

ANALISIS INVESTASI PENAMBAHAN KAMAR BARU DITINJAU DARI ASPEK FINANSIAL

Studi kasus pada Hotel Matahari Yogyakarta

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi
Program Studi Akuntansi



Oleh :

Heny Agustina

NIM : 93 2114 053

NIRM : 930051121303120051

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS SANATA DHARMA
YOGYAKARTA**

1998

Skripsi

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

Oleh:
Heny Agustina
N I M : 93 2114 053
N I R M : 93005121303120051

Telah disetujui oleh :

Pembimbing I



Drs. H.Herry Maridjo, M.Si

Tanggal: 29 Juni 1998

Pembimbing II



Drs. E. Sumardjono, MBA

Tanggal: 07 juli 1998

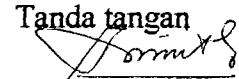

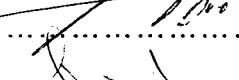
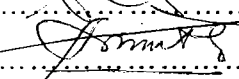

Skripsi

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

Dipersiapkan dan ditulis oleh:
Heny Agustina
N I M : 93 2114 053
N I R M : 930051121303120051

Telah dipertahankan di depan panitia penguji
Pada tanggal : 30 Juli 1998
Dan dinyatakan memenuhi syarat

Susunan panitia penguji

	Nama lengkap	Tanda tangan
Ketua	Dra. Fr. Ninik Yudianti, M.Acc	
Sekretaris	Drs. E. Sumardjono, MBA	
Anggota	Drs. H. Herry Maridjo, M.Si	
Anggota	Drs. E. Sumardjono, MBA	
Anggota	Dra. Fr. Ninik Yudianti, M.Acc	

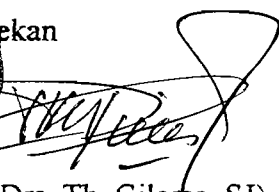
Yogyakarta, 12 September 1998

Fakultas Ekonomi

Universitas Sanata Dharma

Dekan




(Rm. Drs. Th. Gilarso, SJ)

MOTTO dan PERSEMBAHAN

MOTTO :

Sebab sesungguhnya kegelapan menutupi bumi, dan kekelaman menutupi bangsa-bangsa, Tetapi terang TUHAN terbit atasmu, dan kemuliaanNya menjadi nyata atasmu ; Pada waktu itulah terangmu akan merekah seperti Fajar, dan lukamu akan pulih dengan segera, kebenaran menjadi barisan depanmu dan kemuliaan TUHAN menjadi barisan belakangmu.

(Yesaya 60 : 2 ; Yesaya 58 : 8)

PERSEMBAHAN :

Karya sederhana ini kupersembahkan kepada :

- Tuhan Yesus Kristus, yang telah banyak mengajarkan tentang kasih,
- Alm. mami yang terkasih,
- Papi dan iie yang terkasih,
- Kakaku-kakaku yang terkasih
- Keponakkanku yang tersayang; Vania, Yosia, dan Aldo

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini tidak memuat karya atau bagian karya orang lain, kecuali yang telah disebutkan dalam kutipan dan daftar pustaka, sebagaimana layaknya karya ilmiah

Yogyakarta, 12 September 1998

Penulis

(Heny Agustina)

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.

KATA PENGANTAR

Segala puji, hormat dan syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas segala hikmat, akal budi dan kasih karuniaNya yang diberikan kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan skripsi dengan judul: “ **Analisis Investasi Penambahan Kamar Baru Ditinjau Dari Aspek Finansial, Studi Kasus Pada Hotel Matahari, Yogyakarta**”.

Tujuan dari penulisan skripsi ini untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi, Universitas Sanata Dharma Yogyakarta.

Penulis dalam kesempatan ini ingin mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Rm. Drs. Th. Gilarso, SJ., selaku Dekan Fakultas Ekonomi.
2. Ibu Dra. Fr. Ninik Yudianti, M.Acc., selaku Ketua Jurusan Akuntansi.
3. Bp. Drs. H.Herry Maridjo, M.Si, selaku Dosen Pembimbing I.
4. Bp. Drs. E. Sumardjono, MBA, selaku Dosen Pembimbing II.
5. Ibu Dra. YF. Gien Agustinawansari, M.M.Ak, yang telah memberikan masukan, kritik dan saran kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi.
6. Bp. Drs. G. Anto Listianto, Ak.,Selaku Dosen Pembimbing Akademik Akuntansi-A, Angkatan 1993.
7. Seluruh Dosen Fakultas Ekonomi yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama kuliah di Universitas Sanata Dharma.

8. Sekretariat Fakultas Ekonomi, atas segala bantuannya kepada penulis selama kuliah di Universitas Sanata Dharma.
9. Bp. Titot Soedjono, selaku *General Manager* Hotel Matahari, yang telah memberikan izin kepada penulis untuk mengadakan penelitian di Hotel Matahari.
10. Bp Drs. Yakobus Subiantoro, selaku *Chief Accounting* Hotel Matahari, yang telah memberikan informasi serta data-data yang diperlukan untuk penulisan skripsi.
11. Kanwil Deparpostel DIY, yang telah memberikan informasi dan data kepada penulis, guna mendukung penulisan skripsi.
12. Kedua orang tuaku dan kakak-kakakku, yang telah memberikan semangat dan dorongan dalam menyelesaikan skripsi.
13. Bp. Pdt. Paulus Tri Brata Br., selaku Gembala Sidang Sinode “**Gereja Kristen Tabernakel**” jemaat “**Kristus Mempelai**”, yang telah memberikan kekuatan dan penghiburan kepada penulis melalui Firman Allah yang disampaikan.
14. Saudaraku cie Liest, Yuni, dan Dewi atas segala bantuan, perhatian dukungannya.
15. Teman –teman MPT semester VIII, yang telah memberikan kritik, saran, dan masukan dalam menyelesaikan skripsi.

16. Bolo-boloku “Gerombolan Si Berat”, Een, Natalia, Wati, dan Sisca, atas segala dorongan, perhatian dan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi.
17. Sobat-sobatku “ Umbruzh Gank”, Krisna (si-lah); Petrus, *se.*; (si-cak); Ninik (yu-mar); Wahyu, *se.*(mitro); Suryo (iyus); Djoko,*se.* (si-blah) dan Sulist (NN) serta Reni (kuwero), atas segala bantuan, perhatian, dorongan dan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi.
18. Sahabatku Sapto atas bantuan dan perhatiannya kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi.
19. Seluruh rekan-rekanku Akuntansi A dan B, atas persahabatan yang diberikan kepada penulis selama kuliah di Universitas Sanata Dharma
20. Semua pihak yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, untuk itu penulis membuka diri terhadap semua kritik dan saran yang membangun.

Akhir kata semoga skripsi ini berguna bagi semua pihak yang memerlukannya.

Yogyakarta, September 1998

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA.....	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	x
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pembatasan Masalah	3
C. Rumusan Masalah	3
D. Tujuan Penelitian	4
E. Manfaat Penelitian	4
F. Sistematika Penulisan	4



BAB II. KAJIAN PUSTAKA

A. Pengertian Investasi	7
B. Macam-macam Investasi.....	7
C. Biaya Investasi dan Sifat Proyek.....	9
D . Permasalahan dalam Investasi	11
E . Pengertian Studi Kelayakan Proyek	13
F. Teknik Analisa Data	13
G. Aspek-aspek Studi Kelayakan	15

BAB III. METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis Penelitian	29
B. Tempat dan Waktu Penelitian	29
C. Subjek dan Objek Penelitian	29
D. Data yang Dicari.....	30
E. Teknik Pengumpulan Data.....	30
F. Teknik Analisa Data.....	31

BAB IV. GABARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Sejarah Berdirinya Perusahaan	35
B. Letak Geografis Perusahaan	36
C. Tujuan Pendirian Perusahaan.....	36
D. Struktur Organisasi Perusahaan.....	39
E. Faktor-Faktor Modal.....	43
F. Personalia.....	43
G. Produksi.....	44

H. Pemasaran.....	47
I. Rencana Perluasan Usaha.....	48
BAB V. ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN	
A. Pengaruh Gejolak Moneter.....	49
B. Penilaian Aspek-Aspek Dalam Studi Kelayakan.....	51
C. Penilaian Investasi.....	90
BAB VI. KESIMPULAN, SARAN, DAN KETERBATASAN PENELITIAN	
A. Kesimpulan.....	93
B. Saran.....	94
C. Keterbatasan Penelitian.....	94
DAFTAR PUSTAKA.....	xviii
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	xx

DAFTAR TABEL

		Halaman
Tabel I.1	<i>Standard Night Room</i> Hotel Matahari terjual tahun 1993 – 1997.	2
Tabel V.1	Jumlah wisatawan yang datang ke DIY tahun 1993 –1997	52
Tabel V.2	Perhitungan <i>Trend</i> jumlah wisatawan yang datang ke DIY tahun 1993 –1997.	52
Tabel V.3	<i>Trend</i> Jumlah Wisatawan yang datang ke DIY tahun 1998 – 2006	53
Tabel V.4	<i>Room Night</i> industri terjual pada hotel di DIY tahun 1993 –1997	53
Tabel V.5	Perhitungan regresi penjualan industri dan jumlah wisatawan tahun 1993 – 1997	53
Tabel V.6	<i>Trend</i> penjualan industri tahun 1998 – 2006	54
Tabel V.7	<i>Market Share</i> Hotel Matahari tahun 1993 – 1997	55
Tabel V.8	Perhitungan <i>Trend Market Share</i> Hotel Matahari Tahun 1993 – 1997	55
Tabel V.9	<i>Trend Market Share</i> Hotel Matahari Tahun 1998 – 2006	56
Tabel V.10	Jumlah Akomodasi yang diperlukan tahun 1999 – 2003	57
Tabel V.11	Skedul pembayaran Angsuran dan Bunga tahun 1999	61
Tabel V.12	Skedul Pembayaran Angsuran dan Bunga tahun 2000	62
Tabel V.13	Skedul Pembayaran Angsuran dan Bunga tahun 2001	62
Tabel V.14	Skedul Pembayaran Angsuran dan Bunga tahun 2002	63
Tabel V.15	Skedul Pembayaran Angsuran dan Bunga tahun 2003	63
Tabel V.16	Perhitungan <i>trend</i> harga sewa kamar / hari tahun 1993 – 1997	64
Tabel V.17	<i>Trend</i> harga sewa kamar / hari tahun 1999 – 2003	64
Tabel V.18	Perkiraan penerimaan sewa kamar tambahan tahun 1999- 2003	65
Tabel V.19	Perhitungan <i>trend</i> biaya keperluan hotel dan administrasi tahun 1993 – 1997	65
Tabel V.20	<i>Trend</i> keperluan biaya hotel dan administrasi tahun 1999 – 2003	66
Tabel V.21	Perkiraan keperluan biaya hotel dan administrasi	67
Tabel V.22	Perhitungan <i>trend</i> biaya gaji karyawan tahun 1993 – 1997	68
Tabel V.23	<i>Trend</i> biaya gaji karyawan tahun 1999 – 2003	68

Tabel V.24	Perkiraan biaya gaji karyawan tahun 1999 – 2003	69
Tabel V.25	Perhitungan biaya tetap bonus tahun 1993 – 1997	69
Tabel V.26	Trend biaya tetap bonus tahun 1999 – 2003	70
Tabel V.27	Perhitungan <i>trend</i> biaya variabel bonus tahun 1993-1997	70
Tabel V.28	<i>Trend</i> Biaya variabel bonus tahun 1999 – 2003	71
Tabel V.29	Perkiraan biaya bonus tahun 1999 – 2003	71
Tabel V.30	Perhitungan <i>trend</i> biaya tetap pemakaian telpon tahun 1993- 1997	71
Tabel V.31	<i>Trend</i> biaya pemakaian telpon tahun 1999 – 2003	72
Tabel V.32	Perhitungan biaya variabel pemakaian telpon tahun 1993– 1997	72
Tabel V.33	<i>Trend</i> biaya variabel pemakaian telpon tahun 1999 – 2003	73
Tabel V.34	Perkiraan biaya pemakaian telpon tahun 1999 – 2003	73
Tabel V.35	Perhitungan <i>trend</i> biaya tetap pemakaian listrik tahun 1993 – 1997	74
Tabel V.36	<i>Trend</i> biaya tetap pemakain listrik tahun 1999 – 2003	75
Tabel V.37	Perhitungan <i>trend</i> biaya variabel pemakaian listrik tahun 1993-1997	75
Tabel V.38	<i>Trend</i> biaya variabel pemakaian listrik tahun 1999 – 2003	76
Tabel V.39	Perkiraan biaya pemakaian listrik tahun 1999 – 2003	76
Tabel V.40	Perhitungan <i>trend</i> biaya tetap pemakaian air tahun 1993 – 1997	77
Tabel V.41	<i>Trend</i> biaya tetap pemakaian air tahun 1999 – 2003	77
Tabel V.42	Perhitungan biaya variabel pemakaian air tahun 1993 –1997	78
Tabel V.43	<i>Trend</i> Biaya Pemakaian air tahun 1999 – 2003	78
Tabel V.44	Perkiraan biaya pemakaian air tahun 1999 – 2003	79
Tabel V.45	Perhitungan <i>trend</i> asuransi tahun 1993- 1997	79
Tabel V.46	<i>Trend</i> biaya asuransi tahun 1999 – 2003	80
Tabel V.47	Perkiraan biaya asuransi tahun 1999 – 2003	80
Tabel V.48	Perhitungan biaya tetap pemeliharaan hotel tahun 1993- 1997	81
Tabel V.49	<i>Trend</i> biaya pemeliharaan hotel tahun 1999 – 2003	81
Tabel V.50	Perkiraan biaya pemeliharaan hotel tahun 1999 – 2003	82
Tabel V.51	Perhitungan <i>trend</i> biaya tetap promosi tahun 1993- 1997	82
Tabel V.52	<i>Trend</i> biaya tetap promosi tahun 1999 – 2003	83
Tabel V.53	Perhitungan <i>trend</i> biaya variabel promosi tahun 1993 – 1997	83
Tabel V.54	<i>Trend</i> biaya variabel promosi tahun 1993 – 1997	84

Tabel V.55	Trend biaya promosi tahun 1999 – 2003	84
Tabel V.56	Perhitungan trend biaya lain-lain tahun 1993 –1997	85
Tabel V.57	Trend biaya lain-lain tahun 1999 – 2003	85
Tabel V.58	Perkiraan biaya lain-lain tahun 1999 – 2003	86
Tabel V.59	Rekapitulasi perkiraan biaya penambahan kamar baru tahun	86
Tabel V.60	Perkiraan laporan rugi laba tahun 1999 – 2003	87
Tabel V.61	Perkiraan biaya modal rata-rata tertimbang	89
Tabel V.62	Perkiraan perhitungan <i>proceeds</i> tahun 1999 – 2003	90
Tabel V.63	Perhitungan NPV dengan <i>discount factor</i> 17 % tahun 1999 –2003	91
Tabel V.64	Perhitungan NPV dengan <i>discount factor</i> 35 % tahun 1999 –2003	92
Tabel V.65	Perhitungan NPV dengan <i>discount factor</i> 36 % tahun 1999 –2003	93

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar IV.1 Peta Lokasi Hotel Matahari.....	38
Gambar IV.2 Struktur Organisasi Hotel Matahari.....	42

BAB I

PENDAHULUAN



A. Latar Belakang Masalah

Indonesia yang memiliki banyak obyek wisata dengan keanekaragaman budaya yang tersebar di seluruh Nusantara, merupakan sektor yang potensial untuk dikembangkan sebagai penyumbang devisa negara. Dalam upaya untuk meningkatkan sektor pariwisata ini pemerintah melibatkan pihak swasta untuk turut berperan aktif di dalamnya. Perkembangan sekarang menunjukkan bahwa usaha yang telah ditempuh memberikan hasil yang cukup baik, dengan ditandai semakin banyaknya jumlah wisatawan asing yang datang ke Indonesia dari tahun ke tahun.

Kota Yogyakarta yang terkenal sebagai daerah tujuan wisata tidak mau ketinggalan dalam menyambut wisatawan. Semakin meningkatnya jumlah wisatawan yang datang sarana penginapan semakin dibutuhkan, sehingga mendorong para pengusaha di bidang perhotelan untuk mengembangkan usahanya. Dalam persaingan yang semakin meningkat dewasa ini, perusahaan yang ingin hidup dan berkembang terus harus mampu memanfaatkan peluang yang ada dengan menarik wisatawan untuk menginap di hotelnya. Berbagai upaya yang dapat dilakukan yaitu meningkatkan pelayanan, menambah fasilitas-fasilitas hotel, meningkatkan kualitas kamar, serta menambah fasilitas hiburan, misalnya menyediakan bar, restaurant, lobby dan lain-lain.

Hotel Matahari sebagai salah satu hotel yang ada di Yogyakarta, dalam rangka turut berpartisipasi dalam pembangunan, khususnya industri pariwisata memegang peranan penting bagi pengembangan kepariwisataan. Hotel Matahari mengantisipasi jumlah wisatawan yang datang dari tahun ke tahun, dengan berusaha meningkatkan pelayanan dan fasilitas yang diberikan. Perusahaan juga dapat melakukan perluasan usaha atau ekspansi dalam bentuk penambahan kamar yang diharapkan dapat mempengaruhi kemajuan perusahaan. Hotel Matahari merencanakan menambah kamar jenis *standard room*, karena permintaan kamar jenis *standard room* meningkat dari tahun ke tahun.

Tabel 1.1
Standard Room Night Hotel Matahari terjual
 Tahun 1993 - 1997

Tahun	<i>Room Night</i> Terjual
1993	1404
1994	1620
1995	2161
1996	2052
1997	2130

Pengertian dari perluasan usaha atau ekspansi adalah perluasan dari modal, baik perluasan modal kerja saja atau modal kerja dan modal tetap yang digunakan secara tetap dan terus menerus di dalam perusahaan. (Bambang Riyanto: 1995: 231).

Perluasan usaha atau ekspansi menyangkut suatu proyek investasi yang pada dasarnya adalah usaha untuk menambah modal yang diharapkan akan

dapat memberikan manfaat bagi perusahaan di masa mendatang. Sebelum proyek investasi dilakukan perlu diadakan studi kelayakan terhadap proyek investasi yang bersangkutan, untuk menilai proyek investasi tersebut layak dilaksanakan atau tidak. Jadi maksud diadakannya studi kelayakan perluasan usaha atau ekspansi adalah untuk memperoleh gambaran jelas, apakah proyek investasi untuk perluasan usaha atau ekspansi tersebut layak untuk dilaksanakan dan diharapkan adanya kenaikan keuntungan.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul "ANALISIS INVESTASI PENAMBAHAN KAMAR BARU DITINJAU DARI ASPEK FINANSIAL, STUDI KASUS PADA HOTEL MATAHARI YOGYAKARTA".

B. Pembatasan Masalah

Penelitian ini, hanya dibatasi pada masalah yang berhubungan dengan usulan investasi penambahan kamar baru jenis *standard room* ditinjau dari aspek finansial, karena permintaan kamar jenis *standard room* cenderung meningkat dari tahun ke tahun, pada Hotel Matahari jalan Parangtritis 123, Yogyakarta, Tahun 1999 - 2003.

C. Rumusan Masalah

Apakah usulan investasi untuk penambahan kamar baru jenis *standard room* di Hotel Matahari layak dilaksanakan ditinjau dari aspek finansial ?

D. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui apakah investasi penambahan kamar baru jenis *standard room* pada Hotel Matahari layak dilaksanakan di tinjau dari aspek finansial.

E. Manfaat Penelitian

1. Bagi perusahaan

Hasil penelitian ini berguna untuk mempertimbangkan apakah usulan investasi untuk ekspansi layak dilaksanakan atau tidak.

2. Bagi Universitas Sanata Dharma

Hasil Penelitian ini bermanfaat untuk menambah bahan bacaan bagi pihak-pihak yang membutuhkan dan dapat menambah referensi kepustakaan.

3. Bagi penulis

Penelitian ini merupakan sarana untuk berlatih dan menerapkan ilmu yang diperoleh di bangku kuliah dengan kenyataan yang ada di lingkungan masyarakat, sehingga dapat menambah pengetahuan dan pengalaman yang bermanfaat bagi penulis.

F. Sistematika Penulisan

BAB I: Pendahuluan

Bab I berisi latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan

penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II: Kajian Pustaka

Bab II berisi uraian teori-teori yang akan digunakan dalam menganalisis data yang terdiri dari pengertian investasi, macam investasi, biaya investasi dan sifat proyek, permasalahan dalam investasi, pengertian studi kelayakan investasi, manfaat studi kelayakan investasi, aspek-aspek studi kelayakan investasi.

BAB III: Metodologi Penelitian

Bab III berisi penjelasan mengenai jenis penelitian, lokasi dan waktu penelitian, subjek dan objek penelitian, data yang dicari, dan teknik analisis data.

BAB IV: Gambaran Umum Perusahaan

Bab IV berisi tentang sejarah perusahaan, lokasi perusahaan, tujuan pendirian perusahaan, struktur organisasi, dan data-data lain dari hasil penelitian lapangan mengenai perusahaan.

BAB V: Analisis Data

Bab V berisi analisis dari data yang telah terkumpul dengan menggunakan teori yang ada, melalui metode-metode yang

berhubungan dengan masalah yang akan dianalisis.

BAB VI: Kesimpulan dan Saran

Bab VI berisi kesimpulan dari hasil pembahasan yang telah diuraikan pada bab V, serta saran yang dianggap penting dan bermanfaat bagi perusahaan.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Pengertian Investasi

Suatu perusahaan yang akan melakukan investasi, seringkali menghadapi masalah penambahan mesin-mesin baru sebagai akibat adanya kenaikan permintaan terhadap produk perusahaan. Selain itu masalah lain yang sering timbul adalah penggantian aktiva tetap yang sudah tidak ekonomis lagi pemakaiannya.

Dana yang dikeluarkan untuk melakukan investasi selalu berkaitan dengan jangka waktu yang relatif lama dan mengandung risiko, sehingga perencanaan akan lebih teliti dan hati-hati terhadap keputusan investasi tersebut.

Investasi menurut Supriyono (1991: 65) adalah:

Pemilikan sumber-sumber dalam jangka panjang yang bermanfaat pada beberapa periode akuntansi yang akan datang, sehingga kepemilikan atau komitmen tersebut harus didasarkan pada tujuan perusahaan serta akibat-akibat ekonomisnya terhadap laba perusahaan dalam jangka panjang.

B. Macam-macam Investasi

Jumlah usul-usul investasi yang digunakan di dalam perusahaan pada umumnya lebih banyak daripada besarnya dana yang tersedia untuk dapat membelanjainya. Sehingga perlu diadakan 'ranking' atas dasar suatu kriteria tertentu. Pada akhirnya berdasarkan ukuran yang ditetapkan oleh perusahaan dapat dipilih usul-usul proyek mana yang dapat diterima, mana yang ditolak, dan mana yang ditunda pelaksanaannya. (Bambang Riyanto, 1993:122)

Ada beberapa macam investasi, yaitu:

1. Penggantian (*replacement*), adalah investasi yang berupa penggantian mesin atau peralatan, misalnya aktiva yang sudah aus (*wear out*) atau usang (*obselete*). Tujuan dari investasi penggantian adalah untuk melanjutkan atau meningkatkan produksi.
2. Perluasan (*expansion*), adalah investasi yang bertujuan untuk menambah kapasitas produksi atau operasi sehingga menjadi lebih besar dari sebelumnya. Misalnya, mesin yang sudah habis umur ekonomisnya akan lebih baik jika diganti dengan mesin baru yang lebih besar kapasitasnya dan lebih efisien.
3. Diversifikasi, adalah investasi untuk menghasilkan produk baru di samping tetap menghasilkan produk yang telah diproduksi pada waktu ini. Tujuan dari diversifikasi adalah mengurangi kemungkinan kegagalan karena hanya menjual produk tunggal.
4. Penelitian dan pengembangan (*research and development*), perusahaan-perusahaan yang memasuki industri tertentu di mana teknologi cepat berubah akan banyak memerlukan dana untuk keperluan penelitian pengembangan produk baru.
5. Investasi lain-lain, adalah usul investasi yang tidak termasuk dalam keempat golongan tersebut, tidak secara langsung berorientasi pada profit. Misalnya: pemasangan alat pemanas, alat pendingin, pemasangan sistem musik, dimaksudkan untuk dapat meningkatkan semangat kerja karyawan.

C. Biaya Investasi dan Sifat Proyek

Biaya investasi yang ditanam pada jenis industri manufacturing relatif lebih rendah dengan jenis industri terarah pada faktor “peralatan produksi” dibandingkan dengan jenis industri perhotelan. Industri perhotelan, mengutamakan “*Guest Comfort*” (kenyamanan tamu), sehingga biaya investasi yang ditanam akan disesuaikan dengan tingkat mutu pelayanan yang direncanakan. Perencanaan pembangunan suatu hotel pada umumnya lebih selektif, baik dalam pemilihan lokasi, rencana bangunan, program pembagian ruangan, dan pemakaian peralatannya, dibanding jenis industri lainnya. Akibatnya, biaya investasi industri perhotelan pada umumnya relatif lebih tinggi daripada biaya jenis perusahaan lain.

Dilihat dari sifat proyeknya, industri perhotelan merupakan industri jasa, tergolong klasifikasi “*Non Quick Yielding Project*”, artinya investasi yang ditanam pada umumnya akan menuntut waktu yang relatif cukup lama untuk dapat kembali. Jasa mempunyai ciri-ciri antara lain : berhubungan langsung dengan konsumen, tidak dapat disimpan, tidak berwujud, dan fleksibel atau mudah berubah.

Beberapa faktor yang menentukan industri perhotelan digolongkan dalam klasifikasi “*Non Quick Yielding Project*”, adalah :

1. Faktor lokasi

Menuntut lokasi “ kelas satu “ di dalam kota, di pantai berpasir, daerah tujuan wisata, dan lain-lain, yang pada umumnya cukup mahal harganya.

2. Faktor bangunan.

Menuntut mutu dan *design* bangunan yang relatif bagus, akibatnya pembiayaannya juga relatif tinggi.

3. Faktor *lay out plant*

Yaitu pembagian ruangan dan luasnya, juga menuntut suatu *design* pembagian yang sesuai dengan rencana pengoperasiannya dimasa datang, sehingga membutuhkan biaya yang cukup mahal.

4. Faktor penggunaan tenaga kerja.

Industri perhotelan menuntut tenaga-tenaga yang ahli dan trampil yang umumnya menuntut pengajian yang relatif tinggi.

5. Faktor peralatan produksi

Industri perhotelan menuntut biaya tinggi, karena tingkat mutu dan keanekaragamannya.

6. Faktor biaya produksi, atau biaya operasional.

Bagi industri perhotelan menuntut biaya tinggi, sebagai akibat pemakaian *energy cost* selama 24 jam penuh. Selain itu juga biaya-biaya lain, seperti pemeliharaan-pemasaran, dan lain-lain, yang pada umumnya lebih tinggi daripada industri lain.

Dengan biaya yang cukup tinggi tersebut, maka total penjualan menjadi rendah, akibatnya laba kotor juga rendah. Disamping itu *Average Collection Period* (rata-rata periode penagihan piutang) dalam industri perhotelan tinggi

(diatas 30 hari) khususnya bagi hotel-hotel yang memanfaatkan jasa trevel-trevel giro, *guarantee letter* (vaucher dari travel agen) dan lain-lain. Keadaan ini menyebabkan laba bersih setelah pajak juga rendah. Dipihak lain, nilai investasi pada industri perhotelan pada umumnya menuntut biaya tinggi (Toto Suryanto : 1986 : 14-15)

D. Permasalahan Dalam Investasi

Ditinjau dari segi investasi , jenis industri perhotelan termasuk dalam jenis industri yang meminta jumlah investasi yang tinggi, di mana tinggi rendahnya nilai investasi pada umumnya ditentukan beberapa faktor, antara lain: lokasi, fasilitas yang diadakan, jenis bangunan, peralatan yang dipakai, atau tinggi rendahnya klasifikasi bintang yang direncanakan.

Industri perhotelan pada umumnya menuntut nilai investasi yang tinggi, namun dari segi pengembalian modal yang ditanam maka jenis industri perhotelan akan meminta jangka waktu pengembalian yang cukup lama.

Beberapa faktor yang menyebabkan nilai investasi yang cukup tinggi, sedangkan pengembaliannya membutuhkan waktu yang lama adalah: pada industri perhotelan umumnya diperlukan pemakaian tenaga kerja dalam jumlah yang tinggi; penggunaan sumber-sumber tenaga dalam operasionalnya seperti tenaga listrik, air, bahan bakar,dan lain-lain yang cukup mahal harganya; terdapatnya bermacam-macam biaya baik operasional maupun non operasional yang cukup tinggi, dan lain-lain. Semua ini akan mengakibatkan rendahnya laba bersih, dan berakibat pula pada kemampuan pengembalian modal yang terbatas.

Mengingat nilai investasi yang tinggi, maka proyek perhotelan biasanya dibiayai dengan bantuan kredit, baik berupa kredit perbankan, maupun kredit lembaga keuangan lainnya. Namun ada juga hotel-hotel yang dibiayai sendiri oleh pemiliknya tanpa bantuan kredit.

Pemilik proyek harus mempertimbangkan beberapa hal sebelum merencanakan investasi hotel, yaitu:

- a. Mana yang lebih menguntungkan apabila sejumlah dana yang dimiliki didepositokan ke bank, atau ditanam dalam bentuk investasi hotel.
- b. Jika investasi hotel direncanakan untuk dibiayai dengan kredit, bagaimana jika kredit yang diharapkan ternyata tidak dapat cair atau ditolak, sedangkan segala persiapan telah dilaksanakan (sudah mengeluarkan banyak biaya). Apakah ada sumber lain yang dapat diandalkan sebagai pengganti kredit yang ditolak tersebut.
- c. Apabila terjadi "*Cost Over Run*" (pelampauan biaya proyek) pada saat hotel dibangun, apakah ada juga sumber lain yang dapat diandalkan untuk membiayai pelampauan biaya proyek tersebut.

Pertimbangan-pertimbangan yang matang untuk ketiga hal diatas merupakan suatu langkah awal yang perlu dipikirkan sebelum mulai merencanakan suatu investasi hotel. Dengan dasar pemikiran, bahwa kegagalan pada saat investasi telah mulai dilaksanakan akan fatal akibatnya (Toto Suryanto, 1985 : 25 –26)

E.Pengertian Studi Kelayakan Investasi

Studi kelayakan investasi adalah penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek investasi dilaksanakan agar berhasil, dengan tujuan untuk menghindari keterlanjutan penanaman modal yang terlalu besar pada kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan (Suad Husnan dan Suwarsono, 1992:7).

Semakin besar suatu proyek investasi yang akan dijalankan, semakin luas dampak yang terjadi baik dampak ekonomis maupun sosial. Sebaliknya semakin sederhana proyek investasi yang akan dilaksanakan semakin sederhana pula lingkup ketidakpastian perlu dipertimbangkan dalam penyusunan studi penelitian yang akan dilaksanakan.

Perusahaan perlu menyadari bahwa proyeksi atau peramalan-peramalan *return* memiliki kemungkinan tidak tercapai dalam menilai studi kelayakan proyek. Risiko ketidakpastian perlu dipertimbangkan dalam penyusunan studi kelayakan perusahaan, sehingga bisa diperhitungkan sebelumnya untuk berjaga-jaga. Semakin sulit penghasilan penjualan, biaya, aliran kas dan lain-lain diperkirakan, semakin berhati-hati seseorang melakukan studi kelayakan.

F.Manfaat Studi Kelayakan

Pihak-pihak yang berkepentingan dengan analisis dalam kaitannya dengan pembuatan studi kelayakan bisa dikelompokkan menjadi tiga, yaitu: Investor, kreditor, dan pemerintah. Pihak yang berkepentingan dalam hal ini adalah pihak yang bisa memanfaatkan studi kelayakan perusahaan.

1. Manfaat bagi investor

Sebagai pihak yang memiliki perusahaan atau pihak yang menanamkan modal pada proyek investasi tersebut, mempunyai kepentingan terhadap keberhasilan analisis rencana suatu proyek investasi yang akan dilaksanakan. Apabila dari hasil analisis ini diperoleh informasi bahwa proyek investasi ini mempunyai prospek yang cerah dan mendatangkan keuntungan yang sepadan dengan jumlah investasi yang akan ditanamkan, maka investor tidak akan ragu-ragu merealisasikan rencana untuk menanamkan modalnya pada proyek investasi tersebut.

2. Manfaat bagi kreditur

Sebagai pihak yang akan memberikan pinjaman pada perusahaan yang akan melakukan ekspansi, tentunya tidak begitu saja menerima rencana perusahaan untuk melaksanakan proyek investasinya. Pihak kreditur akan mengkaji terlebih dahulu tentang kelayakan proyek tersebut melalui hasil studi kelayakan dari perusahaan, karena hal ini menyangkut kelancaran pengembalian pinjaman di kemudian hari. Selain itu dilihat pula tingkat kemampuan perusahaan untuk melunasi pinjaman. Jumlah modal yang dimiliki perusahaan yang akan disertakan dalam proyek investasi, agunan yang dimiliki perusahaan, dan besarnya pinjaman yang diajukan, serta goodwill perusahaan juga menjadi dasar pertimbangan untuk mengambil keputusan. Apabila semua dianggap oleh kreditur atau bank memenuhi syarat maka pihaknya tidak keberatan untuk memberikan pinjaman dengan bunga yang berlaku.

3. Manfaat bagi Pemerintah

Pemerintah melalui studi kelayakan ini dapat mengetahui apakah rencana perusahaan ini membawa akibat yang merugikan atau menguntungkan bagi masyarakat.

G. Aspek-aspek Studi Kelayakan

Studi kelayakan proyek investasi sebelum dilaksanakan harus menentukan terlebih dahulu aspek-aspek apa saja yang akan digunakan untuk mengevaluasi proyek investasi. Aspek-aspek yang digunakan dalam melakukan studi kelayakan adalah sebagai berikut:

1. Aspek Pasar

Dua masalah utama dalam aspek pasar adalah:

- a. Pengukuran pasar potensial saat sekarang dan pasar potensial dimasa yang akan datang. Pengertian pasar potensial adalah keseluruhan jumlah produk atau sekelompok produk yang mungkin dapat dijual dalam pasar tertentu, dalam suatu periode tertentu.
- b. Pengukuran dari sebagian pasar potensial tersebut dapat diraih oleh proyek yang bersangkutan saat sekarang dan dimasa yang akan datang, yang disebut *sales potensial*, yaitu proporsi atau sebagian dari keseluruhan pasar potensial yang diharapkan dapat diraih oleh proyek yang bersangkutan. (Suad Husnan, 1994:35)

Analisis yang digunakan dalam aspek pasar adalah analisis industri. Dalam analisis industri menghubungkan potensi penjualan perusahaan dengan penjualan

produksi sejenis pada umumnya. Hal ini dimaksudkan sebagai informasi berapa besar *market* tertentu sebagai *ratio* antara permintaan perusahaan dengan permintaan industri.

$$\text{Market Share} = \frac{\text{Permintaan Perusahaan}}{\text{Permintaan Industri}} \times 100 \%$$

Apabila *market share* terlihat masih besar, berarti perusahaan berada pada posisi yang kuat dalam persaingan dan jika terjadi sebaliknya berarti lemah.

2. Aspek Manajemen

Aspek manajemen perlu mengidentifikasi jenis-jenis pekerjaan yang diperlukan pada usaha tersebut. Berbagai cara mengklasifikasikan pekerjaan-pekerjaan, ada yang membaginya menurut tipe pekerjaan manajerial dan operasional, ada pula yang membaginya berdasarkan fungsi. Keterangan tentang apa yang perlu dilakukan dalam suatu pekerjaan biasa disebut deskripsi jabatan (*job description*). (Suad Husnan dan Suwarsono, 1994:150)

3. Aspek Teknis

Aspek teknis merupakan aspek yang berkenaan dengan proses pembangunan proyek investasi secara teknis dan pengoperasiannya setelah proyek investasi selesai dibangun.

Evaluasi dari aspek teknis menyangkut kebutuhan bangunan dan tanah, yaitu total kebutuhan luas tanah dan total kebutuhan luas bangunan. Hal yang perlu diperhatikan adalah kebutuhan perabot dan peralatan misalnya untuk hotel diperlukan fasilitas-fasilitas hotel yaitu tempat tidur, lampu meja, televisi, dan lain-lain.

4. Aspek Finansial

Aspek keuangan ini merupakan pokok pembahasan dari proyek investasi secara keseluruhan, melalui analisis keuangan ini dapat diketahui keuntungan atau potensi keuntungan dari rencana proyek investasi. Aspek Finansial menyangkut pula perbandingan antara pengeluaran uang dengan *revenue* dari proyek tersebut. Hal ini berkaitan juga dengan pendanaan yang diperlukan dan kemampuan proyek untuk membayar kembali dana tersebut.

Ada beberapa hal yang harus diperhatikan dalam aspek finansial :

a. Proyeksi aliran dana/ kas

Aliran kas adalah: penerimaan dan pengeluaran kas suatu perusahaan selama suatu periode tertentu. Faktor-faktor penjualan dan biaya operasional hotel sampai dengan *Gross Operating Profit* (laba kotor). Diperkirakan dalam aliran kas. Beberapa faktor pembiayaan yang termasuk dalam kelompok "*Fixed Cost*" (biaya tetap) dan *Capital* (biaya-biaya modal) belum diperhitungkan dalam proyek investasi.

Faktor pembiayaan yang termasuk biaya tetap dan biaya modal diperkirakan dalam proyeksi aliran kas/ dana (*cash flow projection*) sampai dengan saldo kas bersih (*net cash flow*), setelah diperhitungkan dengan perkiraan pembayaran angsuran kredit dan penggantian peralatan hotel yang sudah waktunya diganti.

Faktor-faktor pembiayaan yang termasuk dalam biaya tetap dan biaya modal antara lain:

1. Premi Asuransi

Diasuransikannya bangunan hotel dan segala peralatannya merupakan salah satu ketentuan dalam persyaratan penarikan kredit baik dari sektor perbankan maupun dari lembaga-lembaga lainnya.

2. Biaya pajak

Biaya pajak adalah biaya-biaya yang harus dibayarkan kepada pemerintah atas fasilitas-fasilitas yang ada pada perusahaan.

Termasuk dalam perkiraan biaya pajak adalah biaya-biaya perpajakan seperti pajak pembangunan (PP1), pajak tontolan dan keramaian umum (PTO), dan jenis-jenis pajak lainnya.

3. Biaya bunga

Biaya bunga adalah biaya yang harus di bayarkan perusahaan kepada kreditur atas kredit yang diterimanya.

Suku bunga kredit diperkirakan atas dasar tarif umum yang berlaku. Dengan adanya perhitungan bunga kredit selama masa konstruksi proyek biasanya diambil kebijaksanaan dengan memperhitungkan jumlah pokok kreditnya, dan mempertimbangkan bahwa selama masa konstruksi proyek, masih belum mampu atau belum dapat menghasilkan. Setelah hotel mampu mengangsur kreditnya, maka bunga kredit akan dikenakan atas dasar sisa kredit.

4. Depresiasi dan Amortisasi.

Depresiasi adalah alokasi harga perolehan aktiva tetap berwujud

yang dibebankan pada suatu periode tertentu. Amortisasi adalah alokasi harga perolehan aktiva tidak berwujud yang dibebankan pada periode tertentu. Depresiasi dan amortisasi dalam proyeksi aliran kas (*cash flow projection*) dipakai sebagai pengurang bagi sisa laba sebelum pajak, seperti biaya-biaya modal pada umumnya, untuk dijadikan dasar perhitungan pajak penghasilan, dan selanjutnya diperhitungkan kembali sebagai faktor-faktor penambah bagi laba bersih setelah pajak.

5. Gaji intensif

Gaji intensif adalah tambahan gaji di luar gaji pokok yang diberikan pada pimpinan perusahaan atas jasanya mengelola hotel.

Premi asuransi, biaya pajak, biaya bunga, depresiasi dan amortisasi mengurangi laba kotor operasi sebagai sumber dana hotel, untuk mendapatkan laba sebelum pajak, sebagai dasar perhitungan pajak yang terutang. Perkiraan laba bersih setelah pajak berasal dari laba sebelum pajak dikurangi pajak. Dana akumulasi depresiasi dan amortisasi dalam aliran kas digunakan untuk kepentingan hotel membayar cicilan kreditnya kepada pihak investor.

6. Skema Amortisasi Kredit

Skema amortisasi kredit adalah skema yang memuat jumlah kredit yang harus dibayar dan bunga kredit yang harus dibayarkan. Skema amortisasi kredit disusun untuk mengetahui kemampuan hotel

dalam bentuk pembayaran bunga dan angsuran kredit yang harus dilaksanakan.

7. Pengeluaran modal untuk pengantian aktiva

Pengantian aktiva tetap, khususnya *furniture*, *Fixture* dan perlengkapan operasi hotel, pada umumnya dilakukan oleh hotel jika umur ekonomis aktiva tetap tersebut habis. Tetapi bagi aktiva tetap yang masih dapat dipakai untuk beberapa tahun mendatang, asal tidak menurunkan mutu pelayanan, masih dapat terus dipakai. Perkiraan adanya pengeluaran modal pada perkiraan kas, mengakibatkan perubahan pada depresiasi dan amortisasi serta premi asuransi. Dasar pemikiran bahwa pengeluaran modal menambah jumlah aktiva tetap, sehingga secara otomatis harus terkena depresiasi dan ikut diasuransikan seperti *Initial Asset-nya*.

Dengan adanya skema amortisasi kredit dan pengeluaran modal, dana persediaan hotel akan berkurang, sehingga ada perkiraan aliran kas bersih (*Net Cash Flow*). *Net Cash Flow* inilah yang nantinya akan dipakai sehingga dasar perhitungan dalam memperkirakan *Internal Rate of Return*, *Payback Period*, dengan metode *discounted cash flow* atas dasar *net present value* yang diperkirakan. (Toto Suryanto, 1985 : 239-248)

b. Kebutuhan Dana.

Suatu proyek investasi membutuhkan sejumlah dana tertentu untuk mewujudkan pelaksanaan proyek investasi tersebut. Kebutuhan dana yang

berhubungan dengan proyek investasi tersebut dapat digolongkan menjadi dua , yaitu :

1. Dana untuk pembelian aktiva tetap.

Aktiva tetap adalah aktiva berwujud yang diperoleh dalam bentuk siap pakai atau dengan dibangun terlebih dahulu, yang digunakan dalam operasi perusahaan, tidak dimaksudkan untuk dijual dalam rangka kegiatan normal perusahaan dan mempunyai masa manfaat lebih dari satu tahun.

Kebutuhan dana untuk pembelian aktiva tetap merupakan kebutuhan dana untuk investasi mula-mula proyek, seperti pembelian mesin, tanah, gedung, dan lain-lain.

2. Dana untuk modal kerja.

Modal kerja menurut konsep kuantitatif adalah seluruh dana yang tertanam dalam aktiva lancar, yang terdiri dari saldo kas, piutang dan persediaan.

Perusahaan selalu membutuhkan modal kerja untuk membiayai operasinya sehari-hari, misalnya untuk memberikan persekot pembelian bahan mentah, membayar upah buruh, gaji pegawai dan sebagainya, dimana uang atau dana yang telah dikeluarkan itu diharapkan akan dapat kembali masuk dalam perusahaan dalam waktu yang pendek melalui proses produksinya. (Bambang Riyanto, 1995 : 57)

c.. Perkiraan Penerimaan Proyek.

Penerimaan dari suatu proyek adalah penerimaan uang atau dalam bentuk lain. Hasil penerimaan perusahaan merupakan hasil kerja antara jumlah waktu sewa penjualan (lama tamu menginap) dengan tarif sewa perhari yang berlaku.

d. Perkiraan pengeluaran proyek

Pengeluaran proyek adalah pengeluaran uang atau pengeluaran lain yang mempunyai nilai tertentu (arus kas keluar). Ada dua macam pengeluaran proyek-proyek diuraikan dibawah ini secara singkat.

(Gunawan Adisaputro,1993 : 42)

1. Pengeluaran Modal (*Outlay*)

Merupakan setiap pengeluaran yang memberikan manfaat jangka panjang (melebihi periode waktu yang sedang berjalan)

2. Biaya (*Revenue Expenditure*)

Adalah semua pengeluaran yang diperhitungkan sebagai pengorbanan untuk memperoleh penghasilan dari periode yang sedang berjalan.

e. Rugi-Laba

Setelah diketahui perkiraan penerimaan dan pengeluaran proyek maka rugi laba dari proyek tersebut dapat dihitung dengan selisih antara penerimaan dengan pengeluaran pinjaman jasa perhotelan penambahan kamar pada hotel. Dengan melihat selisih tersebut akan terlihat kemampuan proyek investasi tersebut, dan menjadi dasar pemilihan apakah investasi dapat diterima.

f. Proyek Investasi

Setiap usul pengeluaran modal (*Capital Expenditure*) selalu mengandung dua macam aliran kas (*cash flow*), yaitu :

1. Aliran kas keluar neto (*net outflow of cash*), yaitu yang diperlukan untuk investasi baru , dan
2. Aliran kas masuk neto tahunan (*net annual inflow of cash*), yaitu sebagai hasil dari investasi baru tersebut, yang sering pula disebut *net cash proceed* atau cukup dengan istilah *proceeds* (Bambang Riyanto, 1995 : 122)

Beberapa metode untuk menilai perlu tidaknya suatu penanaman modal atau untuk menilai berbagai macam alternatif penanaman modal yang dapat dipergunakan satu persatu atau secara tunggal karena masing-masing metode mempunyai kelemahan-kelemahan tersendiri, sehingga menggunakan metode tersebut secara terpadu akan membantu penilaian yang lebih tepat.

1. Metode *Payback Period* (PP)

Payback period adalah suatu yang diperlukan untuk dapat menutup kembali pengeluaran investasi dengan menggunakan *proceed* atau aliran kas netto (*net cash flow*). Dengan demikian *payback period* dari suatu investasi menggambarkan panjangnya waktu yang diperlukan agar dana yang diperlukan agar dana yang tertanam pada suatu investasi dapat diperoleh kembali seluruhnya. Dihitung dengan cara membagi investasi dengan *proceed* tahunan.

Rumus :

$$\text{Payback period} = \frac{\text{capital outlay}}{\text{capital proceed}} \times 1 \text{ tahun}$$

Sesudah *payback period* dihitung, maka tahap berikutnya adalah membandingkan *payback period* dari investasi yang diusulkan itu dengan maksimum *payback period* yang dapat diterima. Apabila *payback period* lebih pendek dari *payback periodnya* lebih panjang dari *payback period*, maka usul investasi tersebut seharusnya ditolak.

2. Metode *Net Present Value* (NPV)

NPV adalah suatu kriteria yang memperhitungkan pola *cash flow* keseluruhan dari investasi yang bersangkutan, dan dalam kaitannya dengan nilai waktu uang berdasarkan *discount rate* tertentu.

Karena metode NPV ini memperhatikan nilai waktu dari uang maka *proceed* yang digunakan untuk menghitung NPV adalah *proceed* yang didasarkan biaya modal (*cost of capital*) atau *rate of return* yang diinginkan.

Konsep *cost of capital* (biaya modal) dimaksudkan untuk dapat menentukan besarnya biaya riil dari penggunaan modal dari masing-masing sumber dana, untuk kemudian menentukan biaya modal rata-rata (*average cost of capital*) dari keseluruhan dana yang digunakan dalam perusahaan, yang merupakan tingkat biaya penggunaan modal perusahaan. Biaya penggunaan modal tersebut adalah biaya modal yang sifatnya *explicit*. Biaya penggunaan modal yang *explicit* dari sumber dana adalah

sama dengan *discount rate* yang dapat menjadikan nilai sekarang (*present value*) dari dana netto yang diterima perusahaan dari suatu sumber dana dengan nilai sekarang dari sumber dana yang harus dibayarkan, karena penggunaan dana tersebut beserta pelunasannya. (Bambang Riyanto, 1995 : 246).

Pertama-tama yang dihitung dalam metode NPV adalah nilai sekarang dari *proceed* yang diharapkan atas dasar *discount rate* tertentu, kemudian jumlah *present value* dari keseluruhan *proceed* selama usianya dikurangi dengan *present value* dari pengeluaran modal (*capital outlay* atau *initial investment*) dinamakan nilai sekarang netto (NPV). Bila jumlah *present value* dari keseluruhan *proceed* yang diharapkan lebih dari *present value* dari nilai investasinya maka usul investasi tersebut diterima.

Dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$\begin{array}{r}
 \textit{Present Value dari proceed} \quad \text{xx} \\
 \textit{Present Value dari outlay} \quad (\text{xx}) \\
 \hline
 \textit{Net Present Value} \quad \text{xx}
 \end{array}$$



Apabila hasilnya positif berarti usulan investasi dapat diterima, sebaliknya apabila negatif berarti investasi ditolak. Apabila *proceed* suatu investasi tidak sama besarnya dari tahun ke tahun, kita harus menghitung *present value* dari *proceed* setiap tahunnya untuk kemudian dijumlahkan sehingga diperoleh jumlah *present value* dari keseluruhan *proceed* yang

diharapkan dari investasi tersebut. secara matematik dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$NPV : \sum_{t=0}^n \frac{\Delta t}{(1+k)^t}$$

k : *discount rate* yang digunakan

Δt : *cash flow* (aliran kas) pada periode t

n : periode terakhir dimana *cash flow* diharapkan

3. Metode *Profitability Index* (PI)

Apabila menggunakan PI sebagai ukurannya, maka ini dapat dilakukan dengan membandingkan PV dari *proceed* dengan PV dari *outlays*, usul investasi yang mempunyai PI lebih besar dari satu dapat diterima, sebaliknya kalau kurang dari satu usul tersebut sebaiknya ditolak.

Metode PI menghitung perbandingan antara nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih dimasa datang dengan nilai sekarang investasi.

$$\text{Rumus : } \frac{\text{Present Value of Proceed}}{\text{Present Value of Outlays}}$$

4. Metode *Internal Rate of Return* (IRR)

Metode ini dapat diidentifikasi sebagai tingkat bunga yang akan menjadikan jumlah nilai sekarang dari *proceed* yang diharapkan akan diterima (*PV of proceed*), sama dengan jumlah nilai sekarang dari

pengeluaran modal (*PV of Capital*). Secara matematik rumus IRR dapat dituliskan sebagai berikut :

$$r : P_1 - C_1 \frac{P_2 - P_1}{C_2 - C_1}$$

P_1 : Tingkat bunga ke - 1
 P_2 : Tingkat bunga ke - 2
 C_1 : NPV pada tingkat bunga ke -1
 C_2 : NPV pada tingkat bunga ke -2

Tingkat bunga dapat dicari dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

$$r : \sum_{t=0}^n \frac{\Delta t}{(1+k)^t}$$

k : *discount rate* yang digunakan
 Δt : *cash flow* (aliran kas) pada periode t
 n : periode terakhir dimana *cash flow* diharapkan.
 Σ : Jumlah aliran kas yang *didiscounted* pada akhir tahun 0 sampai dengan tahun n

IRR pada dasarnya harus dicari dengan cara *trial and error*, dengan serba coba-coba. Pertama-tama kita menghitung PV dari *proceed* suatu investasi dengan menggunakan tingkat bunga sekehendak kita, kemudian hasil perhitungannya dibandingkan dengan jumlah PV dari *outlay*-nya. Kalau PV dari *proceed* lebih besar dari pada PV investasi atau *outlay*-nya, kita harus menggunakan tingkat bunga yang lebih tinggi lagi. Sebaliknya kalau PV dari *proceed* lebih kecil dari PV dari *outlay* kita harus menggunakan tingkat bunga yang lebih rendah.

Cara demikian terus dilakukan sampai kita menemukan tingkat bunga yang dapat menjadikan PV dari *proceed* sama besarnya dengan PV dari *outlay*-nya. Pada tingkat inilah NPV dari usul investasi tersebut adalah

nol atau mendekati nol. Besarnya tingkat bunga tersebut menggambarkan besarnya IRR dari usul investasi tersebut.

Hubungan NPV - PI - IRR

NPV – PI – IRR termasuk dalam kelompok *discounted cash flow* yang memperkirakan nilai waktu uang dan *proceeds* selama keseluruhan umum proyek. Oleh karena itu basisnya adalah sama, maka dalam menilai suatu usul investasi tertentu dinilai menurut metode PI, dan jawabannya diterima, maka kalau dinilai menurut NPV maupun IRR jawabannya juga pasti diterima dan tidak mungkin memberikan jawaban yang berbeda. Sebab kalau investasi tersebut adalah nol dan IRR dari usul investasi tersebut pasti sama besarnya dengan tingkat diskonto yang ditetapkan sebelumnya. Dengan demikian maka kalau suatu usul investasi mempunyai $PI > 1,0$ yang berarti usul investasi diterima, maka NPV dari usul investasi tersebut adalah > 0 yang berarti bahwa usul investasi juga diterima selanjutnya IRR dari usul investasi tersebut pasti lebih besar daripada tingkat diskontonya sehingga usul investasi tersebut selayaknya diterima.

Sebaliknya kalau suatu usul atas dasar tingkat diskonto misalnya 10 % mempunyai $PI < 1,0$ maka NPV dari usul investasi tersebut juga < 0 sehingga usul investasi seharusnya ditolak. Selanjutnya IRR dari usul investasi tersebut pasti lebih kecil dari 10 %, sehingga usul tersebut seharusnya ditolak. (Bambang Riyanto, 1995 : 135 –136)

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah jenis penelitian studi kasus.

Studi kasus memusatkan pada satu objek penelitian dan mempelajarinya sebagai suatu kasus, sehingga kesimpulan yang diperoleh hanya berlaku bagi objek penelitian tersebut.

B. Tempat dan Waktu Penelitian

1. Tempat Penelitian

Penelitian akan dilakukan di Hotel Matahari, Jalan Parangtritis 123 Yogyakarta.

2. Waktu Penelitian

Penelitian di Hotel Matahari dilakukan selama dua bulan, yaitu bulan Januari - Maret 1998.

C. Subjek dan Objek Penelitian.

1. Subjek Penelitian

Yang menjadi subjek penelitian adalah pimpinan perusahaan, kepala bagian keuangan, bagian personalia.

2. Objek Penelitian

Yang menjadi objek dalam penelitian ini adalah rencana investasi penambahan kamar baru jenis *standard room*, yang akan dilakukan oleh Hotel Matahari.

D. Data Yang Dicari.

1. Sejarah berdirinya perusahaan.
2. Bagan organisasi dan deskripsi jabatan.
3. Jumlah wisatawan yang datang ke DIY tahun 1993-1997.
4. Jumlah kamar beserta fasilitasnya.
5. Biaya operasional dan non operasional Hotel Matahari tahun 1993-1997.
6. Biaya yang dibutuhkan untuk membangun satu buah kamar, beserta fasilitasnya.
7. Tingkat hunian kamar jenis *standard room* Hotel Matahari tahun 1993-1997.
8. Jumlah hotel beserta jumlah kamar di DIY tahun 1993-1997.

E. Teknik Pengumpulan Data

1. Dokumentasi.

Mengumpulkan data yang diperlukan berkaitan dengan masalah bersumber pada catatan-catatan, dokumen-dokumen, atau arsip-arsip, yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

2. Wawancara

Mengumpulkan data dengan mengajukan pertanyaan secara lisan kepada pihak-pihak yang berkepentingan mengenai objek penelitian dan data-data lain yang menunjang dalam penelitian.

3. Observasi

Melakukan pengamatan secara langsung, terhadap masalah-masalah yang diteliti, sehingga memperoleh gambaran yang nyata mengenai kegiatan-kegiatan yang dilaksanakan oleh Hotel Matahari.

F. Teknik Analisis Data

Metode-metode yang digunakan dalam analisis investasi dari aspek finansial adalah :

1. Metode *Payback Period* (PP)

Metode PP mengukur seberapa cepat suatu investasi bisa kembali .

$$\text{Rumus : } \textit{Payback Period} : \frac{\textit{capital outlay}}{\textit{capital proceeds}} \times 1 \text{ tahun}$$

Apabila *payback period* lebih pendek daripada *payback maximum*, maka proyek dikatakan menguntungkan. *Payback maximum* biasanya ditentukan berdasarkan pada jangka waktu kredit, atau jangka waktu pengembalian dana investasi yang diharapkan.

2. Metode *Net Present Value* (NPV).

Metode NPV menghitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih di masa yang akan datang.

$$\text{Rumus : } \frac{\text{Present Value dari proceeds } \text{xx} - \text{Present Value dari outlay } \text{(xx)}}{\text{Net Present Value } \text{xx}}$$

Secara matematik dapat dirumuskan :

$$\text{NPV : } \sum_{t=0}^n \frac{\Delta t}{(1+k)^t}$$

Dimana => k = *discount rate* yang digunakan

Δt = *cash flow* (aliran kas) pada periode t.

n = Periode akhir dimana *cash flow* diharapkan

Apabila hasilnya positif berarti usulan investasi dapat diterima, sebaliknya apabila negatif berarti investasi ditolak.

3. Metode *Profitability Indek* (PI)

Metode PI menghitung perbandingan antara nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih dimasa datang dengan nilai sekarang investasi.

$$\text{Rumus : } \text{PI : } \frac{\text{Present Value of proceeds}}{\text{Present Value of outlay}}$$

- Bila $\text{PI} > 1$ usul investasi diterima, karena proyek investasi akan menguntungkan, sebesar PI dikurangi 1.

- Bila $PI < 1$ usul investasi ditolak, karena proyek investasi akan merugikan, sebesar 1 dikurangi PI.

4. Metode *Internal Rate of Return* (IRR)

Metode IRR menghitung tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan – penerimaan kas bersih dimasa mendatang. IRR harus dicari dengan cara *trial and error*, dengan serba coba-coba. Pertama-tama kita menghitung PV dari *proceed* suatu investasi dengan menggunakan tingkat bunga sekehendak kita, kemudian hasil perhitungannya dibandingkan dengan jumlah PV dari *outlay*-nya. Kalau PV dari *proceed* lebih besar daripada *outlay*-nya, kita harus menggunakan tingkat bunga yang lebih tinggi lagi. Sebaliknya kalau PV dari *proceed* lebih kecil daripada PV dari *outlay*, kita harus menggunakan tingkat bunga yang lebih rendah.

IRR yang sebenarnya dapat terletak diantara tingkat bunga pertama dengan tingkat bunga kedua, sehingga harus dicari dengan rumus :

$$r = P_1 - C_1 \cdot \frac{P_2 - P_1}{C_2 - C_1}$$

r : internal rate of return yang dicari

P_1 : tingkat bunga ke -1

P_2 : tingkat bunga ke -2

C_1 : NPV pada tingkat bunga ke – 1

C_2 : NPV pada tingkat bunga ke – 2

Tingkat bunga dapat dicari dengan menggunakan rumus:

$$r : \sum_{t=0}^n \frac{\Delta t}{(1+r)^t} = 0$$

Δt : aliran kas pada periode t

r : tingkat bunga

n : periode terakhir aliran kas yang diharapkan.

\sum : jumlah aliran kas yang didiskontokan pada akhir tahun 0 sampai dengan tahun n.

Jika $IRR >$ tingkat pengembalian yang diharapkan, maka investasi diterima.

Jika $IRR <$ tingkat pengembalian yang diharapkan, maka investasi ditolak.

BAB IV

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Sejarah Berdirinya Perusahaan.

Hotel Matahari dibangun bulan Februari 1991, diatas tanah seluas 2900 m2 dengan jumlah kamar 30 buah, serta beberapa fasilitas pendukung seperti :

- *Swimming Pool Olympic Size dan Children's Pool.*
- *Restaurant dan Coffe Shop*
- *Convention Hall dan Parking Area.*

Hotel Matahari beroperasi sejak tanggal 1 April 1991 sebagai hotel melati III dan dibuka secara resmi oleh Bapak GBPH Hadiwinoto. Sedangkan Pemilik Hotel Matahari adalah Bapak Pranowo, pengusaha Toko Kaca dan Alumunium Matahari di Yogyakarta. Sebagai General Managernya yaitu Bapak Titot Soejono.

Fasilitas-fasilitas hotel yang lain, yaitu bar dan karaoke di Hotel Matahari dengan nama 'YOIKI' Karaoke dan *Fitness Centre*, menyusul pada tanggal 1 Agustus 1991. Fasilitas-fasilitas terebut dibuat dengan tujuan untuk menambah pelayanan di Hotel Matahari.

Selama ini Hotel Matahari telah mengalami beberapa perubahan ijin usaha (HO) nomor 503-1/235.H/91, sehingga Hotel Matahari di nyatakan sebagai Hotel bintang dua sejak Juni 1993 hingga sekarang.

B. Letak Geografis Perusahaan.

Hotel Matahari terletak di sebelah selatan Kraton Yogyakarta, tepatnya di jalan Parangtritis 123 di wilayah Kecamatan Mergangsan Kotamadya Yogyakarta di sebelah selatan pasar Prawirotaman. Daerah ini sering dikunjungi oleh wisatawan domestik maupun wisatawan mancanegara, sehingga daerah ini banyak didirikan Hotel dan *Guest House*

C. Tujuan Pendirian Perusahaan.

Alasan didirikannya Hotel Matahari di daerah tersebut karena beberapa hal yang menjadi pertimbangan :

- a. Yogyakarta merupakan salah satu daerah tujuan wisata di Indonesia, yang terdapat banyak obyek wisata, seperti pegunungan, pantai, bangunan-bangunan bersejarah seperti kraton, candi dan juga Malioboro. Yogyakarta memiliki berbagai macam tarian khas dan kerajinan tangan yang sangat menarik. Semua itu menarik minat para wisatawan baik domestik maupun mancanegara untuk datang ke kota Yogyakarta, sehingga sangat strategis untuk mendirikan usaha perhotelan di kota ini.
- b. Letak Hotel Matahari jalan Parangtritis di sekitarnya banyak terdapat kendaraan umum seperti bis, taxi, becak, andong, dan lain sebagainya. Sehingga jika ingin berpergian tidak akan mengalami kesulitan.

- c. Hotel Matahari terletak dekat dengan tempat-tempat usaha masyarakat untuk memenuhi kebutuhan masyarakat di sekitarnya, sehingga dengan dibangunnya Hotel Matahari akan . meningkatkan taraf hidup masyarakat disekitar hotel .

Peta lokasi Hotel Matahari dapat dilihat di halaman 38 :

D. Struktur Organisasi Perusahaan

Hotel Matahari menggunakan struktur organisasi garis (lini) dengan sistem pelimpahan kekuasaan dan wewenang desentralisasi. Semua kegiatan perusahaan tidak ditangani langsung oleh direksi, melainkan dari pucuk pimpinan ke bawah menurut garis vertikal, meskipun hubungan antar departemen saling berkaitan satu sama lain.

Wewenang setiap departemen hanya terletak pada satu orang dan menyeluruh ke setiap divisi-divisinya.

Struktur organisasi Hotel Matahari adalah :

1. Direktur Utama.

Merupakan pimpinan tertinggi perusahaan dengan tugas antara lain :

- a. Sebagai wakil perusahaan untuk menghadiri seminar-seminar.
- b. Pelaksana serta bertanggung jawab dalam kelancaran serta kebersihan operasional perusahaan.
- c. Melaksanakan peraturan-peraturan pemerintah yang menyangkut perusahaan.
- d. Memberikan instruksi kepada pimpinan departemen mengenai langkah-langkah yang harus dicapai untuk kemajuan perusahaan.

2. *General Manager.*

Selain membantu direktur utama juga bertugas antara lain :

- a. Mengambil kebijakan serta langkah-langkah operasional untuk kepentingan perusahaan.
- b. Menyusun anggaran tahunan bersama pimpinan perusahaan.

- c. Mengontrol serta mengkoordinasikan kegiatan departemen-departemen terkait.
- d. Menengahi persoalan dan kemudian mencari jalan penyelesaian serta memeriksa data laporan perkembangan perusahaan.

3. *Duty Manager*.

Merupakan wakil perusahaan apabila pimpinan perusahaan berhalangan hadir, sehingga seorang *Duty Manager* berhak menentukan segala sesuatu yang berkaitan dengan operasional hotel tersebut. Adapun sebagian besar tugas-tugas *Duty Manager* tidak jauh berbeda dengan *General Manager*.

4. Sekretaris.

Berfungsi membantu menyelesaikan segala urusan administrasi seluruh hotel, antara lain :

- a. Mempersiapkan segala hal yang dibutuhkan oleh atasan.
- b. Pengarsipan surat-surat serta dokumen perusahaan.
- c. Mencatat atau mengetik surat-surat yang akan dikirim maupun yang datang sesuai prosedur yang berlaku.

Dibawah *General Manager* setelah *Duty Manager* dan Sekretaris masih terdapat tujuh departemen yang bertanggung jawab atas departemennya kepada *General Manager*.

Departemen tersebut adalah :

1. *Front Office Departement*

Jumlah 9 orang

2. *House Keeping departement*

Jumlah 16 orang

3. *Food and Beverage Department*

Jumlah 25 orang

4. *Accounting Department*

Jumlah 10 orang

5. *Marketing Department*

Jumlah 3 orang

6. *Personal Department*

Jumlah 8 orang

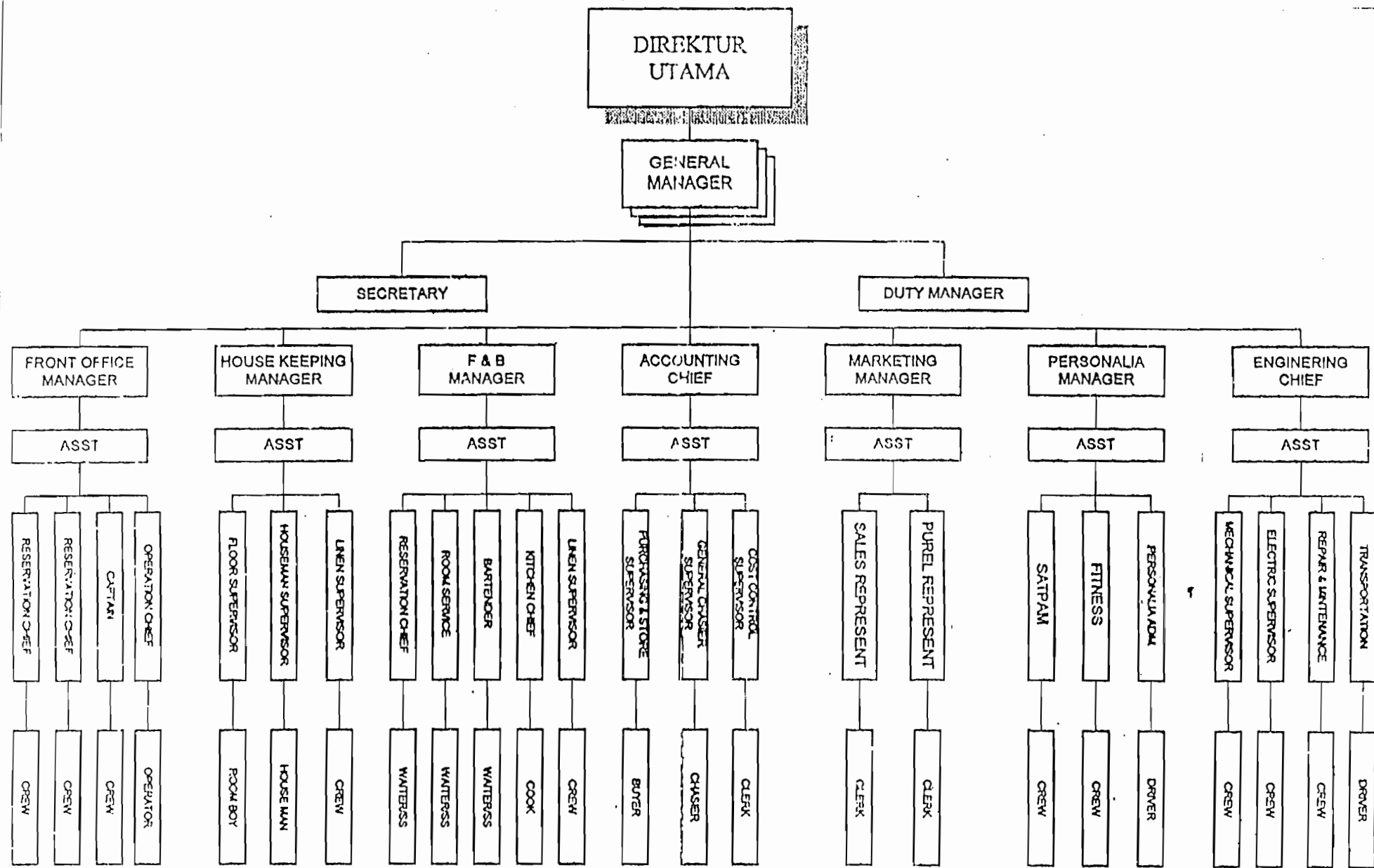
7. *Engeneering Department*

Jumlah 6 orang

Total jumlah karyawan 77 orang.

Setiap *department* tersebut dipimpin oleh seorang manajer yang dibantu oleh asisten langsung membawahi setiap departemennya masing-masing.

Adapun lebih jelasnya mengenai struktur organisasi dari Hotel Matahari, disajikan dalam bentuk bagan organisasi (*Organization Chart*) sebagai berikut :



GAMBAR IV. 2
STRUKTUR ORGANISASI HOTEL MATA HARI

E. Faktor-faktor Modal.

Mendirikan suatu perusahaan, tidak terlepas dari faktor-faktor yang mendukung pelaksanaan proses produksi. Faktor yang satu dengan yang lain akan saling mendukung dan membentuk satu kesatuan, jika dikendalikan dan diarahkan dapat mencapai tujuan yang ditetapkan. Adapun faktor-faktor dalam mendirikan perusahaan adalah sebagai berikut :

1. Tenaga kerja.
2. Bangunan dan alat-alat produksi.
3. Modal keuangan.
4. Skill atau keahlian.

Empat faktor di atas, sejak berdirinya Hotel Matahari sudah memenuhi persyaratan untuk berdirinya suatu perusahaan, meskipun segalanya masih sederhana. Kemudian sesuai dengan kebutuhan Hotel Matahari dan perkembangan teknologi yang semakin maju, maka sedikit demi sedikit faktor modal diperhatikan. Apakah perlu adanya penambahan atau pemeliharaan, bahkan perlu diganti dengan faktor modal yang lebih efektif dan efisien sesuai dengan tujuan organisasi. Karena Hotel Matahari dimiliki secara perorangan, maka dengan demikian permodalan dipegang oleh pemiliknya.

F. Personalia.

Tenaga kerja di Hotel Matahari terdiri dari dua bagian, yaitu :

- a. Pegawai Tetap.

Yaitu pegawai yang diangkat dengan surat keputusan dari *General manager*.

b. Pegawai tidak tetap.

Yaitu pegawai yang tidak diangkat sebagai pegawai tetap atau disebut juga tenaga honorer, sebab sudah menjadi pegawai tetap di instansi lain.

Sumber-sumber tenaga kerja di Hotel Matahari dapat di peroleh dari :

1. Tenaga *staff* atau tenaga siap pakai, misalnya lulusan Akademi-akademi perhotelan dan pariwisata, pindahan karyawan dari hotel lain.
2. Tenaga operasional, misalnya lulusan SMP, SMA atau yang sederajat dengan mengikuti pelatihan di Hotel Matahari.

G. Produksi

Hotel merupakan usaha yang bergerak dalam bidang barang dan jasa atau *hospitality* industri, maka alat-alat produksi Hotel Matahari terdiri dari :

1. Jasa, misalnya *personal skill* atau keahlian perorangan, *knowledge*.
2. Barang, yang dimaksudkan dengan barang adalah alat-alat produksi yang berhubungan dengan fasilitas hotel serta makanan dan minuman di hotel.
3. Penggunaan fasilitas kamar dan fasilitas hotel lainnya.
4. *Kitchen*, sebagai tempat pembuatan makanan dan minuman.

5. *Pastry*, sebagai tempat pembuatan snack.

Produksi adalah kegiatan penciptaan atau penambahan utilitas suatu barang atau jasa. Proses produksi dapat diartikan sebagai cara, metode atau teknik untuk menyelenggarakan atau melaksanakan produksi. Jenis produksi Hotel Matahari dapat dibedakan melalui sudut pandang berbeda, Yaitu :

a.. Segi wujud prosesnya dan segi penyelesaian proses, termasuk dalam proses produksi penciptaan jasa administrasi, dan merupakan proses produksi perusahaan barang dan jasa.

b. Segi arus proses, meliputi:

a. Proses produksi terputus-putus, yaitu:

Proses produksi terputus-putus karena perencanaan produksi dilakukan berdasarkan jumlah pesanan atau order yang diterima.

Misalnya : di Hotel Matahari, proses produksi akan berlangsung apabila ada pemesanan kamar.

b. Proses produksi terus-menerus

Perencanaan produksi disusun atas dasar ramalan penjualan. Hal ini disebabkan oleh proses produksi yang dilakukan dalam jumlah besar untuk memenuhi pasar dan dilakukan berulang-ulang serta telah mempunyai perencanaan selama jangka waktu tertentu.

Misalnya: Pemesanan bahan baku makanan dan minuman hotel dilakukan terus-menerus selama periode tertentu sebagai kebutuhan jasa hotel.

Berikut ini adalah proses produksi Hotel Matahari, dari, pemesanan kamar sampai penggunaan fasilitas kamar serta fasilitas lain di dalam hotel :

1. Pemesanan kamar (*booking*)

Pemesanan kamar terjadi di *front office*, dari tamu yang datang sendiri atau pemesanan kamar sebelum tamu datang. Misalnya melalui telepon, dan agen travel.

- Tamu datang sendiri, prosesnya : Tamu datang ke bagian *Reservation* untuk memesan kamar yang diinginkan.
- Melalui telepon, prosesnya : setelah tamu datang ,menghubungi bagian *reservation* , dan memesan kamar yang telah dipesan sebelumnya melalui telepon.
- Agen Travel, prosesnya : pihak agen trevel sebelumnya memesan kamar pada Hotel Matahari, biasanya untuk beberapa orang sekaligus. Setelah tamu datang agen trevel menghantarkan ke Hotel Matahari, untuk menempati kamar yang telah dipesan.

Bagian *Reservation*, meminta tamu yang telah memesan kamar untuk :

- a. Mengisi daftar registrasi yang berisi tentang tamu yang akan menginap.
- b. Kemudian *Front Office* mengkonfirmasi ke departemen lainnya, misalnya *House Keeping department*, *Food and Beverage departemnt*, *Accounting departemnt*.

2. Tamu menempati Kamar (*chek- in*)

Tamu yang menempati kamar pasti akan menggunakan fasilitas yang ada di dalam kamar. Hal tersebut dapat mendatangkan keuntungan bagi hotel dikarenakan lepas biaya kamar, seperti : telepon, *laundry services*, *massage service*, dan lain-lain.

3. Tamu meninggalkan kamar (*check-out*)

Prosedurnya adalah :

- a. Ketika tamu meninggalkan kamar, *room boy* mengkonfirmasi ke *Front Office* mengenai apa saja yang telah dipakai oleh tamu dalam kamar dan dicatat ke dalam rekening penagihan.
- b. *Front Office* juga meminta rekening makanan dan minuman dari *Food and Beverage department*.
- c. Bagian *Accounting* mencatat dan mempersiapkan rekening tagihan termasuk pajak.
- d. Tamu meninggalkan hotel setelah membayar rekening tersebut.

Hotel Matahari selain memperoleh pendapatan dari tamu yang datang untuk menginap juga dari restoran, bar, karaoke, kolam renang, *fitness centre* dan lain-lain.

H. Pemasaran

Fungsi pemasaran memegang peranan penting dalam suatu perusahaan, karena jika pemasaran mengalami kemacetan akan berakibat secara langsung terhadap kegiatan-kegiatan Hotel Matahari.

Dalam perhotelan, pemasaran ditangani oleh suatu departemen, yaitu *Marketing Departement* yang bertugas memasarkan dan memperkenalkan hotel beserta fasilitasnya. Keberadaan *Marketing Departement* di Hotel Matahari tidak lepas dari hubungan dengan biro pelayanan jasa lainnya seperti *travel agent*, yang ada baik didalam maupun luar negeri.

Travel agent tersebut dipakai sebagai sarana promosi bagi Hotel Matahari, sehingga keuntungan dapat diperoleh dari penggunaan biro jasa tersebut. Selain itu juga digunakan brosur-brosur dan plakat-plakat yang disebarakan ditempat-tempat yang memungkinkan untuk dilihat para calon pemakai jasa hotel. Brosur-brosur tersebut biasanya disebarakan ke biro-biro perjalanan.

I. Rencana Perluasan Usaha

Sampai dengan tahun 1996 Hotel Matahari memiliki 51 kamar, yang terbagi dalam 3 kelas :

1. *Standard Room* (6 buah)
2. *Superior Room* (40 buah)
3. *Suite Room* (5 buah)

Karena jenis *standard room* jumlahnya masih sedikit, tetapi permintaan terhadap kamar jenis ini semakin meningkat dari tahun ke tahun maka pihak manajemen hotel mengambil keputusan untuk menambah kamar jenis *standard room* sebanyak 7 buah, yang akan di mulai tahun 1999.

BAB V

ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

A. Pengaruh Gejolak Moneter

Gejolak moneter yang ditandai dengan menurunnya nilai rupiah terhadap dolar, membawa pengaruh pada semua bidang, termasuk industri perhotelan. Pengaruh yang terjadi pada industri perhotelan, berkaitan dengan jumlah wisatawan yang menginap di hotel, baik Wisatawan Nusantara maupun mancanegara. Dampak gejolak moneter bagi Wisatawan Nusantara cukup memberatkan, apalagi tarif-tarif hotel berbintang biasanya dalam bentuk dolar. Wisatawan mancanegara diuntungkan dengan keadaan ini, karena daya beli mereka menjadi meningkat. Kebakaran hutan, banyaknya kerusuhan menjelang Sidang Umum MPR beberapa waktu yang lalu, menjadi hambatan bagi mereka untuk berkunjung ke Indonesia. Setelah Sidang Umum MPR, keadaan diharapkan lebih aman dan tenang, sehingga wisatawan mancanegara tidak perlu takut untuk berkunjung ke Indonesia.

Berbagai upaya dilakukan oleh pemerintah, industri pariwisata, maupun industri perhotelan. Pemerintah mulai menggalakkan kembali untuk mengenalkan Indonesia pada dunia luar, dengan mengadakan kerjasama atau pameran dengan pihak luar. Pihak industri pariwisata juga berharap pemerintah mendatangkan wartawan dari Luar Negeri, misalnya dari BBC, CNN, agar mereka mengenal Indonesia lebih dekat dan tahu kondisi yang sebenarnya tidak hanya dari berita-berita yang menganggap Indonesia dalam keadaan yang tidak aman. (Bernas;

Senin, 23 Maret 1997). Industri perhotelan untuk menarik jumlah tamu, seperti merubah tarif sewa dari dolar menjadi rupiah, dan meningkatkan pelayanannya.

Hotel Matahari, selain merubah tarif sewa dari dolar menjadi rupiah, juga merencanakan untuk menambah kamar baru jenis *standard room*. Keberanian Hotel Matahari untuk menambah kamar dalam keadaan seperti sekarang ini, tentunya sangat riskan. Permintaan kamar jenis *standard room* yang meningkat dari tahun-tahun, menunjukkan bahwa Hotel Matahari mempunyai pangsa pasar sendiri sebagai hotel bintang II. Banyaknya hotel yang dibangun akhir-akhir ini juga tergolong hotel yang mempunyai klasifikasi diatas bintang II, seperti IBIS, Mustika Sheraton, Novotel, HYAAT, sehingga Hotel Matahari mempunyai keyakinan bahwa dengan penambahan kamar, tetap mempunyai pangsa pasar selain itu adanya harapan bahwa kondisi perekonomian suatu saat akan stabil.

Kondisi perekonomian yang tidak stabil, dengan harga-harga yang tidak pasti, dalam merencanakan penambahan kamar baru Hotel Matahari menentukan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pembangunan kamar dan fasilitas-fasilitasnya, dengan menggunakan harga pada saat penelitian, dengan harapan kondisi mendatang, yaitu tahun 1999 dimana Hotel Matahari mulai melaksanakan rencana penambahan kamar baru kondisi sudah stabil.



B. Penilaian Aspek-Aspek dalam Studi Kelayakan

Aspek finansial membahas tentang seberapa jauh analisis investasi penambahan kamar dapat dipertanggungjawabkan, sehingga diketahui apakah penambahan kamar dapat akan merugikan atau menguntungkan perusahaan.

Aspek finansial dimaksudkan untuk menentukan apakah rencana penambahan kamar layak dilaksanakan atau tidak, bila dilihat dari segi pemenuhan modal, penjualan maupun biaya yang dibutuhkan serta kriteria penilaian investasi yang mendukung rencana penambahan kamar.

Penilaian mengenai layak tidaknya rencana penambahan kamar, memerlukan aspek-aspek yang lain yang mendukung aspek finansial, yaitu :

1. Aspek Pasar

Aspek pasar merupakan aspek yang pertama kali dianalisis dalam melakukan studi kelayakan. Hal ini sebagai usaha untuk melihat kondisi pasar yang ada dan mengetahui seberapa besar permintaan pasar yang akan datang, berkaitan dengan target pasar yang ingin dicapai perusahaan. Perusahaan dapat memperkirakan dan mengantisipasi pasar yang dituju, karena bagaimanapun besarnya aktivitas perusahaan dalam usaha meningkatkan penjualan, semua tergantung dari kemampuan perusahaan dalam meraih pasar.

a. Ramalan Penjualan

Ramalan penjualan perusahaan adalah waktu sewa kamar, dengan menggunakan metoda analisis industri. Permintaan industri dalam penelitian ini ditentukan oleh faktor jumlah wisatawan yang datang ke DIY, maka analisis dalam ramalan penjualan dihubungkan dengan jumlah wisatawan yang datang ke DIY.

Kebutuhan industri dapat diketahui dengan *trend* terhadap jumlah wisatawan yang datang ke DIY, dengan menggunakan metoda *least square* adalah:

Tabel V. 1
Jumlah wisatawan yang datang ke DIY
Tahun 1993 - 1997

Tahun	Winus	Wisman	Jumlah
1993	610.818	299.433	910.251
1994	640.801	323.194	963.995
1995	837.265	344.265	1.181.530
1996	901.575	351.542	1.253.117
1997	638.552	277.847	916.399

Sumber : Deparpostel DIY

Tabel V. 2
Perhitungan trend jumlah wisatawan yang datang ke DIY
Tahun 1993 - 1997

Tahun	y	x	x ²	xy
1993	910.251	-2	4	-1.820.502
1994	963.995	-1	1	-963.995
1995	1.181.530	0	0	0
1996	1.253.117	1	1	1.253.117
1997	916.399	2	4	1.832.798
	5.225.292	0	10	301.418

$$y = a + bx$$

$$\text{Dimana } a = \frac{\sum y}{n} = \frac{5.225.292}{5} = 1.045.058$$

$$b = \frac{\sum xy}{\sum x^2} = \frac{301.418}{10} = 30.142$$

Tabel V. 3
Trend jumlah wisatawan yang datang ke DIY
Tahun 1993 - 1997

Tahun	a	b	x	y
1998	1.045.058	30.142	3	1.135.484
1999	1.045.058	30.142	4	1.165.626
2000	1.045.058	30.142	5	1.195.768
2001	1.045.058	30.142	6	1.225.910
2002	1.045.058	30.142	7	1.256.052
2003	1.045.058	30.142	8	1.286.194
2004	1.045.058	30.142	9	1.316.336
2005	1.045.058	30.142	10	1.346.478
2006	1.045.058	30.142	11	1.376.620

Trend jumlah wisatawan yang datang ke DIY dengan perhitungan regresi penjualan industri dan jumlah wisatawan.

Tabel V. 4
Room Night industri perhotelan yang terjual di DIY
Tahun 1993 - 1997

Tahun	Room	Room night	Room night terjual
1993	6.724	2.420.640	776.545
1994	7.737	2.785.320	864.738
1995	8.878	3.196.080	915.795
1996	9.298	3.347.280	937.238
1997	9.679	3.484.440	966.877

Tabel V. 5
Perhitungan regresi penjualan industri perhotelan dengan jumlah wisatawan
Tahun 1993 -1997

Tahun	x	y	xy	x ²	y ²
1993	910.251	776.545	706.850.862.795	828.556.883.001	603.022.137.025
1994	963.995	864.738	833.603.108.310	929.286.360.025	747.771.808.644
1995	1.181.530	915.795	1.082.039.266.350	1.396.013.140.900	838.680.482.025
1996	1.253.117	937.238	1.174.468.870.846	1.570.302.215.689	878.415.068.644
1997	916.399	966.877	886.045.115.923	839.787.127.201	934.851.133.129
	5.225.292	4.461.139	4.683.007.224.224	5.563.945.726.816	4.002.740.629.467

Regresi : $y = a + b x$

$$b = \frac{n \cdot \Sigma xy - \Sigma x \cdot \Sigma y}{n \cdot \Sigma x^2 - (\Sigma x)^2}$$

$$= \frac{5 \cdot (4.683.007.224.224) - (5.225.292) \cdot (4.461.139)}{5 \cdot (5.563.945.726.816) - (5.225.292)^2}$$

$$= 0,84$$

$$a = \frac{\Sigma y \cdot b \cdot \Sigma x}{n}$$

$$= \frac{4.461.139 - 0,84 (5.225.292)}{5}$$

$$= \frac{71.894}{5}$$

$$= 14.389$$

Tabel V. 6
Trend penjualan industri perhotelan
Tahun 1998 - 2006

Tahun	a	b	x	Forecast (hari)
1998	14.389	0,84	1.135.484	968.195,56
1999	14.389	0,84	1.165.626	993.514,84
2000	14.389	0,84	1.195.768	1.018.834,12
2001	14.389	0,84	1.225.910	1.044.153,4
2002	14.389	0,84	1.256.052	1.069.472
2003	14.389	0,84	1.286.194	1.0940792
2004	14.389	0,84	1.316.336	1.120.113,76
2005	14.389	0,84	1.346.478	1.145.430,52
2006	14.389	0,84	1.376.620	1.170.749,8

Ramalan *room night* yang akan terjual pada Hotel Matahari tahun 1999 - 2003 dapat diketahui dengan menggunakan analisis industri yang menghubungkan antara potensi penjualan perusahaan dengan penjualan industri pada perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha yang sama.

Apabila *market share* makin lama makin besar, berarti perusahaan mempunyai posisi yang kuat dalam persaingan dengan perusahaan yang lain. Sebaliknya apabila *market share* makin lama makin kecil, berarti perusahaan posisinya makin lemah dalam persaingan dengan perusahaan lain.

Tabel V. 7
Market Share Hotel Matahari
Tahun 1993 - 1997

Tahun	Penjualan Perusahaan	Penjualan Industri	Market Share
1993	1.404	776.545	0,18%
1994	1.620	864.738	0,18%
1995	2.151	915.795	0,23%
1996	2.052	966.877	0,22%
1997	2.130	937.238	0,22%

Berdasarkan tabel V.7 dapat dilihat bahwa *market share* perusahaan berubah-ubah dari tahun 1993 - 1997, yaitu mengalami penurunan dan kenaikan. Penurunan dan kenaikan *market share* karena terbatasnya *standard room* di Hotel Matahari.

Perkiraan besarnya *market share* pada tahun-tahun yang akan datang, dapat diketahui dengan metode *least square* sebagai berikut :

Tabel V. 8
Perhitungan *Trend Market Share* Hotel Matahari
Tahun 1993 - 1997

Tahun	y	x	x ²	xy
1993	0,18%	-2	4	-0,36%
1994	0,18%	-1	1	-0,18%
1995	0,23%	0	0	0
1996	0,22%	1	1	0,22%
1997	0,22%	2	4	0,44%
	1,03%		10	0,12%

$$y = a + bx$$

$$\text{dimana : } a = \frac{\Sigma y}{n} = \frac{1,03\%}{5} = 0,206\% = 0,00206$$

$$b = \frac{\Sigma xy}{\Sigma x^2} = \frac{0,12\%}{10} = 0,012\% = 0,00012$$

Tabel V.9
Trend Market Share Hotel Matahari
Tahun 1998 - 2006

Tahun	a	b	x	y
1998	0,00206	0,00012	3	0,00242
1999	0,00206	0,00012	4	0,00254
2000	0,00206	0,00012	5	0,00266
2001	0,00206	0,00012	6	0,00278
2002	0,00206	0,00012	7	0,00290
2003	0,00206	0,00012	8	0,00302
2004	0,00206	0,00012	9	0,00314
2005	0,00206	0,00012	10	0,00326
2006	0,00206	0,00012	11	0,00338

Setelah diketahui *market share* di masa yang akan datang, ramalan waktu sewa atau *room night* akan terjual dimasa yang akan datang dapat dihitung, dengan rumus :

Market Share x Permintaan industri

$$1998 = 0,242\% \times 968.195,56 = 2343 \text{ hari}$$

$$1999 = 0,254\% \times 993.514,84 = 2523 \text{ hari}$$

$$2000 = 0,266\% \times 1.018.834,12 = 2710 \text{ hari}$$

$$2001 = 0,278\% \times 1.044.153,4 = 2902 \text{ hari}$$

$$2002 = 0,290\% \times 1.069.472 = 3101 \text{ hari}$$

$$2003 = 0,302\% \times 1.094.792 = 3306 \text{ hari}$$

$$2004 = 0,314\% \times 1.120.113,76 = 3517 \text{ hari}$$

$$2005 = 0,326\% \times 1.145.430,52 = 3734 \text{ hari}$$

$$2006 = 0,338\% \times 1.376.620 = 4653 \text{ hari}$$

Berdasarkan perhitungan di atas dapat diketahui bahwa ramalan waktu sewa atau *room night* yang akan datang menunjukkan angka yang terus meningkat dengan *market share* yang terus meningkat pula.

Tabel V. 10
Jumlah akomodasi yang diperlukan
Tahun 1999 - 2003

Tahun	Room night	Hari dalam 1 tahun	room	Room tambahan
1998	2343	360	6	-
1999	2523	360	7	1
2000	2710	360	7	1
2001	2902	360	8	2
2002	3101	360	8	2
2003	3306	360	9	3
2004	2517	360	9	3
2005	3734	360	10	4
2006	4653	360	13	7

Sampai saat ini Hotel Matahari memiliki 6 *standard room* dan direncanakan tambahan 7 kamar jenis *standard room*. *Room Night* kamar tambahan dapat dihitung dengan cara :

$$1998 = 2343 - (6 \times 360) = 183$$

$$1999 = 2523 - (6 \times 360) = 363$$

$$2000 = 2710 - (6 \times 360) = 550$$

$$2001 = 2902 - (6 \times 360) = 742$$

$$2002 = 3101 - (6 \times 360) = 941$$

$$2003 = 3306 - (6 \times 360) = 1146$$

$$2004 = 2517 - (6 \times 360) = 1357$$

$$2005 = 3734 - (6 \times 360) = 1574$$

$$2006 = 4653 - (6 \times 360) = 2493$$

Berdasarkan hasil perhitungan di atas dapat diketahui bahwa penambahan 7 buah kamar layak dilaksanakan, karena kamar yang diperlukan setiap tahun meningkat, dan 7 buah kamar dapat terpenuhi pada tahun 2006

2. Aspek Manajemen

Aspek manajemen membahas tentang masalah tenaga kerja, berkaitan dengan adanya penambahan 7 kamar jenis *standard room* di Hotel Matahari. Tambahan tenaga kerja yang diperlukan hanya bagian *opersional* yaitu,

- *Engineering*, semula berjumlah 6 orang direncanakan ditambah satu orang.

Tugas *Engineering* : Tugas utamanya berhubungan dengan pekerjaan yang menggunakan peralatan, misalnya perbaikan AC, pompa air, serta melakukan fungsi-fungsi teknis lainnya.

- *House keeping*, semula berjumlah 16 orang direncanakan ditambah dua orang.

Tugas *house keeping* : Mengurus, merawat, memelihara dan menata hotel, serta menjaga kebersihan hotel, sehingga nyaman dan tamu merasa betah.

3. Aspek Teknis

Hotel Matahari membiayai rencana penambahan 7 buah kamar tersebut menggunakan sumber dana yang berasal dari modal sendiri dan modal pinjaman.

Kamar yang akan dibuat adalah kamar dengan tipe *standard room* yang berukuran 5 x 5 m². Biaya-biaya yang diperlukan untuk pembuatan kamar beserta fasilitas-fasilitasnya adalah sebagai berikut:

Jumlah investasi yang harus dikeluarkan untuk mendapatkan atau membangun kamar tipe *standard room* digolongkan menjadi

1. Estimasi bangunan

- Menggali tanah	Rp. 197.700
- Urungan pasir	Rp. 220.000
- Pemasangan batu kali	Rp. 766.087
- Pemasangan batu bata	Rp. 1.950.000
- Plesteran	Rp. 2.232.140
- Pekerjaan lantai	Rp. 11.760.000
- Pekerjaan plafond dan rangka triplek	Rp. 3.500.000
- Pekerjaan pintu dan jendela	Rp. 6.930.000
- Pekerjaan cat	Rp. 1.263.180
- Pekerjaan listrik	Rp. 2.500.000
- Penutup atap	Rp. 8.743.838
- Tenaga kerja	<u>Rp. 2.100.000</u>
Jumlah	<u>Rp. 42.167.140</u>
Jasa pemborong 10%	<u>Rp. 4.216.71</u>
Jumlah total	Rp. 46.383.854

Biaya untuk membangun 7 buah kamar adalah Rp. 46.383.854

2. Estimasi biaya fasilitas kamar

- <i>Air conditioned</i>	Rp. 2.500.000
- TV warna 14 inchi	Rp. 600.000
- Tempat tidur, meja rias dan almari pakaian	Rp. 1.500.000

Kamar mandi (*wastafel, shower, closed,*

cermin)	Rp. 700.000
Jumlah	<u>Rp. 5.400.000</u>

Biaya fasilitas untuk satu buah kamar Rp. 5.400.000

Jadi, biaya fasilitas yang dikeluarkan untuk 7 buah kamar :

$$\text{Rp. } 5.400.000 \times 7 = \text{Rp. } 37.800.000$$

Sehingga biaya untuk membangun 7 buah kamar beserta fasilitasnya adalah Rp.

$$46.383.854 + \text{Rp. } 37.800.000 = \text{Rp. } 84.183.854$$

4. Aspek Finansial

Materi-materi dari aspek finansial yang akan dibahas adalah

a. kebutuhan dana dan sumber dana.

Hotel Matahari dalam pembiayaan rencana penambahan kamar baru menggunakan sumber dana yang berasal dari modal sendiri dan modal pinjaman.

Biaya untuk membangun 7 buah kamar beserta fasilitasnya adalah Rp. 84.183.854.

$$\text{Modal sendiri} \quad 60\% \times 84.183.854 = 50.510.312$$

$$\text{Modal pinjaman} \quad 40\% \times 84.183.854 = 33.673.542$$

Ketentuan dari modal pinjaman adalah:

a. Bunga pinjaman 25% / tahun.

- b. Besar angsuran pokok sama.
 c. Jangka waktu pelunasan 5 tahun / 60 bulan.

Perhitungan pembayaran angsuran dan bunga dalam setiap tahun adalah :

$$\text{Angsuran pokok setiap bulan} = \text{Rp. } 33.673.542$$

$$\frac{\quad}{60}$$

$$= \text{Rp. } 561.225$$

$$\text{Bunga setiap bulan} = \frac{25\%}{12}$$

$$= 0,021$$

$$= 0,021$$

Tabel V. 11
 Skedul Pembayaran Angsuran dan Bunga
 Tahun 1999 (dalam rupiah)

Periode (bulan)	Saldo awal pinjaman	Angsuran pokok	Bunga pinjaman	Angsuran pembayaran	Saldo akhir pinjaman
1	33.673.542	561.225	707.144	1.268.369	33.112.317
2	33.112.317	561.225	695.358	1.256.583	32.551.092
3	32.551.092	561.225	683.573	1.244.798	31.989.867
4	31.989.867	561.225	671.787	1.233.012	31.428.642
5	31.428.642	561.225	660.001	1.221.226	30.867.417
6	30.867.417	561.225	648.215	1.209.440	30.306.192
7	30.306.192	561.225	636.430	1.197.655	29.744.967
8	29.744.967	561.225	624.644	1.185.869	29.183.742
9	29.183.742	561.225	612.858	1.174.083	28.622.517
10	28.622.517	561.225	610.072	1.171.297	28.061.292
11	28.061.292	561.225	589.287	1.150.512	27.500.067
12	27.500.067	561.225	577.501	1.138.726	26.938.842
		6.734.700	7.716.870	14.451.570	

Tabel V.12
 Skedul Pembayaran Angsuran dan Bunga
 Tahun 2000 (dalam rupiah)

Periode (bulan)	Saldo awal pinjaman	Angsuran pokok	Bunga pinjaman	Angsuran pembayaran	Saldo akhir pinjaman
1	26.938.842	561.225	565.225	1.126.940	26.377.617
2	26.377.617	561.225	553.930	1.115.155	25.816.392
3	25.816.392	561.225	542.144	1.103.369	25.255.167
4	25.255.167	561.225	530.358	1.091.583	24.663.942
5	24.663.942	561.225	517.942	1.079.167	24.102.717
6	24.102.717	561.225	506.157	1.067.382	23.541.492
7	23.541.492	561.225	494.371	1.055.596	22.980.267
8	22.980.267	561.225	482.585	1.043.810	22.419.042
9	22.419.042	561.225	470.800	1.032.025	21.857.817
10	21.857.817	561.225	459.014	1.020.239	21.296.592
11	21.296.592	561.225	447.228	1.008.453	20.735.367
12	20.735.367	561.225	435.442	966.667	20.174.142
		6.734.700	6.005.686	12.710.386	

Tabel V.13
 Skedul Pembayaran Angsuran dan Bunga
 Tahun 2001 (dalam rupiah)

Periode (bulan)	Saldo awal pinjaman	Angsuran pokok	Bunga pinjaman	Angsuran pembayaran	Saldo akhir pinjaman
1	20.174.142	561.225	423.657	984.882	19.612.917
2	19.612.917	561.225	411.871	973.096	19.051.692
3	19.051.692	561.225	400.085	961.310	18.490.467
4	18.490.467	561.225	388.300	949.525	17.929.242
5	17.929.242	561.225	376.514	937.739	17.368.017
6	17.368.017	561.225	364.728	925.953	16.806.792
7	16.806.792	561.225	352.942	914.167	16.245.567
8	16.245.567	561.225	341.157	902.382	15.684.342
9	15.684.342	561.225	329.371	890.596	15.126.117
10	15.126.117	561.225	317.648	878.873	14.564.892
11	14.564.892	561.225	305.862	867.087	14.003.667
12	14.003.667	561.225	294.077	855.302	13.442.442
		6.734.700	4.306.212	11.040.912	

Tabel V.14
 Skedul Pembayaran Angsuran dan Bunga
 Tahun 2002 (dalam rupiah)

Periode (bulan)	Saldo awal pinjaman	Angsuran pokok	Bunga pinjaman	Angsuran pembayaran	Saldo akhir pinjaman
1	13.442.442	561.225	282.291	834.516	12.881.217
2	12.881.217	561.225	270.505	831.730	12.319.992
3	12.319.992	561.225	258.720	819.945	11.758.767
4	11.758.767	561.225	246.934	808.159	11.197.542
5	11.197.542	561.225	235.148	796.373	10.636.317
6	10.636.317	561.225	223.362	784.587	10.075.092
7	10.075.092	561.225	211.577	772.802	9.513.867
8	9.513.867	561.225	199.791	761.016	8.952.642
9	8.952.642	561.225	188.005	749.230	8.391.417
10	8.391.417	561.225	176.219	737.444	7.830.192
11	7.830.192	561.225	164.434	725.659	7.268.967
12	7.268.0967	561.225	152.648	713.873	6.707.742
		6.734.700	2.609.634	9.344.334	

Tabel V.15
 Skedul Pembayaran Angsuran dan Bunga
 Tahun 2003(dalam rupiah)

Periode (bulan)	Saldo awal pinjaman	Angsuran pokok	Bunga pinjaman	Angsuran pembayaran	Saldo akhir pinjaman
1	6.707.742	561.225	140.862	702.087	6.146.517
2	6.146.517	561.225	129.076	690.301	5.585.292
3	5.585.292	561.225	117.291	678.516	5.024.067
4	5.024.067	561.225	105.505	666.730	4.462.842
5	4.462.842	561.225	93.719	654.944	3.901.617
6	3.901.617	561.225	81.934	643.159	3.340.392
7	3.340.392	561.225	70.148	631.373	2.779.167
8	2.779.167	561.225	58.362	619.587	2.217.942
9	2.217.942	561.225	46.576	607.801	1.656.717
10	1.656.717	561.225	34.791	596.016	1.095.492
11	1.095.492	561.225	23.005	584.230	534.267
12	534.267	561.225	11.219	572.444	0
		6.734.700	912.488	7.677.188	

b. Perkiraan penerimaan penjualan

Penerimaan penjualan dari Hotel Matahari adalah hasil dari waktu sewa kamar dan harga sewa perharinya. Untuk menentukan harga sewa perharinya di tahun-tahun yang akan datang dengan menggunakan metode *least square* sebagai berikut :

Tabel V. 16
Perhitungan *trend* harga sewa kamar perhari
Tahun 1993 - 1997

Tahun	y	x	x ²	xy
1993	73.000	-2	4	-146.000
1994	78.000	-1	1	-78.000
1995	83.000	0	0	0
1996	98.000	1	1	98.000
1997	120.000	2	4	240.000
	452.000		10	114.000

$$y = a + bx$$

$$a = \frac{\Sigma y}{n} = \frac{452.000}{5} = 90.400$$

$$b = \frac{\Sigma xy}{\Sigma x^2} = \frac{114.000}{10} = 11.400$$

Tabel V. 17
Trend harga sewa kamar perhari
Tahun 1999 - 2003

Tahun	a	b	x	y
1999	90.400	11.400	4	136.000
2000	90.400	11.400	5	147.400
2001	90.400	11.400	6	158.800
2002	90.400	11.400	7	170.200
2003	90.400	11.400	8	181.600

Berdasarkan perkiraan harga sewa kamar pada tahun-tahun yang akan datang, maka dapat diketahui perkiraan tentang penerimaan hasil 7 kamar tambahan tersebut dalam tabel berikut ini :

Tabel V. 18
Perkiraan penerimaan sewa kamar tambahan
Tahun 1999 - 2003

Tahun	Room rate/hari	Waktu sewa kamar tambahan	Pendapatan sewa kamar tambahan
1999	136.000	363	Rp. 49.363.000
2000	147.400	550	Rp. 81.070.000
2001	158.800	742	Rp.117.829.600
2002	170.200	941	Rp.160.158.200
2003	181.600	1146	Rp.208.113.600

Berdasarkan tabel di atas, terlihat bahwa besarnya pendapatan kamar tambahan pada Hotel Matahari tahun 1999 - 2003 mengalami kenaikan terus menerus.

c. Perkiraan Biaya Operasional dan Non Operasional

Biaya ini merupakan biaya yang harus dikeluarkan oleh perusahaan secara rutin, yang berhubungan langsung maupun tidak langsung dengan kegiatan operasional perusahaan setiap tahunnya selama hotel tersebut mempunyai umur ekonomis.

Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pengoperasian kamar baru untuk tahun 1999 - 2003 besarnya dapat dicari dengan menggunakan metode *least square* sebagai berikut :

1. Biaya keperluan hotel dan administrasi.

Biaya keperluan hotel dan administrasi di golongan sebagai biaya variabel. Biaya keperluan hotel dan administrasi untuk 1 hari penjualan sewa kamar pada tahun-tahun yang akan datang adalah :

Tabel V. 19
Perhitungan *trend* biaya keperluan
hotel dan administrasi
tahun 1993 - 1997

Tahun	y	x	x ²	xy
1993	3.500	-2	4	-7.000
1994	3.750	-1	1	-3.750
1995	4.250	0	0	0
1996	4.500	1	1	4.500
1997	5.500	2	4	11.000
	21.500		10	4.750

$$y = a + bx$$

$$a = \frac{\Sigma y}{n} = \frac{21.500}{5} = 4.300$$

$$b = \frac{\Sigma xy}{\Sigma x^2} = \frac{4.750}{10} = 475$$

Tabel V. 20
Trend keperluan biaya hotel dan administrasi
tahun 1999 - 2003

Tahun	a	b	x	y
1999	4.300	475	4	6.200
2000	4.300	475	5	6.675
2001	4.300	475	6	7.150
2002	4.300	475	7	7.625
2003	4.300	475	8	8.100

Tabel V. 22
Perhitungan *trend* biaya gaji karyawan
Tahun 1993 - 1997

Tahun	y	x	x ²	xy
1993	59.512.968	-2	4	-119.025.936
1994	72.601.869	-1	1	-72.601.869
1995	77.351.975	0	0	0
1996	79.901.950	1	1	79.901.950
1997	83.447.148	2	4	166.894.296
	372.815.910		10	55.168.441

$$y : a + bx$$

$$a : \frac{\Sigma y}{n} = \frac{372.815.910}{5} = 74.563.182$$

$$b : \frac{\Sigma xy}{\Sigma x^2} = \frac{55.168.441}{10} = 5.516.844$$

Tabel V. 23
Trend Biaya Gaji Karyawan
Tahun 1999 – 2003

Tahun	a	b	x	y
1999	74.563.182	5.516.844	4	96.630.558
2000	74.563.182	5.516.844	5	102.147.402
2001	74.563.182	5.516.844	6	107.664.246
2002	74.563.182	5.516.844	7	113.181.090
2003	74.563.182	5.516.844	8	118.697.934

Jadi biaya gaji karyawan yang dikeluarkan dengan adanya perencanaan kamar baru adalah :

Tabel V.24
Perkiraan biaya gaji karyawan
Tahun 1999 – 2003

Tahun	Perhitungan	Jumlah
1999	$7/58 \times (96.630.558 + 4.500.000)$	12.205.412
2000	$7/58 \times (102.147.402 + 4.500.000)$	12.871.238
2001	$7/58 \times (107.664.246 + 4.500.000)$	13.537.064
2002	$7/58 \times (113.181.090 + 4.500.000)$	14.202.890
2003	$7/58 \times (118.697.934 + 4.500.000)$	14.868.716

3. Biaya bonus

Biaya bonus di golongan sebagai biaya semi variabel yang meliputi :

Biaya tetap untuk 1 *standard room* pada tahun-tahun yang akan datang adalah :

Tabel V. 25
Perhitungan Biaya tetap bonus
Tahun 1993 - 1997

Tahun	y	x	x ²	xy
1993	125.000	-2	4	250.000
1994	130.000	-1	1	130.000
1995	140.000	0	0	0
1996	150.000	1	1	50.000
1997	165.000	2	4	320.000
	710.000	0	10	100.000

$$y : a + bx$$

$$a : \frac{\Sigma y}{n} = \frac{710.000}{5} = 142.000$$

$$b : \frac{\Sigma xy}{\Sigma x^2} = \frac{100.000}{10} = 10.000$$

Tabel V. 26
Trend Biaya Tetap Bonus
 Tahun 1999 – 2003

Tahun	a	b	x	y
1999	142.000	10.000	4	182.000
2000	142.000	10.000	5	192.000
2001	142.000	10.000	6	202.000
2002	142.000	10.000	7	212.000
2003	142.000	10.000	8	222.000

Biaya variabel untuk 1 hari sewa kamar pada tahun-tahun yang akan datang adalah :

Tabel V. 27
 Perhitungan *Trend Biaya Variabel Bonus*
 Tahun 1993 - 1997

Tahun	y	x	x ²	xy
1993	2.500	-2	4	- 5.000
1994	3.000	-1	1	- 3.000
1995	3.250	0	0	0
1996	3.75	1	1	- 3.750
1997	4.250	2	4	- 8.500
	16.750	0	10	4.250

$$y : a + bx$$

$$a : \frac{\Sigma y}{n} = \frac{16.750}{5} = 3.350$$

$$b : \frac{\Sigma xy}{\Sigma x^2} = \frac{4.250}{10} = 425$$

Tabel V. 28
Trend Biaya Variabel Bonus
Tahun 1999 – 2003

Tahun	a	b	x	y
1999	3.350	425	4	5.050
2000	3.350	425	5	5.475
2001	3.350	425	6	5.900
2002	3.350	425	7	6.325
2003	3.350	425	8	6.750

Jadi biaya bonus yang dikeluarkan dengan adanya penambahan kamar baru adalah :

Tabel V. 29
Perkiraan Biaya Bonus
Tahun 1999 - 2003

Tahun	Perhitungan Biaya Tetap	Perhitungan Biaya Variabel	Jumlah
1999	182.000 x 7	5.050 x 363	3.107.150
2000	192.000 x 7	5.475 x 550	4.355.250
2001	202.000 x 7	5.900 x 742	5.791.800
2002	212.000 x 7	6.325 x 941	7.435.825
2003	222.000 x 7	6.750 x 1.146	9.289.500

4. Biaya Pemakaian Telpon (digunakan untuk operasi hotel sehari-hari)

Biaya telpon digolongkan sebagai biaya semi variabel, yang meliputi :

Biaya tetap untuk 1 *standard room* pada tahun-tahun yang akan datang adalah :

Tabel V. 30
Perhitungan Trend Biaya Tetap
Pemakaian Telpon
Tahun 1993 - 1997

Tahun	y	X	x ²	xy
1993	106.000	-2	4	- 212.000
1994	113.000	-1	1	- 113.000
1995	120.500	0	0	0
1996	123.000	1	1	123.000
1997	125.000	2	4	250.000
	587.500	0	10	48.000

$$y : a + bx$$

$$a : \frac{\Sigma y}{n} = \frac{587.500}{5} = 117.500$$

$$b : \frac{\Sigma xy}{\Sigma x^2} = \frac{48.000}{10} = 4.800$$

Tabel V. 31
Trend Biaya Pemakaian Telpon
Tahun 1999 – 2003

Tahun	a	b	x	y
1999	117.500	4800	4	136.700
2000	117.500	4800	5	141.500
2001	117.500	4800	6	146.300
2002	117.500	4800	7	151.100
2003	117.500	4800	8	155.900

Biaya Variabel untuk 1 hari sewa kamar pada tahun-tahun yang akan datang :

Tabel V. 32
Perhitungan Biaya Variabel Pemakaian Telpon
Tahun 1993 - 1997

Tahun	y	x	x ²	xy
1993	3000	-2	4	- 6.000
1994	3500	-1	1	- 3.500
1995	3750	0	0	0
1996	4500	1	1	4.500
1997	5250	2	4	10.500
	20.000	0	10	5.500

$$y : a + bx$$

$$\text{dimana } a : \frac{\Sigma y}{n} = \frac{20.000}{5} = 4.000$$

$$b : \frac{\Sigma xy}{\Sigma x^2} = \frac{5.500}{10} = 550$$

Tabel V. 33
Trend Biaya variabel Pemakaian Telpon
Tahun 1999 – 2003

Tahun	a	b	x	y
1999	4000	550	4	6.200
2000	4000	550	5	6.750
2001	4000	550	6	7.300
2002	4000	550	7	7.850
2003	4000	550	8	8.400

Biaya pemakaian telpon yang dikeluarkan dengan adanya penambahan kamar baru adalah :

Tabel V. 34
Perkiraan Biaya Pemakaian Telpon
Tahun 1999 - 2003

Tahun	Perhitungan Biaya Tetap	Perhitungan Biaya Variabel	Jumlah
1999	136.700 x 7	6200 x 363	3.207.500
2000	141.500 x 7	6750 x 550	4.703.000
2001	146.300 x 7	7300 x 742	6.440.700
2002	151.100 x 7	7850 x 941	8.444.550
2003	155.900 x 7	8400 x 1.146	10.717.700

5. Biaya Pemakaian Listrik

Biaya pemakaian listrik digolongkan sebagai biaya semi variabel, yang meliputi :

Biaya tetap untuk satu *standad room* pada tahun-tahun yang akan datang, adalah

Tabel V. 35
Perhitungan *Trend* Biaya Tetap Pemakaian Listrik
Tahun 1993 - 1997

Tahun	y	x	x ²	xy
1993	65.000	-2	4	- 130.000
1994	67.500	-1	1	- 67.500
1995	70.000	0	0	0
1996	72.500	1	1	72.500
1997	75.000	2	4	150.000
	350.000	0	10	25.000

$$y : a + bx$$

$$\text{dimana } a : \frac{\Sigma y}{n} = \frac{350.000}{5} = 70.000$$

$$b : \frac{\Sigma xy}{\Sigma x^2} = \frac{25.000}{10} = 2.500$$

Tabel V. 36
Trend Biaya Tetap Pemakaian Listrik
Tahun 1999 – 2003

Tahun	a	b	x	y
1999	70.000	2.500	4	80.000
2000	70.000	2.500	5	82.500
2001	70.000	2.500	6	85.000
2002	70.000	2.500	7	87.500
2003	70.000	2.500	8	90.000

Biaya variabel untuk satu hari sewa kamar pada tahun-tahun yang akan datang :



Tabel V. 37
Perhitungan Trend Biaya Variabel Pemakaian Listrik
Tahun 1993 - 1997

Tahun	y	x	x ²	xy
1993	1.725	-2	4	- 3.450
1994	1.950	-1	1	- 1.950
1995	2.450	0	0	0
1996	2.151	1	1	2.151
1997	2.625	2	4	5.250
	11.265	0	10	2.001

$$y : a + bx$$

$$\text{dimana } a : \frac{\Sigma y}{n} = \frac{11.265}{5} = 2.253$$

$$b : \frac{\Sigma xy}{\Sigma x^2} = \frac{2.001}{10} = 200$$

Tabel V. 38
Trend Biaya Variabel Pemakaian Listrik
Tahun 1999 – 2003

Tahun	a	b	x	y
1999	2.253	200	4	3.053
2000	2.253	200	5	3.253
2001	2.253	200	6	3.453
2002	2.253	200	7	3.653
2003	2.253	200	8	3.853

Biaya listrik yang dikeluarkan dengan adanya penambahan kamar baru adalah :

Tabel V. 39
Perkiraan Biaya Pemakaian Listrik
Tahun 1999 - 2003

Tahun	Perhitungan Biaya Tetap	Perhitungan Biaya Variabel	Jumlah
1999	80.000 x 7	3.053 x 363	1.668.239
2000	82.500 x 7	3.253 x 550	2.366.650
2001	85.000 x 7	3.453 x 742	3.157.126
2002	87.500 x 7	3.653 x 941	4.049.973
2003	90.000 x 7	3.853 x 1.146	5.045.538

6. Biaya Pemakaian Air

Biaya pemakaian air digolongkan sebagai biaya semi variabel, yang meliputi :

Biaya tetap untuk satu *standard room* pada tahun-tahun yang akan datang adalah :

Tabel V.40
Perhitungan *Trend* Biaya Tetap Pemakaian Air
Tahun 1993 - 1997

Tahun	y	x	x ²	xy
1993	47.000	-2	4	- 94.000
1994	48.000	-1	1	- 48.000
1995	49.500	0	0	0
1996	51.000	1	1	51.000
1997	52.000	2	4	105.000
	248.000	0	10	14.000

$$y : a + bx$$

$$\text{dimana } a : \frac{\Sigma y}{n} = \frac{248.000}{5} = 49.600$$

$$b : \frac{\Sigma xy}{\Sigma x^2} = \frac{14.000}{10} = 1400$$

Tabel V. 41
Trend Biaya Tetap Pemakaian Air
Tahun 1999 – 2003

Tahun	a	b	x	y
1999	49.600	1400	4	55.200
2000	49.600	1400	5	56.600
2001	49.600	1400	6	58.000
2002	49.600	1400	7	59.400
2003	49.600	1400	8	60.800

Biaya Variabel untuk satu hari sewa kamar pada tahun-tahun yang akan datang :

Tabel V. 42
Perhitungan Biaya Variabel Pemakaian Air
Tahun 1993 - 1997

Tahun	y	x	x ²	xy
1993	1550	-2	4	- 3100
1994	1800	-1	1	- 1800
1995	1850	0	0	0
1996	1950	1	1	1950
1997	2000	2	4	4000
	9150	0	10	1050

$$y : a + bx$$

$$\text{dimana } a : \frac{\Sigma y}{n} = \frac{9150}{5} = 1830$$

$$b : \frac{\Sigma xy}{\Sigma x^2} = \frac{1050}{10} = 105$$

Tabel V.4 3
Trend Biaya Variabel Pemakaian Air
Tahun 1999 – 2003

Tahun	a	b	x	y
1999	1830	105	4	2250
2000	1830	105	5	2355
2001	1830	105	6	2460
2002	1830	105	7	2565
2003	1830	105	8	2670

Biaya pemakain air yang dikeluarkan dengan adanya penambahan kamar baru adalah :

Tabel V. 44
Perkiraan Biaya Pemakaian Air
Tahun 1999 - 2003

Tahun	Perhitungan Biaya Tetap	Perhitungan Biaya Variabel	Jumlah
1999	55.200 x 7	2250 x 363	1.203.150
2000	56.600 x 7	2355 x 550	1.691.450
2001	58.000 x 7	2460 x 742	2.231.320
2002	59.400 x 7	2565 x 941	2.829.405
2003	60.800 x 7	2670 x 1.146	3.485.420

7. Biaya Asuransi (ASTEK)

Biaya Asuransi (ASTEK) digolongkan sebagai biaya tetap, dan untuk mengetahui biaya asuransi (ASTEK) pada tahun-tahun yang akan datang :

Tabel V. 45
Perhitungan Trend Biaya Asuransi
Tahun 1993 - 1997

Tahun	y	x	x ²	xy
1993	205.333	-2	4	- 410.666
1994	210.666	-1	1	- 210.666
1995	221.250	0	0	0
1996	230.750	1	1	230.750
1997	232.500	2	4	465.000
	1.100.499	0	10	74.418

$$y : a + bx$$

$$\text{dimana } a : \frac{\Sigma y}{n} = \frac{1.100.499}{5} = 220.099,8$$

$$b : \frac{\Sigma xy}{\Sigma x^2} = \frac{74.418}{10} = 7.441,8$$

Tabel V. 46
Trend Biaya Asuransi
Tahun 1999 – 2003

Tahun	a	b	x	y
1999	220.099,8	7.441,8	4	249.867
2000	220.099,8	7.441,8	5	257.308,8
2001	220.099,8	7.441,8	6	264.750,6
2002	220.099,8	7.441,8	7	272.192,4
2003	220.099,8	7.441,8	8	279.634,2

Biaya Asuransi (ASTEK) yang dikeluarkan dengan adanya penambahan kamar baru dan penambahan jumlah karyawan, yaitu $77 + 3 = 80$ adalah :

Tabel V.47
Perkiraan Biaya Asuransi
Tahun 1999 – 2003

Tahun	Perhitungan	Jumlah
1999	$7/58 \times 249.867 \times 80$	2.412.509
2000	$7/58 \times 257.308,8 \times 80$	2.484.360
2001	$7/58 \times 264.750,6 \times 80$	2.556.212
2002	$7/58 \times 272.192,4 \times 80$	2.628.064
2003	$7/58 \times 279.634,2 \times 80$	2.699.916

8. Biaya Pemeliharaan Hotel

Biaya pemeliharaan hotel merupakan biaya tetap, untuk satu *standard room* pada tahun-tahun yang akan datang adalah :

Tabel V. 48
Perhitungan Biaya Tetap Pemeliharaan Hotel
Tahun 1993 - 1997

Tahun	y	x	x ²	xy
1993	310.250	-2	4	- 620.500
1994	312.500	-1	1	- 312.500
1995	325.000	0	0	0
1996	375.000	1	1	375.000
1997	400.500	2	4	801.000
	723.250	0	10	234.000

$$y : a + bx$$

$$\text{dimana } a : \frac{\Sigma y}{n} = \frac{1.723.250}{5} = 344.650$$

$$b : \frac{\Sigma xy}{\Sigma x^2} = \frac{234.000}{10} = 24.300$$

Tabel V. 49
Trend Biaya Pemeliharaan Hotel
Tahun 1999 – 2003

Tahun	a	b	x	y
1999	344.650	24.300	4	441.850
2000	344.650	24.300	5	466.150
2001	344.650	24.300	6	490.450
2002	344.650	24.300	7	514.750
2003	344.650	24.300	8	539.050

Biaya pemeliharaan hotel yang dikeluarkan dengan adanya penambahan kamar adalah :

Tabel V.50
Perkiraan biaya Pemeliharaan Hotel
Tahun 1999 – 2003

Tahun	Perhitungan	Jumlah
1999	441.850 x 7	3.092.950
2000	466.150 x 7	3.263.050
2001	490.450 x 7	3.433.150
2002	514.750 x 7	3.603.250
2003	539.050 x 7	3.773.350

9. Biaya Promosi

Biaya promosi merupakan biaya semi variabel, yang meliputi :

Biaya tetap untuk *standard room* pada tahun-tahun yang akan datang adalah :

Tabel V. 51
Perhitungan *Trend* Biaya Tetap Promosi
Tahun 1993 - 1997

Tahun	y	x	x ²	xy
1993	8.478.813	-2	4	- 17.157.626
1994	9.000.525	-1	1	- 9.000.525
1995	9.282.734	0	0	0
1996	9.485.627	1	1	9.485.627
1997	9.785.340	2	4	19.570.680
	46.133.039	0	10	2.898.156

$$y : a + bx$$

$$\text{dimana } a : \frac{\Sigma y}{n} = \frac{46.133.039}{5} = 9.226.607$$

$$b : \frac{\Sigma xy}{\Sigma x^2} = \frac{2.898.156}{10} = 289.815$$

Tabel V. 52
Trend Biaya Tetap Promosi
Tahun 1999 – 2003

Tahun	a	b	x	y
1999	9.226.607	289.815	4	10.385.867
2000	9.226.607	289.815	5	10.675.682
2001	9.226.607	289.815	6	10.965.497
2002	9.226.607	289.815	7	11.255.312
2003	9.226.607	289.815	8	11.545.127

Biaya variabel untuk satu hari sewa kamar pada tahun-tahun yang akan datang adalah :

Tabel V. 53
Perhitungan Trend Biaya Variabel Promosi
Tahun 1993 - 1997

Tahun	y	x	x ²	xy
1993	2000	-2	4	- 4000
1994	2250	-1	1	- 2250
1995	2500	0	0	0
1996	3000	1	1	3000
1997	3750	2	4	7500
	13.500	0	10	4250

$$y : a + bx$$

$$\text{dimana } a : \frac{\Sigma y}{n} = \frac{13.500}{5} = 2.700$$

$$b : \frac{\Sigma xy}{\Sigma x^2} = \frac{4.250}{10} = 425$$

Tabel V.54
Trend Biaya Variabel Promosi
Tahun 1999 – 2003

Tahun	a	b	x	y
1999	2700	425	4	4400
2000	2700	425	5	4825
2001	2700	425	6	5250
2002	2700	425	7	5675
2003	2700	425	8	6100

Biaya promosi yang dikeluarkan dengan adanya penambahan kamar baru adalah :

Tabel V.55
Trend Biaya Promosi
Tahun 1999 – 2003

Tahun	Perhitungan Biaya Tetap	Perhitungan Biaya Variabel	Jumlah
1999	$75/58 \times 10.385.867$	4400×363	2.850.666
2000	$75/58 \times 10.675.682$	4400×550	3.942.194
2001	$75/58 \times 10.965.497$	4401×742	5.218.922
2002	$75/58 \times 11.255.312$	4400×941	6.698.574
2003	$75/58 \times 11.545.127$	4400×1146	8.383.977

10. Biaya Lain-Lain

Biaya lain-lain merupakan biaya variabel, 1 hari penjualan sewa kamarnya pada tahun-tahun yang akan datang adalah :

Tabel V. 56
Perhitungan *Trend* Biaya Lain - Lain
Tahun 1993 - 1997.

Tahun	y	x	x ²	xy
1993	4000	-2	4	- 8000
1994	4200	-1	1	- 4200
1995	4500	0	0	0
1996	4800	1	1	4800
1997	5200	2	4	10400
	22.700	0	10	3000

$$y : a + bx$$

$$\text{dimana } a : \frac{\Sigma y}{n} = \frac{22700}{5} = 4540$$

$$b : \frac{\Sigma xy}{\Sigma x^2} = \frac{3000}{10} = 300$$

Tabel V. 57
Trend Biaya Lain- Lain
Tahun 1999 – 2003

Tahun	a	b	x	y
1999	4540	300	4	5740
2000	4540	300	5	6040
2001	4540	300	6	6340
2002	4540	300	7	6640
2003	4540	300	8	6940

Biaya lain-lain yang diperlukan dengan adanya kamar baru adalah :

Tabel V.58
Perkiraan Biaya Lain - Lain
Tahun 1999 – 2003

Tahun	Perhitungan	Jumlah
1999	5740 x 363	2.083.620
2000	6040 x 550	3.322.000
2001	6340 x 742	4.704.280
2002	6640 x 941	6.248.240
2003	6940 x 1146	7.953.240

Berikut ini adalah rekapitulasi perkiraan biaya yang dikeluarkan dengan adanya penambahan kamar baru tahun 1999 - 2003

Tabel V. 59
Rekapitulasi Perkiraan Biaya Penambahan Kamar Baru
Tahun 1999 - 2003

	1999	2000	2001	2002	2003
1. Kep. Hotel dan Adm	Rp. 2.250.600	Rp. 3.671.250	Rp. 5.395.300	Rp. 7.175.125	Rp. 9.282.600
2. Gaji Karyawan	Rp.12.205.412	Rp.12.871.238	Rp.13.537.064	Rp.14.202.890	Rp.14.868.716
3. Bonus dan overtime	Rp.3.107.150	Rp.4.355.250	Rp.5.791.800	Rp.7.435.825	Rp.9.289.500
4. Telepon	Rp 3.207.500	Rp 4.703.000	Rp 6.440.700	Rp 8.444.350	Rp 10.717.700
5. Listrik	Rp 1.668.239	Rp 2.366.650	Rp 3.157.126	Rp 4.049.973	Rp 5.045.538
6. Air	Rp 1.203.150	Rp 1.691.450	Rp 2.231.320	Rp 2.829.465	Rp 3.485.420
7. Astek	Rp 2.412.509	Rp 2.484.360	Rp 2.556.212	Rp 2.628.064	Rp 2.699.916
8. Pemeliharaan Hotel	Rp 3.092.950	Rp 3.263.050	Rp 3.433.150	Rp 3.603.250	Rp 3.773.350
9. Promosi	Rp 2.850.666	Rp 3.942.194	Rp 5.218.922	Rp 6.698.574	Rp 8.383.977
10. Lain-lain	Rp 2.083.620	Rp 3.322.000	Rp 4.704.280	Rp 6.242.240	Rp 7.953.240
	Rp 34.081.796	Rp 42.670.442	Rp 52.375.874	Rp 63.315.956	Rp 75.499.957

d. Depresiasi atau penyusutan

$$\text{Depresiasi untuk Bangunan} = \frac{\text{Harga Perolehan}}{\text{Umur Ekonomis}}$$

$$= \frac{\text{Rp. 46.383.854}}{20} = \text{Rp. 2.319.192}$$

$$\text{Depresiasi untuk Fasilitas} = \frac{\text{Harga Perolehan}}{\text{Umur Ekonomis}}$$

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{Rp. 37.800.000}}{6} = \text{Rp. 6.300.000} \\
 \text{Depresiasi pertahun} &= \text{Rp. 2.319.192} + \text{Rp. 6.300.000} \\
 &= \text{Rp. 8.619.192}
 \end{aligned}$$

e. Perkiraan Lain - Lain

Berdasarkan perkiraan tingkat penjualan dan besarnya biaya maka dapat disusun laporan rugi laba. Untuk menghitung pajak penghasilan Hotel Matahari terhadap pendapatan yang diterima dari sewa kamar, menggunakan peraturan yang ditetapkan oleh UU No. 10 tahun 1994, tentang pajak penghasilan pasal 21, dengan tarif :

1. Kurang dari Rp. 25.000.000 tarif pajak 10 %
2. Antara Rp. 25.000.000 sampai Rp. 50.000.000 tarif pajak 15 %
3. Diatas Rp. 50.000.000 tarif pajak 30 %

Tabel V. 60
Perkiraan Laporan Rugi Laba
Tahun 1999 - 2003

	1999	2000	2001	2002	2003
Penjualan	Rp 49.368.000	Rp 81.070.000	Rp 117.829.600	Rp 160.158.200	Rp 208.113.600
Biaya :					
Opr dan non Opr	Rp 34.081.796	Rp 42.670.442	Rp 52.375.874	Rp 63.315.956	Rp 75.499.957
Depresiasi	Rp 8.619.192	Rp 8.619.192	Rp 8.619.192	Rp 8.619.192	Rp 8.619.192
Total biaya	Rp 42.700.988	Rp 51.289.634	Rp 60.995.066	Rp 71.935.148	Rp 84.119.149
EBIT	Rp 6.667.012	Rp 29.780.366	Rp 56.834.534	Rp 88.223.052	Rp 123.994.451
Bunga 23 %	Rp 7.716.870	Rp 6.005.686	Rp 4.306.212	Rp 2.609.634	Rp 912.488
EBT	Rp 1.049.858	Rp 23.774.680	Rp 52.528.322	Rp 85.613.418	Rp 123.081.963
Pajak 10 %	-	-	-	-	-
Pajak 15 %	-	-	-	-	-
Pajak 30 %	-	Rp 7.132.404	Rp 15.758.496	Rp 25.684.025	Rp 36.924.589
		Rp 7.132.404	Rp 15.758.496	Rp 25.684.025	Rp 36.924.589
EAT	Rp 1.049.858	Rp 16.642.276	Rp 36.769.826	Rp 59.929.393	Rp 86.157.374

f. Biaya Modal (*Cost of Capital*)

Biaya Modal berfungsi sebagai *discount factor*, yaitu tingkat pembatas terhadap suatu usulan investasi. Dengan membandingkan *Debt Equity Ratio* 40 % : 60 %, maka biaya modal rata-rata dapat dicari dengan cara sebagai berikut :

- a. Bunga Pinjaman dari bank = 25 %
- b. Biaya modal sendiri = 20 %
- c. Prosentase pajak terhadap EAT Pajak = 43 %

$$\text{Total Pajak} = \text{Rp. } 85.499.514$$

$$\text{Total EAT} = \text{Rp. } 198.449.011$$

$$\begin{aligned} \% \text{ Pajak} &= \frac{\text{Rp. } 85.499.514}{\text{Rp. } 198.499.011} \\ &= 0.43 \longrightarrow 43 \% \end{aligned}$$

Biaya modal sesudah pajak dapat dihitung dengan cara :

$$= \text{Biaya modal sebelum pajak} \times (1 - \text{tingkat pajak})$$

$$= 25 \% \times (1 - 43 \%)$$

$$= 0.1425 \longrightarrow 14.25 \%$$

Tabel V. 61
Perkiraan Biaya Modal Rata - Rata Tertimbang

Sumber	Modal	Jumlah	Biaya Modal	Hasil
<i>Debt</i>	40 %	Rp. 33.673.542	14.25 %	0.057
<i>Equity</i>	60 %	Rp.50.510.312	20 %	0.12
		<u>Rp.84.183.854</u>		<u>0.177</u>

Jadi biaya modal rata-rata = $0.177 \rightarrow 17.7\% = 17\%$

g. Perkiraan Aliran Kas

Berdasarkan perhitungan rugi laba diatas, selanjutnya dapat diperkirakan *cash out flow* dengan menggunakan rumus :

$$Proceed = EAT + Depresiasi + Bunga (1 - Pajak)$$

Pajak diperoleh dari tingkat pajak rata-rata, yaitu 43 %

Sehingga bunga setelah pajak dapat dihitung :

$$1999 = Rp. 7.716.870 (1-0.43) = Rp. 4.398.616$$

$$2000 = Rp. 6.005.686 (1-0.43) = Rp. 3.423.241$$

$$2001 = Rp. 4.306.212 (1-0.43) = Rp. 2.454.540$$

$$2002 = Rp. 2.609.634 (1-0.43) = Rp. 1.487.491$$

$$2003 = Rp. 912.488 (1-0.43) = Rp. 520.118$$

Tabel V. 62
Perkiraan Perhitungan *Proceeds*
Tahun 1999 - 2003

Tahun	<i>EAT</i>	Depresiasi	Bunga (1-pajak)	<i>Proceeds</i>
1999	Rp -1.049.858	Rp 8.619.192	Rp 4.398.616	Rp 11.967.950
2000	Rp 16.642.276	Rp 8.619.192	Rp 3.423.241	Rp 28.684.709
2001	Rp 36.769.826	Rp 8.619.192	Rp 2.454.540	Rp 47.843.558
2002	Rp 59.929.393	Rp 8.619.192	Rp 1.487.491	Rp 70.036.076
2003	Rp 86.157.374	Rp 8.619.192	Rp 520.118	Rp 95.296.684

C. Penilaian Investasi

Penilaian Investasi digunakan sebagai dasar dalam pengambilan keputusan, apakah penambahan kamar yang akan dilakukan oleh Hotel Matahari layak dilaksanakan atau tidak. Adapun penilaian investasi yang digunakan untuk menilai penambahan kamar baru ini menggunakan metode

a. Metode *Payback Period (PP)*

Metode PP berfungsi untuk menilai investasi dari segi waktu yaitu berapa lama investasi tersebut dikembalikan. Jika waktu pengembalian lebih pendek dari batas yang disyaratkan maka usul investasi layak dilaksanakan, begitu pula sebaliknya.

Arus kas dalam penambahan kamar baru tidak sama dari tahun ke tahun, perhitungan waktu pengembalian investasi adalah sebagai berikut :

<i>Capital Outlays</i>	Rp. 84.183.854
<i>Proceeds</i> tahun I	<u>(Rp. 11.967.950)</u>
	Rp. 72.215.904

Proceeds Tahun II (Rp. 28.684.709)

Rp. 43.531.195

Proceeds Tahun III Rp. 47.843.558

43.531.195

$\frac{43.531.195}{47.843.558} = 0.90 = 0.90 \times 12 \text{ bulan} = 11 \text{ bulan}$

47.843.558

Jadi berdasarkan perhitungan diatas diketahui bahwa seluruh *capital outlay* dapat kembali dalam waktu 2 tahun 11 bulan

b. Metode *Net Present Value* (NPV)

Metode ini menghitung selisih antara nilai sekarang pengeluaran investasi dengan nilai sekarang dari penerimaan. Dalam menghitung NPV digunakan *discount factor* yang berasal dari prosentase biaya modal rata-rata tertimbang sebesar 17 %. Besarnya NPV dapat dilihat dalam tabel dibawah ini

Tabel V. 63
Perhitungan NPV dengan *discount factor* 17 %
Tahun 1999 - 2003

Tahun	Proceeds (Rp)	DF 17 %	PV of Proceed (Rp)
1999	11.967.950	0,854	10.220.629
2000	28.684.709	0,730	20.939.837
2001	47.843.558	0,624	293854.380
2002	70.036.076	0,533	37.329.228
2003	95.296.684	0,456	43.455.288
		<i>PV of Proceed</i>	141.799.362
		<i>PV of OutLay</i>	(84.183.854)
		NPV	57.615.508

Dari hasil perhitungan metode ini ternyata NPV positif Rp.57.615.508, sehingga rencana penambahan kamar baru layak dilaksanakan

c. Metode *Internal Rate of Return* (IRR)

Metode ini menghitung bunga yang menyatakan nilai sekarang dari penerimaan bersih. Apabila tingkat bunga lebih besar dari yang ditetapkan, maka investasi ini menguntungkan. Tetapi sebaliknya apabila lebih kecil akan merugikan.

Tabel V.64
Perhitungan NPV dengan *discount factor* 35%
Tahun 1999 - 2003

Tahun	<i>Proceeds (Rp)</i>	DF 35 %	<i>PV of Proceeds (Rp)</i>
1999	11.967.950	0,740	8.856.283
2000	28.684.709	0,548	15.719.220
2001	47.843.558	0,406	19.424.484
2002	70.036.076	0,301	21.711.183
2003	95.296.684	0,223	21.251.160
		<i>PV of Proceed</i>	86.962.330
		<i>PV of OutLay</i>	(84.183.854)
		NPV	2.778.476

Tabel V. 65
Perhitungan NPV dengan *discount factor* 36 %
Tahun 1999 - 2003

Tahun	<i>Proceeds (Rp)</i>	DF 36 %	<i>PV of Proceeds (Rp)</i>
1999	11.967.950	0,735	8.796.443
2000	28.684.709	0,540	15.489.743
2001	47.843.558	0,397	18.993.892
2002	70.036.076	0,292	20.450.534
2003	95.296.684	0,214	20.393.490
		<i>PV of Proceed</i>	84.124.102
		<i>PV of OutLay</i>	(84.183.854)
		NPV	-59.752

$$\begin{aligned}
 \text{IRR} &= P_1 - C_1 \cdot \frac{P_2 - P_1}{C_2 - C_1} \\
 &= 35 - 2.778.476 \cdot \frac{36 - 35}{-59.752 - 2.778.476} \\
 &= 35 - 2.778.476 \cdot \frac{1}{- 2.838.228} \\
 &= 35 + 0,97 \\
 &= 35,97 \rightarrow 36 \%
 \end{aligned}$$

Maka IRR = 36 % > 17 % sehingga investasi layak dilaksanakan.

d. Metode *Profitability Indeks*

Apabila menggunakan *Profitability indeks* sebagai ukurannya, maka ini dapat dilakukan dengan membandingkan *present value* dari *outlay*nya.

Usul investasi yang mempunyai *profitability indeks* lebih kecil dari 1 maka usul investasi tersebut sebaiknya ditolak.

$$\begin{aligned} \text{PI} &= \frac{PV \text{ of Proceeds}}{PV \text{ of Outlays}} \\ &= \frac{\text{Rp. 141.799.362}}{\text{Rp. 84.183.854}} \\ &= 1,68 \end{aligned}$$

Berdasarkan perhitungan di atas dengan metode PI, hasilnya 1,68 lebih besar dari 1 maka investasi layak dilaksanakan.

BAB VI

KESIMPULAN, SARAN, DAN KETERBATASAN PENELITIAN

A. Kesimpulan

Rencana investasi penambahan kamar baru jenis *standard room* yang akan dilakukan Hotel Matahari sebanyak 7 buah. Penilaian layak atau tidaknya investasi yang dilakukan dapat ditinjau dari aspek finansial, dengan dukungan dari aspek-aspek lain yaitu aspek pasar, aspek manajemen dan aspek teknis.

Kebutuhan dana investasi penambahan kamar pada Hotel Matahari Yogyakarta sebesar Rp. 84.183.854. Kebutuhan dana tersebut dipenuhi dengan modal sendiri dan modal pinjaman.

Modal sendiri $60\% \times \text{Rp. } 84.183.854 = \text{Rp. } 50.150.312$

Modal Pinjaman $40\% \times \text{Rp. } 84.183.854 = \text{Rp. } 33.673.542$

Periode pinjaman selama 5 tahun atau 60 bulan, dengan tingkat bunga sebesar 25% per tahun.

Penilaian investasi penambahan 7 buah kamar baru jenis *standard room* adalah sebagai berikut :

1. Metode *Payback Period*

Penanaman modal atau investasi penambahan 7 buah kamar baru jenis *standard room*, berdasarkan penilaian dengan metode *payback period*, investasi akan diterima kembali seluruhnya dalam waktu 2 tahun 11 bulan. Proyek penambahan kamar baru dapat diterima karena *payback period* dari

investasi yang diusulkan lebih pendek dari *payback period* maksimum, yaitu 5 tahun (jangka waktu kredit).

2. Metode *Net Present Value*

Net Present Value yang dihasilkan atas dasar tingkat bunga 17 %, memberikan hasil yang positif, yaitu sebesar Rp. 57.615.508, berarti *present value of proceed* lebih besar daripada *present value of outlaynya*, sehingga proyek investasi dapat diterima.

3. Metode *Internal Rate of Return*.

Perhitungan dengan cara coba-coba (*trial and error*) menghasilkan IRR sebesar 36 %, lebih besar daripada biaya modalnya sebesar 17 %. Maka investasi dapat dilaksanakan.

4. Metode *Profitability Index*

Metode *Profitability Index* menghasilkan 1,68 lebih besar dari 1, sehingga penambahan kamar baru layak untuk dilaksanakan.

B. SARAN

1. Berdasarkan hasil analisis yang diperoleh membuktikan bahwa usulan penambahan kamar baru jenis *standard room* pada Hotel Matahari memberikan harapan atau prospek yang cerah bagi perusahaan. Penambahan kamar baru sebaiknya dilakukan secara bertahap sesuai dengan jumlah kamar yang diperlukan. Namun apabila perusahaan membangun sekaligus 7 kamar jenis *standart room* juga tetap menguntungkan.

2. Kedatangan arus wisatawan yang mulai bertambah, kamar-kamar hotel yang diperlukan juga semakin bertambah. Agar kamar-kamar hotel tersebut dapat terisi secara kontinyu, maka harus semakin ditingkatkan usaha-usaha dibidang pemasaran, yaitu menjalin kerjasama dengan biro-biro perjalanan, menjual paket, yaitu tidak hanya menjual kamar melainkan juga menjual fasilitas hotel lainnya seperti *Food and Beverage*.
3. Peningkatan pelayanan terhadap tamu, Hotel Matahari hendaknya menambah jumlah karyawan terutama karena penambahan kamar tersebut. Mengadakan hiburan pada saat-saat tertentu terutama saat banyak tamu menginap.
4. Melihat besarnya dana yang tertanam untuk penambahan kamar baru *jenis standard room*, sebaiknya pimpinan perusahaan dengan para karyawannya dapat bekerja lebih efisien dan berusaha untuk dapat menekan biaya-biaya seminimal mungkin. Sehingga penanaman modal dapat meningkatkan keuntungan bagi perusahaan dan kesejahteraan karyawan dapat terjamin.
5. Kondisi politik dan perekonomian yang tidak pasti akhir-akhir ini, dan banyaknya kerusuhan yang terjadi, sebaiknya Hotel Matahari menunda rencana penambahan kamar baru jenis *standart room* sampai situasi stabil.

C. Keterbatasan Penelitian

Dalam penelitian ini, meskipun penulis telah berusaha untuk memperoleh data yang dapat dipercaya, namun tidak menutup kemungkinan adanya data yang kurang sesuai dengan keadaan yang sesungguhnya, sehingga apabila hal ini terjadi penelitian tidak berlaku sepenuhnya, bahkan perlu ditinjau kembali.

DAFTAR PUSTAKA

Adi Saputra, Gunawan, Drs, MBA, dan Asri, Marwan , Drs, MBA, 1995, *Anggaran Perusahaan I*, Edisi Ketiga, BPFE UGM, Yogyakarta.

-----, 1991 *Anggaran Perusahaan II*, Edisi ketiga, BPFE UGM, Yogyakarta,

Clive Gray, Kadariah, dan Lien Karlina, 1978, *Pengantar Evaluasi Proyek*, Lembaga Penerbit FE UI, Jakarta.

Djarwanto Ps, D Subagyo, Pangestu, 1991, *Statistik Induktif*, Edisi ketiga, BPFE UGM Yogyakarta

Husnan, Suad , Drs, MBA, dan Suwarsono, Drs. , 1994, *Studi kelayakan proyek*, unit penerbit dan percetakan AMP YKPN, Yogyakarta.

-----, 1996, *Manajemen Keuangan Teori dan Penerapan (Konsep Investasi Jangka Panjang)*, BPFE UGM, Yogyakarta.

Idris, Muhammad, 1983, *Penuntun Menyusun Studi Kelayakan Proyek*, Penerbit Sinar Baru.

Riyanto, Bambang, Drs, 1995, *Dasar- Dasar Pembelanjaan Perusahaan*, Edisi Ketiga, Yayasan Penerbit Gadjah Mada, Yogyakarta.

-----, 1995, *Penganggaran Modal*, Pusat Antar Universitas Studi Ekonomi UGM, Yogyakarta.

Suryanto, Toto , SE., 1985, *Pola Dasar Sistem Pengelolaan Keuangan Untuk Hotel- Hotel Kecil dan Menengah*.

-----, 1986, *Pola Dasar Sistem Pengendalian Keuangan untuk Hotel- Hotel Kecil dan Menengah*.

Bernas, Tingkat Hunian Hotel Berbintang di Yogya Turun, Sabtu 28 Februari 1998

Bernas, Untuk Gairahkan Pariwisata, Pers Asing Perlu Diundang, Senin 23 Maret 1998

Bernas, Kunjungan Wisatawan Masih Rendah, Selasa 24 Maret 1998

Kedaulatan Rakyat, Pariwisata Kita Antara Cita-Cita dan Busa, Selasa, 14 April 1998

Jawa Pos, Indonesia Baru Bisa Bangkit Tahun Depan, Rabu, 15 April 1998

Kedaulatan Rakyat, Promosi Pariwisata Indonesia, Fokuskan Pada Jakarta-Bali-Yogya, Senin 20 April 1998

Kedaulatan Rakyat, Presiden: Tahun Depan Ekonomi Indonesia Pulih, Minggu 28 Juni 1998

Kompas, Inflasi Semester I 1998: 46, 55 Persen, Rabu, 1 juli 1998

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Heny Agustina

Tempat, tanggal lahir : Blora, 11 Agustus 1975

Alamat : Jl. Raya No. 257

Depan kantor Pegadaian

Kunduran, Blora

Jawa Tengah

Telpon : (0296) 61429



Pendidikan:

1. SD Negeri I Kunduran-Blora, tahun 1981-1987
2. SMP Kristen Blora, tahun 1987-1990
3. SMA Katolik Wijaya kusuma, tahun 1990-1993
4. Universitas Sanata Dharma, Jurusan Ekonomi Akuntansi, tahun 1993-1998