

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **I.1 Latar Belakang Masalah**

Sektor pariwisata di Indonesia mempunyai peranan yang cukup penting dalam peningkatan pendapatan devisa negara. Banyak turis manca negara memilih Indonesia sebagai salah satu tempat pariwisata yang menarik yang ada di dunia ini. Salah satu tempat pariwisata yang memiliki ragam pilihan tempat wisata adalah kota Singkawang.

Kota Singkawang terkenal dengan sebutan kota klenteng dan kota amoy. Banyak tempat wisata yang dapat dijadikan pilihan di kota ini, antara lain: Sinka Island, Pantai Pasir Panjang, Taman 1000 Burung, Vihara Pusat Kota, Klenteng Pintu Surga dan Neraka dan lain sebagainya.

Kota Singkawang sebagai salah satu kota wisata yang ada di Kalimantan Barat memiliki peluang yang baik untuk aspek pariwisata dalam mengembangkan dunia usahanya di bidang pariwisata. Usaha pengembangan bidang pariwisata di kota Singkawang dapat dilihat dengan adanya rencana pembangunan Landasan Udara dan Pelabuhan Kapal Laut. Sedangkan untuk bidang perekonomian akan dibangun Pabrik Pupuk terbesar di Asia Tenggara oleh para pengusaha dalam maupun luar kota, sehingga hal tersebut dapat menarik para pencari lahan bisnis untuk datang ke kota Singkawang.

Hotel Mahkota Singkawang adalah satu-satunya hotel berbintang tiga di kota Singkawang. Pengkategorian ini didasarkan pada tiga hal, yaitu banyaknya

tamu yang menginap atau tingkat hunian hotel, jumlah kamar yang digunakan serta kelengkapan fasilitas dan rata-rata lama menginap (sesuai dengan keputusan Dinas Pariwisata).

Pada kurun waktu lima tahun terakhir, tingkat hunian kamar Hotel Mahkota Singkawang mengalami peningkatan walaupun setiap tahunnya pihak hotel telah menaikkan tarif kamar hotelnya. Hal ini menyebabkan sering terjadinya kasus “kamar penuh”, khususnya pada saat *weekend* dan *peak season*. Oleh karena itu, pihak manajemen hotel bermaksud untuk melakukan investasi penambahan kamar hotel.

Pihak manajemen hotel sedang mempertimbangkan untuk melaksanakan proyek investasi penambahan 10 kamar jenis Standar, sebagai antisipasi terhadap kenaikan permintaan pasar jasa perhotelan (kamar hotel). Pihak manajemen memperkirakan bahwa permintaan pasar terhadap kamar hotel pada tahun-tahun mendatang akan mengalami peningkatan, khususnya kamar jenis Standar, karena tarif kamar yang lebih terjangkau bagi tamu hotel. Usulan investasi penambahan kamar hotel ini direncanakan akan dilaksanakan pada awal tahun 2010 dan akan dibiayai dengan modal sendiri.

Dalam mengambil keputusan untuk melakukan investasi diperlukan adanya acuan atau prosedur yang harus dilaksanakan oleh pihak manajemen. Menurut R.A. Supriyono (2001:30-32) Prosedur yang dimaksud merupakan faktor-faktor yang perlu diperhatikan dalam pengaturan investasi modal, yang meliputi:

### 1. Identifikasi Proyek

Manajer kantor pusat harus memilih usulan investasi yang optimum dihubungkan dengan tersedianya sumber yang terbatas dan dengan tujuan organisasi secara keseluruhan dengan tujuan divisi yang bersangkutan.

### 2. Estimasi Biaya dan Manfaat Proyek

Estimasi biaya terdiri atas estimasi biaya yang ditanamkan mula-mula dan biaya yang diperlukan untuk mengoperasikan atau untuk proyek yang bersangkutan. Manfaat proyek tergantung pada proyek yang diusulkan.

### 3. Evaluasi Proyek

Evaluasi proyek perlu dilakukan secara kualitatif dan kuantitatif sesuai dengan kriteria evaluasi yang sudah ditentukan lebih dahulu oleh perusahaan. Evaluasi secara kualitatif misalnya dinilai dari segi perubahan moral karyawan, dampak sosial, pelestarian lingkungan, kesejahteraan masyarakat dan sebagainya. Evaluasi proyek secara kuantitatif dapat digunakan beberapa metode evaluasi, misalnya dengan metode *Internal Rate of Return*, *Net Present Value*, *Payback Period*, *Accounting Rate of Return* dan sebagainya.

### 4. Penyusunan Anggaran Pengeluaran Modal

Anggaran pengeluaran modal adalah bagian anggaran induk suatu organisasi yang berisi semua usulan penanaman modal yang telah disahkan untuk periode atau tahun anggaran. Secara formal, penyusunan anggaran merupakan hasil akhir keputusan manajemen terhadap penanaman modal.

## 5. Penilaian Kembali terhadap Proyek

Semua estimasi mengenai masa depan mengandung risiko, demikian pula prediksi atas penanaman modal juga mengandung risiko. Konsekuensinya, suatu proyek yang sudah diterima harus ditinjau secara periodik untuk menentukan apakah penanaman modal tersebut mencapai harapan yang semula telah ditentukan.

Pengambilan keputusan untuk melakukan investasi modal berimplikasi kepada periode waktu jangka panjang dan penggunaan sumber dana yang relatif besar bagi perusahaan. Oleh karena itu, pihak manajemen perusahaan perlu melakukan suatu proses penelitian atau analisis yang hati-hati, cermat dan sistematis terhadap berbagai usulan investasi. Tujuan dilakukannya suatu proses penelitian atau analisis adalah untuk memperoleh informasi yang akurat dan relevan yang dapat dijadikan acuan bagi pihak manajemen untuk menentukan usulan investasi mana yang secara ekonomis layak untuk segera direalisasikan.

Berkaitan dengan proyeksi manajemen hotel mengenai *trend* meningkatnya permintaan pasar terhadap jasa fasilitas kamar hotel untuk tahun-tahun mendatang, maka pihak manajemen hotel menganggap perlu untuk mempertimbangkan investasi penambahan kamar jenis Standar. Selama ini kamar jenis Standar menghasilkan kontribusi pendapatan kamar hotel terbesar bagi perusahaan atau jenis kamar hotel yang diperkirakan akan mengalami kenaikan jumlah permintaan jasa fasilitas kamar hotel pada tahun-tahun mendatang.

Berdasarkan informasi tersebut, penelitian ini dimaksudkan untuk menganalisis kelayakan aspek finansial terhadap rencana investasi penambahan

10 kamar jenis Standar pada Hotel Mahkota Singkawang. Hasil penelitian diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak manajemen hotel dalam menentukan kebijakan yang akan dilaksanakan berkaitan dengan rencana investasi tersebut.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya, judul yang relevan dengan permasalahan yang diteliti, yaitu:

“Analisis Investasi Penambahan Kamar pada Hotel Mahkota Singkawang“.

## **I.2 Rumusan Masalah**

Dari latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, dapat dirumuskan masalah sebagai berikut: Apakah usulan investasi untuk penambahan kamar jenis Standar di Hotel Mahkota Singkawang layak dilakukan?

## **I.3 Batasan Masalah**

Permasalahan yang dianalisis akan dibatasi pada hal-hal sebagai berikut:

1. Usulan investasi untuk penambahan kamar hotel hanya untuk kamar jenis Standar.
2. Usulan investasi penambahan kamar hotel ini akan dibiayai oleh modal sendiri.
3. Kelayakan investasi penambahan kamar ditinjau dari aspek finansial.
4. Metode analisis data yang digunakan untuk menilai kelayakan rencana investasi penambahan kamar hotel adalah metode *Net Present Value*.

5. Data yang digunakan adalah data tahun 2004 - 2008.
6. Pendapatan yang diperhitungkan hanya dari peningkatan pendapatan sebagai akibat tambahan kamar hotel Standar.
7. Umur proyek adalah sebagai berikut: 20 tahun untuk bangunan, 5 tahun untuk *air conditioner (AC)*, 5 tahun untuk TV, 5 tahun untuk kulkas, 3 tahun untuk *coffee/tea maker*, 5 tahun untuk *water heater*, 2 tahun untuk lampu, 10 tahun perabotan (tempat tidur, lemari, meja, kursi), 5 tahun untuk karpet, 3 tahun untuk telepon, 1 tahun untuk perlengkapan (seprai, handuk, keset, shampo, sabun, pasta gigi, sikat gigi, tisu). Metode penyusutan yang digunakan dalam analisis data adalah Metode Garis Lurus, sesuai dengan metode yang selama ini digunakan di dalam pembukuan hotel.

#### **I.4 Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui kelayakan usulan investasi penambahan kamar hotel jenis Standar.
2. Untuk memberikan masukan sebagai bahan pertimbangan oleh pihak manajemen / pimpinan perusahaan sebelum mengambil keputusan untuk menerima atau menolak usulan investasi penambahan kamar hotel jenis Standar.

## **I.5 Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

### **1. Bagi perusahaan**

Hasil penelitian dan analisis data diharapkan dapat menjadi masukan yang berarti bagi pihak manajemen / pimpinan perusahaan di dalam pengambilan keputusan, khususnya yang berkaitan dengan penilaian terhadap kelayakan suatu usulan investasi.

### **2. Bagi penulis**

Dalam proses penelitian diharapkan dapat menerapkan teori-teori yang diperoleh selama kuliah di Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi UAJY untuk menganalisis kasus atau permasalahan yang aktual yang terjadi di perusahaan.

## **I.6 Metode Penelitian**

Metodologi penelitian di sini akan menguraikan beberapa aspek yang meliputi: jenis data yang digunakan, metode pengumpulan data serta metode analisis data. Ketiga aspek penelitian tersebut meliputi:

### **1. Jenis data yang digunakan**

#### **a. Data Kualitatif**

Data kualitatif yang digunakan meliputi: gambaran umum perusahaan, sejarah singkat perusahaan, struktur organisasi perusahaan, *job description*, personalia, fasilitas hotel.

b. Data Kuantitatif

Data kuantitatif yang digunakan meliputi: tingkat hunian kamar Hotel Mahkota Singkawang tahun 2004 – 2008, pangsa pasar Hotel Mahkota Singkawang tahun 2004 – 2008, jumlah tamu Hotel Mahkota Singkawang tahun 2004 – 2008, pendapatan dan biaya operasional Hotel Mahkota Singkawang tahun 2004 – 2008.

2. Metode Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara yaitu teknik pengumpulan data secara lisan dengan menanyakan secara langsung kepada pihak manajemen perusahaan (*chief accounting* dan staff perusahaan) untuk memperoleh data yang diperlukan yang akan digunakan dalam proses penelitian dan analisis data.

b. Observasi

Observasi yaitu metode pengumpulan data dengan cara melakukan observasi atau pengamatan secara langsung terhadap kondisi riil perusahaan.

c. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu mengutip secara langsung data yang diperlukan dari arsip atau dokumen yang ada di perusahaan, atas izin dari pemilik perusahaan.



### 3. Metode Analisis Data

#### a. *Least Square Method*

*Least Square Method* adalah metode statistik untuk menentukan persamaan *trend* linier berdasarkan data berkala yang dapat digunakan untuk melakukan estimasi atau peramalan suatu kejadian / kegiatan di masa mendatang. Data yang akan digunakan adalah tarif kamar / *room rate* Hotel Mahkota Singkawang tahun 2004 – 2008, jumlah tamu industri hotel kota Singkawang tahun 2004 – 2008, jumlah tamu Hotel Mahkota Singkawang tahun 2004 – 2008 dan biaya operasional Hotel Mahkota Singkawang tahun 2004 – 2008. Metode ini digunakan untuk mengestimasi: jumlah tamu hotel yang akan diserap oleh kamar tambahan Hotel Mahkota Singkawang, tarif kamar / *room rate* Hotel Mahkota Singkawang, pendapatan dan biaya operasional Hotel Mahkota Singkawang tahun 2010 – 2029.

- b. Estimasi tarif kamar / *room rate* Hotel Mahkota Singkawang tahun 2010 - 2029.
- c. Estimasi jumlah tamu hotel untuk tambahan kamar Hotel Mahkota Singkawang tahun 2010 - 2029.
- d. Estimasi pendapatan operasional untuk tambahan kamar Hotel Mahkota Singkawang tahun 2010 – 2029.
- e. Estimasi biaya operasional untuk tambahan kamar Hotel Mahkota Singkawang tahun 2010 – 2029.

- f. Perhitungan biaya depresiasi per tahun untuk tambahan aktiva tetap sesuai dengan umur ekonomis fasilitas-fasilitas yang ada di setiap kamar.
- g. Estimasi pendapatan sebelum pajak tahun 2010 – 2029.
- h. Estimasi pendapatan setelah pajak tahun 2010 – 2029.
- i. Estimasi laba diferensial tahun 2010 -2029.
- j. Analisis *Net Present Value*.

## **I.7 Sistematika Penulisan**

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini akan diuraikan hal-hal sebagai berikut: latar belakang masalah, perumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian (yang terdiri dari: jenis data yang digunakan, metode pengumpulan data dan metode analisis data).

### **BAB II : PENILAIAN INVESTASI**

Dalam bab ini antara lain akan dibahas mengenai: definisi investasi, penggolongan investasi, sumber dana investasi, definisi aliran kas, penggunaan informasi akuntansi diferensial dalam pengambilan keputusan investasi, tujuan investasi, metode penilaian usulan investasi.

### **BAB III : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai gambaran umum perusahaan, sejarah singkat perusahaan, struktur organisasi perusahaan, job description, personalia, fasilitas hotel.

### **BAB IV : ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI**

Pada bab ini akan diolah data penelitian yang diperoleh, kemudian dilakukan analisis untuk menilai kelayakan dari aspek finansial terhadap usulan investasi penambahan 10 kamar hotel jenis Standar pada Hotel Mahkota Singkawang, dengan menggunakan metode *Net Present Value* sebagai landasan pengambilan kesimpulan untuk menerima atau menolak usulan investasi.

### **BAB V : PENUTUP**

Dalam bab ini akan ditarik kesimpulan berdasarkan hasil analisis data yang telah diuraikan pada Bab IV, serta diberikan saran berdasarkan hasil analisis tersebut.