

TUGAS AKHIR

**ANALISA KELAYAKAN FINANSIAL DAN RISIKO
PEMBANGUNAN HOTEL X SURABAYA**



HONGARTA JOHN ANGGA
NPM: 11.11.0057

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
2018

TUGAS AKHIR

**ANALISA KELAYAKAN FINANSIAL DAN RISIKO
PEMBANGUNAN HOTEL X SURABAYA**



HONGARTA JOHN ANGGA
NPM : 11.11.00.57

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**

2018

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Tugas Akhir : Analisa Kelayakan Finansial dan Risiko
Pembangunan Hotel X Surabaya

Nama : Hongarta John Angga
NPM : 11.11.0057
Program Studi : Teknik Sipil

Menyetujui,
Dosen Pembimbing



Dr. Ir. H. Miftahul Huda, MM
NIP/NIK : 196012101991031002

Mengetahui,

Dekan Fakultas Teknik

Ketua Program Studi



Johan Paing H.W, ST, MT
NIP/NIK : 196903102005011002



Dr. Ir. H. Miftahul Huda, MM
NIP/NIK : 196012101991031002

LEMBAR PENGESAHAN REVISI

Judul : Analisa Kelayakan dan Risiko
Pembangunan Hotel X Surabaya

Nama Mahasiswa : Hongarta John Angga

NPM : 11.11.00.57

Program Studi : Teknik Sipil

TELAH DIREVISI

Tanggal : 30 Juli 2018

Dosen Penguji

Dosen Pembimbing

Johan Paing HW, ST, MT
19690310200501102

Dr. Ir. H. Miftahul Huda, MM
196012101991031002

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Hongarta John Angga
NPM : 11.11.0057
Program Studi : Teknik Sipil
Judul Tugas Akhir : Analisa Kelayakan Finansial dan Risiko
Pembangunan Hotel X di Surabaya

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya ilmiah Tugas Akhir ini bebas plagiatis (menjiplak) apabila dikemudian hari terbukti terdapat plagiatis (menjiplak) dalam karya ilmiah ini, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan hukum yang berlaku.

Pernyataan ini saya buat dengan kesadaran sendiri dan tidak ada tekanan dari pihak manapun.

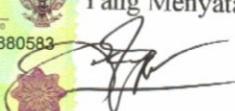
Mengetahui,
Dosen Pembimbing


Dr. Ir. H. Miftahul Huda, MM



Surabaya, Juli 2018

Yang Menyatakan


Hongarta John Angga

ABSTRAK

ANALISA KELAYAKAN FINANSIAL DAN RISIKO PEMBANGUNAN HOTEL X SURABAYA

Investasi di sektor penginapan sangat berisiko karena dana yang dibutuhkan sebagai investasi awal sangat besar. Oleh karena itu, diperlukan studi kelayakan finansial dan manajemen risiko yang tepat untuk keberhasilan pembangunan Hotel X. Metode yang digunakan untuk menganalisa kelayakan investasi Hotel X Surabaya dengan indikator ekonomi proyeksi rugi-laba, B/C, IRR, NPV dan PP agar dapat dinilai layak atau tidak layak untuk dilaksanakan. Hasil penelitian terdapat 5 variabel dan 17 indikator risiko. Dengan menggunakan analisa kualitatif (*Qualitative analysis*) dan kuantitatif (*Quantitative analysis*) yang hanya terbatas pada biaya, hasil dari perhitungan didapat risiko yang paling berpengaruh atau dominan yaitu variabel risiko teknis, yang penyebab terjadinya lemahnya komunikasi antara manajer dan pekerja di lapangan, serta kurangnya pemantauan, dengan penanganan (*mitigasi*) meningkatkan komunikasi antar anggota dan meningkatkan frekuensi pemantauan di lapangan. Keberadaan risiko yang masuk dalam kategori tinggi harus mendapat perhatian yang lebih dan semua resiko yang akan terjadi se bisa mungkin di *mitigasi* / di tangani.

Kata kunci : Hotel, NPV, B/C, IRR, PP, Risiko.

ABSTRACT

FINANCIAL FEASIBILITY ANALYSIS AND RISK OF HOTEL X SURABAYA DEVELOPMENT

Investment in the lodging sector is very risky because the funds required as an initial investment is very large. Therefore, a proper financial feasibility study and risk management is required for the success of Hotel X's development. The method used to analyze the investment feasibility of Hotel X Surabaya with economic indicators of profit-and-loss projection, B / C, IRR, NPV and PP in order to be assessed feasible or not feasible to implement. The results of the study were 5 variables and 17 risk indicators. By using qualitative analysis and quantitative (Quantitative analysis) which is only limited to cost, the result of the calculation is the most influential or dominant risk that is the technical risk variable, the cause of weak communication between manager and worker in field, and lack of monitoring , with mitigation improving communication among members and increasing the frequency of monitoring in the field. The existence of risks that fall into the high category should receive more attention and all risks that will occur as much as possible in mitigation / handled.

Keywords: *Hotel, NPV, B/C, IRR, PP, Risk.*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penyusun panjatkan ke hadirat Allah SWT, karena hanya dengan ridho-Nya penyusun dapat menyelesaikan kegiatan Kerja Praktek ini. Penyusunan Laporan Kerja Praktek ini diselesaikan untuk memenuhi kewajiban penyusun sebagai mahasiswa dalam rangka memenuhi syarat-syarat kurikulum yang telah ditetapkan oleh pihak Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.

Selesainya penyusunan Laporan Kerja Praktek ini tidak lepas dari peran serta pihak lain yang telah membantu dan membimbing sampai terselesaiannya laporan ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, penyusun mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Ir. Endang Noerhartati MT. selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
2. Bapak Dr. Ir. Miftahul Huda, MM. selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
3. Bapak Dr. Ir. Miftahul Huda, MM. selaku dosen pembimbing.
4. Bapak Khotirul, ST. selaku Site Manager Proyek Showroom Honda & Premier Inn Hotel
5. Semua pihak yang telah membantu dalam kegiatan ini hingga selesai.

Penyusun menyadari bahwa dalam penyusunan Laporan Kerja Praktek ini masih terdapat banyak kekurangan dan jauh dari sempurna,

mengingat keterbatasan pengetahuan penyusun dan waktu yang tersedia, oleh karena itu penyusun mengharapkan saran dan petunjuk dari semua pihak untuk perbaikan dan kelengkapan laporan ini. Akhir kata penyusun mengharapkan semoga laporan ini dapat bermanfaat bagi penyusun khususnya dan bagi mahasiswa Teknik Sipil pada umumnya.

Surabaya, Juni 2017

Penyusun

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
SURAT PERNYATAAN.....	ii
ABSTRAK.....	iii
ABSTRACT.....	iv
LEMBAR PENGESAHAN.....	v
LEMBAR PENGESAHAN REVISI.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR RUMUS.....	xi
BAB I Pendahuluan.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	3
1.3 Rumusan Masalah	4
1.4 Maksud dan Tujuan	4
1.5 Manfaat Penelitian.....	4
1.6 Batasan Masalah.....	5
1.7 Sistematika Penulisan Laporan.....	5
BAB II Tinjauan Pustaka.....	7
2.1 Studi Kelayakan.....	7
2.2 Analisa Kelayakan Finansial Hotel.....	8
2.2.1 Modal Investasi.....	8

2.2.2	Analisis Biaya.....	8
2.2.3	Aspek Teknis.....	9
2.2.4	Evaluasi Proyek.....	10
2.2.5	Pengembalian Kredit Investasi.....	10
2.2.6	Pajak Perseroan.....	10
2.2.7	Analisis Kelayakan Investasi.....	11
2.3	Manajemen Risiko.....	13
2.4	Risiko.....	15
2.5	Jenis-Jenis Risiko	15
2.6	Pengertian Hotel.....	19
2.7	Proyek.....	20
2.8	Proyek Perhotelan.....	21
2.9	Proses Dalam Manajemen Risiko.....	21
2.10	Identifikasi Risiko.....	22
2.11	Analisis Tingkat Risiko.....	28
2.12	Analisis Risiko.....	32
2.13	Penanganan Risiko.....	32
2.14	Penelitian Terdahulu.....	34
2.15	Kerangka Berpikir.....	38
BAB III	Metode Penelitian.....	39
3.1	Jenis Penelitian.....	39
3.2	Flow Diagram.....	40
3.3	Konsep Penelitian.....	41
3.4	Waktu dan Tempat Penelitian.....	41
3.4.1	Waktu Penelian.....	41

3.4.2 Tempat Penelitian.....	42
3.5 Populasi dan Sampling Penelitian.....	42
3.5.1 Populasi Penelitian.....	42
3.5.2 Sampel Penelitian.....	42
3.5.3 Metode Sampling.....	43
3.5.4 Responden.....	43
3.6 Analisis Kelayakan Investasi.....	45
3.6.1 Analisis Nilai Bersih Sekarang.....	45
3.6.2 Metode Arus Pengembalian Internal.....	45
3.6.3 Metode Benefit Cost Ratio.....	46
3.6.4 Pay Back Period.....	46
3.7 Data dan Pengumpulan Data.....	47
3.7.1 Data Primer.....	47
3.7.2 Data Sekunder.....	47
3.7.3 Teknik Pengumpulan Data.....	48
3.8 Variabel dan Indikator Penelitian.....	50
3.8.1 Macam Variabel dan Indikator.....	50
3.8.2 Definisi Operasional Variabel.....	54
3.9 Model Penelitian.....	54
3.10 Analisa Data.....	55
3.10.1 Analisa Risiko Kualitatif.....	55
3.10.2 Analisa Risiko Kuantitatif.....	57
3.10.3 Uji Validasi.....	59

3.10.4 Uji Reliabilitas.....	59
3.10.5 Aksi Mitigasi.....	59
BAB IV Analisa Data.....	61
4.1 Analisa Kelayakan.....	61
4.1.1 Aspek Pasar.....	61
4.1.2 Gambaran Umum Proyek.....	62
4.1.3 Rencana Anggaran Biaya.....	62
4.1.4 Analisa Finansial.....	62
4.1.5 Perhitungan NPV dan BCR.....	83
4.1.6 <i>Internal Rate of Return</i>	86
4.1.7 <i>Payback Period</i>	88
4.2 Analisa Risiko.....	89
4.2.1 Data Penelitian.....	89
4.2.2 Identifikasi Risiko.....	89
4.2.3 Deskripsi Karakteristik Responden.....	90
4.2.4 Uji Validitas.....	92
4.2.5 Uji Reliabilitas.....	94
4.2.6 Analisa Risiko Berdasarkan Impact Terhadap Biaya (Kualitatif).....	96
4.2.7 Respon Risiko Berdasarkan Impact Terhadap Biaya.....	101
4.2.8 Respon Risiko.....	104
4.2.9 Analisa Kuantitatif.....	107

BAB V Pembahasan Hasil Penelitian.....	115
5.1 Uraian Umum.....	115
5.2 Skala Risiko berdasarkan Aspek Risiko.....	116
5.2.1 Skala Risiko Bedasarkan Variabel Kualitatif Terhadap Biaya Pelaksanaan Proyek.....	117
5.2.2 Skala Risiko Item Pekerjaan Tertinggi Berdasarkan Total Nilai Pembangunan Hotel X.....	118
5.2.3 Perencanaan Tanggap Risiko.....	120
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....	125
6.1 Kesimpulan.....	125
6.2 Saran-saran.....	126
DAFTAR PUSTAKA.....	127
LAMPIRAN.....	130

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	34
Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu (Lanjutan).....	35
Tabel 2.3 Penelitian Terdahulu (Lanjutan).....	36
Tabel 2.4 Penelitian Terdahulu (Lanjutan).....	37
Tabel 3.1 Waktu Penelitian.....	41
Tabel 3.2 Karakteristik Responden.....	44
Tabel 3.3 Variabel dan <u>Indikator</u> risiko.....	52
Tabel 3.4 Variabel dan <u>Indikator</u> risiko.....	53
Tabel 3.5 Variabel dan <u>Indikator</u> risiko.....	54
Tabel 4.1 Investasi.....	63
Tabel 4.2 Depresiasi.....	63
Tabel 4.3 Pendapatan Bersih <i>Double Bed Room</i>	64
Tabel 4.4 Pendapatan Bersih <i>Double Bed Room</i> (Lanjutan).....	65
Tabel 4.5 Pendapatan Bersih <i>Double Bed Room</i> (Lanjutan).....	66
Tabel 4.6 Pendapatan Bersih <i>Double Bed Room</i> (Lanjutan).....	67
Tabel 4.7 Pendapatan Bersih <i>Double Bed Room</i> (Lanjutan).....	68
Tabel 4.8 Pendapatan Bersih <i>Double Bed Room</i> (Lanjutan).....	69
Tabel 4.9 Pendapatan Bersih <i>Double Bed Room</i> (Lanjutan).....	70
Tabel 4.10 Pendapatan Bersih <i>Double Bed Room</i> (Lanjutan)....	71
Tabel 4.11 Pendapatan Bersih <i>Single Bed Room</i>	72
Tabel 4.12 Pendapatan Bersih <i>Single Bed Room</i> (Lanjutan).....	73
Tabel 4.13 Pendapatan Bersih <i>Single Bed Room</i> (Lanjutan).....	74
Tabel 4.14 Pendapatan Bersih <i>Single Bed Room</i> (Lanjutan).....	75
Tabel 4.15 Pendapatan Bersih <i>Single Bed Room</i> (Lanjutan).....	76
Tabel 4.16 Pendapatan Bersih <i>Single Bed Room</i> (Lanjutan).....	77
Tabel 4.17 Pendapatan Bersih <i>Single Bed Room</i> (Lanjutan).....	78
Tabel 4.18 Pendapatan Bersih <i>Single Bed Room</i> (Lanjutan).....	79

Tabel 4.19 Total Pendapatan Bersih.....	80
Tabel 4.20 Total Pendapatan Bersih (Lanjutan).....	81
Tabel 4.21 Total Pendapatan Bersih (Lanjutan).....	82
Tabel 4.22 NPV dan BCR.....	83
Tabel 4.23 NPV dan BCR (Lanjutan).....	84
Tabel 4.24 NPV dan BCR (Lanjutan).....	85
Tabel 4.25 <i>Internal Rate of Return</i>	86
Tabel 4.26 <i>Internal Rate of Return</i> (Lanjutan).....	87
Tabel 4.27 <i>Payback Period</i>	88
Tabel 4.28 Karakteristik Responden.....	90
Tabel 4.29 Karakteristik Responden (Lanjutan).....	91
Tabel 4.30 Uji Validitas 1.....	92
Tabel 4.31 Uji Validitas 2.....	93
Tabel 4.32 Tabel PxI terhadap biaya.....	98
Tabel 4.33 Tabel PxI terhadap biaya (Lanjutan).....	99
Tabel 4.34 Tabel PxI terhadap biaya (Lanjutan).....	100
Tabel 4.35 Hasil dari <i>Risk Map</i>	102
Tabel 4.36 Hasil dari <i>Risk Map</i> (Lanjutan).....	103
Tabel 4.37 Mitigasi Risiko.....	105
Tabel 4.38 Mitigasi Risiko (Lanjutan).....	106
Tabel 4.39 Mitigasi Risiko (Lanjutan).....	107
Tabel 4.40 Bobot Nilai PxI.....	108
Tabel 4.41 Bobot Nilai PxI (Lanjutan).....	109
Tabel 4.42 Bobot Nilai PxI (Lanjutan).....	110
Tabel 4.43 Bobot Nilai PxI (Lanjutan).....	111
Tabel 4.44 Nilai Kerugian Item Pekerjaan.....	112
Tabel 4.45 Nilai Kerugian Item Pekerjaan (Lanjutan).....	113
Tabel 4.46 Nilai Kerugian Item Pekerjaan (Lanjutan).....	114

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 <i>Probability Impact Grid</i>	30
Gambar 2.2 Matriks Berdasar Frekuensi dan Tampak.....	33
Gambar 3.1 <i>Flow Diagram</i> Penelitian.....	40
Gambar 3.2 Format Rekapitulasi Kuisioner.....	55
Gambar 3.3 Format Pengelompokan Nilai Variabel Risiko.....	56
Gambar 3.4 Format Respon dan Mitigasi Risiko.....	57
Gambar 3.5 Format Analisa Nilai Kerugian Item Pekerjaan.....	58
Gambar 4.1 Uji Reliabilitas 1.....	94
Gambar 4.2 Uji Reliabilitas 2.....	95

DAFTAR RUMUS

	Halaman
2.1 Pengembalian Kredit Investasi.....	10
2.2 <i>Net Present Value</i>	11
2.3 <i>Internal Rate Return</i>	12
2.4 <i>Benefit Cost Ratio</i>	12
2.5 <i>Pay Back Period</i>	13
2.6 Tingkat Dampak Risiko.....	29
3.1 Taro Yamane.....	43
3.2 <i>Net Present Value</i>	45
3.3 <i>Internal Rate Return</i>	46
3.4 <i>Benefit Cost Ratio</i>	46
3.5 <i>Pay Back Period</i>	47