

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Sebagaimana halnya tidak ada dua organisasi yang persis sama, demikian juga tidak ada pekerjaan dua manajer yang persis sama. Menggambarkan apa yang dikerjakan manajer bukan merupakan hal mudah. Meskipun demikian, peneliti telah mengembangkan bahwa ada tiga pendekatan untuk menggambarkan apa yang dilakukan manajer salah satunya yaitu *functions* (Robbins dan Coulter, 2021: 37). Manajer menjalankan fungsi atau aktivitas tertentu untuk mengelola pekerjaan satu orang dengan orang lain secara efektif dan efisien. Oleh karena itu, dalam menjalankan fungsi atau aktivitasnya manajer perlu memahami proses manajemen. Menurut Hilton dan Platt (2020: 6), dalam mencapai tujuan perusahaan maka perlu menjalankan proses manajemen yang ditentukan dari empat aktivitas, yaitu *decision making* (pengambilan keputusan), *planning* (perencanaan), *directing operational activities* (pengarahan aktivitas operasional), dan *controlling* (pengendalian). Berikut merupakan keempat aktivitas manajemen (Hilton dan Platt, 2020: 7) yaitu:

1. *Decision Making*

Decision making atau pengambilan keputusan melibatkan pemilihan di antara alternatif yang tersedia.

2. *Planning*

Planning atau perencanaan berarti mengembangkan deskripsi keuangan dan operasional yang terperinci dari kegiatan operasi.

3. *Directing Operational Activities*

Directing operational activities atau mengarahkan kegiatan operasional berarti menjalankan organisasi sehari-hari.

4. *Controlling*

Controlling atau pengendalian berarti memastikan bahwa organisasi beroperasi dengan cara yang diinginkan dan mencapai tujuannya.

Setiap perusahaan harus dikelola dengan baik untuk mencapai tujuan.

Dalam usaha mencapai tujuan, manajer akan melakukan aktivitas pengambilan keputusan (*decision making*). Pengambilan keputusan didasarkan pada alternatif-alternatif yang ada untuk mencapai beberapa tujuan (Horngren, *et al.*, 2014: 23). Dalam melakukan pengambilan keputusan, manajemen memilih alternatif yang terbaik di antara alternatif yang ada. Dalam menjalankan proses manajemen tersebut maka dibutuhkan informasi akuntansi manajemen. Informasi akuntansi manajemen yang berkualitas menentukan kualitas pengambilan keputusan yang dilakukan oleh manajemen.

Keterampilan manajerial yang paling dasar adalah kemampuan untuk membuat keputusan yang cerdas dan berdasarkan data (Garrison, Noreen, dan Brewer, 2021: 5). Manajer perusahaan akan dihadapkan dengan berbagai jenis keputusan, baik keputusan jangka pendek (*tactical decision making*) maupun keputusan jangka panjang (*strategic decision making*). Tujuan keseluruhan dari

pengambilan keputusan jangka panjang adalah untuk memilih di antara strategi alternatif sehingga keunggulan kompetitif jangka panjang ditetapkan (Hansen dan Mowen, 2007: 516). Salah satu bentuk pengambilan keputusan jangka panjang yang dilakukan seorang manajer adalah pengambilan keputusan investasi (*capital investment decision*).

Keputusan investasi berkaitan dengan proses perencanaan, penetapan tujuan dan prioritas, pengaturan pembiayaan, dan penggunaan kriteria tertentu dalam memilih aset jangka panjang (Hansen dan Mowen, 2007: 264). Keputusan investasi menempatkan sejumlah modal pada risiko untuk jangka waktu lama. Karena sebuah perusahaan memiliki sumber daya terbatas, maka penting bagi seorang manajer untuk memilih alternatif terbaik dalam rangka mempertahankan atau meningkatkan profitabilitas jangka panjang.

Meningkatnya persaingan bisnis menyebabkan setiap perusahaan mengharapkan untuk dapat berkembang serta melakukan perluasan usaha. Hal tersebut diupayakan oleh perusahaan agar mampu bersaing dengan perusahaan pesaingnya terutama perusahaan yang masih baru. Manajemen perusahaan yang baik dapat memaksimalkan keuntungan dan mengurangi risiko untuk meningkatkan daya saing bagi perusahaan (*competitive advantage*). Ada beberapa jenis industri yang saat ini persaingannya sedang meningkat dan terus berkembang. Salah satunya adalah industri jasa penginapan. Industri jasa penginapan dapat berupa hotel, wisma, maupun kost-kotsan. Fasilitas yang disediakan suatu penginapan merupakan salah satu indikator bagaimana kualitas

penginapan tersebut. Selain itu, fasilitas penginapan yang disediakan sebaiknya dapat membuat tamu merasa nyaman untuk menginap.

Salah satu penginapan yang ada di Banjarmasin adalah Wisma Kinibalu. Wisma Kinibalu telah beroperasi sejak tahun 2005 dan merupakan penginapan khusus karyawan laki-laki yang terletak di pusat kota Banjarmasin. Tamu yang menginap biasanya merupakan karyawan yang memiliki tugas kunjungan kerja di Banjarmasin. Wisma Kinibalu menyediakan 40 kamar untuk disewakan baik harian maupun bulanan. Wisma Kinibalu ingin menyediakan fasilitas terbaik untuk melayani konsumennya.

Dari 40 kamar yang tersedia untuk disewa, hanya 10 kamar saja yang menyediakan fasilitas pendingin ruangan menggunakan AC. Sedangkan 30 kamar lainnya menggunakan kipas angin. Letak geografis wisma yang berada di pusat kota dan dekat dengan pelabuhan kapal feri Sungai Barito merupakan salah satu faktor suhu udara lebih panas. Saat ini, di mana kondisinya masih sepi maka manajemen wisma berencana untuk memperbaiki fasilitas kamar dengan melakukan *update* pada kamar yang belum menggunakan AC. Rencana investasi penggantian kipas angin menjadi AC dimaksudkan agar tamu yang menginap di Wisma Kinibalu dapat merasa lebih nyaman. Oleh karena itu, pengambilan keputusan investasi penting untuk dilakukan.

Manajer Wisma Kinibalu berencana melakukan pengambilan keputusan pemilihan aktiva yaitu merek AC. Terdapat 4 (empat) alternatif merek AC yang dapat dipertimbangkan manajemen Wisma Kinibalu untuk dipilih yaitu: Daikin,

Gree, LG, dan Sharp. Keempat AC tersebut berukuran $\frac{1}{2}$ PK, dan memiliki *eco saving*. Berikut merupakan spesifikasi empat model alternatif AC:

Tabel 1.1

Spesifikasi Alternatif AC

No.	Merek	Model	Jenis	Daya	Efisiensi Energi	Harga
1	Daikin	FTKQ15UVM4	Inverter	200 Watt	Mode Econo	Rp 4.798.000
2	Gree	GWC-05F1	Inverter	328 Watt	Eco Save	Rp 4.347.000
3	LG	E06SV5	Inverter	495 Watt	Watt Control-Eco	Rp 4.198.000
4	Sharp	AH-XP6WHY	Inverter	220 Watt	Eco Mode	Rp 4.840.000

Sumber: *Website* tiap merek AC

Untuk mengambil keputusan AC merek apa yang akan digunakan sebagai pengganti kipas angin pada 30 kamar, maka Wisma Kinibalu perlu memahami beberapa pertimbangan. Pertimbangan keputusan investasi tersebut yaitu karena membutuhkan dana besar dan jangka waktu panjang. Bagi Wisma Kinibalu, pembelian AC merupakan investasi mengeluarkan biaya yang material jika dibandingkan dengan hasil penjualan kamar yaitu dengan tarif Rp 100.000,00 per hari dan Rp 900.000,00 per bulan. Oleh karena itu, maka keputusan yang diambil oleh manajer harus akurat. Dari beberapa alternatif merek AC yang tersedia, manajer perusahaan dapat memilih merek AC manakah yang paling tepat dan menguntungkan bagi perusahaan.

1.2. Rumusan Masalah

Rencana investasi alat pendingin ruangan (AC) merupakan salah satu keputusan jangka panjang yang dilakukan oleh manajer Wisma Kinibalu. Melalui pengambilan keputusan ini, manajer Wisma Kinibalu dapat memilih alternatif yang terbaik dari alternatif yang ada yaitu pemilihan merek AC. Dikarenakan pengambilan keputusan investasi memiliki dua karakteristik utama yaitu membutuhkan dana besar dan jangka waktu panjang maka keputusan yang diambil oleh manajer harus akurat. Sehingga, rumusan masalah pada penelitian adalah jenis AC manakah yang paling tepat dari empat alternatif yang akan dipilih oleh manajemen Wisma Kinibalu.

1.3. Batasan Masalah

Agar penelitian lebih spesifik, maka batasan masalah pada penelitian yaitu:

1. Metode yang digunakan untuk menilai investasi adalah metode *Present Value* (PV). *Present Value* (PV) aliran kas masuk tidak diperhitungkan dalam analisis data. Hal tersebut dikarenakan penggunaan merek AC dari keempat alternatif AC akan menghasilkan aliran kas masuk yang jumlahnya sama. Sehingga *Present Value* (PV) aliran kas masuk dianggap tidak relevan untuk diperhitungkan dalam analisis data. AC yang paling tepat adalah AC dengan *Present Value* (PV) aliran kas keluar terendah.
2. Umur ekonomis AC yang digunakan adalah 5 (lima) tahun.

3. Faktor diskonto ditentukan berdasarkan rata-rata *Return on Investment* (ROI) selama 3 (tiga) tahun terakhir yaitu tahun 2017 – 2019.

1.4. Tujuan Penelitian

Penelitian bertujuan untuk mengetahui alternatif terbaik yang harus diambil oleh perusahaan dalam memilih aktiva yaitu merek AC yang sebaiknya dibeli perusahaan dalam aktivitas investasinya.

1.5. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi masukan bagi manajer Wisma Kinibalu Banjarmasin dalam menentukan alternatif merek AC yang sebaiknya dipilih dalam aktivitas investasi pembelian AC.

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Jenis Penelitian

Penelitian merupakan studi kasus. Menurut Bougi dan Sekaran (2020: 105), penelitian studi kasus berfokus pada objek, peristiwa, atau aktivitas tertentu seperti orang, departemen, unit bisnis atau organisasi tertentu sehingga dapat diperoleh data-data untuk menarik kesimpulan dari masalah objek tersebut.

1.6.2. Objek Penelitian

Objek merupakan suatu entitas yang akan diteliti (Hartono, 2018). Objek penelitian dilakukan pada Wisma Kinibalu, Jl. Kinibalu No.15, Tlk. Dalam,

Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan
70117.

1.6.3. Data Penelitian

Data yang diperlukan penulis dalam melakukan penelitian adalah:

1. Data gambaran umum Wisma Kinibalu.
2. Data biaya investasi keempat jenis AC.
3. Data biaya operasional seperti biaya instalasi, biaya servis rutin dan cuci, biaya pengisian *freon*, biaya penggantian *spare parts*, dan biaya listrik.

1.6.4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data penting dilakukan untuk memperoleh data yang akurat. Dalam penelitian, teknik pengumpulan data dilakukan dengan metode sebagai berikut:

1. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu metode yang digunakan dalam pengumpulan data. Wawancara adalah komunikasi dua arah untuk mendapatkan data dari responden (Hartono, 2018). Wawancara ditujukan kepada pihak terkait seperti manajer dan pemilik Wisma Kinibalu, petugas servis AC, dan *supplier* AC.

2. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan pengumpulan data dengan menyalin dan mempelajari data yang ada. Dokumen-dokumen yang dibutuhkan di

antaranya gambaran umum perusahaan, data-data yang berkaitan dengan biaya-biaya yang dikeluarkan, data jumlah kamar, dan data-data tambahan yang dapat digunakan dalam penelitian.

3. Observasi

Observasi merupakan teknik atau pendekatan untuk mendapatkan data primer dengan cara mengamati langsung objek datanya (Hartono, 2018). Observasi pada penelitian dilaksanakan dengan melakukan pengamatan langsung pada Wisma Kinibalu.

1.6.5. Metode Analisis Data

Dalam melakukan penelitian, diperlukan metode analisis data sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi jumlah investasi mula-mula yang dikeluarkan perusahaan untuk masing-masing merek AC.
2. Mengidentifikasi dan mengestimasi biaya operasional masing-masing merek AC untuk 5 (lima) tahun mendatang yang didasarkan pada data selama tahun 2015-2019.
3. Menghitung faktor diskonto yang ditentukan berdasarkan rata-rata *Return on Investment* (ROI) selama 3 (tiga) tahun terakhir yaitu tahun 2017 – 2019.

Menurut Hansen dan Mowen (2007: 431), rumus *Return on Investment* (ROI) adalah:

$$ROI = \frac{\text{Operating Income}}{\text{Average Operating Assets}}$$

4. Melakukan analisis metode *Present Value* (PV) yaitu menghitung aliran kas keluar setiap alternatif dengan faktor diskonto, Mulyadi (2001: 305).

$$NT = AK \frac{1}{(1 + i)^n}$$

Keterangan:

NT : Nilai tunai

AK : Arus kas

i : Tarif kembalian investasi

n : Jangka waktu

5. Membandingkan *Present Value* (PV) aliran kas keluar di antara alternatif yang ada. Alternatif yang dipilih adalah alternatif terbaik yang memberikan nilai *Present Value* (PV) aliran kas keluar terendah.

1.7. Sistematika Penulisan

Bab I merupakan pendahuluan yang berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, yang terdiri dari jenis penelitian, objek penelitian, data penelitian, teknik pengumpulan data, metode analisis data, dan sistematika penulisan skripsi.

Bab II berisi landasan teori yang akan dibahas pada penelitian. Landasan teori yang akan dibahas meliputi definisi investasi, karakteristik investasi, jenis-jenis pengambilan keputusan investasi, tahap-tahap pengambilan keputusan investasi, metode penilaian kelayakan investasi yaitu metode *Present Value* (PV) dan *Return on Investment* (ROI), metode *Payback*, dan metode *Internal Rate of Return* (IRR).

Bab III adalah bab yang menggambarkan perusahaan secara menyeluruh yaitu sejarah perusahaan, struktur organisasi, dan fasilitas penginapan.

Bab IV membahas dan menjelaskan hasil analisis untuk menilai masing-masing alternatif usulan investasi pemilihan AC dengan menggunakan metode *Present Value* (PV).

Bab V merupakan kesimpulan hasil penelitian dan saran yaitu implikasi hasil penelitian dan pembahasan yang dapat dijadikan masukan bagi Wisma Kinibalu.

