

BAB V

ASPEK KEUANGAN

A. Kebutuhan dan Sumber Dana

Dalam menentukan jumlah modal yang dibutuhkan untuk memulai suatu usaha, harus diperhatikan kebutuhan biaya dan sumber dana yang ada. Sumber dana terdiri dari modal sendiri dan pinjaman dari bank. Besar investasi awal yang dibutuhkan oleh *Utopia Boutique Hotel* adalah sebagai berikut:

TABEL 39
Perkiraan Biaya Investasi

Investasi	Jumlah
<i>Rent Expenses</i>	Rp 700.000.000
<i>Equipment</i>	Rp 2.279.012.980
<i>Supplies Expenses</i>	Rp 2.813.958.000
<i>Legal Expenses</i>	Rp 11.800.000
<i>Pre-Operating Expenses</i>	Rp 4.939.347.800
<i>PAR Insurance</i>	Rp 13.810.819
<i>Renovation Expenses</i>	Rp 1.858.500.000
Jumlah Biaya Investasi	Rp 12.616.429.599

Sumber: Hasil Olahan Data (2020)

Berdasarkan tabel di atas, diketahui perkiraan biaya investasi yang dibutuhkan untuk investasi awal *Utopia Boutique Hotel* ialah sebesar Rp 12.616.429.599. Biaya tersebut terdiri dari biaya sewa tanah Rp 700.000.000 untuk jangka waktu satu tahun, biaya peralatan hotel sebesar Rp 2.279.012.980. biaya perlengkapan sebesar Rp 2.813.958.000, biaya pengurusan izin usaha sebesar Rp 11.800.000, biaya persiapan operasional sebesar Rp 4.939.347.800. biaya asuransi harta perusahaan sebesar Rp 13.810.819 dan biaya renovasi sebesar Rp 1.858.500.000. Adapun perincian biaya persiapan operasional sebagai berikut:

TABEL 40

Perincian Biaya Persiapan Operasional

Pre-operating	Jumlah
<i>Staff Recruitment</i>	Rp 500.000
Pembuatan <i>Website</i> Hotel	Rp 3.500.000
Pencetakan Brosur & Menu	Rp 5.000.000
<i>Internet Installation</i>	Rp 150.000
<i>Electricity Installation</i>	Rp 30.000.000
<i>Design</i> (Logo. Interior. Menu. dll)	Rp 1.200.000
Pelatihan dan Orientasi	Rp 25.680.000
<i>Building Construction</i>	Rp 4.708.200.000
<i>Beginning Inventory</i>	Rp 165.117.800
Total	Rp 4.939.347.800

Sumber: Hasil Olahan Data (2020)

Kebutuhan dana dari *Utopia Boutique Hotel* diperoleh dari dua sumber dana, yaitu modal sendiri dan modal pinjaman dari bank. Berikut merupakan rincian sumber dana *Utopia Boutique Hotel*:

TABEL 41

Perincian Sumber Dana

Sumber Dana	Jumlah	Persentase
Modal Pemilik	Rp 5.000.000.000	39.63%
Pinjaman dari Bank	Rp 7.616.429.599	60.37%
Total	Rp 12.616.429.599	100%

Sumber: Hasil Olahan Data (2020)

Berdasarkan tabel di atas, modal untuk mendirikan *Utopia Boutique Hotel* terdiri dari modal sendiri sebesar 39.63% dengan jumlah Rp 5.000.000.000, dan pinjaman dari bank sebesar 60.37% dengan jumlah Rp 7.616.429.599. Modal sendiri berasal dari kedua pemilik *Utopia Boutique Hotel* yang juga berperan sebagai pemegang saham. Pemilik pertama, Victoria Hildegard, menjabat sebagai komisaris dengan total kepemilikan saham sebesar 60%. Pemilik kedua, Chevanya Lawrence, menjabat sebagai direktur dengan total kepemilikan saham sebesar 40%.

Modal Utopia *Boutique Hotel* berasal dari pinjaman bank sebesar 60.37% dari total keseluruhan modal yaitu sejumlah Rp 7.616.429.599. Oleh karena itu, pemilik harus memerhatikan perkembangan tingkat suku bunga terhadap jumlah pinjaman kredit untuk menghindari masalah operasional perusahaan pada masa yang akan datang. Suku bunga efektif diperoleh sebesar 8.54% dan rata rata suku bunga tersebut menjadi acuan perhitungan bunga pinjaman bank dan perhitungan cicilan pembayaran pinjaman. Perincian suku bunga kredit rupiah dapat dilihat pada Lampiran F-19, sedangkan perincian pembayaran cicilan dapat dilihat pada Lampiran F-16.

B. Perkiraan Biaya Operasional

Menurut (Elliott & Elliott. 2017), biaya operasional adalah biaya yang dikeluarkan selama operasional perusahaan berlangsung agar produk atau jasa yang ditawarkan dapat terbentuk. Biaya operasional dipakai untuk menentukan proyeksi arus kas. Berikut merupakan komponen biaya operasional yang menjadi pengeluaran rutin Utopia *Boutique Hotel*:

TABEL 42

Biaya Operasional Utopia *Boutique Hotel*

Biaya Operasional	Total Biaya per Tahun
<i>Marketing Expenses</i>	Rp 84.888.000
<i>Salaries Expenses</i>	Rp 3.784.300.000
<i>Training Expenses</i>	Rp 11.700.000
<i>Insurance Expenses</i>	Rp 343.992.870
<i>Supplies Expenses</i>	Rp 2.813.958.000
<i>Utilities Expenses</i>	Rp 180.815.700
<i>Depreciation and Amortization Expenses</i>	Rp 399.072.077
<i>PAR Insurance</i>	Rp 13.810.819
Total Biaya Operasional	Rp 7.632.537.465

Sumber: Hasil Olahan Data (2020)

Komponen biaya operasional Utopia *Boutique Hotel* terdiri dari beberapa komponen dengan perincian yaitu sebagai berikut:

1. Biaya Pemasaran

Biaya pemasaran ini digunakan untuk melakukan kegiatan pemasaran Utopia *Boutique Hotel* melalui berbagai cara seperti, pengiklanan di sosial media, publikasi dengan mencetak brosur, serta promosi dengan cara melakukan kerja sama dengan *travel blogger* atau *influencer*. Rincian biaya pemasaran dapat dilihat dalam Lampiran E-6.

2. Biaya Gaji

Biaya gaji telah dijelaskan lebih rinci pada bab IV bagian perkiraan gaji karyawan. Namun, disamping gaji yang diberikan, karyawan Utopia *Boutique Hotel* juga diberikan Tunjangan Hari Raya serta Jaminan Sosial Tenaga Kerja.

3. Biaya Pelatihan dan Pengembangan

Seluruh pelatihan dan pengembangan sangat berperan bagi kemajuan karyawan. Sehingga pelatihan dapat menjadi sangat penting dan bermanfaat bagi pengembangan keterampilan dan juga ilmu karyawan. Pelatihan yang diberikan adalah pelatihan P3K, sedangkan pengembangan yang diberikan adalah untuk keterampilan komunikasi dan kemampuan Bahasa Inggris. Penjelasan yang lebih rinci telah dijelaskan pada bab IV.

4. Biaya Asuransi (BPJS)

Biaya asuransi merupakan biaya yang harus dikeluarkan oleh perusahaan untuk memberikan asuransi kepada karyawan tetap Utopia *Boutique Hotel*. Program asuransi yang diikuti ialah BPJS Kesehatan dan Ketenagakerjaan

yang terdiri dari Jaminan Hari Tua, Jaminan Kecelakaan Kerja, Jaminan Kematian dan Jaminan Pensiun. Penjelasan yang lebih rinci telah dijelaskan pada bab IV.

5. Biaya Perlengkapan

Biaya perlengkapan adalah biaya yang dikeluarkan untuk membeli kebutuhan perlengkapan operasional hotel yang terdiri dari *kitchen area, cleaning & laundry supplies, restroom & wet area, beverage & service supplies, office area, dan guest room supplies*. Untuk perincian seluruh biaya perlengkapan dapat dilihat pada Lampiran E-4.

6. Biaya Utilitas

Biaya utilitas adalah biaya yang harus dikeluarkan untuk penggunaan fasilitas hotel seperti air, listrik, telepon, internet, TV kabel, serta biaya perbaikan dan perawatannya. Perincian biaya utilitas dapat dilihat pada Lampiran E-6.

7. Biaya Depresiasi dan Amortisasi

Biaya depresiasi adalah biaya penyusutan atas pengeluaran harta berwujud, seperti penyusutan inventaris yang dimiliki oleh perusahaan. Biaya depresiasi *Utopia Boutique Hotel* pada tahun pertama ialah sebesar Rp 397.892.077. Biaya amortisasi merupakan biaya pengeluaran harta tak berwujud dan pengeluaran lainnya, seperti perpanjangan hak guna bangunan, izin usaha dan biaya awal sebelum operasi. Biaya amortisasi *Utopia Boutique Hotel* pada tahun pertama ialah sebesar Rp 1.180.000.

8. *PAR Insurance*

Property All Risk Insurance adalah biaya asuransi untuk melindungi perusahaan dari risiko bencana alam, kebakaran dan lainnya. Aset yang diasuransikan oleh *Utopia Boutique Hotel* adalah peralatan senilai Rp 2.279.012.980 dengan premi sejumlah Rp 13.810.819 per tahunnya. Rincian premi *PAR Insurance* dapat dilihat pada Lampiran E-7.

C. **Perkiraan Pendapatan Usaha**

Menurut (Weygandt et al., 2018), pendapatan adalah hasil dari kegiatan usaha yang dilakukan. Pendapatan sewa kamar adalah sumber pendapatan utama *Utopia Boutique Hotel*. Jumlah kamar pada *Utopia Boutique Hotel* yaitu 32 kamar dan terbagi menjadi 2 tipe kamar. Tipe kamar *deluxe* berjumlah 28 kamar, sedangkan tipe kamar *suite* berjumlah 4 kamar. Hotel beroperasi selama 24 jam penuh dan waktu maksimal yang dipakai konsumen dalam penyewaan kamar yaitu 22 jam, sehingga dalam setahun hotel memiliki maksimum konsumen sebanyak 25.462 konsumen. *Utopia Boutique Hotel* mengasumsikan tingkat hunian kamar sebesar 55% didapat dari hasil rata-rata Tingkat Penghunian Kamar (TPK) Hotel di Banten Tahun 2019. Maka didapatkan asumsi pendapatan *Utopia Boutique Hotel* sebagai berikut:

TABEL 43Perhitungan Asumsi Pendapatan Utopia *Boutique Hotel*

Keterangan	Qty (55%)	Harga Jual (Rp)	Persentase COGS	Jumlah (Rp)
<i>Deluxe Room</i>	2.815	Rp 750.000	20.10%	Rp 2.111.293.176
<i>Suite Room</i>	2.839	Rp 850.000	20.27%	Rp 2.412.906.486
Paket Karantina <i>Deluxe</i>	200	Rp 9.750.000	19.43%	Rp 1.946.732.432
Paket Karantina <i>Suite</i>	200	Rp 11.050.000	19.43%	Rp 2.206.296.757
Paket <i>Weekend Deluxe</i>	1.388	Rp 1.350.000	20.78%	Rp 1.873.941.568
Paket <i>Weekend Suite</i>	1.388	Rp 1.530.000		Rp 2.123.800.443
Total Perkiraan Pendapatan per Tahun				Rp 12.674.970.862

Sumber: Hasil Olahan Data (2020)

Berdasarkan hasil olah data di atas, dapat disimpulkan bahwa perkiraan pendapatan Utopia *Boutique Hotel* selama satu tahun mencapai Rp 12.674.970.862 dari hasil penjualan sewa kamar dengan jumlah rata-rata tingkat inflasi dan lanjut pertumbuhan PDRB Banten sebagai berikut:

TABEL 44

Inflasi Bulanan Indonesia Tahun 2017 – 2019

Bulan	2017	2018	2019
Januari	0.71	0.22	0.35
Februari	0.47	0.25	0
Maret	0.09	0.39	0.08
April	0.06	0.31	0.46
Mei	0.53	0.1	0.49
Juni	0.72	0.37	0.55
Juli	0.07	0.52	0.34
Agustus	-0.01	0.2	0.42
September	0.25	0	-0.12
Oktober	-0.02	0.01	0.13
November	0.35	0.4	0.36
Desember	0.7	0.63	0.21
Total	3.81%	3.20%	3.03%

Sumber: BPS Banten (2020)

Berdasarkan tabel di atas, inflasi pada bulan Januari 2019 sebesar 0.35% dan pada Desember 2019 sebesar 0.21% maka total inflasi pada tahun 2019 sebesar 3.03%.

TABEL 45

Laju Pertumbuhan PDRB Atas Dasar Harga Berlaku menurut Lapangan Usaha Tahun 2017 – 2019

Sektor	2017	2018	2019
Akomodasi dan Makan Minum	1.20%	1.04%	0.92%

Sumber: Banten Dalam Angka (2020)

Berdasarkan tabel data di atas, dapat dilihat bahwa sektor akomodasi dan makan minum pada tahun 2019 memiliki laju pertumbuhan PDRB sebesar 0.92%. Persentase ini berguna dalam menentukan asumsi kenaikan penjualan dari tahun pertama hingga tahun kesepuluh. Berikut adalah perhitungan mengenai kenaikan persentase dari tahun pertama hingga tahun kesepuluh:

TABEL 46

Asumsi Kenaikan Persentase Penjualan

Tahun	Inflasi	Pertumbuhan	Inflasi + Pertumbuhan	Asumsi Per Tahun
1	3.03%	0.92%	3.95%	60.00%
2	3.03%	0.92%	3.95%	62.37%
3	3.03%	0.92%	3.95%	64.83%
4	3.03%	0.92%	3.95%	67.39%
5	3.03%	0.92%	3.95%	70.06%
6	3.03%	0.92%	3.95%	72.82%
7	3.03%	0.92%	3.95%	75.70%
8	3.03%	0.92%	3.95%	78.69%
9	3.03%	0.92%	3.95%	81.80%
10	3.03%	0.92%	3.95%	85.03%

Sumber: Hasil Olahan Data (2020)

Berdasarkan tabel di atas, rumus yang digunakan untuk mengetahui pertumbuhan setiap tahunnya adalah sebagai berikut:

$$\% \text{ Tahun Kedua} = \% \text{ Tahun sebelumnya} \times (1 + \text{inflasi dan pertumbuhan})$$

Melalui rumus di atas, didapatkan bahwa setiap tahun terjadi peningkatan persentase disebabkan adanya faktor laju inflasi dan laju pertumbuhan.

D. Proyeksi Neraca

Menurut (DeFranco & Lattin. 2007), Neraca adalah pernyataan kondisi finansial perusahaan. Neraca menunjukkan posisi finansial perusahaan dalam suatu hari tertentu. Neraca terdiri dari jumlah harta atau asset, kewajiban atau hutang, serta modal pemilik perusahaan. Jumlah aset adalah hutang ditambah dengan modal perusahaan. Aset adalah harta kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan, terbagi menjadi aktiva lancar dan aktiva tetap. Aktiva lancar memiliki perkiraan masa hidup selama kurang dari satu tahun, sedangkan aktiva tetap memiliki masa hidup lebih dari satu tahun. Hutang merupakan kewajiban yang harus dibayarkan oleh perusahaan kepada pemberi hutang, pemerintahan, peminjam dana, pemasok, vendor, atau karyawan. Ekuitas adalah modal yang diinvestasikan oleh pemilik perusahaan pada sebuah bisnis. Proyeksi neraca harus seimbang antara total aktiva dengan total pasiva. Proyeksi neraca *Utopia Boutique Hotel* dapat dilihat pada Tabel 47.

TABEL 47Proyeksi Neraca Utopia *Boutique Hotel*

Deskripsi	Jumlah
Assets	
Current Assets	
<i>Cash & Bank</i>	Rp 1.600.885.109
<i>Supplies</i>	Rp 2.925.109.341
Total Current Assets	Rp 4.525.994.450
Fixed & Intangible Assets	
<i>PAR Insurance</i>	Rp 14.356.346
<i>Rent</i>	Rp 700.000.000
<i>Equipment</i>	Rp 2.279.012.980
<i>Renovation</i>	Rp 1.858.500.000
<i>Legal</i>	Rp 11.800.000
<i>Pre-Operating</i>	-
<i>Accumulated Depreciation and Amortization</i>	(Rp 399.072.077)
Total Fixed Assets	Rp 4.464.597.249
Total Assets	Rp 8.990.591.699
Liabilities	
<i>Short-term Debt</i>	(Rp 507.997.344)
<i>Bank Loan</i>	Rp 7.616.429.599
Total Liabilities	Rp 7.108.432.255
Equity	
<i>Capital Stock</i>	Rp 5.000.000.000
<i>Paid Up Capital</i>	Rp 100.000.000
<i>Retained Earnings</i>	-
<i>Current Year Profit & Loss</i>	(Rp 3.217.840.556)
Total Equity	Rp 1.882.159.444
Total Liabilities & Equity	Rp 8.990.591.699

Sumber: Hasil Olahan Data (2020)

Hasil perhitungan neraca Utopia *Boutique Hotel* menunjukkan jumlah harta lancar pada tahun pertama sebesar Rp 4.525.994.450, harta tetap serta harta tak berwujud pada tahun pertama sebesar Rp 4.464.597.249, hutang lancar pada tahun pertama sebesar Rp 507.997.344, hutang jangka panjang (hutang bank) pada tahun pertama sebesar Rp 7.616.429.599 dan total modal (ekuitas) pada tahun pertama sebesar Rp 1.882.159.444. Untuk proyeksi neraca pada tahun kedua hingga tahun kesepuluh dapat dilihat pada Lampiran F-14.

E. Proyeksi Rugi Laba

Menurut (DeFranco & Lattin. 2007), laporan laba rugi merupakan hasil laporan untung atau rugi operasional dari suatu perusahaan terhadap suatu periode tertentu, seperti sebulan, seperempat tahun atau setahun. Laporan laba rugi terdiri dari penjualan dikurangi dengan harga pokok penjualan (HPP), dikurangi biaya operasional, dikurangi dengan beban bunga, dikurangi dengan pajak penghasilan, menjadi penghasilan setelah pajak. Dalam jangka waktu sepuluh tahun, diketahui laba kotor *Utopia Boutique Hotel* sebelum dikurangi bunga dan pajak pada tahun pertama ialah sebesar -Rp 3.433.391.833 dan pada tahun kesepuluh menjadi Rp 8.067.911.490. Sedangkan laba bersih setelah dikurangi bunga dan pajak pada tahun pertama ialah sebesar -Rp 3.217.840.556 dan mencapai Rp 6.318.709.651 pada tahun kesepuluh. Untuk perincian proyeksi rugi laba *Utopia Boutique Hotel* pada tahun pertama hingga tahun kesepuluh dapat dilihat pada Lampiran F-11.

F. Proyeksi Arus Kas

Menurut (DeFranco & Lattin. 2007), proyeksi arus kas memberikan laporan mengenai arus kas operasional perusahaan, investasi dan keuangan, Laporan arus kas terbagi menjadi beberapa aspek yaitu arus kas masuk dan arus kas keluar. Kas masuk *Utopia Boutique Hotel* pas tahun pertama ialah sebesar Rp 12.674.970.862 yang merupakan hasil dari penjualan dan arus kas keluar sebesar Rp 11.174.085.754 yang merupakan biaya operasional, biaya pokok penjualan, pajak dan bunga pinjaman modal. Total dari arus kas *Utopia Boutique Hotel* ialah sebesar Rp 1.500.885.109 dan dalam proyeksi sepuluh

tahun yang akan datang, arus kas terus meningkat hingga mencapai angka Rp 5.116.570.187 pada tahun kesepuluh. Untuk perincian proyeksi arus kas pada tahun pertama hingga tahun kesepuluh dapat dilihat pada Lampiran F-12.

G. Analisis Titik Impas

Menurut (Brigham & Ehrhardt. 2017), *Break Event Point* adalah keadaan saat jumlah biaya yang ditanggung oleh perusahaan seimbang dengan jumlah pendapatan perusahaan. Cara untuk menghitung *break event point* atau titik impas adalah biaya tetap dibagi dengan penjualan dikurang biaya variable dan dikali dengan penjualan. *Utopia Boutique Hotel* mencapai titik impas pada tahun keenam dimana *BEP in Sales* sebesar Rp 18.339.041.891 dan penjualan pada tahun kedua mencapai angka sebesar Rp 18.672.045.900. Angka ini sudah di atas penjualan yang diperlukan untuk mencapai titik impas atau *break event point*. Untuk perincian proyeksi titik impas pada tahun ketiga hingga tahun kesepuluh dapat dilihat pada Lampiran F-15.

H. Penilaian Investasi

Menurut (DeFranco & Lattin. 2007), penilaian investasi adalah sebuah proses untuk memperkirakan nilai pasar saat ini dari harta yang dimiliki, sehingga dapat dibandingkan dengan biaya untuk memperoleh atau mengembangkan harta tersebut. Penilaian investasi dapat dilakukan dengan metode sebagai berikut:

1. *Weighted Average Cost of Capital (WACC)*

WACC adalah perhitungan yang diperoleh dari jumlah total modal, biaya pengeluaran dan tarif pajak pendapatan (DeFranco & Lattin. 2007). WACC dapat dihitung dengan rumus berikut:

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= WdKd (1-T) + WeKe \\ &= 3.71\% + 2.11\% \\ &= 5.82\% \end{aligned}$$

Wd merupakan *weight of debt*, Kd merupakan *cost of debt*, T merupakan *tax rate of business*, We merupakan *weight of equity*, dan Ke merupakan *cost of equity*. WACC tahun pertama Utopia Boutique Hotel adalah 5.82%.

2. *Payback Period*

Payback period merupakan jumlah waktu proyek yang dibutuhkan untuk membayar kembali investasi ekuitas awal (DeFranco & Lattin. 2007). Dari hasil proyeksi arus kas. Utopia Boutique Hotel membutuhkan delapan tahun empat bulan empat hari *payback period* dari total investasi sebesar Rp 12.616.429.599. Perincian perhitungan *payback period* Utopia Boutique Hotel dapat dilihat pada Lampiran F-12.

3. *Internal Rate of Return (IRR)*

IRR adalah tingkat diskon yang menjadikan nilai *net present value* sebuah investasi menjadi nol (DeFranco & Lattin. 2007). Kelayakan penerimaan IRR yaitu apabila tingkat keuntungan lebih besar daripada yang dikehendaki. Jika IRR lebih besar dari WACC, maka IRR dapat disebut layak. Rate of return yang dipilih dari berbagai jenis investasi sebagai pembanding antara lain; deposito, obligasi, reksadan dan SBI. IRR Utopia

Boutique Hotel adalah 8%, dan angka tersebut lebih besar dari WACC maka IRR *Utopia Boutique Hotel* dinyatakan layak. Perincian perhitungan IRR *Utopia Boutique Hotel* dapat dilihat pada Lampiran F-13.

4. *Net Present Value (NPV)*

NPV menghitung perbedaan antara aset *present value* dan harga pembeliannya. Jika *present value* dari sebuah aset lebih besar dari biaya yang dikeluarkan, maka NPV bernilai positif dan investasi yang dilakukan layak (DeFranco & Lattin, 2007). Dengan kata lain, aset yang ada di dalam proyeksi arus kas harus lebih besar untuk mengganti WACC dari investor. Jika $NPV > 0$, maka proyek diterima. Jika $NPV < 0$, maka proyek ditolak dan jika $NPV = 0$, maka perusahaan bernilai tetap walaupun proyek diterima ataupun ditolak. NPV *Utopia Boutique Hotel* adalah Rp 1.556.186.232 yang berarti diterima karena NPV lebih besar dari nol dan mampu memberikan keuntungan yang cukup besar.

5. *Profitability Index (PI)*

Profitability mengukur tingkat efektif dari manajemen dalam mencapai batas keuntungan dan pengembalian modal dari investasi yang sudah dilakukan. Jika $PI > 1$, maka bisnis dapat dikatakan menguntungkan. Sebaliknya, jika $PI < 1$, maka bisnis mengalami kerugian. Nilai PI dihitung dengan menjumlahkan NPV dengan investasi awal kemudian dibagi dengan investasi awal. *Profitability index Utopia Boutique Hotel* ialah sebesar 1.12 yang artinya lebih besar daripada satu, maka bisnis ini menguntungkan dan layak untuk dijalankan.

I. Analisis Rasio Laporan Keuangan

Menurut (DeFranco & Lattin. 2007), analisis rasio adalah sebuah cara cepat untuk mengetahui keadaan keuangan dari sebuah perusahaan. Rasio ini merupakan indikator jika ada kemungkinan masalah dengan kondisi keuangan bisnis karena sebuah rasio akan menggambarkan nilai antara rasio satu dengan yang lainnya. Berikut merupakan analisa rasio dari Utopia *Boutique Hotel*:

1. Rasio Profitabilitas

Rasio profitabilitas mengukur keefektivitasan manajemen dalam mencapai batas keuntungan dan tingkat pengembalian atas investasi yang dituju (DeFranco & Lattin. 2007). Rasio profitabilitas yang digunakan Utopia *Boutique Hotel* adalah sebagai berikut:

a. *Net Profit Margin*

NPM Utopia *Boutique Hotel* pada tahun pertama adalah -25.39% dan pada tahun kedua 7.85% dengan menghitung pendapatan setelah pajak dibagi dengan penjualan bersih. Artinya, hotel memiliki laba bersih sebesar 24.82% dari total pendapatan tahun kedua. NPM tahun ketiga sampai tahun kesepuluh dapat dilihat pada Lampiran F-18.

b. *Assets Turnover*

Assets turnover Utopia *Boutique Hotel* pada tahun pertama adalah 140.98%, yang artinya sebesar 140.98% asset digunakan untuk menghasilkan penjualan. Assets turnover pada tahun kedua hingga tahun kesepuluh dapat dilihat pada Lampiran F-18.

c. *Return on Equity*

ROE Utopia *Boutique Hotel* pada tahun pertama adalah 477.67%, yang artinya jumlah pendapatan bersih Utopia *Boutique Hotel* pada tahun pertama sebesar 477.67% dari dana sendiri yang ditanamkan. ROE tahun kedua hingga tahun kesepuluh dapat dilihat pada Lampiran F-18.

d. *Return on Investment*

ROI Utopia *Boutique Hotel* pada tahun pertama adalah -35.79% dan pada tahun kedua 11.30%, yang artinya jumlah pendapatan bersih Utopia *Boutique Hotel* sebesar 11.30% pada tahun kedua dari total investasi awal. ROI tahun ketiga hingga tahun kesepuluh dapat dilihat pada Lampiran F-18.

2. Rasio Likuiditas

Rasio likuiditas digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan membayar kewajiban jangka pendek yang jatuh tempo satu tahun atau kurang dari satu tahun. Ada dua metode dalam mengukur rasio likuiditas yaitu sebagai berikut:

a. *Current Ratio*

Current ratio digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan membayar kewajiban jangka pendek dengan harta lancar yang dimiliki oleh perusahaan. *Current ratio* Utopia *Boutique Hotel* pada tahun pertama adalah 8.91 yang artinya setiap Rp 1 hutang yang dimiliki Utopia *Boutique Hotel* dapat ditutupi dengan Rp 8.91 harta lancar yang dimiliki pada tahun pertama. *Current ratio* pada tahun kedua hingga tahun kesepuluh dapat dilihat pada Lampiran F-18.

b. *Quick Ratio*

Quick ratio digunakan untuk mengukur likuiditas *quick assets* yaitu harta lancar selain inventaris. *Quick ratio* Utopia Boutique Hotel pada tahun ketiga adalah 0.72, yang artinya setiap Rp 1 hutang yang dimiliki Utopia Boutique Hotel dapat ditutupi dengan Rp 0.72 *quick assets* yang dimiliki. *Quick ratio* tahun kedua hingga tahun kesepuluh dapat dilihat pada Lampiran F-18.

3. Rasio Solvabilitas

Rasio solvabilitas digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar hutang jangka panjang yang lebih dari satu tahun (DeFranco & Lattin, 2007). Ada beberapa metode dalam mengukur rasio solvabilitas yaitu sebagai berikut:

a. *Debt to Asset*

Debt to asset Utopia Boutique Hotel pada tahun pertama adalah 79.07%, yang artinya total aktiva Utopia Boutique Hotel sebesar 79.07% merupakan pinjaman dari bank. *Debt to asset* tahun kedua hingga tahun kesepuluh dapat dilihat pada Lampiran F-18.

b. *Debt to Equity*

Debt to equity Utopia Boutique Hotel pada tahun pertama adalah 377.67%, yang artinya dana pinjaman bank sebesar 377.67% dari dana yang dimiliki oleh Utopia Boutique Hotel. *Debt to equity* tahun kedua hingga tahun kesepuluh dapat dilihat pada Lampiran F-18.

c. *Times Interest Earned*

Times Interest Earned Utopia *Boutique Hotel* pada tahun pertama yaitu -5.37 dan pada tahun kedua 3.29. Artinya Utopia *Boutique Hotel* dapat membayar bunga pada tahun kedua lebih dari 3.29 kali. *Times interest earned* tahun ketiga hingga tahun kesepuluh dapat dilihat pada Lampiran F-18.

4. Rasio *Working Capital*

Rasio *Working Capital* (modal kerja) yang juga dikenal dengan nama *net working capital* (modal kerja bersih) adalah selisih antara aset perusahaan saat ini dengan liabilitas saat ini. Dalam kata lain, *working capital* bisa didefinisikan sebagai uang yang tersedia untuk membiayai dana operasional perusahaan sehari-hari. *Working capital* dapat menjadi indikasi yang pas untuk mengetahui kesehatan suatu perusahaan. Semakin besar perbedaan antara aset yang dimiliki dengan hutang jangka pendek yang harus dibayarkan, maka semakin sehat pula kondisi keuangan suatu perusahaan. Sebaliknya, jika jumlah hutang jauh melebihi aset yang dimiliki dan menghasilkan nilai negatif untuk *working capital*, maka perusahaan tersebut sudah diambang kebangkrutan. Rasio *working capital* dapat dihitung dengan rumus berikut:

$$\text{Working Capital Ratio} = \text{Current Assets} / \text{Short Term Debt}$$

Jika rasio *working capital* ada di bawah angka 1, artinya kondisi keuangan suatu perusahaan dalam bahaya karena jumlah hutang lebih banyak dibandingkan dengan aset yang dimiliki. Rasio *working capital* Utopia *Boutique Hotel* pada tahun pertama yaitu 5.54 dan mencapai 18.48 pada

tahun kesepuluh. Maka dapat dikatakan bahwa kondisi keuangan Utopia *Boutique Hotel* sangat baik karena menghasilkan angka yang positif.

5. Rasio Operasional

Rasio operasional dapat membantu suatu perusahaan untuk meningkatkan efektivitas sebuah operasional (DeFranco & Lattin, 2007). Ada dua persentase yang dihitung dalam rasio operasional Utopia *Boutique Hotel* yaitu; *room cost percentage* dan *labor cost percentage*. *Room cost percentage* Utopia *Boutique Hotel* pada tahun pertama adalah 27.90% dengan hasil perhitungan *total room cost* dibagi dengan *total room sales*. Sedangkan *labor cost percentage* Utopia *Boutique Hotel* pada tahun pertama adalah 29.86% dengan hasil perhitungan *total labor cost* dibagi dengan *total room sales*. Rasio operasional tahun kedua hingga tahun kesepuluh dapat dilihat pada Lampiran F-18.

J. Manajemen Risiko

Menurut (Hubbard. 2009), manajemen risiko adalah mengidentifikasi, menilai dan memprioritaskan kemungkinan terjadinya risiko yang diikuti oleh aplikasi yang terkoordinasi dan ekonomis dari sumber daya yang dapat meminimalisir, memonitor dan mengontrol kemungkinan dan/atau akibat dari peristiwa yang tidak diinginkan. Adapun beberapa aspek yang perlu diperhatikan dari risiko yang mungkin terjadi di lapangan ialah sebagai berikut:

1. Aspek Pemasaran

Utopia *Boutique Hotel* merupakan hotel baru yang terletak di Alam Sutera, Tangerang Selatan. Dikarenakan hotel baru masih memerlukan banyak pengenalan, maka Utopia *Boutique Hotel* menyebarkan informasi melalui brosur dan juga media informasi *online*. Dalam aspek pemasaran terdapat beberapa risiko lainnya seperti munculnya pesaing baru yang menjadi competitor dan juga tren pasar yang berubah. Dengan demikian. Utopia *Boutique Hotel* akan secara konsisten dan terus meningkatkan kualitas pelayanan agar pelanggan tetap setia kepada hotel.

2. Aspek Operasional

Utopia *Boutique Hotel* mencegah risiko pada permasalahan teknis yang ada seperti pemadaman listrik yang tidak terduga dengan menyediakan *generator*. Hotel juga menanggulangi kemungkinan bencana seperti kebakaran dengan memasang *fire sprinkle system*, serta mengasuransikan peralatan hotel jika terjadi bencana alam yang tidak terduga. Selain itu. Utopia *Boutique Hotel* juga merekrut *engineering staff* yang siap sedia

untuk menanggulangi permasalahan teknis lainnya yang terjadi di dalam hotel.

3. Aspek Sumber Daya Manusia

Sebagai penyedia jasa, sumber daya manusia merupakan hal yang penting dalam industri pariwisata. Pengetahuan dan keterampilan dari setiap karyawan sangatlah dibutuhkan untuk memenuhi kepuasan pelanggan. Oleh karena itu, *Utopia Boutique Hotel* akan memberikan pelatihan dan orientasi kepada seluruh karyawan hotel yang baru direkrut. *Utopia Boutique Hotel* juga akan mengadakan beberapa pelatihan dan pengembangan secara rutin setiap tahunnya agar karyawan hotel semakin terampil dan terlatih. Selain itu, *Utopia Boutique Hotel* juga akan mencegah kecurangan yang dapat terjadi di industri hotel dengan cara memasang CCTV di seluruh area hotel, serta melakukan inventaris peralatan secara berkala untuk menghindari kehilangan peralatan.

4. Aspek Hukum

Utopia Boutique Hotel akan terus mengikuti perkembangan hukum-hukum di Indonesia terutama di bidang pariwisata dan akomodasi, dengan tujuan untuk menghindari terjadinya permasalahan yang mungkin dapat terjadi. Regulasi dan kebijakan yang dibuat di hotel juga akan mengacu pada peraturan yang berlaku. Segala kontrak ataupun perjanjian yang bersangkutan dengan *Utopia Boutique Hotel* akan dibuat dalam perjanjian tertulis setelah dikonsultasikan dengan pakar hukum. Apabila terjadi masalah dengan tamu atau rekan bisnis, pihak hotel akan mencoba menyelesaikannya secara kekeluargaan untuk menjaga nama baik hotel dan

menunjukkan itikad baik dari pihak hotel. Namun apabila diperlukan, hotel akan menempuh jalur hukum untuk memastikan permasalahan yang terjadi dapat diselesaikan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

5. Aspek Finansial

Ada banyak risiko yang dapat terjadi dalam aspek finansial, yaitu seperti perusahaan mengalami kenaikan biaya produksi, tidak tercapainya target penjualan, pengembalian modal yang tidak sesuai perhitungan, atau naiknya tingkat suku bunga yang dapat menyebabkan perusahaan terlilit hutang atau bahkan tidak mampu membayar hutang jangka panjang. Dalam mengatasi risiko tersebut, *Utopia Boutique Hotel* telah melakukan perhitungan rasio keuangan beserta analisis keuangannya. Pihak hotel juga meminjam bank untuk mengatasi kenaikan beban yang akan terjadi atau kemungkinan meningkatkan inflasi dari tahun ke tahun.

Kenaikan biaya produksi juga telah diperhitungkan dengan baik dengan cara melihat pertumbuhan inflasi sebelumnya. Perusahaan juga dapat menekan biaya pengeluaran untuk meningkatkan margin penjualan, dan ketika tetap tidak memenuhi target, perusahaan akan membuat strategi pemasaran melalui berbagai macam promosi. Promosi akan dibuat dalam berbagai macam bentuk seperti pemaketan, pemrograman, serta bentuk pemasaran lainnya yang dapat menarik kembali minat konsumen dan meningkatkan penjualan.