

ANALISIS INVESTASI PENAMBAHAN KAMAR

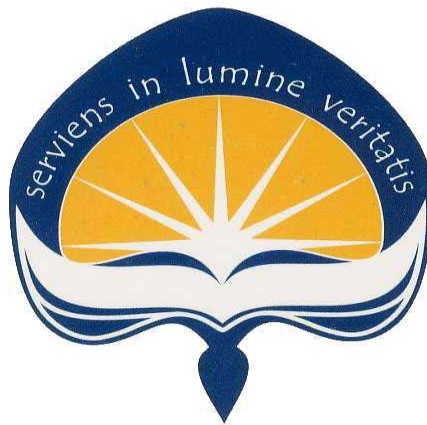
PADA HOTEL MAHKOTA SINGKAWANG

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Mencapai Derajat Sarjana Ekonomi (S1)

Pada Program Studi Akuntansi

Fakultas Ekonomi Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Disusun Oleh:

Novita Tungka.

NPM : 02 04 13741

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

JUNI, 2009

SKRIPSI

**ANALISIS INVESTASI PENAMBAHAN KAMAR
PADA HOTEL MAHKOTA SINGKAWANG**

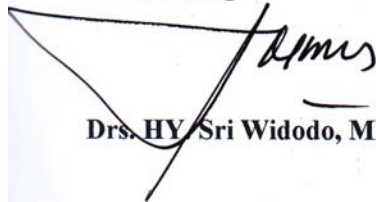
Disusun Oleh :

Novita Tungka

NPM : 02 04 13741

Telah dibaca dan disetujui oleh :

Pembimbing



Drs. HY Sri Widodo, MM., Akt

Tanggal 16 Juni 2009

SKRIPSI

**ANALISIS INVESTASI PENAMBAHAN KAMAR
PADA HOTEL MAHKOTA SINGKAWANG**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Novita Tungka

NPM : 02 04 13741

Telah dipertahankan di depan panitia penguji pada tanggal 7 Juli 2009 dan dinyatakan telah memenuhi persyaratan untuk mencapai derajat Sarjana Ekonomi (S1) pada Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Atma Jaya Yogyakarta

SUSUNAN PANITIA PENGUJI

Ketua Panitia Penguji

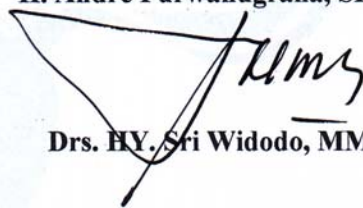


Endang Rajno Wirjono, SE., M.Si.

Anggota Panitia Penguji



H. Andre Purwanugraha, SE., MBA.



Drs. H.Y. Sri Widodo, MM., Akt

Yogyakarta, 7 Juli 2009

Dekan Fakultas Ekonomi

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Dr. R. Maryatmo, MA

**FAKULTAS
EKONOMI**

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini dengan sesungguhnya menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

ANALISIS INVESTASI PENAMBAHAN KAMAR PADA HOTEL MAHKOTA SINGKAWANG

Benar-benar hasil karya sendiri. Pernyataan, ide, maupun kutipan baik langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam skripsi ini dalam bentuk catatan perut atau daftar pustaka. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa saya melakukan plagiasi sebagian atau seluruhnya dari skripsi ini, maka gelar dan ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, 16 Juni 2009

Yang Menyatakan,



Novita Tungka

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karuniaNya yang dilimpahkan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Untuk itu dengan segala kerendahan hati, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang tidak terhingga kepada:

1. Bapak Drs. HY. Sri Widodo, MM., Akt, selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan tenaga, waktu, kesempatan, dan membimbing penulis dengan penuh kesabaran dan pengertian hingga terselesainya skripsi ini.
2. Orangtua yang telah mendidik dan memberi kasih sayang tanpa pamrih. Papa, mama terima kasih atas doa dan dukungan kalian.
3. Bunda dan Mama Meity atas doa dan dukungan selama penulisan skripsi ini.
4. Azchiobalt Secario Rustama, suamiku dan Luzchie Keisah Quenov, anakku yang telah memberikan doa, dukungan dan penghiburan selama penulisan skripsi ini.
5. Pimpinan, manajer personalia dan staf Hotel Mahkota Singkawang yang telah membantu penulis untuk memperoleh data yang dibutuhkan untuk penulisan skripsi ini.
6. Elsy Dwi Cahyani, Mica Natalia Tilova, Virgiana Septi, Riskhe Istuti Noya, Chirtiyanti, Florentinus Naragere, Naely, Dhini, Ningsih, David, Putu, terima kasih untuk dukungan dan bantuan kalian.

7. Gundul, Angger, Sondang, Heny dan teman-teman seperjuangan.
8. Berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu hingga terselesaikannya skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini masih terdapat kekurangan, oleh karena itu segala kritik dan saran yang membangun akan diterima penulis dengan senang hati.

Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih atas segala dukungan dan perhatian kepada semua pihak yang telah ikut serta dalam penyelesaian skripsi ini dan berharap agar skripsi ini bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan.

Yogyakarta, 16 Juni 2009

Novita Tungka

HALAMAN MOTTO

*“In the name of Jesus Christ, because of Jesus Christ
and for Jesus Christ”*

“Takut akan Tuhan adalah permulaan pengetahuan”

“Learning by doing”

*“Segala perkara dapat kutanggung di dalam Dia yang memberikan
kekuatan kepadaku”*

HALAMAN PERSEMBAHAN



Skripsi ini kupersembahkan untuk:

"Papa dan mama di surga"

My special inspiration and motivator.

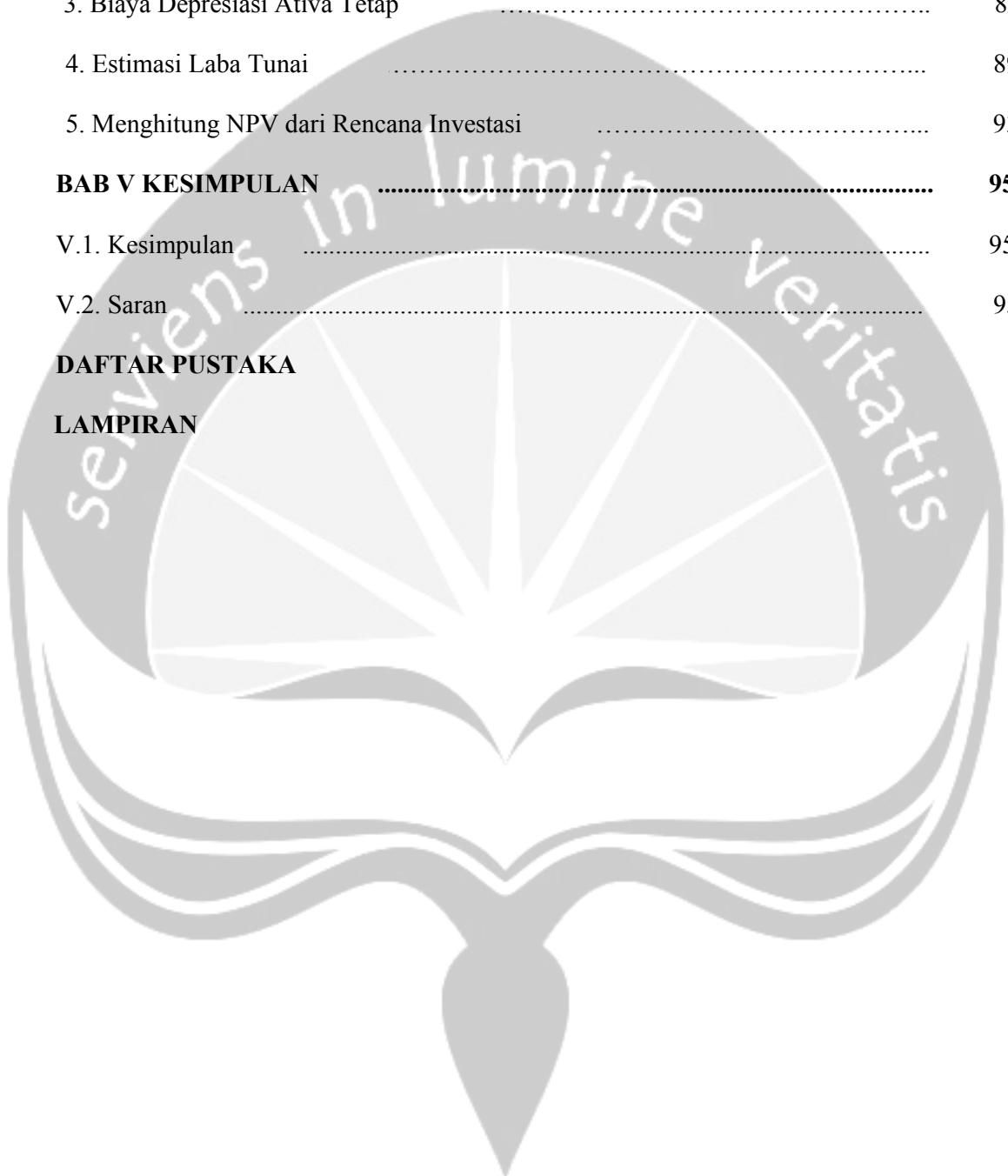
Thank you so much for everythings, love you full.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
INTISARI	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
I.1. Latar Belakang Masalah	1
I.2. Rumusan Masalah	5
I.3. Batasan Masalah	5
I.4. Tujuan Penelitian	6
I.5. Manfaat Penelitian	7
I.6. Metode Penelitian	7
I.7. Sistematika Penulisan	10
BAB II PENILAIAN INVESTASI	12
II.1. Definisi Investasi	12
II.2. Penggolongan Investasi	14

II.3. Sumber Dana Investasi	15
II.4. Definisi Aliran Kas (<i>Cash Flow</i>)	17
II.5. Tujuan Keputusan Investasi	19
II.6. Peramalan (<i>Forecasting</i>)	20
II.7. Penggunaan Informasi Akuntansi Diferensial dalam Pengambilan Keputusan Investasi	23
II.8. Metode Penilaian Usulan Investasi	25
1. Metode <i>Payback Period</i>	25
2. Metode <i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	27
3. Metode <i>Net Present Value</i>	29
4. Metode <i>Accounting Rate of Return</i>	32
BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN	34
III.1. Sejarah Singkat Hotel Mahkota Singkawang	34
III.2. Struktur Organisasi Hotel Mahkota Singkawang	35
III.3. Personalia	44
III.4. Fasilitas Hotel	45
BAB IV ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI	47
IV.1. Rencana Investasi Penambahan Kamar pada Hotel Mahkota Singkawang	47
IV.2. Pangsa Pasar Perusahaan	48
IV.3. Tingkat Hunian Kamar	52
IV.4. Analisis Rencana Investasi	57
1. Estimasi Pendapatan Diferensial Tahun 2010 - 2029	57

2. Estimasi Biaya Diferensial Tahun 2010 - 2029	63
3. Biaya Depresiasi Ativa Tetap	82
4. Estimasi Laba Tunai	89
5. Menghitung NPV dari Rencana Investasi	93
BAB V KESIMPULAN	95
V.1. Kesimpulan	95
V.2. Saran	95
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	



DAFTAR TABEL

Tabel 4.1	Jumlah Wisatawan Kota Singkawang Tahun 2004 - 2008	48
Tabel 4.2	Jumlah Tamu Hotel Mahkota Singkawang Tahun 2004 - 2008	49
Tabel 4.3	Pangsa Pasar Hotel Mahkota Singkawang Tahun 2004 - 2008	50
Tabel 4.4	Estimasi Jumlah Tamu Industri (Wisatawan) Tahun 2010 -2029	52
Tabel 4.5	Kapasitas Kamar dan Jumlah Hari Menginap Tamu Tahun 2004 - 2008	53
Tabel 4.6	Jumlah Tamu Kamar Standar dan Kapasitas Kamar Standar per Tahun Tahun 2004 -2008	55
Tabel 4.7	Persentase Tamu Kamar Standar Hotel Mahkota Singkawang per Kapasitas Kamar Standar Tahun 2004 -2008	56
Tabel 4.8	Estimasi Jumlah Tamu Kamar Standar Hotel Mahkota Singkawang Tahun 2010 - 2029	57
Tabel 4.9	Pendapatan Operasional Kamar Jenis Standar Hotel Mahkota Singkawang Tahun 2004 - 2008	58
Tabel 4.10	Estimasi Jumlah Tamu Tambahan Kamar Standar Hotel Mahkota Singkawang Tahun 2010 -2029	59
Tabel 4.11	Estimasi Pendapatan Diferensial Hotel Mahkota Singkawang Tahun 2010 - 2029	63
Tabel 4.12	Tingkat Inflasi Tahun 2004 - 2008	64
Tabel 4.13	Estimasi <i>Guest Supplies Costs</i> Hotel Mahkota Singkawang Tahun 2010 - 2029	65

Tabel 4.14	Estimasi <i>Cleaning Supplies Costs</i> Hotel Mahkota Singkawang Tahun 2010 - 2029	67
Tabel 4.15	Estimasi <i>Laundry Costs</i> Hotel Mahkota Singkawang Tahun 2010 - 2029	69
Tabel 4.16	Estimasi <i>Minibar Supplies Costs</i> Hotel Mahkota Singkawang Tahun 2010 -2029	70
Tabel 4.17	Estimasi <i>Extra Facility Costs</i> Hotel Mahkota Singkawang Tahun 2010 - 2029	72
Tabel 4.18	Estimasi <i>Energy Costs</i> Hotel Mahkota Singawang Tahun 2010 -2029	73
Tabel 4.19	Data <i>Salaries Costs Room Boy, Laundry dan Cleaning Service</i> Hotel Mahkota Singkawang Tahun 2008	74
Tabel 4.20	Estimasi <i>Salaries Costs</i> Hotel Mahkota Singkawang Tahun 2010 - 2029	75
Tabel 4.21	Estimasi <i>Uniforms Costs</i> Hotel Mahkota Singkawang Tahun 2010 - 2029	76
Tabel 4.22	Estimasi <i>Advertising & Promotion Costs</i> Hotel Mahkota Singkawang Tahun 2010 - 2029	77
Tabel 4.23	Estimasi <i>Administration & General Costs</i> Hotel Mahkota Singkawang Tahun 2010 - 2029	79
Tabel 4.24	Estimasi <i>Repair & Maintenance Costs</i> Hotel Mahkota Singkawang Tahun 2010 - 2029	80

Tabel 4.25	Estimasi Biaya Premi Asuransi Kebakaran Hotel Mahkota Singkawang Tahun 2010 - 2029	81
Tabel 4.26	Estimasi Biaya Diferensial Hotel Mahkota Singkawang Tahun 2010 - 2029	82
Tabel 4.27	Biaya Depresiasi Hotel Mahkota Singkawang Tahun 2010 -2029	88
Tabel 4.28	Estimasi Laba sebelum Pajak Hotel Mahkota Singkawang Tahun 2010 - 2029	89
Tabel 4.29	Tarif Umum PPh Pasal 17 UU No.17 Tahun 2000	90
Tabel 4.30	Estimasi Besarnya Pajak atas Laba Tahun 2010 -2029	90
Tabel 4.31	Estimasi Laba setelah Pajak Tahun 2010 -2029	91
Tabel 4.32	Estimasi Laba Tunai Tahun 2010 - 2029	92
Tabel 4.33	Perhitungan <i>NPV</i> Rencana Investasi	93

ANALISIS INVESTASI PENAMBAHAN KAMAR PADA HOTEL MAHKOTA SINGKAWANG

Disusun Oleh :

Novita Tungka

NPM : 02 04 13741

Pembimbing Utama

HY. Sri Widodo, Drs., MM., Akt.

Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis rencana investasi aktiva tetap pada Hotel Mahkota Singkawang. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah: (1) wawancara, observasi dan dokumentasi, (2) estimasi laba tunai, (3) metode *Net Present Value*.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, didapat temuan bahwa laba tunai yang diestimasikan akan dapat diperoleh dari investasi aktiva tetap selama 20 tahun umur ekonomis aktiva tetap, setelah dihitung dengan metode *NPV* menghasilkan *NPV* laba tunai yang lebih besar (+983.258.196) daripada *NPV* nilai investasi awal pada tingkat diskonto 16 %.

Kata kunci : investasi, aktiva tetap, laba tunai, metode *Net Present Value*, tingkat diskonto.