

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian**

#### **1.1.1 Hotel Mandarin Regency**

PT Hotel Mandarine Regency Tbk (HOME) didirikan tanggal 28 Oktober 1986 dan memulai kegiatan usaha komersial sejak tanggal 30 Oktober 1996. Kantor pusat HOME berlokasi di Hotel Goodway, Jln. Imam Bonjol No. 1, Nagoya, Pulau Batam 29432. Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan HOME adalah bidang perhotelan (termasuk penyediaan kamar untuk menginap, penyediaan tempat dan pelayanan makan & minum, pelayanan pencucian pakaian/ binatu, dan penyediaan fasilitas akomodasi dan pelayanan lain, yang diperlukan bagi penyelenggaraan kegiatan usaha hotel). Dalam kurun waktu selama 14 tahun, PT. Hotel Mandarine Regency dengan *merk* Goodway Hotel berkembang menjadi Hotel Bintang empat yang cukup terkenal di Kota Batam. Sebelumnya merupakan Hotel Raco Indoland dan dilakukan renovasi menyeluruh. Pada akhir tahun 1996 mulai beroperasi kembali dengan klasifikasi Hotel bintang empat yang siap melayani keperluan akomodasi pelanggan dengan semboyan “*Your Comfort Is Our Business*”.

Pada Tahun 2004, HOME mengakuisisi PT Delapan Puluh Satu Jaya, Hotel bintang dua yang berlokasi bersebelahan dengan Goodway Hotel. Akuisisi tersebut bertujuan untuk memperluas pangsa pasar Goodway Hotel. Goodway Hotel memiliki 298 kamar dengan berbagai tipe, sebanyak 268 kamar di jual kepada pelanggan sedangkan sisanya digunakan untuk keperluan operasional. Hotel Goodway memiliki satu *Ballroom* berkapasitas 1.500 orang dan sembilan ruangan pertemuan dengan berbagai macam ukuran dan satu ruangan VIP. Selain itu, Hotel Goodway memiliki dua restoran, Nusantara Coffee House dan Asakuma Japanese Restaurant, serta fasilitas lain berupa Piano, *Lounge, Wine, Bar, Poolsite, Bar, Health Spa* dan *Shopping Boutique*. Selaras dengan perkembangan perusahaan dan usaha perhotelan, HOME melakukan Penawaran Umum Perdana

dan mencatatkan sahamnya di PT Bursa Efek Indonesia pada bulan Juli 2008 untuk memperoleh dana segar dari masyarakat guna pengembangan usaha. HOME memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK pada tanggal 03 Juli 2008 untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham HOME (IPO) kepada masyarakat sebanyak 300.000.000 dengan nilai nominal Rp100,- per saham dengan harga penawaran Rp110,- per saham dan disertai sebanyak 198.000.000 Waran Seri I. Saham dan Waran Seri I tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 17 Juli 2008.

A. Logo Hotel Goodway



**Gambar 1.1**

**Logo Hotel Goodway**

*Sumber* : Annual Report

B. Visi & Misi Goodway

Visi,

Mempromosikan Hotel Goodway sebagai hotel bintang 4 yang terkemuka di Batam dengan citra dan reputasi yang baik serta pelanggan yang berkualitas.

Misi,

Membangun tenaga kerja yang terlatih, inovatif dan disiplin untuk mencapai target, serta memperkuat sarana dan prasarana pembangunan serta pelayanan yang berkualitas.

Moto Goodway.

Layak, Bernilai, Menyenangkan, Nyaman Dan Bahagia untuk tinggal lama.

### **1.1.2 Hotel Sahid Jaya**

Hotel Sahid Jaya International Tbk (SHID) didirikan 23 Mei 1969 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1971. Kantor pusat SHID berlokasi di Hotel Grand Sahid Jaya Jakarta, Jalan Jenderal Sudirman No. 86, Jakarta 10220. Hotel Grand Sahid Jaya yang berdiridenganluas tanah 39.415m<sup>2</sup> dan dengan luas bangunan 18.019m<sup>2</sup>. Grand Sahid Jaya merupakan hotel bintang lima lokal yang terletak di pusat kota Jakarta. Hotel ini mulai didirikan dengan tujuan untuk menjalankan usaha-usaha dalam bidang industri perhotelan dan pariwisata dengan nama Hotel Sahid Jaya. Pada tanggal 24 April 1970 perseroan memulai pembangunan sebuah hotel yang dibuat dihadapan notaris Raden Soerojo Wongsowidjojo, SH. Adapun didirikan hotel ini adalah untuk membangun dan mengelola sebuah hotel baru bertaraf Internasional di Jakarta dengan mempertahankan kebudayaan asli Indonesia sebagai ciri khas dari hotel ini.

Pada tahun 1990 telah selesai dibangun Sahid Jaya Tower berlantai 21 dan diresmikan pada tanggal 23 Maret 1990 oleh Wakil Presiden, Bapak Sudharmono, SH. Selain bertambahnya jumlah kamar yang semula hanya 514 kamar menjadi 844 kamar, penambahan lain juga terdapat pada restoran dan fasilitas pendukung lainnya seperti ruang rapat, ruang pertemuan, *mini department store*, *fitness centre*, dan *convention hall* yang modern dan dengan daya tampung hingga 3000 orang. Pada tanggal 05 Mei 1990, SHID memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham SHID (IPO) kepada masyarakat sebanyak 11.000.000 dengan nilai nominal Rp1.000,- per saham dengan harga penawaran Rp7.000,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 08 Mei 1990.

Seiring rangkaian renovasi yang dilakukan dari tahun ke tahun di semua aspek bangunan hotel, pada tanggal 23 Juni 1994 Hotel Sahid Jaya dan Tower mendapatkan predikat Hotel Bintang Lima Berlian oleh Bapak Joop Ave sebagai Direktur Jendral Pariwisata pada saat itu. Pada tanggal 23 Maret 2009, bertepatan dengan ulang tahun Sahid ke-35, diluncurkan perubahan nama menjadi Grand Sahid Jaya Hotel. Nama baru ini merupakan wujud komitmen manajemen hotel yang lokasinya sangat strategis tersebut untuk memberikan layanan dan produk yang bermutu kepada pelanggan. Dalam *re-branding* tersebut, diikuti dengan standarisasi semua produk, merk, aplikasi penerapan logo dan layanan kepada tamu serta ketrampilan semua karyawan melalui traning secara intensif. Itu semua bertujuan mengiring berbagai peralatan baru hotel yang lebih modern dan canggih.

#### A. Logo Hotel Grand Sahid Jaya



**Gambar 1.2**

#### **Logo Hotel Grand Sahid Jaya**

*Sumber* : Annual Report

#### B. Visi & Misi Grand Sahid Jaya

Visi,

Menjadi Hotel yang mampu menumbuhkan kreativitas, inovasi, produktivitas, kualitas sumber daya manusia yang teruji dan menyajikan pelayanan yang sesuai standar internasional tanpa meninggalkan nilai-nilai luhur budaya bangsa.

Misi,

1. Meningkatkan kualitas produk dan mutu pelayanan dengan sasaran memberikan kepuasan kepada pelanggan.
2. Meningkatkan kualitas sumber daya manusia agar menjadi terampil dan memiliki kemampuan untuk memberikan pelayanan yang terbaik guna memuaskan pelanggan dengan cara profesional dan proaktif dalam menghadapi perubahan tuntutan masyarakat yang semakin canggih dan lingkungan yang kompetitif.
3. Mempercepat pengembangan perseroan menjadi perusahaan profesional, produktif, dan efisien yang unggul dalam suasana persaingan yang makin meningkat.
4. Meningkatkan upaya pengembangan usaha baik dibidang bisnis utama (*primary core bisnis*) maupun bisnis sekunder (*secondary core business*) sehingga mampu memantapkan keunggulan posisinya dalam kegiatan perekonomian Indonesia pada khususnya.
5. Menggali sumber pendanaan yang lebih inovatif dan menguntungkan perusahaan untuk membiayai pembangunan dan pengembangan usaha melalui pasar modal, lembaga keuangan nasional maupun internasional serta menjalin kerjasama dengan pihak lain dalam upaya meningkatkan efisiensi dan produktifitas perusahaan.

## **1.2 Latar Belakang Masalah**

Dengan hadirnya pasar modal, saat ini kalangan investor dengan mudah dapat menyalurkan dana investasi mereka. Investor dapat menilai dan memilih perusahaan mana yang menurut mereka mampu memberikan nilai lebih kepada investornya. Seperti halnya pasar pada umumnya, dalam pasar modal juga terdapat penjual dan pembeli. Dimana perusahaan bertindak sebagai penjual saham dan investor bertindak sebagai pembeli saham dimana keduanya memiliki risiko untung atau rugi. Pasar modal merupakan sarana bagi perusahaan untuk mendapatkan dana jangka panjang dengan cara menjual saham atau menerbitkan

obligasi. Pasar modal yang utama di Indonesia adalah Bursa Efek Indonesia (BEI). ([idx.co.id](http://idx.co.id))

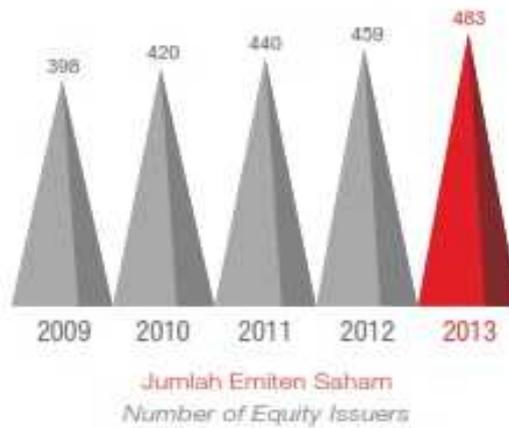
Perkembangan di dunia pasar modal kian mengalami peningkatan. Hal ini terbukti dari terus meningkatnya frekuensi transaksi saham harian di BEI selama kurun waktu 5 tahun. Dari tahun 2009-2013.



**Gambar 1.3**  
**Rata-Rata Frekuensi Harian Saham**

*Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)*

Dari grafik diatas, dapat dilihat bahwa frekuensi transaksi di lantai bursa mengalami kenaikan disetiap tahunnya. Kenaikan transaksi yang terjadi di lantai bursa, juga disebabkan oleh meningkatnya jumlah emiten yang tercatat di bursa efek indonesia selama kurun waktu tersebut.



**Gambar 1.4**  
**Jumlah Emiten Saham di BEI**

*Sumber :www.idx.co.id*

Pada gambar 1.4 menunjukkan bahwa setiap tahunnya selama lima tahun berturut-turut jumlah emiten yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selalu bertambah. Hal tersebut membuat calon investor semakin memiliki banyak pilihan perusahaan untuk menginvestasikan dana mereka. Salah satu sektor yang ada di Bursa Efek Indonesia adalah Sektor Perdagangan, Jasa dan Investasi yang memiliki 9 Sub-Sektor, diantaranya adalah Sub-Sektor Pariwisata, Hotel & Restoran. Pada sub-sektor ini terdapat 21 perusahaan *go public* yang bergerak disektor pariwisata (tabel.1.1)

**Tabel. 1.1**  
**Daftar Perusahaan Sub Sektor Pariwisata di BEI**

No	Kode Saham	Nama Perusahaan	Tanggal IPO
1	BAYU	BAYU BUANA Tbk.	30/10/1989
2	BUVA	Bukit Uluwatu Villa Tbk.	12/07/2010
3	FAST	Fast Food Indonesia Tbk.	11/05/1993
4	GMCW	Grahamas CitrawisataTbk.	14/02/1995
5	HOME	Hotel Mandarin Regency Tbk.	07/07/2008

(Tabel 1.1 sambungan)

6	HOTL	Saraswati Griya Lestari Tbk.	10/01/2013
7	ICON	Island Concept Indonesia Tbk.	08/07/2005
8	INPP	Indonesian Paradise Property Tbk.	01/12/2004
9	JIHD	Jakarta International Htl & Devlp. Tbk.	29/02/1984
10	JSPT	Jakarta Setiabudi International Tbk.	12/01/1998
11	MAMI	Mas Murni Indonesia Tbk.	09/02/1994
12	PANR	Panorama Sentrawisata Tbk.	18/09/2001
13	PDES	Destinasi Tirta Nusantara Tbk.	08/07/2008
14	PGLI	Pembangunan Graha Lestari Indah Tbk.	05/04/2000
15	PJAA	Pembangunan Jaya Ancol Tbk.	02/07/2004
16	PNSE	Pudjiaji and Sons Tbk.	01/05/1990
17	PSAB	J Resourch Asia Pasific Tbk.	01/12/2007
18	PSKT	Pusaku Tarinka Tbk.	19/09/2005
19	PTSP	Pioneerindo Gourmet International Tbk.	30/05/1994
20	PDUP	Pudjiadji Prestige Tbk.	18/11/1994
21	SHID	Hotel Sahid Jaya Tbk.	08/05/1990

Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)

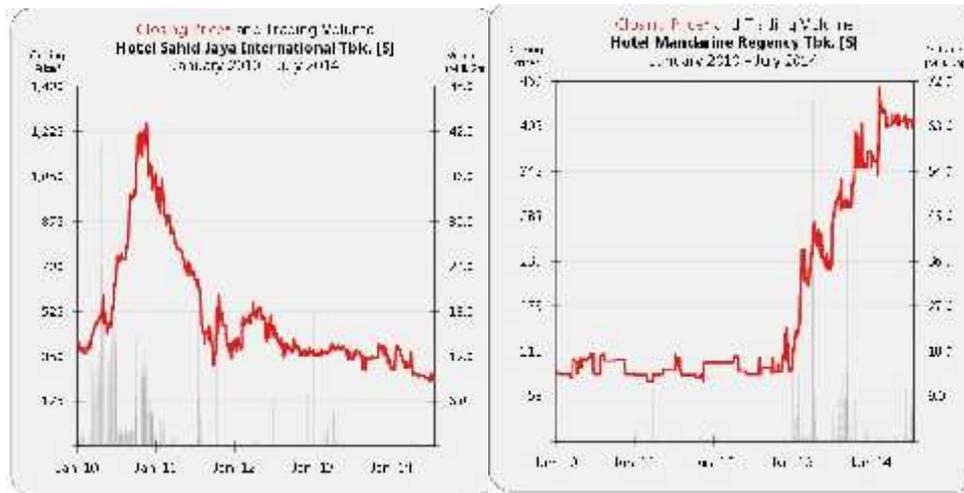
Dari ke 21 perusahaan tersebut, dua diantaranya merupakan perusahaan yang bergerak pada segmen hotel. Yaitu Hotel Mandarine Regency dan Hotel Sahid Jaya.

Dewasa ini perkembangan pariwisata di Indonesia terus mengalami peningkatan. Seperti yang dilansir Kementerian Pariwisata Republik Indonesia, pertumbuhan industri pariwisata di Indonesia tahun 2014 mencapai 9,39 %. Angka itu di atas pertumbuhan ekonomi nasional yang mencapai 5,7 % (*Indonesia.go.id*)

Menurut Koen Meyers (2009) Pariwisata adalah aktivitas perjalanan yang dilakukan sementara waktu dari tempat tinggal semula ke daerah tujuan dengan alasan bukan untuk menetap atau mencari nafkah melainkan hanya untuk memenuhi rasa ingin tahu, menghabiskan waktu senggang atau libur serta tujuan-

tujuan lainnya. Dari penjelasan diatas dimungkinkan jika para wisatawan membutuhkan tempat menginap seperti hotel. Perhotelan dan Pariwisata memang ibarat dua mata uang yang tidak bisa dipisahkan. Tumbuhnya industri perhotelan tidak lepas dari berkembangnya sektor pariwisata. Sebaliknya, pariwisata tidak akan bisa berkembang dengan baik tanpa didukung oleh industri perhotelan (*eciety.com*). Tumbuhnya industri perhotelan tersebut juga didukung oleh pernyataan Ketua Persatuan Hotel dan Restoran Indonesia (PHRI), Yanti Sukamdani, sektor bisnis perhotelan di Indonesia sempat diposisikan sebagai tujuan investasi penginapan yang paling mengalami pertumbuhan signifikan ketimbang Rusia, Brasil, dan Amerika Serikat yang selama ini mendominasi bisnis perhotelan di dunia (*koran-jakarta.com*). Hal tersebut mengisyaratkan tingginya permintaan pada bisnis perhotelan sehingga dijadikan tujuan investasi yang tumbuh secara signifikan. Sebagai sebuah perusahaan, hotel dituntut memiliki kinerja keuangan yang baik, terlebih jika perusahaan itu sudah *go public* dan akan menghimpun banyak dana dari masyarakat (investor). Karena sebelum menanamkan investasi, investor pasti akan mengenali dulu bagaimana kondisi perusahaan tersebut.

Hotel Sahid Jaya yang merupakan salah satu hotel yang terdaftar di BEI yang harga sahamnya mengalami penurunan pada harga sahamnya dalam kurun waktu empat tahun terakhir (*idx.co.id*). namun, hal serupa tidak terjadi pada Hotel Mandarin Regency yang juga terdaftar pada BEI justru mengalami peningkatan harga saham yang cukup signifikan setidaknya dalam kurun waktu dua tahun terakhir (*idx.co.id*). (Gambar 1.5)



**GAMBAR 1.5**

**Index Harga Saham HOME dan SHID**

*Sumber : www.idx.co.id*

Hal tersebut menggambarkan adanya perbedaan ketertarikan investor pada kedua objek tersebut berdasarkan analisa tertentu. Untuk mengetahui kondisi dari perusahaan tersebut, dibutuhkan sebuah analisis pada kinerja keuangan perusahaan. Analisis ini memiliki peran yang besar bagi investor dalam melakukan keputusan berinvestasi. Menurut Brigham & Houston (2010:133) dari sudut pandang investor, peramalan masa depan adalah inti dari analisis keuangan yang sebenarnya. Dari pendapat tersebut dapat diartikan bahwa hasil dari analisis itu dapat memberikan gambaran yang jelas bagi investor tentang prospek investasi yang mereka tanamkan kedepannya. Apakah akan memberikan keuntungan atau merugikan.

Sebuah perusahaan dengan kinerja keuangan yang baik akan membuat para investor lebih percaya dan berminat menginvestasikan dana mereka pada perusahaan tersebut. Sedangkan perusahaan yang memiliki kinerja keuangan kurang baik akan lebih sulit mendapatkan dana karena ketidakpercayaan investor pada perusahaan tersebut. Untuk membuat keputusan investasi, investor memerlukan laporan keuangan dari perusahaan tersebut. Menurut Munawir dalam Fahmi (2011:22) Laporan keuangan merupakan alat yang sangat penting untuk memperoleh informasi sehubungan dengan posisi keuangan dan hasil-hasil yang

telah dicapai oleh perusahaan yang bersangkutan. Laporan keuangan tersebut digunakan sebagai dasar pertimbangan oleh para investor untuk menilai kondisi perusahaan tersebut melalui proses analisis keuangan.

Analisis keuangan merupakan penggunaan laporan keuangan untuk menganalisis posisi dan kinerja keuangan perusahaan dan untuk menilai kinerja keuangan perusahaan dimasa yang akan datang.( K.R Subramanyan, 2010). Dari hasil analisis keuangan tersebut dapat diketahui keadaan perusahaan sesungguhnya yang ditunjukkan oleh sehat atau tidaknya kondisi keuangan tersebut. Sehingga investor dapat memutuskan untuk berinvestasi atau tidak. Salah satu alat untuk menganalisa laporan keuangan tersebut adalah dengan rasio keuangan.

Menurut Harmono (2009:106) Kinerja keuangan perusahaan akan dinilai melalui analisis rasio oleh para investor dan lembaga keuangan sebagai pemberi pinjaman (kreditor). Dengan menggunakan analisis rasio keuangan dapat diketahui keadaan perusahaan yang ditinjau dari likuiditas, solvabilitas/leverage, profitabilitas dan manajemen asset serta rasio nilai pasar perusahaan tersebut.

Investor sebaiknya lebih memahami lagi tentang kinerja dari sebuah perusahaan sebelum akhirnya memutuskan untuk berinvestasi. Analisis rasio keuangan merupakan salah satu cara yang dapat dilakukan untuk mengukur dan menilai kinerja perusahaan tersebut. sehingga dari analisis ini investor dapat mengetahui apakah perusahaan yang akan menjadi tempatnya berinvestasi mengalami kemajuan, statis, atau kemunduran. Sehingga investor dapat mengambil keputusan yang tepat.

Berdasarkan uraian diatas, peneliti tertarik untuk menganalisis perbedaan kinerja keuangan pada ke dua hotel tersebut yaitu Hotel Mandarin Regency dan Hotel Sahid Jaya dengan menggunakan rasio-rasio keuangan diatas. Adapun judul penelitian tersebut adalah **“ANALISIS PERBANDINGAN KINERJA KEUANGAN PADA INDUSTRI HOTEL YANG LISTING DI BURSA EFEK INDONESIA MENGGUNAKAN RASIO LIKUIDITAS,**

## **LEVERAGE, PROFITABILITAS, MANAJEMEN ASET, DAN NILAI PASAR”**

### **1.3 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang penelitian diatas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut

1. Bagaimana kinerja keuangan Hotel Mandarin Regency dilihat dari Rasio Likuiditas (CR, QR), Manajemen Aset ( DSO, FATR, TAT), Leverage (DR, TIE, EBITDA CR), Profitabilitas (PMS, ROA, BEP, ROE), Nilai Pasar (P/E, P/CF, P/B)?
2. Bagaimana kinerja keuangan Hotel Sahid Jaya dilihat dari Rasio Likuiditas (CR, QR), Manajemen Aset ( DSO, FATR, TAT), Leverage (DR, TIE, EBITDA CR), Profitabilitas (PMS, ROA, BEP, ROE), Nilai Pasar (P/E, P/CF, P/B)?
3. Hotel manakah yang memiliki kinerja keuangan lebih baik?

### **1.4 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah;

1. Untuk mengetahui kinerja keuangan Hotel Mandarin Regency dilihat dari Rasio Likuiditas (CR, QR), Manajemen Aset ( DSO, FATR, TAT), Leverage (DR, TIE, EBITDA CR), Profitabilitas (PMS, ROA, BEP, ROE), Nilai Pasar (P/E, P/CF, P/B)?
2. Untuk mengetahui kinerja keuangan Hotel Sahid Jaya dilihat dari Rasio Likuiditas (CR, QR), Manajemen Aset ( DSO, FATR, TAT), Leverage (DR, TIE, EBITDA CR), Profitabilitas (PMS, ROA, BEP, ROE), Nilai Pasar (P/E, P/CF, P/B)?
3. Untuk mengetahui hotel mana yang memiliki kinerja keuangan lebih baik.

## **1.5 Kegunaan Penelitian**

Diharapkan hasil dari penelitian ini dapat memberikan manfaat kepada berbagai pihak, yaitu:

### **1.5.1 Secara Praktis**

#### 1. Bagi Perusahaan

Bagi pihak perusahaan diharapkan dapat menggunakan hasil penelitian ini sebagai informasi bagi perusahaan tentang kekuatan dan kelemahan kinerja keuangan perusahaan, sehingga dalam pengambilan kebijakan perusahaan dapat mengambil kebijakan yang tepat.

#### 2. Bagi Investor

Bagi pihak investor diharapkan investor dapat menggunakan hasil penelitian ini untuk pertimbangan pengambilan keputusan investasi.

### **1.5.2 Secara Teoritis**

#### 1. Bagi Peneliti

Dengan penelitian ini diharapkan peneliti dapat menambah ilmu dan wawasannya tentang analisis kinerja keuangan

#### 2. Bagi Penelitian Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sebuah referensi bagi penelitian selanjutnya serta dapat menjadi bahan acuan untuk penelitian lebih lanjut

## **1.6 Sistematika Penulisan**

**BAB I** : Pendahuluan

Bab ini menjelaskan tentang gambaran umum objek penelitian, latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

**BAB II** : Tinjauan Pustaka dan Lingkup Penelitian

Bab ini menjelaskan tentang teori-teori yang berkaitan dengan penelitian dan mendukung solusi permasalahan, serta berisi penelitian terlebih dahulu sebagai referensi.

**BAB III : Metode Penelitian**

Bab ini berisi uraian mengenai jenis penelitian yang dibuat, variabel penelitian, tahapan penelitian, teknik pengumpulan data, teknik analisis data.

**BAB IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Bab ini berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan tentang hasil penelitian. Hasil dan pembahasan tersebut diuraikan secara rinci sistematis sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian. Hal tersebut dapat memberikan gambaran yang lebih jelas terhadap cakupan, batasan, dan isi topik apabila disajikan dalam sub-sub judul. Setiap aspek pembahasan dimulai dari analisis data, interpretasi data, dan penarikan kesimpulan.

**BAB V : Kesimpulan dan Saran**

Bab ini merupakan bab terakhir, berisi penafsiran dari penelitian ini dalam bentuk kesimpulan. Ada dua cara penulisan kesimpulan, yaitu dengan cara butir demi butir dan dengan cara uraian padat. Saran merupakan implikasi kesimpulan yang berhubungan dengan masalah. Selain menyentuh aspek praktis, perumusan rekomendasi juga harus ditujukan kepada para pembuat kebijakan, para pengguna hasil penelitian, dan dapat pula ditujukan kepada para peneliti berikutnya yang berminat untuk melanjutkan penelitian sebelumnya.