

**PENENTUAN TARIF SEWA KAMAR HOTEL
DENGAN PENERAPAN METODE *HUBBART FORMULA*
STUDI KASUS PADA SEJAHTERA FAMILY HOTEL & APARTMENT**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi
Program Studi Akuntansi



Oleh :

Nathalia Kosasih

NIM : 982114053

NIRM : 980051121303120052

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS SANATA DHARMA
YOGYAKARTA
2002**

S k r i p s i
PENENTUAN TARIF SEWA KAMAR HOTEL
DENGAN PENERAPAN METODE *HUBBART FORMULA*
STUDI KASUS PADA SEJAHTERA FAMILY HOTEL & APARTEMENT

Oleh :

Nathalia Kosasih

NIM : 982114053

NIRM : 980051121303120052

Telah disetujui oleh :

Pembimbing I

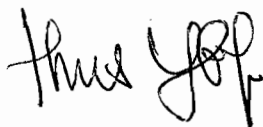
Tanggal 8 Mei 2002



Drs. FA. Joko Siswanto, M. M., Akt.

Pembimbing II

Tanggal 1 Juli 2002



Ir. Drs. Hansiadi YH., M.Si., Akt.

S k r i p s i
PENENTUAN TARIF SEWA KAMAR HOTEL
DENGAN PENERAPAN METODE *HUBBART FORMULA*
STUDI KASUS PADA SEJAHTERA FAMILY HOTEL & APARTMENT

Dipersiapkan dan ditulis oleh :

Nathalia Kosasih

NIM : 982114053

NIRM : 980051121303120052

Telah dipertahankan di depan Panitia Penguji

Pada tanggal 27 Agustus 2002

dan dinyatakan memenuhi syarat

Susunan Panitia Penguji

Nama lengkap

Ketua	Dra. YF. Gien Agustinawansari, M. M., Akt.
Sekretaris	Ir. Drs. Hansiadi YH., M. Si., Akt.
Anggota	Drs. FA. Joko Siswanto, M. M., Akt.
Anggota	Ir. Drs. Hansiadi YH., M. Si., Akt.
Anggota	Drs. YP. Supardiyono, M. Si., Akt.

Tanda tangan

.....
.....
.....
.....
.....

Yogyakarta, 31 Agustus 2002

Fakultas Ekonomi

Universitas Sanata Dharma

Dekan



Suseno TW., M. S.

PERSEMBAHAN DAN MOTTO

Janganlah hendaknya kamu khawatir tentang apapun juga, tetapi nyatakanlah dalam segala hal keinginanmu kepada Allah dalam doa dan permohonan dengan ucapan syukur.

(Filipi 4: 6-7)

Skripsi ini kupersembahkan untuk:

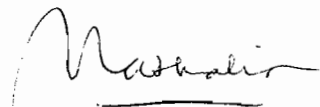
Papa , Mami dan Ade

PERNYATAAN KEASLIAAN KARYA

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa 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, 17 Juli 2002

Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nathalia', with a horizontal line underneath it.

Nathalia Kosasih

ABSTRAK

PENENTUAN TARIF SEWA KAMAR HOTEL DENGAN PENERAPAN METODE *HUBBART FORMULA*

Studi Kasus pada Sejahtera Family Hotel & Apartment

Nathalia Kosasih

Universitas Sanata Dharma
Yogyakarta
2002

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui besarnya tarif sewa kamar Sejahtera Family Hotel & Apartment berdasarkan Metode *Hubbart Formula* untuk tahun 2002.

Jenis penelitian yang dilakukan adalah studi kasus dengan tempat penelitian Sejahtera Family Hotel & Apartment yang berlokasi di jalan Pringgodani 22 Demangan Baru, Yogyakarta. Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan dokumentasi, wawancara dan observasi langsung. Teknik analisis data yang dipakai dalam penelitian ini adalah teknik deskriptif dan teknik analisis komparatif.

Untuk menjawab permasalahan di atas, peneliti menyajikan data-data dari hasil penelitian dan menghitung tarif sewa kamar berdasarkan Metode *Hubbart Formula*.

Dari hasil penelitian tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa langkah-langkah dalam penentuan tarif sewa kamar yang dilakukan Sejahtera Family Hotel & Apartment adalah dengan melihat rentang harga yang telah ditetapkan oleh Persatuan Hotel dan Restoran Indonesia (PHRI), memperhatikan segmen pasar, fasilitas-fasilitas yang disediakan hotel dan kondisi persaingan.

Berdasarkan analisis data dapat ditarik kesimpulan bahwa untuk tipe *Standard Room*, *Two Bedroom Suites*, *Three Bedroom Suites* dan *Penthouse* terdapat selisih batas sebesar 5,93%, 6,10%, 6,21% dan 6,79%.

ABSTRACT

THE DETERMINATION OF HOTEL ROOM RATE IN IMPLEMENTING HUBBART FORMULA METHOD

A Case Study at Sejahtera Family Hotel & Apartment

Nathalia Kosasih

Sanata Dharma University
Yogyakarta
2002

This research aimed to find out the room rate determination at Sejahtera Family Hotel & Apartment using the Hubbart Formula Method in the year of 2002.

The research was a case study conducted at Sejahtera Family Hotel & Apartment on Pringgodani Street 22 Demangan Baru, Yogyakarta. Documentation, interviewed and direct observation techniques were used to obtain data. The data analysis techniques used were description and comparison.

For answering the question, research provided data and calculated the room rate using the Hubbart Formula Method.

The results of this analysis showed that Sejahtera Family Hotel & Apartment decided on its rented hotel room rates based on the price of rented rooms determined by The Association of Indonesian Hotel and Restaurant, market segment, facilities in hotel and competition condition.

Based on the data analysis, the limit difference of room rate determination for One Bedroom Suites (Standard Room), Two Bedroom Suites, Three Bedroom Suites and Penthouse were 5,93%, 6,10%, 6,21% and 6,79%.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah Bapa Yang Maha Kasih atas segala berkat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul **“Penentuan Tarif Sewa Kamar Hotel Dengan Penerapan Metode *Hubbart Formula*”**.

Tujuan penulisan skripsi ini untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Sanata Dharma Yogyakarta.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa keberhasilan dalam penulisan skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Drs. FA. Joko Siswanto, M. M., Akt., selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberi masukan dan saran kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi.
2. Ir. Drs. Hansiadi YH., M.Si., Akt., selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberi masukan dan saran kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi.
3. Drs. P. Rubiyatno, M. M., yang telah memberi masukan dan saran kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi.
4. Dosen-dosen Fakultas Ekonomi Universitas Sanata Dharma yang telah memberi pengetahuan kepada penulis selama perkuliahan.

5. Bapak Ir. Pribadi Wasito Adi selaku *General Manager* Sejahtera Family Hotel & Apartment yang telah memberikan ijin penelitian kepada penulis.
6. Bapak Sapto Hidayanto selaku *Personnel Manager* Sejahtera Family Hotel & Apartment yang telah meluangkan waktu sehingga penulis melakukan penelitian.
7. Bapak Sarikun selaku *Assistant Accounting Manager* Sejahtera Family Hotel & Apartment yang telah meluangkan waktu sehingga penulis melakukan penelitian.
8. Bapak Agus Gunawan selaku *Assistant Sales & Marketing Manager* Sejahtera Family Hotel & Apartment yang telah meluangkan waktu sehingga penulis melakukan penelitian.
9. Segenap Karyawan dan Karyawati Sejahtera Family Hotel & Apartment yang telah meluangkan waktu sehingga penulis melakukan penelitian.
10. Papa, Mami, Ade, seluruh keluargaku di Palembang, tanteku & keluarga di Juminahan, Laose I; Suriana Surf, S. E. & Laose II; Jun, S. E., rekan-rekan Akuntansi '98, segenap karyawan/karyawati Sekretariat FE USD dan semua pihak yang telah banyak membantu terima kasih atas doa dan dukungannya.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu penulis menerima segala saran serta kritik yang sifatnya membangun. Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat.

Yogyakarta, 17 Juli 2002

Penulis



DAFTAR ISI

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

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Hotel	6
1. Pengertian Hotel	6
2. Tipe-tipe Hotel	6
3. Potensi Pasar perhotelan	7
B. Jasa	8
1. Pengertian Jasa	8
2. Karakteristik Jasa	8
C. Harga Jual	10
1. Pengertian Harga Jual	10
2. Metode-metode dalam Penetapan Harga Jual	10
3. Harga Kamar dengan Metode <i>Hubbart Formula</i>	12
D. Biaya	13
1. Pengertian Biaya	13
2. Penggolongan Biaya	13

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis Penelitian	17
B. Tempat dan Waktu Penelitian	17
C. Subjek dan Objek Penelitian	17
D. Teknik Pengumpulan Data	18
E. Teknik Analisis Data	19

BAB IV GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Sejarah Berdirinya Hotel	22
B. Tujuan Pendirian Hotel	23
C. Klasifikasi Hotel	23
D. Struktur Organisasi	25
E. Fasilitas Hotel	28
F. Konsumen Hotel	34
G. Personalia	35

BAB V ANALISIS DATA

A. Penentuan Tarif Sewa Kamar Sejahtera Family Hotel	39
B. Analisis Penentuan Tarif Sewa Kamar Hotel	40
C. Analisis Kritis	54

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	57
B. Keterbatasan Penelitian	57
C. Saran	58

DAFTAR PUSTAKA	59
----------------------	----

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

	Halaman
1. Penentuan Fasilitas Hotel Berbintang.....	24
2. Struktur Fasilitas Hotel Berbintang	29
3. Jumlah Karyawan Sejahtera Family Hotel & Apartment tahun 2002	35
4. <i>Shift</i> Karyawan Sejahtera Family Hotel & Apartment	37
5. Tarif Sewa Kamar Sejahtera Family Hotel & Apartment tahun 2002	40
6. Pengeluaran-pengeluaran Sejahtera Family Hotel & Apartment tahun 2001	41
7. Pendapatan di Luar Kamar Sejahtera Family Hotel & Apartment tahun 2001	42
8. Laju Inflasi Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 1994-2001	43
9. Perhitungan Garis <i>Trend</i> dengan Metode Kuadrat Terkecil untuk Besarnya Laju Inflasi tahun 2002	44
10. Proyeksi Pengeluaran-pengeluaran Sejahtera Family Hotel & Apartment tahun 2002	47
11. Proyeksi Pendapatan di Luar Kamar tahun 2002	48
12. Persentase Tingkat Hunian Kamar Sejahtera Family Hotel & Apartment tahun 2001.....	50

13. Perhitungan Garis <i>Trend</i> dengan Metode Kuadrat Terkecil untuk	
Tingkat Hunian Kamar	51
14. Perbandingan Tarif Sewa Kamar Hotel	55

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
1. Struktur Organisasi Sejahtera Family Hotel & Apartment Yogyakarta	25

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sektor pariwisata mengalami kemajuan yang sangat pesat dewasa ini. Banyak negara yang berhasil mengembangkan sektor pariwisata menjadi suatu industri yang mendatangkan devisa termasuk Indonesia. Untuk menampung para wisatawan baik lokal maupun mancanegara diperlukan sarana dan prasarana. Jasa perhotelan merupakan bagian dari sarana yang sangat penting dalam menyediakan kenyamanan bagi wisatawan.

Bisnis perhotelan di Indonesia seringkali mengalami ujian berat dalam mempertahankan usahanya. Para pengusaha hotel beradu kebolehan untuk bisa bertahan agar tetap *survive* di tengah persaingan yang cukup ketat, disamping meningkatnya biaya operasional sebagai akibat kenaikan biaya listrik dan bahan bakar minyak. Dalam situasi seperti itu ‘perang tarif ‘ tidak dapat dihindarkan. Kebijakan tarif *two in one* menjadi populer. Tamu cukup membayar tarif kamar untuk satu malam, tetapi boleh menginap untuk dua malam. Ada pula hotel yang menjual kamarnya secara paket dengan layanan khusus. Ternyata hasilnya tidak banyak membantu pengusaha hotel untuk mempertahankan usahanya (Yoeti, 1999).

Kelangsungan usaha bagi perusahaan industri maupun perusahaan jasa tergantung pada kebijakan-kebijakan yang disebut *marketing mix*. *Marketing Mix*

adalah seperangkat alat-alat pemasaran yang digunakan perusahaan untuk mencapai tujuan pemasarannya dalam *target market* (Kotler, 2000: 15). Dari definisi tersebut dapat disimpulkan *marketing mix* merupakan kombinasi dari empat variabel kegiatan yang merupakan inti dari sistem pemasaran perusahaan yang terdiri dari kebijakan produk, harga, promosi dan distribusi (Swastha, 1987: 6). Untuk menentukan tarif sewa kamar hotel, penulis mengkhususkan pada kebijakan harga.

Penentuan tarif sewa kamar hotel sangat menentukan jadi tidaknya para wisatawan untuk menginap dan merupakan keputusan yang harus ditetapkan dengan sebaik mungkin oleh pihak manajemen hotel. Tarif yang ditetapkan harus dapat menutup semua biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh hotel atau bahkan lebih dari itu yaitu untuk mendapatkan laba. Pihak hotel akan mengalami kesulitan dalam usahanya jika harga yang ditentukan terlalu tinggi. Dalam hal ini konsumen akan berkurang, volume penjualan berkurang, semua biaya mungkin tidak dapat ditutup dan akhirnya perusahaan akan menderita kerugian. Salah satu prinsip bagi manajemen dalam penentuan harga ini adalah menitikberatkan pada kemauan konsumen untuk membeli pada harga yang telah ditentukan dengan jumlah yang cukup untuk menutup biaya-biaya dan menghasilkan laba (Nitisemito, 1982). Istilah harga jual dalam dunia perhotelan disebut tarif sewa kamar hotel. Berdasarkan uraian di atas maka penulis mengambil

judul “ **Penentuan Tarif Sewa Kamar Hotel ‘X’ dengan Penerapan Metode *Hubbart Formula***”

B. Batasan Masalah

Penulis membatasi masalah pada penentuan besarnya tarif sewa kamar hotel “X” oleh manajemen hotel untuk tahun 2002. Metode yang digunakan dalam perhitungan tarif sewa kamar hotel adalah Metode *Hubbart Formula*.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut :

Bagaimana menghitung besarnya tarif sewa kamar hotel “X” menurut Metode *Hubbart Formula* ?

D. Tujuan Penelitian

Dengan mengacu pada rumusan masalah di atas, tujuan penelitian yang akan dilaksanakan adalah untuk mengetahui besarnya tarif sewa kamar hotel “X” menurut Metode *Hubbart Formula*.

E. Manfaat Penelitian

1. Bagi Hotel

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan pertimbangan bagi pihak manajemen hotel dalam menentukan tarif sewa kamar hotel.

2. Bagi Universitas Sanata Dharma

Penelitian ini diharapkan dapat menambah kepustakaan dan memberi masukan dalam bidang pemasaran terutama yang berhubungan dengan penentuan tarif sewa kamar hotel.

3. Bagi Penulis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi penulis.

F. Sistematika Penulisan

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penelitian.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi tentang penjelasan teori yang berhubungan dengan permasalahan yang telah dikemukakan.

BAB III: METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini berisi tentang jenis penelitian yang dilakukan, tempat dan waktu penelitian, subyek dan obyek penelitian, data yang dicari, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

BAB IV: GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Bab ini berisi tentang sejarah berdirinya hotel, tujuan pendirian hotel, klasifikasi hotel, struktur organisasi, fasilitas hotel, konsumen hotel dan personalia.

BAB V: ANALISIS DATA

Bab ini berisi tentang penentuan tarif kamar Sejahtera Family Hotel & Apartment , analisis penentuan tarif sewa kamar hotel dan analisis kritis.

BAB VI: KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi tentang kesimpulan, keterbatasan penelitian dan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hotel

1. Pengertian Hotel

Hotel adalah penginapan yang menyediakan mulai dari dua puluh kamar sampai dengan ratusan kamar dan juga menyediakan bermacam-macam fasilitas lainnya. Hotel biasanya dibangun di kota-kota besar dan sebagian besar pendapatan bisnis perhotelan diperoleh dari luar kamar seperti penyewaan *convention hall* (Weissinger, 1989: 26).

2. Tipe-Tipe Hotel (Weissinger, 1989: 26)

1. Transient Hotels

Transient Hotels adalah perusahaan jasa yang menyediakan berbagai fasilitas seperti fasilitas kamar, makanan dan minuman kepada orang-orang yang sedang melakukan perjalanan.

2. Residential

Residential adalah sebuah *apartement house* dengan *full hotels services*.

3. Potensi Pasar Perhotelan (Yoeti, 1999: 49)

1. Pasar Wisatawan

Wisatawan dapat pula dibagi menjadi dua kelompok besar, yaitu wisatawan manca negara dan wisatawan nusantara. Kemudian kelompok wisatawan dapat pula dibagi atas kelompok : para pensiunan, karyawan yang datang cuti atau libur, anak-anak sekolah yang datang dan tinggal untuk menginap di hotel.

2. Para Usahawan

Businessman atau para eksekutif dapat berupa pengikut suatu konferensi, kongres, seminar, lokakarya, rapat kerja dan lain sebagainya.

3. Pasar Lokal

Yang dimaksud dengan pasar lokal bagi pemasaran hotel adalah orang-orang atau kelompok, organisasi atau lembaga yang menggunakan fasilitas hotel untuk tujuan yang bermacam-macam. Fasilitas hotel dapat diartikan berupa kamar, restoran, *night club*, kolam renang, *banquet*, sarana olahraga atau fasilitas lain.

4. Pasar Khusus

Dalam bisnis perhotelan, pasar merupakan tamu potensial yang cenderung menggunakan kamar hotel untuk para eksekutifnya, seperti

perusahaan penerbangan yang menempatkan pilot dan pramugarinya untuk menginap pada hotel tertentu, kru kapal laut, perusahaan asing, konsultan yang datang ke suatu tempat dalam menyelesaikan kerjanya.

B. Jasa

1. Pengertian Jasa

The American Marketing Association, 1960, memberi batasan mengenai jasa sebagai berikut:

Services are those separately identifiable, essentially intangible activities which provide satisfaction and that are not necessarily tied to the sale of a product or another service. To produce a service may or may not require the use of tangible goods. However when such use is required, there is no transfer of the title (permanent ownership) to these tangible goods.

2. Karakteristik Jasa

Menurut (Yoeti, 1999) terdapat lima hal pokok yang membedakan proses hasil berupa jasa dengan proses manufaktur, yaitu:

1. Produk jasa tidak dapat diraba atau disentuh karena sifatnya yang *intangible*.

Sebagai konsekuensi dari sifatnya yang *intangible*, maka kepuasan pelanggan didasarkan pada angan-angan dan impiannya. Bila seseorang merasa puas oleh layanan kita, maka ia selalu berkeinginan untuk menggunakan jasa yang kita hasilkan.

2. Pelanggan atau tamu merupakan bagian dalam proses produksi.

Pada perusahaan manufaktur, pelanggan atau konsumen tidak perlu ikut campur dalam proses produksi. Tetapi dalam produksi jasa, hal yang demikian tidak mungkin karena tamu atau pelanggan pasti terlibat dalam proses produksi jasa tersebut.

3. Proses produksi dan konsumsi jatuh pada waktu yang bersamaan

Karena sifatnya yang *intangible*, jasa tidak dapat disimpan. Itulah sebabnya mengapa penggudangan atau tempat penyimpanan tidak diperlukan. Hal ini tidak lain karena jasa langsung dikonsumsi oleh konsumennya pada waktu produksi berlangsung.

4. Dalam layanan jasa banyak orang yang terlibat.

Dalam menghasilkan jasa banyak pihak tertentu yang terlibat. Masing-masing individu menentukan kualitas jasa yang dihasilkan. Oleh karena itu kualitas orang per orang dalam cara memberikan layanan merupakan bagian dari produk yang dijual.

C. Harga Jual

1. Pengertian Harga Jual

Harga jual adalah satuan moneter atau ukuran lainnya yang ditukarkan agar memperoleh hak kepemilikan atau penggunaan suatu barang atau jasa (Tjiptono, 1995: 118).

2. Metode-Metode dalam Penetapan Harga Jual

Beberapa metode yang dipergunakan operator bisnis perhotelan dalam menetapkan harga jual adalah sebagai berikut : (Coltman, 1994: 198)

1. Intuitive Method

Metode ini tidak begitu membutuhkan pengetahuan yang cukup mengenai bisnis atau riset terhadap biaya, laba, harga, persaingan dan pasar. Produsen mengasumsikan bahwa harga yang telah ditetapkan adalah tepat karena pelanggan mau membayar mereka. Metode ini kurang menguntungkan karena harga tidak berhubungan dengan laba.

2. Rule of Thumb Method

Metode ini mempunyai validitas tetapi kompetisinya tinggi karena dalam pelaksanaannya kurang memperhatikan bagian pasar, tingkat persaingan dan nilai kerja.

3. *Trial and Error Method*

Dalam metode ini harga berubah turun dan naik dengan melihat pengaruh yang dimiliki pada penjualan dan laba. Ketika laba sudah jelas maksimum, maka harga ditetapkan pada tingkatnya. Metode ini menganggap tidak ada variabel lain (seperti kondisi umum ekonomi, permintaan musiman dan persaingan) yang mempengaruhi penjualan dan laba selain harga.

4. *Price Cutting Method*

Dalam metode ini pemotongan harga terjadi ketika harga diturunkan dari harga persaingan. Hal ini menyebabkan metode ini menjadi riskan jika mengabaikan biaya. Apabila biaya variabel lebih tinggi dari harga maka laba tidak akan terwujud.

5. *High Price Method*

Metode ini menetapkan harga melebihi harga pesaing dan menggunakan diferensiasi produk, menekankan pada faktor-faktor seperti kualitas. Jika strategi ini tidak digunakan secara hati-hati maka dapat mendorong pelanggan berpindah ke produk pesaing.

6. *Competitive Method*

Harga persaingan berarti menyesuaikan harga dari para pesaing dan membedakannya dalam lokasi, suasana dan faktor-faktor non harga yang lainnya. Pada umumnya produsen yang *dominant* memegang kendali dalam menetapkan harga. Harga persaingan cenderung menjamin bahwa tidak ada pemotongan harga dan penurunan hasil dalam laba. Dengan kata lain terdapat harga pasar yang seimbang. Metode ini berguna untuk waktu yang singkat.

7. *Markup Method*

Sebagai contoh, ketika persentase biaya makanan pada restoran tradisional digunakan untuk menentukan harga dari beberapa menu baru yang ditawarkan. Jika dalam operasinya biaya makanan adalah sebesar 40%, maka menu baru yang ditawarkan akan dihargai sebesar 40% dari biaya makanan.

3. **Harga Kamar dengan Metode *Hubbart Formula***

Metode *Hubbart Formula* adalah metode penghitungan harga kamar rata-rata yang diharapkan supaya pada tingkat hunian tertentu dapat menutup semua biaya dan mencapai *Return on Investment* yang diinginkan (Coltman, 1994: 512). Rumusan ini diperkenalkan oleh *American Hotel and*

Motel Association dan telah dikembangkan dengan pendekatan biaya untuk menentukan tarif sewa kamar hotel.

Untuk lebih jelasnya akan diberikan ilustrasi sederhana sebagai berikut: Sebuah hotel dengan jumlah kamar yang disewakan sebanyak 120 buah dan tingkat hunian 70%. Pendapatan yang diharapkan dari penjualan kamar adalah Rp 937.034.906,00. Dari contoh tersebut dapat diketahui bahwa jumlah kamar yang terjual adalah $70\% \times 120 \times 365 = 30.660$ kamar. Harga kamar rata-rata adalah $\text{Rp } 937.034.906,00 : 30.660 \text{ kamar} = \text{Rp } 30.562,13$ dibulatkan menjadi Rp 31.000,00. Harga ini hanya diperuntukkan untuk *standard room* dan bukan untuk beberapa tipe kamar yang khusus atau lainnya.

D. Biaya

1. Pengertian Biaya

Biaya adalah pengorbanan sumber ekonomi yang diukur dalam satuan uang yang telah terjadi atau kemungkinan akan terjadi untuk mencapai tujuan tertentu (Mulyadi, 1993: 8).

2. Penggolongan Biaya (Supriyono, 1999: 18)

1. Penggolongan biaya sesuai dengan fungsi pokok dari kegiatan atau aktivitas perusahaan adalah sebagai berikut:

- a. Biaya Produksi, yaitu semua biaya yang berhubungan dengan fungsi produksi atau kegiatan pengolahan bahan baku menjadi produk selesai. Biaya produksi dapat digolongkan ke dalam biaya bahan baku, biaya tenaga kerja dan biaya overhead pabrik.
 - b. Biaya pemasaran, yaitu biaya dalam rangka penjualan produk selesai sampai dengan pengumpulan piutang menjadi kas. Biaya ini meliputi biaya untuk melaksanakan fungsi penjualan, fungsi penggudangan produk selesai, fungsi pengepakan dan pengiriman.
 - c. Biaya administrasi dan umum, yaitu semua biaya yang berhubungan dengan fungsi administrasi dan umum. Biaya ini meliputi biaya gaji pimpinan tertinggi perusahaan, personalia, sekretaris, akuntan, keamanan dan sebagainya.
 - d. Biaya keuangan, yaitu semua biaya yang terjadi dalam melaksanakan fungsi keuangan, misalnya biaya bunga.
2. Penggolongan biaya sesuai dengan periode akuntansi di mana biaya akan dibebankan adalah sebagai berikut:
- a. Pengeluaran modal, yaitu pengeluaran yang akan dapat memberikan manfaat pada beberapa periode akuntansi atau pada periode akuntansi yang akan datang, contohnya pengeluaran untuk pembelian mesin.

- b. Pengeluaran penghasilan, yaitu pengeluaran yang akan memberikan manfaat hanya pada periode akuntansi di mana pengeluaran terjadi, contohnya biaya gaji.
3. Penggolongan biaya sesuai dengan tendensi perubahannya terhadap aktivitas atau kegiatan atau volume adalah sebagai berikut:
- a. Biaya tetap, yaitu biaya yang jumlah totalnya tetap konstan tidak dipengaruhi oleh perubahan volume kegiatan atau aktivitas sampai dengan tingkatan tertentu, contohnya biaya gaji bulanan.
 - b. Biaya variabel, yaitu biaya yang jumlah totalnya akan berubah secara sebanding dengan perubahan volume kegiatan, contohnya biaya bahan baku.
 - c. Biaya semi variabel, yaitu biaya yang jumlah totalnya akan berubah sesuai dengan perubahan volume kegiatan, akan tetapi perubahannya tidak sebanding, contohnya biaya operasi kendaraan.
4. Penggolongan biaya sesuai dengan obyek atau pusat biaya yang dibiayai adalah sebagai berikut:
- a. Biaya langsung, yaitu biaya yang terjadi atau manfaatnya dapat diidentifikasi kepada obyek atau pusat biaya tertentu, contohnya biaya bahan baku dan biaya tenaga kerja.

- b. Biaya tidak langsung, yaitu biaya yang terjadinya atau manfaatnya tidak dapat diidentifikasi pada obyek atau pusat biaya tertentu, contohnya biaya overhead pabrik.
5. Penggolongan biaya untuk tujuan pengendalian biaya adalah sebagai berikut:
- a. Biaya terkendalikan, yaitu biaya yang secara langsung dapat dipengaruhi oleh seorang pimpinan tertentu dalam jangka waktu tertentu.
 - b. Biaya tidak terkendalikan, yaitu biaya yang tidak dapat dipengaruhi oleh seorang pimpinan tertentu berdasar wewenang yang dimiliki.
6. Penggolongan biaya sesuai dengan tujuan pengambilan keputusan adalah sebagai berikut:
- a. Biaya relevan, yaitu biaya yang akan mempengaruhi pengambilan keputusan, oleh karena itu biaya tersebut harus diperhitungkan di dalam pengambilan keputusan.
 - b. Biaya tidak relevan, yaitu biaya yang tidak mempengaruhi pengambilan keputusan, oleh karena itu biaya ini tidak perlu diperhitungkan dalam proses pengambilan keputusan.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian yang dilakukan merupakan studi kasus, yaitu peneliti mengadakan penelitian terhadap objek dan data tertentu pada waktu tertentu. Kesimpulan dari hasil penelitian hanya berlaku bagi hotel yang bersangkutan dalam waktu tertentu dan tidak berlaku untuk umum.

B. Tempat dan Waktu Penelitian

1. Tempat penelitian

Sejahtera Family Hotel & Apartment jalan Pringgodani 22 Demangan Baru, Yogyakarta.

2. Waktu penelitian

Bulan Februari sampai dengan bulan Maret 2002.

C. Subjek dan Objek Penelitian

1. Subjek Penelitian

- Manajer Personalia
- Asisten Manajer Akuntansi
- Asisten Manajer Pemasaran
- Para Karyawan dan Karyawati Hotel

2. Objek Penelitian

Objek yang diteliti adalah penentuan tarif sewa kamar hotel.

D. Teknik Pengumpulan Data

1. Dokumentasi

Adalah teknik pengumpulan data dengan cara mengumpulkan dan mempelajari dokumen-dokumen perusahaan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Teknik ini untuk memperoleh data mengenai tarif sewa kamar, persentase tingkat hunian kamar, struktur organisasi perusahaan, pengeluaran-pengeluaran dan pendapatan diluar kamar hotel.

2. Wawancara

Adalah teknik pengumpulan data dengan melakukan tanya jawab secara langsung kepada subjek penelitian yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Teknik ini untuk memperoleh data mengenai gambaran umum perusahaan dan data lainnya yang mendukung analisis data.

3. Observasi Langsung

Adalah teknik pengumpulan data dengan melakukan peninjauan dan pengamatan secara langsung terhadap objek penelitian sehubungan dengan masalah yang diteliti. Teknik ini melengkapi data yang telah diperoleh melalui dokumentasi dan wawancara.

E. Teknik Analisis Data

1. Teknik deskriptif

Adalah menyajikan data dari hasil penelitian mengenai elemen-elemen yang berhubungan dengan penentuan tarif sewa kamar hotel.

2. Teknik Analisis Komparatif

Adalah memahami data dan membandingkan antara hasil temuan lapangan dengan teori yang ada.

Langkah-langkah analisis data yang dilakukan adalah:

- a. Mendeskripsikan penentuan tarif sewa kamar hotel yang dilakukan oleh pihak hotel.
- b. Menghitung tarif sewa kamar hotel berdasarkan perhitungan peneliti dengan Metode *Hubbart Formula* dengan langkah-langkah sebagai berikut:
 1. Menentukan pengeluaran-pengeluaran hotel dan pendapatan hotel dari luar kamar pada tahun 2001.
 2. Menghitung proyeksi pengeluaran dan pendapatan hotel dari luar kamar untuk tahun 2002 dengan memperhitungkan laju inflasi. Perhitungan laju inflasi untuk tahun 2002 dengan menggunakan Metode Kuadrat Terkecil.
 3. Menentukan perkiraan jumlah kamar yang terjual berdasarkan tingkat hunian kamar tahun 2001. Tingkat hunian kamar selama tahun 2001 dihitung dengan menggunakan Metode Kuadrat Terkecil.

4. Menentukan tarif sewa *standard room* dengan membagi antara pendapatan kamar dengan jumlah kamar yang diharapkan akan dijual. Untuk menentukan besarnya tarif sewa kamar tipe lainnya digunakan persentase yang telah ditetapkan oleh pihak hotel.

Adapun kerangka penentuan tarif sewa kamar hotel tersebut yaitu:

Biaya Operasi	XX
Pajak, Asuransi	XX
Depresiasi	XX
Bunga	<u>XX</u> +
Biaya atau Total Pengeluaran	XX
Laba yang diharapkan	<u>XX</u> +
Total Pengeluaran ditambah Laba	XX
Dikurangi : Pendapatan di luar kamar	<u>XX</u> -
Jumlah yang harus Direalisasikan dari hasil penjualan kamar untuk menutupi biaya	XX

Sedangkan perhitungan untuk mendapatkan tarif sewa *standard room* adalah sebagai berikut:

Jumlah yang harus direalisasikan dari penjualan kamar	XX
Jumlah kamar yang dijual Kamar

Perkiraan jumlah kamar yang terjual berdasarkan

$$\text{Tingkat Hunian kamar} = \text{..... \%} \times \text{..... Kamar} \times 365 \text{ Kamar}$$

$$\text{Tarif sewa } \textit{Standard Room} = \frac{\text{Pendapatan Kamar}}{\text{Jumlah kamar yang terjual 1 tahun}}$$

Perhitungan tarif sewa kamar untuk tipe lainnya:

- Tarif sewa *Two Bedroom Suites* = (.....% x tarif sewa *Standard Room*) + tarif sewa *Standard Room*
- Tarif sewa *Three Bedroom Suites* = (.....% x tarif sewa *Standard Room*) + tarif sewa *Standard Room*
- Tarif sewa *Penthouse* = (.....% x tarif sewa *Standard Room*) + tarif sewa *Standard Room*

Rumus perhitungan persentase selisih besarnya tarif sewa kamar adalah sebagai berikut:

$$\text{Persentase Selisih} = \frac{\text{Selisih}}{\text{Besarnya tarif menurut Metode } \textit{Hubbart Formula}} \times 100\%$$

BAB IV

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Sejarah Berdirinya Hotel

Sejahtera Family Hotel & Apartment telah beroperasi sejak 28 September 1996. Pada tahun 1996-1998 Sejahtera Family Hotel & Apartment dikenal sebagai Sejahtera Comfort Suites Yogyakarta yang manajemennya dikelola oleh *Franchise Holder of Choice Hotels International* yang berkedudukan di Amerika Serikat.

Pengelolaan manajemen Sejahtera Comfort Suites Yogyakarta telah diambil alih oleh PT Sejahtera Garden Resort Hotel pada bulan Juni 1998. Sejak saat itu Sejahtera Comfort Suites Yogyakarta berganti nama menjadi Sejahtera Family Hotel & Apartment sebagai satu-satunya hotel dan apartemen yang ada di Yogyakarta. Sejahtera Family Hotel & Apartment didirikan dengan izin tetap usaha hotel nomor: 25/B. 1/VI/99 tanggal 15 Juni 1999.

Pada awalnya Sejahtera Family Hotel & Apartment hanya memiliki sebuah gedung yang disebut *Tower I* dan pada akhir tahun 1996 dibangun pula gedung kedua yang disebut *Tower II*. Luas tanah yang dimiliki 8.900 m² dan luas bangunan seluas 12.000 m². Sejahtera Family Hotel & Apartment terletak di jalan Pringgondani 22 Demangan Baru, Yogyakarta. Lokasi Sejahtera Hotel &

Apartment cukup strategis karena berada di lingkungan kampus, dekat dengan bandara, pusat kota, pasar tradisional, dan pusat perbelanjaan.

B. Tujuan Pendirian Hotel

Sejahtera Family Hotel & Apartment didirikan dengan beberapa tujuan sebagai berikut:

1. memperoleh *profit*.
2. menyediakan fasilitas penginapan maupun fasilitas lainnya bagi para wisatawan mancanegara maupun domestik.
3. ikut berpartisipasi mengembangkan kota Yogyakarta sebagai kota budaya dan daerah tujuan wisata.
4. memberikan kesempatan kerja bagi masyarakat.

C. Klasifikasi Hotel

Klasifikasi hotel merupakan pengakuan dari Direktorat Jenderal Pariwisata mengenai status hotel bersangkutan berdasarkan fasilitas yang tersedia, mutu pelayanan dan kelengkapan lainnya. Hal tersebut merupakan standar yang penting untuk memudahkan tamu dalam menyesuaikan diri berdasarkan selera dan kemampuannya.

Adapun penentuan fasilitas hotel berbintang berdasarkan ketentuan Direktorat Jenderal Pariwisata adalah sebagai berikut:

Tabel 1

Penentuan Fasilitas Hotel Berbintang

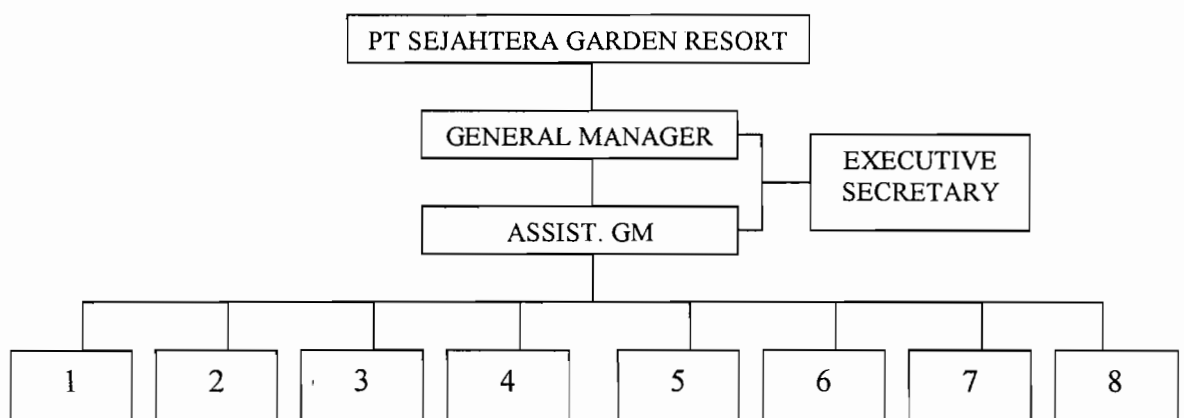
Jenis Fasilitas	Hotel Bintang 5	Hotel Bintang 4	Hotel Bintang 3	Hotel Bintang 2	Hotel Bintang 1
Kamar Tidur	Min. 100	Min. 50	Min.50	Min. 20	Min. 15
Restoran dan Bar	-Wajib, minimal 2 buah -Wajib, minimal 1 buah	-Wajib, minimal 2 buah -Wajib, minimal 1 buah	-Perlu, minimal 1 buah -Wajib minimal 1 buah	-Perlu, minimal 1 buah -Wajib minimal 1 buah	-Perlu, minimal 1 buah -Wajib
Function Room	-Wajib, minimal 1 buah -Wajib, <i>Pre. Func. Room</i>	-Wajib, minimal 1 buah -Perlu, <i>Pre. Func. Room</i>	-Wajib, minimal 1 buah dan dianjurkan <i>Pre. Func. Room</i>		
Rekreasi dan Olahraga	Wajib Kolam Renang dan perlu ditambah 2 fasilitas Lainnya	Wajib Kolam Renang dan dianjurkan ditambah 2 fasilitas lainnya	Perlu Kolam Renang dan dianjurkan ditambah 2 fasilitas lainnya	Dianjurkan Kolam Renang dan ditambah 2 fasilitas lainnya	Dianjurkan minimal mempunyai 1 fasilitas lainnya
Ruang yang disewakan	Wajib, minimal 3 ruangan	Perlu, minimal 3 ruangan	Perlu, minimal 1 ruangan	Perlu, minimal 1 ruangan	Perlu, minimal 1 ruangan
Lounge	Wajib	Wajib	Wajib		
Taman	Wajib	Perlu	Perlu	Perlu	Perlu

Dalam hal klasifikasi ini, Sejahtera Family Hotel & Apartment termasuk klasifikasi hotel berbintang 3.

D. Struktur Organisasi

Struktur organisasi Sejahtera Family Hotel & Apartment dibagi ke dalam 8 departemen yang dipimpin oleh seorang *General Manager* yaitu sebagai berikut:

Gambar 1
STRUKTUR ORGANISASI
SEJAHTERA FAMILY HOTEL & APARTMENT
YOGYAKARTA



Keterangan:

1 = Security Department

2 = Sales and Marketing Department

3 = Personnel Department

4 = Housekeeping Department

5 = Front Office Department

6 = Engineering Department

7 = Food and Beverage Department

8 = Accounting Department



Berikut ini tugas dari masing-masing departemen adalah sebagai berikut:

1. *Security Department*

Security Department bertugas menjaga keamanan *asset* hotel, melakukan *body check* setiap hari pada karyawan, mengawasi absensi karyawan, mengatur parkir kendaraan, mengontrol area hotel dan mengawasi keluar masuknya mobil dinas hotel. Departemen ini dipimpin oleh seorang *Chief Security*.

2. *Sales and Marketing Department*

Sales and Marketing Department bertugas merencanakan program pemasaran selama satu tahun, melaksanakan pemasaran produk hotel termasuk di dalamnya promosi dan menentukan *budget* pemasaran. Departemen ini dipimpin oleh seorang *Sales and Marketing Manager*.

3. *Personnel Department*

Personnel Department bertugas mengatur tata tertib karyawan, mengurus gaji karyawan, melaksanakan pemilihan dan pengadaan tenaga kerja hotel dan melaksanakan *training* bagi mahasiswa atau anak sekolah. Departemen ini dipimpin oleh seorang *Personnel Manager*.

4. *Housekeeping Department*

Housekeeping Department bertugas menjaga kebersihan seluruh area hotel baik di dalam hotel maupun di luar hotel. Departemen ini dipimpin oleh seorang *Executive Housekeeper*.

5. *Front Office Department*

Front Office department bertugas menerima tamu, menerima pemesanan kamar, melayani tamu, memberikan informasi mengenai hotel dan menerima pembayaran. Departemen ini dipimpin oleh seorang *Front Office Manager*.

6. *Engineering Department*

Engineering Department bertugas memelihara semua komponen atau fasilitas hotel. Departemen ini dipimpin oleh seorang *Chief Engineer*.

7. *Food and Beverage Department*

Food and Beverages Department bertugas menyediakan dan menyajikan makanan dan minuman. Departemen ini dipimpin oleh seorang *Food and Beverages Manager*.

8. *Accounting Department*

Accounting Department bertugas mencatat penerimaan dan pengeluaran hotel, membuat laporan keuangan dan bertanggung jawab terhadap pembukuan transaksi-transaksi yang terjadi di hotel. Departemen ini dipimpin oleh seorang *Accounting Manager*.

E. Fasilitas Hotel

Fasilitas ruangan suatu hotel terdiri dari fasilitas akomodasi dan restoran, fasilitas rekreasi, dan fasilitas pelengkap. Sedangkan menurut tingkat kepentingannya, hirarki fasilitas tersebut ada tiga macam yaitu fasilitas utama, fasilitas sekunder dan fasilitas tambahan.

Standar fasilitas utama umumnya diatur dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Direktorat Jenderal Pariwisata. Sedangkan fasilitas tambahan pada umumnya tidak mempunyai standar yang baku. Penyediaan fasilitas nonstandar sangat bergantung pada konsep rencana pendirian hotel. Adapun struktur fasilitas hotel berbintang berdasarkan *Capricorn Interwisata Consultant* (CIC) adalah sebagai berikut:

Tabel 2

Struktur Fasilitas Hotel Berbintang

Jenis Fasilitas	Hirarki Fasilitas	Uraian	Keterangan
Akomodasi dan restoran	Fasilitas Utama	-Kamar Tidur -Restoran -Function: <i>banquet, covention hall, bar</i>	Standar
Rekreasi	Fasilitas Sekunder	-Kolam Renang -Sauna - <i>Health Centre</i> - <i>Souvenir Shop</i> - <i>Business Centre</i>	Standar/Nonstandar
Pelengkap	Tambahan	- <i>Guest Laundry</i> - <i>Mini Shop</i> - <i>Car Rental</i>	Nonstandar

Sebagai hotel yang menyandang predikat hotel berbintang 3, Sejahtera Family Hotel & Apartment menyediakan fasilitas-fasilitas sebagai berikut:

1. Kamar Hotel

Sejahtera Family Hotel & Apartment memiliki 130 kamar dengan beberapa tipe kamar yang seluruhnya *suite* antara lain:

- *One Bedroom Suites (Standard Room)* kapasitas untuk 2 orang
- *Two Bedroom Suites*, kapasitas untuk 4 orang
- *Three Bedroom Suites*, kapasitas untuk 5 orang

- *Penthouse*, kapasitas untuk 7 orang

Setiap kamar dilengkapi dengan ruang tamu pribadi, ruang makan, *modern bath*, kulkas, dapur beserta kelengkapannya, pendingin udara, *water heater*, minibar, *features cable/satellite television* dan *International Direct Dialing*.

2. Apartemen

Kamar hotel sama dengan kamar apartemen sehingga apartemen dapat disewa dalam jangka waktu pendek (1 atau 2 hari) yang operasionalnya persis seperti hotel. Untuk jangka waktu lama tamu atau konsumen harus menandatangani kontrak tersendiri, layaknya tinggal di apartemen pada umumnya. Bagi tamu yang tinggal *long stay* akan diberikan diskon khusus selain paket-paket khusus lainnya.

3. *Front Office*

Front desk dan *bell desk* melayani tamu selama 24 jam. Waktu *check in* pada pukul 13.00 WIB dan waktu *check out* pada pukul 12.00 WIB. Sejahtera Family Hotel & Apartment menerima pembayaran dengan menggunakan mata uang asing, transfer bank dan kartu kredit seperti *Amex*, *BCA*, *Visa*, *Master*, *JCB*, *Dinners*.

4. *Lobby*

Lobby yang disediakan di Sejahtera family Hotel & Apartment sangat bernuansa tradisional Jawa dan berada di dekat *front office*.

5. *Restaurant*

Restoran di Sejahtera Family Hotel & Apartment menyediakan berbagai masakan khas Indonesia dan masakan Eropa.

6. *Meeting Room*

Sejahtera Family Hotel & Apartment menyediakan ruang pertemuan beserta fasilitasnya untuk kapasitas 80 orang yang dapat disewa untuk keperluan rapat, temu pers dan acara lainnya. *Meeting room* dapat digunakan oleh masyarakat umum selain tamu hotel.

7. *Business Centre*

Sejahtera Family Hotel & Apartment menyediakan ruang perkantoran seluas 84 m² yang dapat disewa bulanan maupun tahunan dengan fasilitas pendingin ruangan, ruang *executive*, dapur, toilet dan lantai *full* karpet. *Business center* dapat digunakan oleh masyarakat umum selain tamu hotel.

8. *Fitness Center*

Sejahtera Family hotel & Apartment menyediakan *fitness center* untuk para tamu hotel maupun masyarakat umum yang buka pukul 07.00 WIB – 21.00 WIB dari hari Senin-Minggu. Bagi para anggota *Fitness center* disediakan fasilitas lainnya yaitu *gymnasium*, *swimming pool*, *aerobic class*, sauna dan *doctor consultation*. Bagi masyarakat umum dikenakan biaya sebesar Rp10.000 sekali kunjungan.

9. Sauna

Sejahtera Family Hotel & Apartment menyediakan sauna yang dapat digunakan oleh tamu hotel dan masyarakat umum. Untuk sekali kunjungan, konsumen dikenai biaya sebesar Rp10.000,00

10. Kolam Renang

Sejahtera Family Hotel & Apartment menyediakan kolam renang bagi para tamu hotel dan masyarakat umum. Untuk sekali kunjungan, konsumen dikenai biaya sebesar Rp10.000,00

11. *Children Playground*

Sejahtera family Hotel & Apartment menyediakan tempat bermain anak-anak yang tidak dibuka untuk masyarakat umum.

12. *Laundry/dry cleaning*

Laundry/dry cleaning yang merupakan fasilitas yang disediakan hotel dalam pencucian dan penyetrikaan pakaian hanya diperuntukkan bagi para tamu hotel yang menginap. Fasilitas ini belum termasuk dalam tarif sewa kamar hotel sehingga konsumen harus membayar biaya *laundry/dry cleaning*.

13. *Taxi Service*

Sejahtera Family Hotel & Apartment menyediakan *taxi service* dari *airport* – hotel – *airport*.

14. *Car/Limousine Rental*

Sejahtera Family Hotel & Apartment menyediakan *car/limousine rental* bagi para tamu.

15. Ruang Pameran

Sejahtera Family Hotel & Apartment menyediakan tempat untuk pameran misalnya pameran lukisan. Biasanya pameran diadakan di *lobby* hotel.

16. *Travel Agent* dan pusat hiburan

Sejahtera Family Hotel & Apartment bekerjasama dengan berbagai biro perjalanan baik yang ada di Yogyakarta maupun di luar Yogyakarta sehingga pihak hotel dapat menjamu dan melayani tamu-tamunya dengan berbagai hiburan dan *service* yang lebih menarik. Selain itu pihak hotel juga bekerjasama dengan pusat-pusat hiburan seperti Taman Wisata Prambanan dan Purawisata.

17. *Doctor consultation/doctor on call and baby sitting*

Sejahtera Family Hotel & Apartment menyediakan konsultasi dokter bagi para tamu yang memerlukannya. Pihak hotel dalam hal ini bekerjasama dengan Rumah Sakit Ludira Husada, Jimbaran Klinik dan Klinik Mitra Medika. Selain itu disediakan pula penjaga bayi bagi para tamu yang memerlukannya. Pihak hotel dalam hal ini bekerjasama dengan Yayasan Sayap Ibu.

18. Tempat parkir dan *security*

Tempat parkir yang luas dan terjamin keamanannya karena dijaga oleh *security* selama 24 jam sehingga para tamu dapat merasa aman untuk meninggalkan kendaraan.

F. Konsumen Hotel

Konsumen Sejahtera Family Hotel & Apartment berdasarkan *market segment* antara lain:

1. *Corporate*

Tamu yang menginap adalah dari perusahaan.

2. *Group*

Tamu yang menginap adalah secara rombongan dalam *group tour*.

3. *Embassy*

Tamu yang menginap berasal dari mancanegara. Dalam hal ini pihak hotel bekerjasama dengan *embassy* yang ada di Yogyakarta.

4. *Walk in*

Tamu yang menginap adalah tamu yang datang sendiri.

G. Personalia

Sejahtera Family Hotel dan Apartment memiliki 113 karyawan. Adapun jumlah karyawan berdasarkan departemennya adalah sebagai berikut:

Tabel 3

Jumlah Karyawan Sejahtera Family Hotel & Apartment

Tahun 2002

Nama Departemen	Jumlah Karyawan
<i>Accounting Department</i>	14
<i>Sales and Marketing Department</i>	5
<i>Personnel Department</i>	3
<i>Front Office Department</i>	15
<i>Housekeeping Department</i>	32
<i>Food and Beverage Department</i>	13
<i>Engineering Department</i>	13
<i>Security Department</i>	14

Golongan status karyawan di Sejahtera Family Hotel & Apartment dibedakan menjadi tiga yaitu:

1. Karyawan *casual* atau karyawan tidak tetap

Karyawan *casual* atau karyawan tidak tetap adalah mereka yang bekerja berdasarkan keputusan resmi yang ditetapkan pada perjanjian perburuhan dan mendapatkan upah sesuai dengan jumlah hari yang dijalaninya.

2. Karyawan kontrak

Karyawan kontrak adalah mereka yang bekerja dengan menandatangani kontrak kerja selama kurun waktu tertentu.

3. Karyawan tetap

Karyawan tetap adalah mereka yang telah resmi bekerja dan mendapat gaji setiap bulan.

Jam kerja karyawan untuk departemen *Sales & Marketing*, departemen personalia dan departemen *accounting* adalah Senin - Jumat pukul 08.00 WIB - 15.00 WIB dan istirahat pukul 12.00 WIB – 13.00 WIB. Sedangkan jam kerja untuk karyawan yang bekerja di departemen *housekeeping*, departemen *front office*, departemen *food and beverages* dan departemen *engineering* dibagi menjadi tiga *shift* untuk karyawan pria dan dua *shift* untuk karyawan wanita adalah sebagai berikut:

Tabel 4*Shift* Karyawan Sejahtera Family Hotel & Apartment

Pria	Wanita
Hari Senin-Minggu	Hari Senin-Minggu
Pagi: 07.00 WIB-15.00 WIB	Pagi: 07.00 WIB-15.00 WIB
Sore: 15.00 WIB-24.00 WIB	Sore: 15.00 WIB-22.00 WIB
Malam: 24.00 WIB-07.00 WIB	Tidak ada jam malam

Untuk departemen *security* jam kerja dibagi menjadi tiga *shift*, bekerja dari hari Senin-Minggu dan *stand by* selama 24 jam untuk menjaga keamanan dan kenyamanan tamu di lingkungan hotel. Fasilitas-fasilitas yang diberikan Sejahtera Family Hotel & Apartment kepada karyawan adalah sebagai berikut:

- Uang makan siang diberikan secara bulanan
- Jamsostek
- Tunjangan hari raya
- Konsultasi dokter bagi karyawan dan keluarganya minimal dua anak. Pihak hotel dalam hal ini bekerjasama dengan Rumah Sakit Sardjito, Rumah Sakit DKT milik Tentara Nasional Indonesia, Rumah Sakit Panti Rini dan Apotik Tina Farma.

Karyawan diwajibkan mengisi presensi pada saat masuk kerja, istirahat dan pulang kerja dengan menggunakan alat pencatat waktu yang berada di departemen *security*. Sistem pemberian gaji atau upah di Sejahtera Family

Hotel & Apartment didasarkan pada tingkat pendidikan dan pengalaman kerja. Untuk pengembangan dan peningkatan karyawan ditempuh dengan cara pemberian *training*. Pihak hotel juga mengadakan studi banding dengan hotel lain untuk pengembangan dan peningkatan hotel.

BAB V

ANALISIS DATA

A. Penentuan Tarif Sewa Kamar Sejahtera Family Hotel & Apartment

Tarif sewa kamar hotel ditetapkan melalui suatu kebijakan harga baik dari pihak hotel sendiri maupun berdasarkan rentang harga yang telah ditetapkan oleh Perhimpunan Hotel dan Restoran Indonesia (PHRI) sesuai dengan predikat bintang yang disandangnya. Dalam penentuan tarif sewa kamar suatu hotel ada satu hal yang perlu diperhatikan yaitu unsur biaya yang diinvestasikan. Hal ini karena biaya yang dikeluarkan sangat besar terutama biaya overhead dan pengembalian dari biaya-biaya tersebut relatif sangat lama.

Sebagai perusahaan yang menjual jasa dalam penentuan tarif sewa kamar Sejahtera Family Hotel & Apartment mengambil kebijakan strategi harga yang berbeda untuk setiap segmen pasar yang dijadikan target pasar. Sejahtera Family Hotel & Apartment menetapkan dua jenis tarif sewa kamar yaitu tarif sewa kamar perhari dan tarif sewa kamar perbulan.

Dalam hal ini peneliti hanya mengkhususkan penelitian tarif sewa kamar perhari yang lazim digunakan oleh hotel-hotel pada umumnya. Adapun tarif sewa kamar perhari Sejahtera Family Hotel & Apartment adalah sebagai berikut:

Tabel 5

Tarif Sewa Kamar Sejahtera Family Hotel & Apartment

Tahun 2002

Jenis Kamar	Harga dalam Rp.
<i>One Bedroom Suites (Standard Room)</i>	208.000,00
<i>Two Bedroom Suites</i>	325.000,00
<i>Three Bedroom Suites</i>	390.000,00
<i>Penthouse</i>	585.000,00

Sumber: Sejahtera Family Hotel & Apartment

B. Analisis Penentuan Tarif Sewa Kamar Hotel

Penelitian ini dimaksudkan untuk menghitung besarnya tarif sewa kamar hotel berdasarkan Metode *Hubbart Formula*.

Langkah pertama yang dilakukan adalah menentukan pengeluaran-pengeluaran dan pendapatan di luar kamar hotel tahun 2001 adalah sebagai berikut:

Tabel 6

Pengeluaran-pengeluaran Sejahtera Family Hotel & Apartment

Tahun 2001

No.	Jenis-jenis Biaya	Jumlah
1.	Biaya Kamar	Rp 365.201.000,00
2.	Biaya Restoran	Rp 206.071.220,00
3.	Biaya Belanja Karyawan	Rp 268.901.366,00
4.	Biaya Gaji Karyawan	Rp 330.702.260,00
5.	Biaya Telepon	Rp 126.007.920,00
6.	Biaya Listrik dan Air	Rp 431.692.320,00
7.	Biaya Asuransi	Rp 6.000.000,00
8.	Biaya Pajak	Rp 309.000.000,00
9.	Biaya Transportasi	Rp 159.749.800,00
10.	Biaya Umum dan Administrasi	Rp 203.780.596,00
11.	Biaya Bunga	Rp 130.000.000,00
12.	Biaya Promosi	Rp 183.494.656,00
13.	Biaya Pemeliharaan dan Transportasi	Rp 261.404.824,00
14.	Biaya Depresiasi Gedung	Rp 132.000.000,00
15.	Biaya Depresiasi Kendaraan	Rp 80.000.000,00
16.	Biaya Depresiasi Peralatan	Rp 120.000.000,00
17.	Biaya Lain-lain	Rp 168.100.000,00
	TOTAL	Rp 3.482.105.962,00

Sumber: Sejahtera Family Hotel & Apartment

Tabel 7

Pendapatan di Luar Kamar Sejahtera Family Hotel & Apartment

Tahun 2001

No.	Jenis-jenis Pendapatan	Jumlah
1.	Restoran	Rp 431.081.015,00
2.	Lain-lain	Rp 83.330.008,00
	TOTAL	Rp 514.411.023,00

Sumber: Sejahtera Family Hotel & Apartment

Langkah kedua yaitu menghitung proyeksi pengeluaran-pengeluaran dan pendapatan di luar kamar untuk tahun 2002. Untuk menghitung proyeksi diperlukan laju inflasi untuk tahun 2002 yang dihitung dengan cara menentukan rata-rata inflasi 8 tahun terakhir. Adapun laju inflasi yang berlaku untuk Daerah Istimewa Yogyakarta menurut Biro Pusat Statistik untuk 8 tahun terakhir adalah sebagai berikut:

Tabel 8
Laju Inflasi Daerah Istimewa Yogyakarta
Tahun 1994 – 2001

Tahun	Laju Inflasi
1994	8,55%
1995	9,64%
1996	3,05%
1997	12,72%
1998	77,46%
1999	2,51%
2000	7,32%
2001	12,56%

Sumber: Biro Pusat Statistik Daerah Istimewa Yogyakarta

Dari data diatas dapat dihitung besarnya laju inflasi di Daerah Istimewa Yogyakarta untuk tahun 2002 dengan menggunakan Metode Kuadrat Terkecil. Berikut disajikan perhitungan *trend* dengan Metode Kuadrat Terkecil untuk besarnya laju inflasi tahun 2002.

Tabel 9
Perhitungan Garis Trend Dengan Metode Kuadrat Terkecil
Untuk Besarnya Laju Inflasi Tahun 2002

Tahun	Laju Inflasi (Y)	X	X ²	XY	Y' (Trend)
1994	0,0855	-7	49	-0,5985	0,1344
1995	0,0964	-5	25	-0,4820	0,1438
1996	0,0305	-3	9	-0,0915	0,1532
1997	0,1272	-1	1	-0,1272	0,1250
1998	0,7746	+1	1	0,7746	0,1720
1999	0,0251	+3	9	0,0753	0,1814
2000	0,0732	+5	25	0,3660	0,1908
2001	0,1256	+7	49	0,8792	0,2002
	$\Sigma = 1,3381$	$\Sigma = 0$	$\Sigma = 168$	$\Sigma = 0,7959$	

Persamaan garis *trend* dirumuskan sebagai berikut:

$$Y' = a + bX$$

Adapun perhitungan nilai a dan b adalah sebagai berikut:

$$a = \Sigma Y/N = 1,3381/8 = 0,1673$$

$$b = \Sigma XY/\Sigma X^2 = 0,7959/168 = 0,0047$$

Setelah menghitung nilai a dan b maka diperoleh persamaan garis *trend* sebagai berikut:

$$Y' = 0,1673 + 0,0047 X$$

Selanjutnya berdasarkan persamaan garis *trend* dapat dihitung besarnya laju inflasi di Daerah Istimewa Yogyakarta untuk tahun 2002 adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} Y' &= 0,1673 + 0,0047 X \\ &= 0,1673 + 0,0047 (9) \\ &= 0,1673 + 0,0423 \\ &= 0,2096 \\ Y' &= 20,96\% \end{aligned}$$

Laju inflasi untuk tahun 2002 diperkirakan sebesar 20,96%. Setelah mengetahui perkiraan laju inflasi untuk tahun 2002, maka selanjutnya dapat dihitung proyeksi untuk pengeluaran-pengeluaran dan pendapatan di luar kamar hotel. Adapun perhitungan proyeksi pengeluaran-pengeluaran untuk tahun 2002 adalah sebagai berikut:

- | | |
|---------------------------|---|
| 1. Biaya Kamar | = 365.201.000 (1 + 0,2096) = 441.747.129,60 |
| 2. Biaya Restoran | = 206.071.220 (1 + 0,2096) = 249.263.747,71 |
| 3. Biaya Belanja Karyawan | = 268.901.366 (1 + 0,2096) = 325.263.092,31 |
| 4. Biaya Gaji karyawan | = 330.702.260 (1 + 0,2096) = 400.017.453,69 |

5. Biaya Telepon	= 126.007.920 (1 + 0,2096) = 152.419.180,03
6. Biaya Listrik dan Air	= 431.692.320 (1 + 0,2096) = 522.175.030,27
7. Biaya Pajak	= 309.000.000 (1 + 0,2096) = 373.766.400,00
8. Biaya Transportasi	= 159.749.800 (1 + 0,2096) = 193.233.358,08
9. Biaya Umum dan Administrasi	= 203.780.596 (1 + 0,2096) = 246.493.008,92
10. Biaya Promosi	= 183.494.656 (1 + 0,2096) = 221.955.135,89
11. Biaya Pemeliharaan dan Reparasi	= 261.404.824 (1 + 0,2096) = 316.195.275,11
12. Biaya Lain-lain	= 168.100.000 (1 + 0,2096) = 203.333.760,00

Biaya depresiasi gedung, kendaraan dan peralatan untuk tahun 2002 adalah sama dengan tahun 2001 karena perusahaan dalam menyusutkan aktivitya memakai metode garis lurus. Biaya asuransi untuk tahun 2002 juga sama dengan tahun 2001 yaitu sebesar Rp 6.000.000,00. Biaya bunga tetap karena tidak dipengaruhi oleh laju inflasi.

Tabel 10

Proyeksi Pengeluaran-pengeluaran Sejahtera Family Hotel & Apartment

Tahun 2002

No.	Jenis-jenis Biaya	Jumlah
1.	Biaya Kamar	Rp 441.747.129,60
2.	Biaya Restoran	Rp 249.263.747,71
3.	Biaya Belanja Karyawan	Rp 325.263.092,31
4.	Biaya Gaji Karyawan	Rp 400.017.453,69
5.	Biaya Telepon	Rp 152.419.180,03
6.	Biaya Listrik dan Air	Rp 522.175.030,27
7.	Biaya Asuransi	Rp 6.000.000,00
8.	Biaya pajak	Rp 373.766.400,00
9.	Biaya Transportasi	Rp 193.233.358,08
10.	Biaya Umum dan Administrasi	Rp 246.493.008,92
11.	Biaya Bunga	Rp 130.000.000,00
12.	Biaya Promosi	Rp 221.955.135,89
13.	Biaya Pemeliharaan dan Reparasi	Rp 316.195.275,11
14.	Biaya Depresiasi Gedung	Rp 132.000.000,00
15.	Biaya Depresiasi Kendaraan	Rp 80.000.000,00
16.	Biaya Depresiasi Peralatan	Rp 120.000.000,00
17.	Biaya Lain-lain	Rp 203.333.760,00
	TOTAL	Rp 4.113.862.571,61

Adapun perhitungan proyeksi pendapatan di luar kamar untuk tahun 2002 adalah sebagai berikut:

1. Restoran $= 431.081.015 (1 + 0,2096) = 521.435.595,74$
2. Lain-lain $= 83.330.008 (1 + 0,2096) = 100.795.977,67$

Tabel 11

Proyeksi Pendapatan di Luar Kamar Sejahtera family Hotel & Apartment

Tahun 2002

No.	Jenis-jenis Pendapatan	Jumlah
1.	Restoran	Rp 521.435.595,74
2.	Lain-lain	Rp 100.795.977,67
	TOTAL	Rp 622.231.573,41

Setelah mengetahui proyeksi pengeluaran-pengeluaran dan pendapatan di luar kamar untuk tahun 2002 selanjutnya dapat dihitung jumlah yang harus direalisasikan dari hasil penjualan kamar. Pihak Sejahtera Family hotel menetapkan laba yang diharapkan adalah sebesar 40% dari total pengeluaran. Adapun perhitungan jumlah yang harus diperoleh dari hasil penjualan kamar adalah sebagai berikut:

PENGELUARAN-PENGELUARANBiaya Operasi:

Biaya Kamar	Rp 441.747.129,60
Biaya Restoran	Rp 249.263.747,71
Biaya Belanja karyawan	Rp 325.263.092,31
Biaya Gaji Karyawan	Rp 400.017.453,69
Biaya Telepon	Rp 152.419.180,03
Biaya Listrik dan Air	Rp 522.175.030,27
Biaya Transportasi	Rp 193.233.358,08
Biaya Umum dan administrasi	Rp 246.493.008,92
Biaya Promosi	Rp 221.955.135,89
Biaya Pemeliharaan dan reparasi	Rp 316.195.275,11
Biaya Lain-lain	<u>Rp 203.333.760,00 +</u>

Total Biaya Operasi

Rp 3.272.096.171,61

Biaya Pajak dan Asuransi:

Biaya Pajak	Rp 373.766.400,00
Biaya Asuransi	<u>Rp 6.000.000,00 +</u>

Total Biaya Pajak dan Asuransi

Rp 379.766.400,00

Biaya Depresiasi:

Biaya Depresiasi Gedung	Rp 132.000.000,00
Biaya Depresiasi Kendaraan	Rp 80.000.000,00
Biaya Depresiasi Peralatan	<u>Rp 120.000.000,00 +</u>

Total Biaya Depresiasi

Rp 332.000.000,00

Biaya Bunga

Rp 130.000.000,00 +**TOTAL PENGELUARAN**

Rp 4.113.862.571,61

Laba yang diharapkan 40% x Rp 4.113.862.571,61

Rp 1.645.545.028,64 +**TOTAL PENGELUARAN DITAMBAH LABA**

Rp 5.759.407.600,25

DIKURANGI: PENDAPATAN DI LUAR KAMAR

Restoran

Rp 521.435.595,74

Lain-lain

Rp 100.795.977,67 -**JUMLAH YANG HARUS DIPEROLEH DARI****HASIL PENJUALAN KAMAR**

Rp 5.137.176.026,84

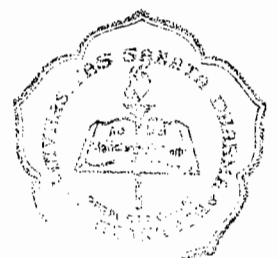
Langkah ketiga adalah menentukan perkiraan jumlah kamar yang terjual berdasarkan tingkat hunian kamar selama tahun 2001. Jumlah kamar yang dijual Sejahtera Family Hotel & Apartment adalah 130 kamar. Adapun persentase tingkat hunian kamar adalah sebagai berikut:

Tabel 12

Persentase Tingkat Hunian Kamar Sejahtera Family Hotel & Apartment
Tahun 2001

Bulan	Persentase Tingkat Hunian
Januari	29,16%
Februari	28,95%
Maret	35,90%
April	32,17%
Mei	38,86%
Juni	63,26%
Juli	74,68%
Agustus	45,16%
September	36,15%
Oktober	45,65%
Nopember	30,75%
Desember	62,25%
RATA-RATA PERBULAN	55,14%

Sumber: Sejahtera Family Hotel & Apartment



Dari tabel diatas dapat dihitung tingkat hunian kamar selama tahun 2001 dengan menggunakan Metode Kuadrat Terkecil. Berikut disajikan perhitungan *trend* dengan Metode Kuadrat Terkecil untuk tingkat hunian kamar selama tahun 2001.

Tabel 13

Perhitungan Garis Trend Dengan Metode Kuadrat Terkecil

Untuk Tingkat Hunian Kamar

Bulan	Tingkat Hunian (Y)	X	X ²	XY	Y' (Trend)
Jan	0,2916	-11	121	-3,2076	0,3426
Feb	0,2895	-9	81	-2,6055	0,3600
Mar	0,3590	-7	49	-2,5130	0,3774
Apr	0,3217	-5	25	-1,6085	0,3948
Mei	0,3886	-3	9	-1,1658	0,4122
Jun	0,6326	-1	1	-0,6326	0,4296
Jul	0,7468	+1	1	0,7468	0,4470
Agt	0,4516	+3	9	1,3548	0,4644
Sep	0,3615	+5	25	1,8075	0,4818
Okt	0,4565	+7	49	3,1955	0,4992
Nop	0,3075	+9	81	2,7675	0,5166
Des	0,6225	+11	121	6,8475	0,5340
	$\Sigma = 5,2594$	$\Sigma = 0$	$\Sigma = 572$	$\Sigma = 4,9866$	

Persamaan garis *trend* dirumuskan sebagai berikut:

$$Y' = a + bX$$

Adapun perhitungan nilai a dan b adalah sebagai berikut:

$$a = \sum Y/N = 5,2594/12 = 0,4383$$

$$b = \sum XY/\sum X^2 = 4,9866/572 = 0,0087$$

Setelah menghitung nilai a dan b maka diperoleh persamaan garis *trend* sebagai berikut:

$$Y' = 0,4383 + 0,0087 X$$

Selanjutnya berdasarkan persamaan garis *trend* dapat dihitung tingkat hunian kamar selama tahun 2001 adalah sebagai berikut:

$$Y' = 0,4383 + 0,0087 X$$

$$= 0,4383 + 0,0087 (13)$$

$$= 0,4383 + 0,1131$$

$$= 0,5514$$

$$Y' = 55,14\%$$

Setelah mengetahui tingkat hunian kamar selama tahun 2001 sebesar 55,14%, maka selanjutnya dapat dihitung perkiraan jumlah kamar yang terjual berdasarkan tingkat hunian kamar adalah sebagai berikut:

$$55,14\% \times 130 \text{ kamar} \times 365 = 26.164 \text{ kamar}$$

Langkah keempat adalah menentukan tarif sewa kamar *standard room*. Adapun perhitungan tarif sewa *standard room* adalah sebagai berikut:

$$\text{Standard Room} = \frac{\text{Jumlah yang harus diperoleh dari hasil penjualan kamar}}{\text{Jumlah Kamar yang terjual 1 tahun}}$$

$$\begin{aligned} \text{Tarif sewa Standard Room} &= \frac{\text{Rp } 5.137.176.026,84}{26.164} \\ &= \text{Rp } 196.345,21 \end{aligned}$$

Untuk menentukan tarif sewa kamar *two bedroom suites*, *three bedroom suites* dan *penthouse* digunakan persentase yang telah ditetapkan oleh pihak hotel adalah sebagai berikut:

1. Tarif sewa *Two Bedroom Suites* = $(56\% \times \text{tarif sewa } \textit{Standard Room}) + \text{tarif sewa } \textit{Standard Room}$
2. Tarif sewa *Three Bedroom Suites* = $(87\% \times \text{tarif sewa } \textit{Standard Room}) + \text{tarif sewa } \textit{Standard Room}$
3. Tarif sewa *Penthouse* = $(179\% \times \text{tarif sewa } \textit{Standard Room}) + \text{tarif sewa } \textit{Standard Room}$

Perhitungan untuk tarif sewa ketiga tipe kamar tersebut adalah sebagai berikut:

1. *Two Bedroom Suites* = $(56\% \times \text{Rp } 196.345,21) + \text{Rp } 196.345,21 = \text{Rp } 306.298,52$
2. *Three Bedroom Suites* = $(87\% \times \text{Rp } 196.345,21) + \text{Rp } 196.345,21 = \text{Rp } 367.165,54$
3. *Penthouse* = $(179\% \times \text{Rp } 196.345,21) + \text{Rp } 196.345,21 = \text{Rp } 547.803,13$

C. Analisis Kritis

Berikut disajikan hasil perhitungan tarif sewa kamar berdasarkan Metode *Hubbart Formula* dan tarif sewa kamar yang ditetapkan hotel.

Tabel 14
Perbandingan Tarif Sewa Kamar Hotel

Tipe Kamar	Besarnya Tarif Sewa Kamar (Rp)		Selisih (Rp)	% Selisih
	Pihak Hotel	<i>Hubbart Formula</i>		
<i>Standard Room</i>	208.000,00	196.345,21	11.654,79	5,93
<i>Two Bedroom Suites</i>	325.000,00	306.298,52	18.701,48	6,10
<i>Three Bedroom Suites</i>	390.000,00	367.165,54	22.834,46	6,21
<i>Penthouse</i>	585.000,00	547.803,13	37.196,87	6,79

Perhitungan persentase selisih besarnya tarif sewa kamar adalah sebagai berikut:

$$\text{Persentase Selisih} = \frac{\text{Selisih}}{\text{Besarnya Tarif menurut Metode } \textit{Hubbart Formula}} \times 100\%$$

1. Selisih tarif sewa *Standard Room*

$$\frac{\text{Rp } 11.654,79}{\text{Rp } 196.345,21} \times 100\% = 5,93\%$$

2. Selisih tarif sewa *Two Bedroom Suites*

$$\frac{\text{Rp } 18.701,48}{\text{Rp } 306.298,52} \times 100\% = 6,10\%$$

3. Selisih tarif sewa *Three Bedroom Suites*

$$\frac{\text{Rp } 22.834,46}{\text{Rp } 367.165,54} \times 100\% = 6,21\%$$

4. Selisih tarif sewa *Penthouse*

$$\frac{\text{Rp } 37.196,87}{\text{Rp } 547.803,13} \times 100\% = 6,79\%$$

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis data dapat ditarik kesimpulan perhitungan besarnya tarif sewa kamar berdasarkan Metode *Hubbart Formula* dan tarif sewa kamar yang ditetapkan hotel untuk tipe *Standard Room*, *Two Bedroom Suites*, *Three Bedroom Suites* dan *Penthouse* terdapat selisih batas sebesar 5,93%, 6,10%, 6,21% dan 6,79%.

B. Keterbatasan Penelitian

1. Peneliti hanya menerima data jadi yang diberikan oleh pihak hotel, sehingga apabila ada perbedaan data dengan pihak perusahaan peneliti tidak dapat melacak kebenaran data yang diberikan tersebut.
2. Peneliti tidak dapat menyajikan perhitungan untuk menentukan tarif sewa kamar pihak hotel karena hal tersebut bersifat rahasia bagi perusahaan.
3. Proyeksi pengeluaran-pengeluaran dan pendapatan di luar kamar hotel dihitung dengan menggunakan laju inflasi selama 8 tahun terakhir. Kelemahan dari perhitungan ini adalah memerlukan data historis yang cukup, pengaruh semua data dianggap sama dan tidak dapat mengikuti perubahan yang drastis.

C. Saran

Tarif sewa kamar menurut pihak hotel terdapat perbedaan yang relatif kecil yaitu kurang dari 7% dengan tarif sewa kamar menurut perhitungan peneliti. Sebaiknya pihak hotel tetap mempertahankan perhitungan yang telah dilakukan dengan mempertimbangkan perhitungan peneliti.

DAFTAR PUSTAKA

- Budiyuwono, Nugroho. (1987). *Pengantar Statistik Ekonomi dan Perusahaan*. Yogyakarta: Universitas Gajah Mada.
- Coltman, M. M. (1989). *Cost Control for The Hospitality Industry*. New York: Van Nostrand Reinhold.
- Coltman, M. M. (1994). *Hospitality Management Accounting*. New York: Van Nostrand Reinhold.
- Kotler, Philip. (2000). *Marketing Management*. New Jersey: Prentice Hall International, Inc.
- Kustitunto, Bambang & Badrudin, Rudy. (1995). *Statistika Ekonomi I*. Yogyakarta: Bagian Penerbitan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi YKPN.
- Mulyadi. *Akuntansi Biaya*. (1993). Jakarta: PT Pertja.
- Nitisemito, Alex. (1982). *Marketing*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Pedoman Penulisan Skripsi. (1998). Yogyakarta: Universitas Sanata Dharma.
- Supriyono. (1999). *Akuntansi Biaya (Pengumpulan Biaya dan Penentuan Harga Pokok)*. Yogyakarta: BPFE.
- Stanton, William J. (1986). *Prinsip Pemasaran*. Jakarta: Penerbit Erlangga.

Swastha, Basu. (1987). *Manajemen Barang dalam Pemasaran*. Yogyakarta: BPFE.

Tjiptono, Fandy. (1995). *Strategi Pemasaran*. Yogyakarta: Andi Offset.

Weissinger, S. S. (1989). *Hotel/Motel Operations An Overview*. Ohio: Southwestern Publising Company.

Yoeti, O. A. (1999). *Hotel Marketing*. Jakarta: PT Pertja

LAMPIRAN

KUESIONER

(Daftar Pertanyaan Penelitian Hotel)

A. SEJARAH HOTEL

1. Kapan hotel berdiri dan siapa yang mendirikanannya ?
2. Apa nama hotel dan mengapa memakai nama tersebut ?
3. Dimana letak lokasi hotel dan apa alasan memilih lokasi tersebut ?
4. Kapan hotel mulai beroperasi pertama kali ?
5. Berapa luas area hotel dan bangunan hotel ?
6. Bagaimana perkembangan hotel secara keseluruhan ?
7. Siapa yang bertanggung jawab terhadap hotel ?
8. Oleh siapa hotel disahkan dan nomor berapa akte pendirian hotel ?
9. Apa misi dan tujuan hotel ?
10. Apa pernah ada perluasan, apabila ada mulai kapan dan apa tujuannya ?

B. ORGANISASI

1. Bagaimana struktur organisasi hotel ?
2. Apa fungsi dan tugas dari masing-masing bagian yang ada dalam struktur organisasi tersebut ?

C. PERSONALIA

1. Berapa jumlah karyawan hotel secara keseluruhan ?
2. Bagaimana hotel merekrut karyawan tersebut ?
3. Berapa lama jam kerja setiap hari ?
4. Apakah terdapat jam kerja lembur bagi karyawan hotel ?
5. Bagaimana sistem gaji yang diterapkan di hotel ?
6. Bagaimana cara mengembangkan kemampuan karyawan hotel ?
7. Jaminan dan fasilitas apa saja yang diberikan hotel kepada karyawannya ?

D. KEUANGAN

1. Bagaimana cara penetapan tarif sewa kamar yang diterapkan oleh pihak manajemen hotel ?
2. Berapa besarnya tarif yang ditetapkan untuk setiap kamar ?
3. Berapa jumlah penjualan kamar dalam satu tahun ?
4. Berapa persentase laba yang diharapkan dari penjualan kamar ?



Sejahtera Hotel & Apartment

Jl. Pringgodani No. 22

Demangan Baru Yogyakarta 55281

Indonesia

Phone 0274 - 511355, 519339 (Hunting)

Fax. : 0274 - 519338

E-mail address : sejahtera_apartment@yahoo.com

Home page : <http://welcome.to/sfha>

SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan dibawah ini menerangkan bahwa :

Nama : Nathalia Kosasih
No. Mahasiswa : 982114053
NIRM : 980051121303120052
Jurusan : Fakultas Ekonomi/Akuntansi
Universitas Sanata Dharma

Adalah benar-benar telah melakukan penelitian pada bulan Februari dan Maret 2002 di Sejahtera Family Hotel Apartment Yogyakarta .

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 11 September 2002

Yang Menerangkan,

Drs. Sapto Hidayanto

Personnel Manager



PRINGGODANI

