

**STUDI KELAYAKAN RENCANA PENDIRIAN POP HOTEL DI
YOGYAKARTA OLEH PT. HEIDI CAHAYA BERKAT**



SKRIPSI

Disusun dan Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Syarat-syarat Guna
memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi dan Bisnis Jurusan Manajemen
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun Oleh:

NURINA PANDANWANGI

B100120378

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
TAHUN 2016**

HALAMAN PENGESAHAN

Yang bertandatangan dibawah ini telah membaca skripsi dengan judul:

**“STUDI KELAYAKAN RENCANA PENDIRIAN POP HOTEL DI
YOGYAKARTA OLEH PT. HEIDI CAHAYA BERKAT”**

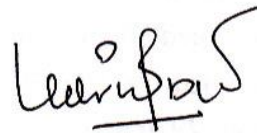
Yang ditulis oleh:

NURINA PANDANWANGI. B 100120378

Penandatanganan berpendapat bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat untuk diterima.

Surakarta, 4 Februari 2016

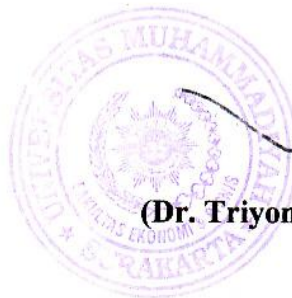
Pembimbing Utama



(Dra. Wuryaningsih D.L, MM)

Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Dr. Triyono, SE, M.Si)



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

Jl. A. Yani Tromol Pos 1 Pabelan Kartosuro Telp. (0271) 717417 Surakarta – 57102

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : **NURINA PANDANWANGI**

NIRM :

Jurusan : **MANAJEMEN**

JudulSkripsi : **STUDI KELAYAKAN RENCANA PENDIRIAN POP**

HOTEL DI YOGYAKARTA OLEH PT. HEIDI CAHAYA

BERKAT

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya buat dan serahkan ini merupakan hasil karya saya sendiri, kecuali kutipan-kutipan dan ringkasan-ringkasan yang semuanya yang telah saya jelaskan sumbernya. Apabila dikemudian hari terbukti dan atau dapat dibuktikan bahwa skripsi ini hasil jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi apapun dari Fakultas Ekonomi dan Bisnis dan atau gelar dan ijazah yang diberikan oleh Universitas Muhammadiyah Surakarta batal saya terima.

Surakarta, 4 Februari 2016



ng membuat pernyataan

NURINA PANDANWANGI

MOTTO

“Barang siapa menginginkan kebahagiaan didunia dan diakhirat maka haruslah memiliki banyak ilmu.”

(HR. Ibnu Asakir)

"Waktu itu bagaikan sebilah pedang, kalau engkau tidak memanfaatkannya, maka ia akan memotongmu"

(Ali bin Abu Thalib)

“Lebih baik merasakan sulitnya pendidikan sekarang daripada rasa pahitnya kebodohan kelak”

“Hidup tidak menghadiahkan barang sesuatupun kepada manusia tanpa bekerja keras”

“Sabar dalam mengatasi kesulitan dan bertindak bijaksana dalam mengatasinya adalah sesuatu yang utama”

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

- Allah SWT yang telah memberikan kelancaran, kemudahan, kesabaran dan kesehatan dalam menyelesaikan skripsi ini. TanpaNya tulisan ini tiada bermakna.
- Untuk kedua orang tuaku, bapak Sih Wiryadi dan ibu Hastuti Umi Pratiwi tercinta yang telah memberikan kasih sayang, cinta, pengorbanan, motivasi, dukungan, nasehat, kesabaran dan kebahagiaan yang luar biasa indahnya yang telah mereka berikan kepadaku. Terimakasih atas do'a yang mereka berikan kepadaku setiap saat.
- Untuk kakak dan adikku, Muhammad Erlangga, Kanita Wirda Ainy, Adisti Amalia dan Rizky Mazaya yang telah memberikan do'a dan dukungannya
- Untuk kekasihku, Angga Kurniawan Mulya yang telah memberikan motivasi, dukungan serta do'a.
- Sepupuku, Hapsari Anjani yang telah membantuku selama ini.
- Teman-teman tercinta, Neni, Linda, Tika, Rifa, Dini, Susan, dan Intan yang telah memberikan motivasi dan dukungan.

ABSTRAKSI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui layak tidaknya pendirian POP Hotel di kawasan Daerah Istimewa Yogyakarta oleh PT. Heidi Cahaya Berkat. Melihat jumlah kunjungan wisatawan di Daerah Istimewa Yogyakarta yang terus meningkat disetiap tahunnya serta daya tarik pariwisata di Daerah Istimewa Yogyakarta yang terus berkembang dan bermunculan obyek baru yang banyak dikunjungi wisatawan, namun kurang ditunjang dengan tersedianya penginapan yang cukup memikat wisatawan agar lebih lama tinggal. Studi kelayakan ini terdiri dari aspek pasar, aspek teknik, aspek yuridis dan organisasi, aspek keuangan, analisis resiko dan analisis SWOT. Pada aspek keuangan dilaksanakan penilaian investasi dengan metode *Payback Periode* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR) *Benefit Cost Ratio* (BCR). Dari hasil perhitungan *Payback Period* akan kembali dalam jangka waktu 5 tahun 8 bulan, dengan batas umur investasi selama 11 tahun, *Net Present Value* bernilai positif sebesar Rp 7.511.605.301., *Internal Rate of Return* adalah sebesar 17%, dan *Benefit Cost Ratio* berjumlah 1,12. Maka dengan *Payback Period* yang lebih kecil dari batas maksimum umur ekonomisnya, *Net Present Value* yang bernilai positif, *Internal Rate of Return* yang lebih besar dari tingkat *discount factor* yang digunakan, dan *Benefit Cost Ratio* yang lebih besar dari 1 maka pendirian POP Hotel di kawasan Daerah Istimewa Yogyakarta oleh PT. Heidi Cahaya Berkat layak untuk dilaksanakan.

Kata Kunci: Studi Kelayakan, POP Hotel, PT. Heidi Cahaya Berkat

ABSTRACT

This study aims to determine the feasibility of the establishment of POP Hotel in the heart of Yogyakarta Special Region by PT. Heidi Cahaya berkat. Seeing the number of tourists in Yogyakarta are increasing every year and the attractiveness of tourism in Yogyakarta are constantly evolving and new objects popping visited by many tourists, but less supported by the availability of sufficient accommodation lure tourists for longer stay. The feasibility study consists of market aspects, technical aspects, juridical and organizational aspects, financial aspects, risk analysis and SWOT analysis. On the financial aspect implemented investment appraisal Payback Period (PP), Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR) Benefit Cost Ratio (BCR). From the calculation of payback period will be returned within a period of 5 years and 8 months, the investment over the age limit of 11 years, the Net Present Value positive value of Rp 7,511,605,301., Internal Rate of Return is 17%, and the Benefit Cost Ratio totaled 1 , 12. Then the payback period is less than the maximum limit of its economic life, the Net Present Value which is positive, Internal Rate of Return is greater than the discount factor used, and the Benefit Cost Ratio greater than 1, the establishment of POP Hotel in the Region Outstanding Yogyakarta by PT. Heidi Cahaya Berkat feasible.

Keywords: Studi Kelayakan, POP Hotel, PT. Heidi Cahaya Berkat

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Alhamdulillah, puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah serta inayah-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“STUDI KELAYAKAN RENCANA PENDIRIAN POP HOTEL DI YOGYAKARTA OLEH PT. HEIDI CAHAYA BERKAT”**. Skripsi ini disusun dengan maksud untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi program studi Manajemen pada Fakultas Ekonomi dan bisnis Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Selama penyusunan skripsi ini telah banyak menerima bantuan dari berbagai pihak, untuk itu tidak lupa penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Drs. Triyono, S.E.,M.Si, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Bapak Anton Agus Setyawan, S.E.,M.Si., selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Ibu Dra. Wuryaningsih Dwi Lestari, MM., selaku pembimbing akademik yang telah memberikan bimbingan dan saran selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Surakarta.
4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah member bekal ilmu pengetahuan kepada penulis selama masa studi.
5. Bapak, Ibu, Kakak, dan Adik yang telah banyak memberikan do'a, dukungan dan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan dan penulisan skripsi ini.

6. Semua pihak yang telah membantu dan yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Dengan selesainya penyusunan skripsi ini, penulis berharap dapat memberikan manfaat yang baik, serta menjadi arahan dalam perjalanan pengetahuan. Penulis menyadari bahwa penyusunan ini masih jauh dari sempurna, maka penulis sangat berterima kasih apabila diantara pembaca ada yang memberikan saran atau kritik yang membangun guna memperluas wawasan penulis sebagai proses pembelajaran diri.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Surakarta, Februari 2016

Penulis

NURINA PANDANWANGI

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	.. i
PENGESAHAN	.. ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	..iii
MOTTO	..iv
PERSEMBAHAN	.. v
ABSTRAKSI	..vi
KATA PENGANTAR	..viii
DAFTAR ISI.....	.. x
DAFTAR TABEL	..xiii
DAFTAR GAMBAR	..xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	.. 1
B. Rumusan Masalah	.. 3
C. Tujuan Penelitian.....	..3
D. Manfaat Penelitian.....	3
E. Sistematika Penulisan Skripsi.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Teori	6
B. Kerangka Pemikiran	6
C. Hipotesis	7
D. Penelitian Terdahulu	7

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian.....	10
B. Sumber dan Metode Pengumpulan Data	10
C. Metode Analisa Data	11
1. Aspek Pasar	11
2. Aspek Teknik	11
3. Aspek Keuangan	12
a. Payback Periode (PP)	12
b. Net Present Value (NPV)	12
c. Internal Rate of Return (IRR).....	13
d. Benefit Cost Ratio (BCR)	13
e. Analisis Sensitivitas	14

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Sejarah Singkat.....	15
B. Analisis Data dan Pembahasan.....	16
1. Aspek Pasar	16
a. Perkembangan Jumlah Hotel di D.I.Y	16
b. Produktivitas Hotel di D.I.Y	18
c. Perkembangan Hotel Bintang di D.I.Y	19
d. Strategi Pemasaran	26
2. Aspek Teknik	27
a. Lokasi	27
b. Aksesibilitas	28
c. Analisa Site	28

d. Rencana Investasi.....	29
e. Spesifikasi Bangunan	30
3. Aspek Yuridis dan Organisasi.....	35
a. Struktur Organisasi.....	35
b. Kebutuhan Tenaga Kerja.....	36
4. Aspek Keuangan	39
a. Kebutuhan Investasi dan Pendapatan	39
b. Rencana Komposisi Pendanaan	39
c. Permodalan.....	40
d. Asumsi-Asumsi	41
5. Analisis Resiko	53
6. Analisis SWOT	54
 BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan	58
B. Keterbatasan	65
C. Saran	65
 DAFTAR PUSTAKA	
 LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel IV.1 Jumlah Hotel/ Jasa Akomodasi Menurut Kelas Hotel dan Kecamatan di Kota Yogyakarta Tahun 2014	17
Tabel IV.2 Banyaknya Wisatawan Mancanegara dan Dalam Negeri yang Menginap Menurut Kelas Hotel Kota Yogyakarta 2014	19
Tabel IV.3 Banyaknya Malam Tamu Mancanegara dan Dalam Negeri Menurut Kelas Hotel Kota Yogyakarta 2014.....	20
Tabel IV.4 Rata-rata Lama Menginap Wisatawan Mancanegara dan Dalam negeri Menurut Kelas Hotel Kota Yogyakarta Tahun 2014.....	21
Tabel IV.5 Tingkat Kamar Hotel menurut Kelas Hotel di Yogyakarta 2014	23
Tabel IV.6 Tingkat Penghunian Kamar Hotel Bintang di Provinsi Yogyakarta, Januari-April 2015.....	24
Tabel IV.7 Tarif Kamar Hotel Bintang dua di Kota Yogyakarta.....	25
Tabel IV.8 Rincian Luas Masing-masing Bangunan	30
Tabel IV.9 Rincian Kapasitas dan Tipe Kamar	31
Tabel IV.10 Rencana Kebutuhan Tenaga Kerja	38
Tabel IV.11 Ringkasan Kebutuhan Investasi.....	39
Tabel IV.12 Komposisi Pendapatan.....	40
Tabel IV.13 Jumlah Modal Saham PT. Heidi Cahaya Berkat	40
Tabel IV.14 Usulan Persyaratan Kredit	41

Tabel IV. 15 Beban Operasional.....	43
Tabel IV.16 Beban Tetap	43
Tabel IV.17 Asumsi Beban Penyusutan	44
Tabel IV.18 Proyeksi Proceed.....	46
Tabel IV.19 Metode Payback Period dalam Kondisi Stabil	48
Tabel IV.20 Metode Net Present Value dalam Kondisi Stabil	49
Tabel IV.21 Metode Internal Rate of Return dalam Kondisi Stabil	50
Tabel IV. 22 Metode Benefit Cost Ratio dalam Kondisi Stabil.....	51
Tabel IV.23 Analisis Sensitivitas.....	52

DAFTAR GAMBAR

Gambar I.1 Bagan Kerangka Pemikiran	6
Gambar IV.1 Tingkat Penghunian Kamar Hotel menurut Kelas Hotel Kota Yogyakarta 2010-2014.....	22
Gambar IV.2 Rencana Proyek.....	29
Gambar IV.3 Gambaran Tata Letak Bangunan.....	32
Gambar IV.4 Gambaran Konsep Desain.....	33
Gambar IV.5 Konsep Desain Kamar	34
Gambar IV.6 Struktur Organisasi	36