

ABSTRAK

ANALISIS INVESTASI PENAMBAHAN KAMAR BARU DITINJAU DARI ASPEK FINANSIAL, STUDI KASUS PADA HOTEL MATAHARI YOGYAKARTA

Heny Agustina
Universitas Sanata Dharma
Yogyakarta, 1998

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah investasi penambahan kamar baru jenis *standard room*, ditinjau dari aspek finansial menguntungkan atau tidak. Jenis penelitian yang dilakukan adalah studi kasus. Penelitian dilakukan di Hotel Matahari Yogyakarta. Teknik pengumpulan data yang dilakukan untuk penelitian ini dengan observasi, dokumentasi dan wawancara.

Aspek finansial dimaksudkan untuk menentukan apakah rencana penambahan kamar layak dilaksanakan atau tidak. Penilaian mengenai layak tidaknya rencana penambahan kamar memerlukan aspek-aspek lain yang mendukung aspek finansial, yaitu 1. penilaian aspek pasar, dengan menggunakan analisis industri untuk mengetahui *market share* perusahaan. 2. penilaian aspek teknis, untuk mengetahui biaya yang diperlukan untuk membangun 7 buah kamar jenis *standard room* beserta fasilitas-fasilitasnya. 3. penilaian aspek manajemen, berkaitan dengan penambahan tenaga kerja yang diperlukan sehubungan dengan penambahan kamar baru, dan berapa biaya gaji yang harus dikeluarkan. Aspek finansial memperkirakan pendapatan sewa kamar dan biaya-biaya operasional maupun non-operasional, sehubungan dengan penambahan kamar baru.

Hasil analisis aspek pasar, aspek teknis, aspek manajemen dan aspek finansial digunakan dalam penilaian investasi, menilai layak atau tidak investasi dilakukan. Penilaian investasi dilakukan dengan menggunakan metode *Payback Period*, *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, dan *Profitability Index*.

Berdasarkan hasil analisis dapat diketahui bahwa investasi penambahan kamar baru jenis *standard room* sebanyak 7 buah layak dilaksanakan. Hasil analisis tersebut adalah:

1. Berdasarkan Metode *Payback Period*, investasi diperkirakan dapat kembali dalam waktu 2 tahun 11 bulan, dari *Payback period* maksimum 5 tahun.
2. *Net Present Value*, dengan tingkat bunga 17 %, memberikan hasil positif, sebesar Rp 57.615.508, lebih rendah dari *Present Value of outlay* sebesar Rp 84.183.854.
3. Metode *Internal Rate of Return (IRR)*, menghasilkan *IRR* sebesar 36%, lebih besar daripada biaya modalnya sebesar 17%.
4. Metode *Profitability Index*, menghasilkan 1,68 jadi lebih besar dari 1.

ABSTRACT

ANALYSIS OF AN INVESTMENT IN ADDITIONAL HOTEL ROOMS, CASE STUDY MATAHARI HOTEL YOGYAKARTA

**Heny Agustina
Sanata Dharma University
Yogyakarta, 1998**

The objective of this study is to assess whether it is advantageous or not to add a number of new rooms, in this case standard type rooms, viewed from its financial aspect. This is a case study at Matahari Hotel Yogyakarta. The techniques of data collection used in this study are observation, documentation, and interviews.

The financial aspect here is meant the appraisal whether it is feasible and profitable to add the number of rooms. Other aspects supporting the financial aspect, include : 1. Appraisal of the market aspect, by using industrial analysis to assess the company's market share. 2. Appraisal of the technical aspect, to assess the cost to build 7 additional standard type rooms and its facilities. 3. Appraisal of the management aspect, related with the addition of new employees needed and their salaries. The financial aspect intends to predict the income to be obtained from the new rooms and its expense both operational and non-operational.

The result of the analysis of the financial, market, technical, and management aspects is used to determine whether the investment is feasible or not. The appraisal is based on Payback Period, Net Present Value, Internal Rate of Return, and Profitability Index .

Based on the result of the analysis it is known that the investment in 7 additional standard type rooms is profitable. The result of the analysis shows:

1. According to the Payback Period, the investment is expected to be paid back within 2 years and 11 months, as compared with a maximum payback period of 5 years.
2. Net Present Value, with an interest rate of 17 % shows a positive result of Rp. 57.615.508, as compared with the Present value of outlay Rp. 84.183.854.
3. The Internal Rate Of Return (IRR), is expected to be 36%, which is higher than the capital cost of 17%.
4. The Profitability Index , is 1,68 which is higher than 1.