UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Analisis Kelayakan Investasi Pengembangan Aset PT XXX sebagai Hotel Bintang Empat
Aura Fajar Pagi Rinaryadi, Fatima Putri Prativi, S.T., M.Ec.Dev
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

INTISARI

Penelitian ini bertujuan menganalisis kelayakan investasi pengembangan hotel bintang 4 pada aset lahan milik PT. XXX yang berlokasi di Jalan Kemakmuran, Klitren, Gondokusuman, Kota Yogyakarta. Studi dilakukan sebagai tindak lanjut kajian *Highest and Best Use* (HBU) tahun 2024 yang merekomendasikan hotel bintang 4 sebagai penggunaan tertinggi dan terbaik atas lahan seluas 4.085 m² tersebut, yang saat ini dimanfaatkan sebagai rumah dinas dengan *cap rate* hanya 0,16%. Analisis mencakup enam aspek kelayakan, yaitu hukum, pasar, teknis, finansial, manajerial, serta sosial dan lingkungan. Pendekatan campuran (*mixed methods*) diterapkan dengan metode deskriptif dan studi kasus, didukung data primer dan sekunder. Simulasi dilakukan pada tiga skenario: *self-operating* dan dua skema kerja sama pemanfaatan (KSP), yaitu *revenue sharing* dan *profit sharing*. Hasil menunjukkan bahwa ketiga skenario layak dari perspektif PT. XXX. Pada skenario *self-operating* dengan CAPEX Rp86,23 miliar dan WACC 11,49%, diperoleh NPV Rp7,39 miliar, IRR 12,45%, dan *payback period* 11 tahun 8 bulan. Pada skenario KSP skema *revenue sharing* 9% dari GOR, PT. XXX memperoleh NPV Rp19,13 miliar dengan kepastian penerimaan yang tidak bergantung pada kinerja operasional mitra. Skenario KSP skema *profit sharing* 28% dari NOI menghasilkan NPV tertinggi sebesar Rp36,2 miliar namun dengan tingkat kepastian penerimaan yang lebih rendah. Secara keseluruhan, skema *revenue sharing* dinilai sebagai alternatif KSP yang paling optimal karena memberikan keseimbangan terbaik antara nilai dan kepastian penerimaan bagi PT. XXX. Proyek juga dinilai berkontribusi positif terhadap penyerapan tenaga kerja lokal dan perekonomian kawasan.

Kata Kunci : Studi Kelayakan, Investasi, Hotel Bintang Empat, Kerja Sama Pemanfaatan

UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Analisis Kelayakan Investasi Pengembangan Aset PT XXX sebagai Hotel Bintang Empat
Aura Fajar Pagi Rinaryadi, Fatima Putri Prativi, S.T., M.Ec.Dev
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

ABSTRACT

This study aims to analyze the investment feasibility of developing a four-star hotel on an idle land asset owned by PT. XXX, located at Jalan Kemakmuran, Klitren, Gondokusuman, Yogyakarta City. The study is a follow-up to the Highest and Best Use (HBU) analysis conducted in 2024, which recommended a four-star hotel as the highest and best use for the 4,085 m² land currently utilized as employee residences with a cap rate of only 0.16%. The feasibility analysis covers six aspects: legal, market, technical, financial, managerial, and socio-environmental. A mixed methods approach is employed using descriptive and case study methods, supported by primary and secondary data. Simulations are conducted for three scenarios: self-operating and two utilization cooperation (KSP) schemes, namely revenue sharing and profit sharing. Results indicate that all three scenarios are financially feasible from PT. XXX's perspective. Under the self-operating scenario with a capital expenditure of IDR 86.23 billion and a WACC of 11.49%, the project yields an NPV of IDR 7.39 billion, an IRR of 12.45%, and a payback period of 11 years and 8 months. Under the revenue sharing scheme at 9% of Gross Operating Revenue, PT. XXX obtains an NPV of IDR 19.13 billion with payment certainty independent of the partner's operational performance. The profit sharing scheme at 28% of Net Operating Income yields the highest NPV of IDR 36.2 billion, though with lower payment certainty. Overall, the revenue sharing scheme is identified as the most optimal cooperation arrangement, offering the best balance between value creation and income stability for PT. XXX. The project is also projected to contribute positively to local employment and the surrounding economy.

Keywords : *Feasibility Study, Investment, Four Star Hotel, Public-Private Partnership*