memperhitungkan Kenaikan Aset Tanah ke Arus Kas.....	4-21
Gambar 4.9 Grafik Hubungan Tingkat Okupansi dan Masa Pengembalian Modal dengan Metode NPV	4-23
Gambar 4.10 Grafik Hubungan Tingkat Okupansi dan Masa Pengembalian Modal dengan Metode IRR.....	4-23
Gambar 4.11 Grafik Break Even Point dari Perhitungan DPP pada Okupansi 60% ...	4-24
Gambar 4.12 Grafik Break Even Point dari Perhitungan DPP pada Okupansi 50% ...	4-24
Gambar 4.13 Grafik Tornado Koefisien Korelasi Parameter Investasi – Perbandingan antara NPV dan IRR dengan Memperhitungkan Kenaikan Aset Tanah ke Arus Kas...	4-25

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Perkembangan Bulanan Wisatawan Mancanegara, 2010 – 2014.....	2-2
Tabel 2.2 Perkembangan Jumlah Perjalanan Wisatawan Nusantara, Rata-Rata Perjalanan, Pengeluaran Per Perjalanan, Total Pengeluaran 2009 – 2013.....	2-3
Tabel 2.3 Realisasi Investasi Sektor Pariwisata Tahun 2011 – 2016	2-4
Tabel 2.4 Laporan Inflasi (Indeks Harga Konsumen) Berdasarkan Perhitungan Inflasi Tahunan	2-13
Tabel 2.5 Suku Bunga Dasar Kredit (Data Posisi Akhir November 2016) (Sumber : Bank Indonesia, 2016).....	2-15
Tabel 4.1 Perhitungan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan.....	4-10
Tabel 4.2 Perhitungan Belanja Perabot oleh Wisma Post Card	4-11
Tabel 4.3 Perhitungan Tarif Listrik pada Kondisi Tingkat Okupansi 100%.....	4-12
Tabel 4.4 Perhitungan Tarif Air pada Kondisi Tingkat Okupansi 100%	4-13
Tabel 4.5 Perhitungan Cicilan Pinjaman Bank untuk Pembangunan Wisma Post Card.....	4-15
Tabel 4.6 Biaya yang Harus Dikeluarkan Wisma Post Card untuk Gaji Karyawan.....	4-16
Tabel 4.7 Perhitungan Aliran Kas Selama 6 Tahun.....	4-17
Tabel 4.8 Perhitungan Nilai Pendapatan Wisma Post Card Selama 11 Tahun pada Metode DPP	4-22
Tabel 4.9 Perhitungan Nilai Pengeluaran Wisma Post Card Selama 11 Tahun pada Metode DPP	4-22

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1	L1-1
Denah Rencana Lantai 1.....	L1-2
Denah Rencana Lantai 2.....	L1-3
Denah Rencana Lantai 3.....	L1-4
Denah Rencana Atap.....	L1-5
Denah Kamar Tipikal Lantai 1-3.....	L1-6
LAMPIRAN 2	L2-1
Kelompok A Nilai Jual Bumi.....	L2-2
Kelompok B Nilai Jual Bumi.....	L2-3
Kelompok A Nilai Jual Bangunan.....	L2-4
Kelompok B Nilai Jual Bangunan.....	L2-5
LAMPIRAN 3	L3-1
Kenaikan Aset Tanah Tidak Diperhitungkan dengan Harga Sewa Kamar Rp 240.000,00	L3-2
Kenaikan Aset Tanah Diperhitungkan dengan Harga Sewa Kamar Rp 240.000,00.....	L3-5

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Bandung adalah sebuah kota seluas 167,31 km² yang terletak di Provinsi Jawa Barat. Kota Bandung yang dahulu merupakan kota yang bersejarah dalam kemerdekaan Indonesia kini berkembang menjadi salah satu pusat perekonomian kreatif termasuk berbagai macam industri dan bisnis. Selain itu Kota Bandung menyediakan lokasi-lokasi pariwisata alam maupun budaya yang sudah terkenal sampai mancanegara. Oleh karena itu, Kota Bandung memiliki daya tarik yang tinggi terhadap manusia, baik untuk tinggal sementara waktu maupun menetap dalam waktu lama.

Menurut data yang dikumpulkan oleh Kementerian Pariwisata Republik Indonesia, jumlah wisatawan nusantara maupun wisatawan mancanegara selalu mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Pada tahun 2010 – 2014, jumlah wisatawan mancanegara mengalami peningkatan dari 7.002.944 ke 9.435.411 orang. Begitu pula dengan wisatawan nusantara yang jumlahnya mengalami peningkatan.

Tumbuhnya jumlah pendatang tersebut membuka peluang usaha baru bagi pengusaha di Kota Bandung. Oleh karena itu Bandung memiliki pertumbuhan yang pesat pada bisnis kuliner dan penginapan. Kedua bisnis tersebut menawarkan keuntungan yang besar, selain itu mampu menyediakan lapangan pekerjaan dalam jumlah banyak. Menurut Badan Pusat Statistik Kota Bandung pada tahun 2016, di Bandung sudah terdapat 9 hotel bintang 5, 32 hotel bintang 4, 42 hotel bintang 3, 25 hotel bintang 2, 10 hotel bintang 1, dan 218 hotel yang tidak memiliki bintang. Jumlah ini akan terus bertumbuh seiring dengan jumlah wisatawan yang meningkat dari tahun ke tahun.

Pesatnya pertumbuhan penginapan komersial di Kota Bandung menjadi sebuah kasus yang menarik untuk diteliti dari sudut pandang ekonomi teknik. Dalam penelitian ini akan dilakukan kajian terhadap rencana pembangunan sebuah

penginapan. Dikarenakan bangunan yang ingin dibangun adalah bangunan komersial, maka sebelum proyek tersebut dilaksanakan harus ditinjau terhadap tujuh aspek investasi yang akan memberikan kesimpulan apakah proyek akan memberikan keuntungan dan layak dikerjakan, atau sebaliknya.

Uji kelayakan investasi sangat penting dilakukan sebelum proyek dibangun, di antaranya supaya pihak pengelola tidak mengambil keputusan yang salah yang menyangkut keputusan menanamkan modalnya untuk diinvestasikan. Selain itu, jika investasi dinilai layak, maka dapat diperkirakan berapakah tingkat pengembaliannya dan lama investasinya.

1.2. Rumusan Masalah

Sebelum sebuah proyek komersial dibangun terlebih dahulu harus dilakukan tahap awal untuk menguji apakah investasi terhadap proyek tersebut layak dilakukan atau tidak. Kelayakan investasi ditinjau berdasarkan tujuh aspek yaitu aspek pasar, aspek lingkungan, aspek sosial dan kultur, aspek legal, aspek teknis, aspek manajemen dan operasional, serta aspek finansial.

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah :

1. untuk memberikan penilaian kelayakan investasi melalui tujuh aspek investasi,
2. untuk memberikan gambaran mengenai batasan yang mendukung supaya investasi ini layak,
3. untuk memperkirakan biaya yang harus dikeluarkan dan pemasukkan total selama masa investasi Wisma Post Card,
4. untuk menentukan besarnya pengaruh dari parameter terhadap kelayakan investasi Wisma Post Card,
5. untuk membandingkan antara arus kas tanpa memperhitungkan kenaikan aset tanah dan arus kas dengan memperhitungkan kenaikan aset tanah, serta dampaknya terhadap keputusan investasi.

1.4. Pembatasan Masalah

Agar penulisan dalam penelitian ini terarah sesuai dengan yang telah direncanakan, maka perlu dilakukan pembatasan masalah. Adapun batasan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Proyek yang ditinjau dalam penelitian ini adalah proyek pembangunan Wisma Post Card di Kota Bandung,
2. Analisis pasar menggunakan kondisi penginapan di Kota Bandung dengan pasar spesifik hotel tanpa bintang,
3. Studi kelayakan investasi yang dianalisis pada proyek pembangunan wisma tersebut diukur berdasarkan aspek pasar, aspek lingkungan, aspek sosial dan kultur, aspek legal, aspek teknis, aspek manajemen dan operasional, serta aspek finansial,
4. Metode penilaian kelayakan investasi menggunakan NPV (*Net Present Value*), IRR (*Internal Rate of Return*), dan DPP (*Discounted Payback Period*),
5. Analisis kepekaan hanya mengkaji parameter tingkat okupansi, masa pengembalian modal, dan harga sewa kamar.

1.5. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari 5 (lima) bab yang disusun sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, pembatasan masalah, dan sistematika penulisan.

BAB II : LANDASAN TEORI

Bab ini terdiri dari tinjauan pustaka dan landasan teori, yaitu membahas tentang berbagai landasan teori yang dapat dijadikan dasar penelitian.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini membahas tentang jenis penelitian, prosedur, teknik pengumpulan data, peralatan yang digunakan, metode pengolahan dan analisis data yang akan dipakai dalam penelitian ini.

BAB IV : ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Setelah data terkumpul maka dilakukan pengolahan data. Dalam bab ini akan dijelaskan tentang pengolahan serta analisis data penelitian dan pembahasannya.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Akhir dari penelitian dan pengambilan kesimpulan serta saran yang diharapkan dapat menjadi masukan bagi semua kalangan.