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/

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN ..... **i**
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI **1**
KATA PENGANTAR ..... **ii**
DAFTAR ISI ..... **iv**
DAFTAR GAMBAR ..... **vi**
DAFTAR TABEL ..... **vii**
INTISARI ..... **ix**
ABSTRACT ..... **x**
BAB I PENDAHULUAN **2**
1.1 Latar Belakang 2
1.2 Rumusan Masalah 8
1.3 Tujuan Penelitian 8
1.4 Manfaat Penelitian 8
BAB II GAMBARAN UMUM **10**
2.1 Kondisi Umum Wilayah Penelitian 10
2.1.1 Profil Aset 10
2.1.2 Kondisi Geografis dan Tata Ruang 11
2.1.3 Kondisi Perekonomian Daerah Kota Yogyakarta 14
2.1.4 Kondisi Hotel di Kota Yogyakarta 18
2.2 Tinjauan Pustaka 23
2.2.1 Manajemen Aset 23
2.2.2 Corporate Real Estate Management 25
2.2.3 Studi Kelayakan 26
2.2.4 Capital Budgeting 27
2.2.5 Hotel 28
2.3 Keaslian Penelitian 31
BAB III METODE PENELITIAN **34**
3.1 Desain Penelitian 34
3.2 Jenis dan Sumber Data 35
3.3 Teknik Pengumpulan Data 36
3.4 Metode Analisis 36
3.4.1 Analisis Aspek Hukum 36
3.4.2 Analisis Aspek Pasar 37

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/

3.4.3 Analisis Aspek Teknis dan Operasional 38
3.4.4 Analisis Aspek Finansial 38
3.4.5 Analisis Aspek Manajemen 44
3.4.6 Analisis Aspek Sosial Lingkungan 45
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN 46
4.1 Analisis Aspek Hukum 46
4.2 Analisis Aspek Pasar 48
4.2.1 Studi Banding *(Benchmarking)* 50
4.2.2 *Segmenting, Targeting, Positioning (STP)* 53
4.3 Analisis Aspek Teknis 58
4.3.1 Kepatuhan Tata Ruang dan Intensitas Bangunan 58
4.3.2 Spesifikasi dan Komponen Fasilitas Hotel 59
4.4 Analisis Aspek Finansial 64
4.4.1 Biaya Investasi *(Initial Investment)* 64
4.4.2 Rencana Anggaran Biaya (RAB) 65
4.4.3 Asumsi Dasar 69
4.4.4 Biaya Operasional (Operational Expenditure). 73
4.4.5 Pendapatan *(Revenue)* 75
4.4.6 Analisis Kelayakan Finansial 77
4.4.7 Uji Sensitivitas 80
4.4.8 Perbandingan Skenario 81
4.5 Analisis Aspek Manajemen 83
4.5.1 Struktur Organisasi dan Pengendalian Manajerial 83
4.5.2 Distribusi Kebutuhan Tenaga Kerja 84
4.5.3 Strategi Rekrutmen dan Skema Kompensasi 85
4.6 Analisis Aspek Sosial-lingkungan 85
4.6.1 Analisis Aspek Sosial Ekonomi 85
4.6.2 Analisis Aspek Lingkungan 86
BAB V PENUTUP 90
5.1 Kesimpulan 90
5.2 Saran 92
DAFTAR PUSTAKA 93
LAMPIRAN 99