

**ANALISIS STUDI KELAYAKAN INVESTASI PADA HOTEL GOLF &
CONVENTION CENTER BATAM**

SKRIPSI

***Diajukan Kepada Tim Penguji Skripsi Jurusan Pariwisata Sebagai
Salah Satu
Persyaratan Guna Memeperoleh Gelar Sarjana Sains Terapan***



**Oleh :
DENYL SALSABILA BALQIS
NIM: 15135063/ 2015**

PROGRAM STUDI D4 MANAJEMEN PERHOTELAN

JURUSAN PARIWISATA

FAKULTAS PARIWISATA PERHOTELAN

UNIVERSITAS NEGERI PADANG

2019

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

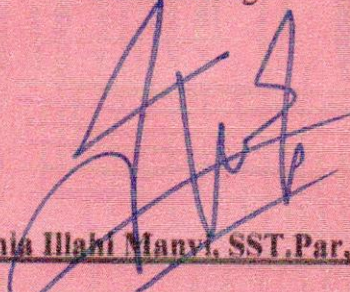
ANALISIS STUDI KELAYAKAN INVESTASI PADA HOTEL RADISSON GOLF & CONVENTION CENTER BATAM

Nama : Denyl Salsabila Balqis
NIM/BP : 15135063/2015
Program Studi : D4 Manajemen Perhotelan
Jurusan : Pariwisata
Fakultas : Pariwisata dan Perhotelan

Padang, November 2019

Disetujui Oleh:

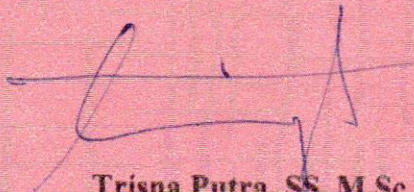
Pembimbing



Kurnia Illahi Manyi, SST.Par, M.Par

NIP.198406212010011014

Ketua Jurusan Pariwisata FPP UNP



Trisna Putra, SS, M.Sc

NIP. 19761223 199803 001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Dinyatakan Lulus Setelah di pertahankan di Depan Tim Penguji Skripsi Program Studi
D4 Manajemen Perhotelan Jurusan Pariwisata Fakultas Pariwisata dan Perhotelan
Universitas Negeri Padang

Judul : Analisis Studi Kelayakan Investasi pada Hotel Radisson Golf &
Convention Center Batam
Nama : Denyl Salsabila Balqis
NIM/BP : 15135063/2015
Program Studi : D4 Manajemen Perhotelan
Jurusan : Pariwisata
Fakultas : Pariwisata dan Perhotelan

Padang, November 2019

Tim Penguji

Nama

Tanda Tangan

1. Ketua : Kurnia Illahi Manvi, SST.Par, M.Par I

2. Anggota : Youmil Abrian, SE, M,M.

3. Anggota : Hijriyantomi Suyuthie, S. Ip., MM

2.

3.



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS NEGERI PADANG
FAKULTAS PARIWISATA DAN PERHOTELAN
JURUSAN PARIWISATA
Jl. Prof Dr. Hamka Kampus UNP Air Tawar Padang 25131
Telp. (0751) 7051186
e-mail : tourismdepartmentunp@gmail.com

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Denyl Salsabila Balqis
NIM/TM : 15135063/ 2015
Program Studi : Manajemen Perhotelan
Jurusan : Pariwisata
Fakultas : Pariwisata dan Perhotelan

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya dengan judul “Analisis Studi Kelayakan Investasi pada Hotel Radisson Golf & Convention Center Batam” Adalah benar merupakan hasil karya saya dan bukan merupakan plagiat dari karya orang lain. Apabila sesuatu saat terbukti saya melakukan plagiat maka saya bersedia diproses dan menerima sanksi akademis maupun hukum sesuai dengan hukum dan ketentuan yang berlaku, baik di institusi UNP maupun di masyarakat negara.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan rasa tanggung jawab sebagai anggota masyarakat ilmiah.

Diketahui,
Ketua Jurusan Pariwisata FPP-UNP

Trisna Putra, SS, M.Sc
NIP. 19761223 199803 001

Saya yang menyatakan,



Denyl Salsabila Balqis
NIM.15135063

ANALISIS STUDY KELAYAKAN INVESTASI PADA HOTEL RADISSON GOLF & CONVENTION CENTER BATAM

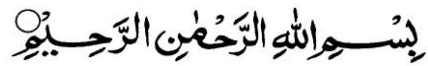
Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan investasi pada Hotel Radisson Golf & Convention Center Batam, menggunakan Metode Net Present Value, Metode Profitability Index, Metode Internal Rate of Return. Penelitian menggunakan metode analisis deskriptif case study yang bersifat kuantitatif dengan analisis descriptive dan analisis investasi. Data dalam penelitian analisis study kelayakan investasi pada hotel Radisson Golf & Convention Center Batam menggunakan data sekunder yang bersumber dari laporan keuangan berupa data pendapatan dan pengeluaran. Hasil penelitian menunjukkan dihasilkan nilai NPV positif sesuai yang diinginkan, nilai RCR diperoleh 1.056 lebih besar dari syarat 1, nilai IRR diperoleh 6.80% lebih besar dari suku bunga komersil 18% dan BEP diperoleh 11 tahun 11 bulan 22 hari lebih cepat dari syarat umur ekonomis 40 tahun, BEP Okupansi diperoleh 66.3161% ROI sebelum pajak diperoleh 1.01 lebih besar dari syarat 1, ROI setelah pajak diperoleh 1.00002 lebih besar dari syarat 1, RE diperoleh 1.37 lebih besar dari syarat.

This study aims to analyze the investment feasibility of the Radisson Golf Hotel & Convention Center Batam, using the Net Present Value Method, the Profitability Index Method, the Internal Rate of Return Method. Research uses descriptive case study analysis method that is quantitative with descriptive analysis and investment analysis. The data in the study analysis of investment feasibility studies at the Radisson Golf & Convention Center Batam hotel uses secondary data sourced from financial reports in the form of income and expenditure data. The results showed positive NPV values as desired, RCR values obtained 1,056 greater than condition 1, IRR values obtained 6.80% greater than commercial interest rates 18% and BEP obtained 11 years 11 months 22 days faster than the economic age requirement 40 year, BEP Occupancy obtained 66.3161% ROI before tax obtained 1.01 greater than condition 1, ROI after tax obtained 1.00002 greater than condition 1, RE obtained 1.37 greater than condition.

Kata Kunci: Investasi, Analisis dan Metode

KATA PENGANTAR



Puji syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunianya serta kemudahan bagi penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**Analisis Studi Kelayakan Investasi Pada Hotel Golf & Convention Centre Batam**”. Skripsi ini dibuat untuk melengkapi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Sains Terapan pada Jurusan Pariwisata Universitas Negeri Padang.

Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis telah banyak mendapatkan bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Ibu Dra. Ernawati, M.Pd, Ph.D selaku Dekan Fakultas Pariwisata Dan Perhotelan Universitas Negeri Padang.
2. Bapak H.Trisna Putra , selaku Ketua Jurusan Pariwisata Universitas Negeri Padang
3. Ibu Kasmita, S.Pdm M.Si, selaku dosen penasehat akademik yang telah meluangkan waktu untuk membimbing selama proses perkuliahan.
4. Ibu Ira Meirina Chair, M.Pd, selaku dosen pembimbing skripsi yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing skripsi selama ini
5. Bapak Hijriyantomi Suyuthie, S.Ip., M.M, selaku dosen penguji 1 ujian skripsi yang telah memberikan kritik dan saran untuk kesempurnaan skripsi ini.
6. Bapak Youmil Abarian, SE, MM, selaku dosen penguji 2 ujian skripsi yang telah memberikan kritik dan saran untuk kesempurnaan skripsi ini.

7. Seluruh staf pengajar, teknisi dan administrasi pada Jurusan Pariwisata Fakultas Pariwisata dan Perhotelan Universitas Negeri Padang.
8. Pihak Hotel Golf & Convention Centre Batam yang telah memberikan kerjasama yang baik kepada penulis pada saat melakukan pra penelitian hingga penelitian.
9. Kedua orang tua dan saudara sekeluarga yang telah memberikan doa dan dukungannya selama ini.
10. Seluruh rekan-rekan mahasiswa Manajemen Perhotelan 2015 yang telah memberikan dorongan dan doa kepada penulis.
11. Berbagai pihak yang telah membantu penulis untuk menyelesaikan penelitian ini.

Semoga bantuan yang telah diberikan diberkahi dan mendapatkan balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT.

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan. Untuk itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya, penulis juga berharap agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Padang, November 2019
Penulis

Denyl Salsabila Balqis
Nim. 15135063

DAFTAR ISI

Halaman Judul

Halaman Pengesahan Dari Fakultas

Abstrak.....	i
Kata Pengantar	ii
Daftar Isi	iv
Daftar Tabel	vi
Daftar Gambar	iv
Daftar Lampiran.....	v

BAB I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah	6
C. Batasan Masalah.....	6
D. Rumusan Masalah	7
E. Tujuan Penelitian	
1. Tujuan Umum	7
2. Tujuan Khusus	7
F. Manfaat Penelitian.....	8
1. Bagi <i>Radisson Golf & Convention Center</i> Batam	8
2. Bagi Jurusan Pariwisata , Fakultas Pariwisata dan Perhotelan Universitas negeri Padang	9
3. Bagi Penulis	9
4. Bagi Penelitian Berikutnya.....	9

BAB II. LANDASAN TEORI

A. Kajian Teori.....	10
1. Studi Kelayakan Usaha	10
a. Pengertian Studi Kelayakan	10
b. Tujuan Studi kelayakan Bisnis	11
c. Manfaat Studi kelayakan Bisnis	12
2. Aspek Keuangan Studi Kelayakan Bisnis	14
a. Pengertian Aspek Keuangan Studi Kelayakan Bisnis	14
b. Jenis- Jenis Biaya Usaha	15

3. Analisis Kelayakan Investasi	21
a. Definisi Investasi	21
b. Tujuan Utama Investasi	32
c. Metode Investasi	33
B. Kerangka Konseptual	37
C. Pertanyaan Penelitian	38
BAB III. METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	39
B. Tempat dan Waktu Penelitian	39
C. Variabel Penelitian	39
D. Definisi Operasional	40
E. Sumber Data	40
F. Jenis Data dan Teknik Pengumpulan Data	40
G. Instrumen Penelitian	41
H. Teknik Analisis Data sekunder	42
BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN	
A. Gambaran Umum dan Perusahaan	46
B. Deskripsi Data	48
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan	78
B. Saran	79
DAFTAR PUSTAKA	80
LAMPIRAN	

Daftar Tabel

Tabel 1.1 <i>Revenue Hotel Radisson Batam</i>	4
Tabel 1.2 <i>Occupancy hotel Radisson Batam</i>	5
Tabel 1.3 Kelebihan dan kekurangan Metode PP	26
Tabel 1.4 Kelebihan dan kekurangan Metode NPV	29
Tabel 1.5 Kelebihan dan kekurangan Metode PI	30
Tabel 1.6 Kelebihan dan kekurangan Metode IRR	33
Tabel 1.7 Kelebihan dan kekurangan Metode ARR	35

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perekonomian Indonesia saat ini mengalami perkembangan yang cukup pesat. Hal ini di tandai dengan banyaknya usaha-usaha baru yang bermunculan , mulai dari usaha yang berskala kecil hingga usaha berskala besar. Usaha yang banyak diminiati oleh masyarakat adalah usaha yang bergerak di bidang jasa . Setiap perusahaan dalam menjalankan bisnis memiliki tujuan , baik tujuan jangka pendek maupun jangka panjang . Tujuan jangka panjang yang di inginkan di capai oleh perusahaan adalah pencapaian laba atau keuntungan agar tersedianya dana yang kontinyu untuk bisa mengeperasikan perusahaan sehari-hari. Sedangkan tujuan jangka panjang yang ingin di capai adalah menjamin kelansungan hidup perusahaan serta perkembangan di masa akan datang

Hotel adalah suatu jasa yang menyediakan penginapan , makan dan minuman yang di kelola secara komersial . Menurut Undang –Undang Republik Indonesia nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah , hotel adalah fasilitas penyedia jasa penginapan/istirahat termasuk jasa terkait lainnya dengan dipungut bayaran , yang mencakup ,rumah penginapan dan sejenisnya , serta rumah kos dengan jumlah kamar yang lebih dari sepuluh. Semakin tinggi wisatawan yang berkunjung ke Indonesia maka semakin banyak pula yang membutuhkan

tempat penginapan yang akan menyebabkan semakin berkembang industry perhotelan di Indonesia. Dengan adanya pertumbuhan bisnis di hotel di Indonesia yang cepat menyebabkan persaingan dalam bisnis tersebut menjadi bertambah ketat. Hal ini mendorong beberapa hotel di Indonesia untuk berbenah diri. Seperti di Kota Batam sebagai kota industri dan pariwisata yang merupakan salah satu kota dengan letak yang sangat strategis . Selain berada di jalur pelayaran Internasional , kota ini sangat dekat dan berbatasan langsung dengan Singapura dan Malaysia. Persaingan bisnis perhotelnya juga sangat ketat mendorong beberapa hotel di Batam untuk benah diri . untuk dapat bersaing , bisnis perhotelan harus dapat dikelola dengan baik sehingga mampu memberikan pelayanan yang baik dan memuaskan pengguna jasa hotel

Selain memberikan pelayanan yang baik pihak hotel juga harus bisa menyediakan fasilitas yang sesuai kebutuhan pasar sasaran . beberapa fasilitas yang biasanya terdapat di dalam sebuah hotel yaitu : restoran , kolam renang , *spa* , *fitness center* , *hot-spot* dan *hall* . Fasilitas yang tidak kalah penting di dalam sebuah hotel adalah kamar . semua hotel berbintang yang ada di Batam pasti memiliki kamar . Kamar di hotel perlu dikelola dengan baik, sebab kamar pada sebuah hotel berperan penting dalam memberikan kepuasan kepada para penghuni hotel . Pengelolaan tersebut mulai dari cara dekorasi ruangan , keramahan pelayanan , dan kebersihan kamar. Dari beberapa hotel yang ada di

Batam penulis tertarik untuk meneliti studi kelayakan investasi pada Hotel *Radisson Golf & Convention Center* Batam

Menurut Sunariyah (2010:4) investasi adalah penanaman modal untuk satu atau lebih akiva yang memiliki dan biasa berjangka waktu lama dengan harapan mendapatkan keuntungan di masa-masa akan datang .

Menurut PSAK Nomor 13 dalam Standar Akuntansi Keuangan per 1 Oktober 2004 (dalam Fahmi, 2011:3), investasi adalah suatu aset yang digunakan perusahaan untuk pertumbuhan kekayaan melalui distribusi hasil investasi (seperti bunga, *royalty*, *dividend* dan uang sewa), untuk apresiasi nilai investasi, atau manfaat lain bagi perusahaan yang berinvestasi seperti manfaat yang diperoleh melalui hubungan perdagangan dalam.

Menurut Johan (dalam Cahyani, 2014), studi kelayakan adalah sebuah studi untuk mengkaji secara komprehesif dan mendalam terhadap kelayakan sebuah usaha. Aspek aspek yang dinilai dalam studi kelayakan bisnis meliputi, aspek hukum, aspek pasar dan pemasaran, aspek keuangan, aspek teknis/operasional, aspek sumber daya manusia, aspek ekonomi dan sosial serta aspek dampak lingkungan.

Aspek Finansial / aspek keuangan Menurut Umar (dalam Suliyanto, 2010), tujuan menganalisis aspek financial dari suatu studi kelayakan adalah untuk menentukan rencana investasi melalui perhitungan biaya dan manfaat yang diharapkan, dengan membandingkan antara pengeluaran dan pendapatan, seperti ketersediaan dana, biaya

modal, kemampuan proyek untuk membayar kembali dana tersebut dalam waktu yang telah ditentukan dan menilai apakah proyek akan dapat berkembang.

Radisson *Golf & Convention Center* Batam terletak di jalan Jendral Sudirman , Bukit Indah , Residential area kota Batam Kepulauan Riau. Hotel *Radisson Golf & Convention center* Batam berdiri tahun 2016. *Operapening* pada tanggal 22 Oktober 2016. Hotel *Radisson Golf & Convention Center* Batam adalah hotel kelas bintang empat plus , saat ini dalam proses naik kelas ke bintang lima . Sebenarnya . *Radisson golf & Convention Center* batam mempunyai modal sebesar 900miliyar rupiah. Namun dengan cost yang terlalu besar sehingga dengan target 12 tahun balik modal akan sulit tercapai karena persaingan hotel di batam . berikut pendapatan hotel *Radisson Golf & Covention Center* batam

Pendapatan	2017	2018
<i>Actual</i>	Rp.64.128.675.000	Rp.95.883.933.420
<i>Budget</i>	Rp.67.783.943.759	Rp.73.986.508.220
<i>Var / Selisih</i>	-Rp.365.5268.759	Rp.24.788.359.937,90

Tabel 1.1 : *Revenue Hotel Radisson golf & Convention Center Batam*
Sumber Data : *Accounting Departement*, 2019

Di tahun 2017 tidak tercapai target yang di inginkan karena hasil selisihnya *negative* sebesar -Rp.365.5268.759 karena jumlah *actual* lebih kecil dari jumlah *budget* .

Di tahun 2018 tercapai target yang akan membalik modal karen hasil jumlah *actual* lebih besar dari jumlah *bugde* sehingga hasilnya positif sebesar Rp.24.788.359.937,90 namun jumlah angka tidak terlalu besar yang akan membalik modal sebesar . berikut *occupancy* hotel Radisson Batam

	2017	2018
Total <i>occupied</i>	6,970	5,616
Total <i>occupancy (ind compl) %</i>	51,10%	76 %
Average room paying rate	864.811	794,562

Tabel 1.2 : *Occupancy Hotel Radisson Golf & Convention Center Batam*
Sumber Data : *Accounting Departement*, 2019

Dari table menyatakan setiap tahun meningkat namun target tidak tercapai. Pada tahun 2017 *total occupied* sebesar 6,970 namun jumlah *total occupancy (ind compl)%* sejumlah 51,10% namun *average room paying rate* sebesar Rp. 864.811,- . Pada tahun 2018 jumlah *total occupied* 5,616 lebih rendah pada tahun 2017 tapi jumlah *total occupancy (ind compl)%* pada tahun 2018 sejumlah 76% lebih tinggi pada tahun 2017 . di lihat dari *Average room paying rate* pada tahun 2017 sebesar Rp.864.811 dan pada tahun 2018 sebesar Rp. 794,562,- lebih tinggi jumlah pada tahun pertama pada tahun 2017 dari pada tahun 2018 . kesimpulan harga rata-rata kamar 2018 lebih rendah dari pada tahun 2017.

Makanya itu penulis sangat tertarik untuk meanalisiskan studi kelayakan investasi ini. Pihak manajemen Hotel Raadisson Golf & Convention Center Batam meminta penulis untuk melakukan studi kelayakan bisnis di Radisson Golf & Convention Center Batam , yang penulis juga jadikan

sebagai bahan dalam penulisan tugas akhir dengan judul “ ***ANALISIS STUDI KELAYAKAN INVESTASI PADA HOTEL RADISSON GOLF & CONVENTION CENTER BATAM*** “

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. *Revenue* tidak mencapai target pada tahun pertama yang disebabkan cost terlalu tinggi
2. Masih rendahnya *occupancy* pada tahun pertama dan tahun kedua semenjak hotel didirikan
3. Tidak tercapainya target pendapatan pada tahun pertama dan kedua
4. Hotel belum dikenal oleh banyak tamu dikarenakan tergolong pada hotel baru didirikan di Batam

C. Batasan Masalah

Dalam penulisan skripsi ini penulis membatasi penelitian pada hal-hal sebagai berikut ;

Aspek Keuangan

Batasan masalah pada aspek keuangan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui nilai waktu uang di masa yang akan datang dari investasi yang akan dilakukan untuk pendirian Hotel *Radisson Golf & Convention Center* Batam

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan pembatasan masalah di atas, maka rumusan masalah penelitian yang akan diteliti adalah :

- a. Bagaimana kelayakan investasi dilihat dari metode *Payback period (PP)* di *Radisson Golf & Convention Center* Batam.
- b. Bagaimana kelayakan investasi dilihat dari metode *net present Value (NPV)* di *Radisson Golf & Convention Center* Batam
- c. Bagaimana kelayakan investasi dilihat dari metode *Profitability Index (PI)* di *Radisson Golf & Convention Center* Batam.
- d. Bagaimana kelayakan investasi dilihat dari metode *Internal Rate Of Return (IRR)* di *Radisson Golf & Convention Center* Batam.
- e. Bagaimana kelayakan investasi dilihat dari metode *Average Rate Of Return* di *Radisson Golf & Convention Center* Batam.

E. Tujuan Penelitian

1. Tujuan umum

Tujuan umum dari penelitian ini adalah untuk menganalisa Untuk mengetahui apakah rencana pendirian Hotel *Radisson Golf & Convention Center* Batam layak untuk dilaksanakan dilihat dari aspek keuangan. Menganalisis studi kelayakan investasi pada Hotel *Radisson Golf & Convention Center* Batam berdasarkan Aspek keuangan

2. Tujuan Khusus

Tujuan khusus dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Menganalisis *Payback period (PP)* di *Radisson Golf & Convention Center Batam*.
- b. Menganalisis *net present Value (NPV)* di *Radisson Golf & Convention Center Batam*
- c. Menganalisis *Profitabilits indeks (PI)* di *Radisson Golf & Convention Center Batam*.
- d. Menganalisis *Internal Rate Of Return (IRR)* di *Radisson Golf & Convention Center Batam*.
- e. Menganalisis *Average Tare Of return* di *Radisson Golf & Convention Center Batam*.

F. Manfaat Penelitian

1. Bagi *Radisson Golf & Convention Center Batam*
2. Hasil penelitian ini dapat dimanfaatkan owner atau perusahaan PT ADHYA GRAHA WISATA yang memegang hotel ini untuk mengetahui kapan owner balik modal dan memperkirakan evaluasi aspek keuangan pada 10 tahun kedepan, dan untuk manajemen Hotel *Radisson Golf & Convention Center Batam* sebagai bahan acuan dan evaluasi untuk melakukan analisi studi kelayakan investasi sehingga mengetahui apakah layak atau tidak.
3. Bagi Jurusan Pariwisata, Fakultas Pariwisata dan Perhotelan Universitas Negeri Padang

Menambah dan memperkaya wawasan penelitian dalam bidang akuntansi hotel di Universitas Negeri Padang, khususnya pada Jurusan

Pariwisata Program Studi D4 Manajemen Perhotelan tentang Studi kelayakan Investasi di sebuah hotel dan sebagai tambahan referensi sekiranya dibutuhkan untuk penelitian berikutnya.

4. Bagi Penulis

Hasil penelitian ini digunakan untuk proposal penelitian skripsi D4 Manajemen Perhotelan Fakultas Pariwisata dan Perhotelan Universitas Negeri Padang, disamping itu juga untuk mengetahui masalah yang nyata di Hotel Radisson *Golf & convention Center* Batam sehingga menjadi bahan pertimbangan dan perbandingan terhadap teori yang telah dipelajari pada saat kuliah.

5. Bagi Peneliti Berikutnya

Supaya dapat menjadi acuan pada penelitian berikutnya terutama mengenai analisis studi kelayakan investasi