

ABSTRACT

This thesis discusses about the meeting room facility adding plan at Wisma Setrasari Hotel Bandung. The purpose of this feasibility analysis is to determine whether this meeting room facility adding plan is feasible to run or not.

The used data are primary data (interviews with hotel management that provide information for this research) and secondary data that obtained from the study of literature. Analysis steps were conducted are (1). Sensitivity analysis, (2). Financial analysis, (3). Investment appraisal analysis, which use the Payback Period (PBP) method, Net Present Value (NPV) and Internal Rate of Return (IRR). To accurately assess the feasibility, sensitivity analysis was used in three scenarios, these are optimistic scenario, moderate and pessimistic.

In the optimistic scenario, investment appraisal result using the payback period shows the result for 4 years and 2 months, the NPV shows positive result at Rp405.117.259, IRR at 32,71%, so at the optimistic condition is feasible to run. From the moderate scenario, investment appraisal indicates the payback period for 4 years and 9 months, positive NPV at Rp290.652.642, IRR at 27,66% and based on the calculation this project is feasible to run. Whereas the result of the pessimistic scenario, the investment appraisal shows the payback period for 7 years and 9 months, NPV shows negative result at Rp37.901.066, IRR at 5,46%, so at this scenario the project is not feasible to run.

With optimistic and moderate scenarios indicate that this investment is feasible to run, whereas in the pessimistic scenario shows the opposite result, that project is not feasible to run. Beside the investment appraisal, must be considered about qualitative factors for decision-making such as economic conditions and customer.

Key words : Investment, Sensitivity Analysis, Payback Period (PBP), Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR).

ABSTRAK

Penulisan skripsi ini membahas mengenai rencana penambahan fasilitas ruang pertemuan pada Wisma Setrasari Hotel Bandung. Tujuan dilakukan analisis kelayakan ini adalah untuk mengetahui apakah rencana penambahan fasilitas ruang pertemuan ini layak untuk dijalankan atau sebaliknya.

Data yang digunakan adalah data primer (teknik wawancara dengan pihak manajemen yang memberikan informasi untuk penelitian ini) dan data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan. Langkah-langkah analisis yang dilakukan meliputi (1). Analisis sensitivitas, (2). Analisis keuangan, (3). Analisis penilaian investasi, yang menggunakan metode *Payback Period* (PBP), *Net Present Value* (NPV), dan *Internal Rate of Return* (IRR). Untuk menilai kelayakan yang akurat maka, digunakan analisis sensitivitas dengan dibuat tiga skenario yaitu skenario optimis, moderat dan pesimis.

Pada skenario optimis hasil penilaian investasi dengan menggunakan *payback period* menunjukkan hasil selama 4 tahun 2 bulan, NPV menunjukkan hasil positif sebesar Rp 405.117.259, IRR sebesar 32.71%, sehingga pada kondisi optimis investasi ini layak untuk dijalankan. Dari hasil skenario moderat penilaian investasi menunjukkan *payback period* selama 4 tahun 9 bulan, NPV positif sebesar Rp 290.652.642, IRR sebesar 27.66% dan berdasarkan perhitungan tersebut proyek layak untuk dijalankan. Sedangkan hasil dari skenario pesimis penilaian investasi menunjukkan *payback period* selama 7 tahun 9 bulan, NPV menunjukkan hasil negative sebesar Rp 37.901.066, IRR sebesar 5.46%, maka pada skenario ini proyek tidak layak untuk dijalankan.

Dengan skenario optimis dan moderat menunjukkan bahwa investasi ini layak dijalankan sedangkan pada skenario pesimis menunjukkan hasil yang sebaliknya, yaitu proyek tidak layak dijalankan. Selain penilaian investasi, harus diperhatikan faktor-faktor kualitatif untuk pengambilan keputusan seperti kondisi perekonomian dan pelanggan.

Kata Kunci: Investasi, Analisis Sensitivitas, *Payback Period* (PBP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR).

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRACT.....	vii
ABSTRAK.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Identifikasi Masalah	3
1.3Maksud dan Tujuan Penelitian	4
1.4Kegunaan Penelitian.....	5
BAB II KAJIAN PUSTAKA	6
2.1 Investasi.....	6
2.1.1 Pengertian Investasi.....	6
2.1.2 Usulan Investasi.....	7
2.1.3 Resiko Investasi	9
2.2 Pengertian <i>Capital Budgeting</i>	9

2.2.1	Karakteristik <i>Capital budgeting</i>	11
2.2.2	Manfaat <i>Capital budgeting</i>	12
2.2.3	Tahapan Penyusunan <i>Capital budgeting</i>	13
2.2.4	Tahap-tahap Penganggaran Modal	14
2.2.5	Biaya Modal (<i>Cost of Capital</i>)	15
2.3	<i>Cash Flow</i>	16
2.3.1	Komponen <i>Cash Flow</i>	16
2.3.2	Pola <i>Cash Flow</i>	18
2.4	Metode Penilaian Investasi.....	19
2.4.1	Metode <i>Payback Period</i>	19
2.4.2	Metode <i>Accounting Rate of Return</i>	20
2.4.3	Metode <i>Net Present Value</i>	22
2.4.4	Metode <i>Internal Rate of Return</i>	24
2.5	Proses Pengambilan Keputusan.....	26
2.5.1	Pengertian Proses Pengambilan Keputusan	27
2.5.2	Langkah-langkah Pengambilan Keputusan	29
2.5.3	Aspek-aspek <i>non financial</i> dalam Pengambilan Keputusan Investasi	30
BAB III	OBJEK DAN METODE PENELITIAN	32
3.1	Objek Penelitian	32
3.2	Gambaran Umum Perusahaan	32
3.2.1	Sejarah Perusahaan	32
3.3	Metode Penelitian	33
3.3.1	Metode yang Digunakan	34

3.3.2	Kronologi Pengumpulan Data	36
3.3.3	Teknik Analisis.....	37
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	39
4.1	Hasil Penelitian.....	40
4.1.1	Jenis Kegiatan Investasi.....	40
4.1.2	Fasilitas yang dimiliki Perusahaan	40
4.1.3	Nilai Investasi Pengadaan Ruang Pertemuan	41
4.1.4	Umur Manfaat Fisik	43
4.1.5	Skenario Kondisi Hotel	43
4.1.6	Aliran Kas Masuk	46
4.1.6.1	Estimasi Tingkat Hunian Kamar Hotel	47
4.1.6.2	Estimasi Kenaikan Tarif Kamar Hotel	49
4.1.6.3	Estimasi Arus Kas Masuk Tambahan Kamar Hotel.....	50
4.1.7	Aliran Kas Keluar	53
4.1.7.1	Estimasi Tambahan Biaya Listrik.....	53
4.1.7.2	Estimasi Tambahan Biaya Gaji Pegawai.....	56
4.1.7.3	Estimasi Tambahan Biaya Perbaikan dan Perawatan.....	59
4.1.7.4	Estimasi Tambahan Biaya <i>Food&Beverage</i> ..	61
4.1.8	Total Arus Kas Bersih	64
4.1.9	Biaya Modal (<i>Cost of Capital</i>)	64
4.1.10	Analisis Penilaian Investasi	64
4.1.10.1	Perhitungan Metode <i>Payback Period</i>	65
4.1.10.2	Perhitungan Metode <i>Net Present Value</i>	66

	4.1.10.3 Perhitungan Metode <i>Internal Rate of Return</i>	69
	4.2 Pembahasan	74
BAB V	SIMPULAN DAN SARAN	76
	5.1 SIMPULAN.....	76
	5.2 SARAN	77
	DAFTAR PUSTAKA	78
	LAMPIRAN	79

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
<i>Gambar 3.1</i> Logo Perusahaan	32
<i>Gambar 3.2</i> Metode Penelitian	34

DAFTAR TABEL

	Halaman
<i>Tabel 3.1</i> Kronologi Pengumpulan Data	36
<i>Tabel 4.1</i> Tipe Kamar dan Fasilitasnya	41
<i>Tabel 4.2</i> Perhitungan Persentase Tingkat Hunian Kamar Hotel Kondisi Optimis	44
<i>Tabel 4.3</i> Perhitungan Persentase Tingkat Hunian Kamar Hotel Kondisi Moderat	45
<i>Tabel 4.4</i> Perhitungan Persentase Tingkat Hunian Kamar Hotel Kondisi Pesimis	46
<i>Tabel 4.5</i> Perkiraan Tambahan Tingkat Hunian Kamar Hotel Kondisi Optimis	48
<i>Tabel 4.6</i> Perkiraan Tambahan Tingkat Hunian Kamar Hotel Kondisi Moderat	48
<i>Tabel 4.7</i> Perkiraan Tambahan Tingkat Hunian Kamar Hotel Kondisi Pesimis.	49
<i>Tabel 4.8</i> Perkiraan Kenaikan Tarif Kamar Hotel	50
<i>Tabel 4.9</i> Perkiraan Tambahan Kas Masuk Hotel dengan Ruang Pertemuan Kondisi Optimis	51
<i>Tabel 4.10</i> Perkiraan Tambahan Kas Masuk Hotel dengan Ruang Pertemuan Kondisi Moderat	52
<i>Tabel 4.11</i> Perkiraan Tambahan Kas Masuk Hotel dengan Ruang Pertemuan Kondisi Pesimis	52
<i>Tabel 4.12</i> Perkiraan Tambahan Biaya Listrik Kondisi Optimis	55
<i>Tabel 4.13</i> Perkiraan Tambahan Biaya Listrik Kondisi Moderat	55
<i>Tabel 4.14</i> Perkiraan Tambahan Biaya Listrik Kondisi Pesimis.....	56
<i>Tabel 4.15</i> Perkiraan Tambahan Biaya Gaji Kondisi Optimis	58
<i>Tabel 4.16</i> Perkiraan Tambahan Biaya Gaji Kondisi Moderat	58

<i>Tabel 4.17</i> Perkiraan Tambahan Biaya Gaji Kondisi Pesimis	59
<i>Tabel 4.18</i> Perkiraan Biaya Tambahan Perbaikan dan Perawatan Seluruh Kondisi Hotel	60
<i>Tabel 4.19</i> Perkiraan Biaya Tambahan <i>Food&Beverage</i> Kondisi Optimis	62
<i>Tabel 4.20</i> Perkiraan Biaya Tambahan <i>Food&Beverage</i> Kondisi Moderat	63
<i>Tabel 4.21</i> Perkiraan Biaya Tambahan <i>Food&Beverage</i> Kondisi Pesimis	63
<i>Tabel 4.22</i> Perhitungan <i>Net Present Value</i> Kondisi Optimis	67
<i>Tabel 4.23</i> Perhitungan <i>Net Present Value</i> Kondisi Moderat	68
<i>Tabel 4.24</i> Perhitungan <i>Net Present Value</i> Kondisi Pesimis	69
<i>Tabel 4.25</i> Perhitungan <i>Internal Rate of Return</i> Kondisi Optimis	71
<i>Tabel 4.26</i> Perhitungan <i>Internal Rate of Return</i> Kondisi Moderat	72
<i>Tabel 4.27</i> Perhitungan <i>Internal Rate of Return</i> Kondisi Pesimis	73
<i>Tabel 4.28</i> Hasil Perhitungan Analisis Penilaian Investasi	74

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Aliran Kas Masuk & Kas Keluar Kondisi Optimis	79
Lampiran 2 Aliran Kas Masuk & Kas Keluar Kondisi Moderat	80
Lampiran 3 Aliran Kas Masuk & Kas Keluar Kondisi Pesimis	81
Lampiran 4 Surat Penelitian	82