

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Industri perhotelan di Puncak memiliki tantangan tersendiri, mengingat lokasi yang menjadi daya tarik utama wisatawan, dengan berbagai jenis akomodasi yang tersedia, mulai dari hotel bintang lima hingga penginapan sederhana. Oleh karena itu, perhitungan break-even point sangat penting untuk memastikan harga sewa kamar yang ditetapkan dapat mencakup seluruh biaya tetap dan variabel yang ada, serta memberikan keuntungan yang cukup. Tanpa perhitungan yang tepat, hotel dapat mengalami kerugian yang dapat mengancam kelangsungan usaha mereka. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji perhitungan BEP di Hotel Jimmiers Mountain Resort Puncak, dengan mempertimbangkan berbagai faktor yang mempengaruhi biaya operasional dan pendapatan yang dihasilkan.

Perekonomian yang terus berkembang, khususnya dalam sektor pariwisata, telah menciptakan persaingan yang semakin ketat dalam industri perhotelan. Hotel di berbagai kawasan, termasuk yang berada di daerah wisata seperti Puncak, harus terus berinovasi dan meningkatkan pelayanan guna mempertahankan kelangsungan usaha mereka. Salah satu cara untuk menilai keberhasilan operasional suatu usaha adalah dengan menghitung titik impas atau *break-even point* (BEP). BEP merupakan titik di mana pendapatan total sama dengan biaya total, sehingga tidak ada keuntungan maupun kerugian yang diperoleh.. Penelitian ini berfokus pada analisis *break-even point* terhadap penjualan jasa sewa kamar pada Hotel Jimmiers Mountain Resort Puncak, sebuah hotel yang terletak di daerah wisata Puncak, yang dikenal dengan pemandangan alamnya yang indah.

Salah satu *gap research* yang ingin diungkap dalam penelitian ini adalah kurangnya penelitian yang mengkaji secara mendalam mengenai perhitungan *break-even point* dalam industri perhotelan di daerah wisata Puncak. Meskipun banyak penelitian yang telah dilakukan mengenai analisis keuangan di sektor hotel, masih sedikit yang secara spesifik mengulas tentang *break-even point* pada jasa sewa kamar hotel yang berlokasi di daerah wisata dengan persaingan yang cukup

ketat. Gap ini penting untuk diisi karena Puncak sebagai daerah tujuan wisata yang populer memerlukan pendekatan yang lebih spesifik terkait analisis keuangan dan pengelolaan hotel. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pemahaman yang lebih mendalam tentang pentingnya perhitungan BEP dalam manajemen operasional hotel di kawasan tersebut.

LAPORAN KEUANGAN JIMMERS MOUNTAIN RESORT				
PERIODE 2021-2024				
	2021	2022	2023	2024
LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF				
Pendapatan	51.021.355.702	37.074.443.482	64.086.124.551	54.056.436.716
Laba bruto	35.501.091.688	23.679.838.159	40.436.610.028	32.097.914.816
Laba (rugi) Tahun Berjalan	12.146.882.356	5.183.545.503	7.466.629.488	2.353.947.677
Penghasilan Komprehensif Lain	(89.230.494)	84.460.114	6.830.228	110.119.544
Laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	12.057.651.861	5.268.005.617	7.473.459.716	2.464.067.222
Laba (rugi) per saham	2,94	1,96	1,89	0,59
LAPORAN POSISI KEUANGAN				
Jumlah asset	259.692.979.111	262.828.434.043	306.784.059.331	245.861.306.951
Jumlah liabilitas	14.141.062.806	17.993.348.605	53.211.905.837	43.959.732.307
Dana Syirkah Temporer	-	-	14.021.939.152	16.467.295.700
Jumlah Ekuitas	245.551.916.306	244.835.049.438	239.550.214.792	185.434.278.944
RASIO KEUANGAN				
Rasio laba (rugi) terhadap jumlah asset	4,68%	1,97%	2,43%	0,96%
Rasio laba (rugi) terhadap ekuitas	4,95%	2,12%	3,12%	1,27%
Rasio laba (rugi) terhadap pendapatan	23,81%	13,98%	11,65%	4,35%
Rasio lancer	164,55%	103,35%	159,18%	60,91%
Rasio liabilitas terhadap ekuitas	5,76%	7,35%	22,21%	23,71%
Rasio liabilitas terhadap jumlah aset	5,45%	6,85%	17,35%	17,88%

Gambar 1.1 Laporan Keuangan Periode 2021-2024

Namun, dalam penerapan analisis *break-even point* pada Hotel Jimmiers Mountain Resort Puncak, terdapat beberapa kendala yang dihadapi oleh pihak manajemen. Biaya-biaya ini tidak bergantung pada jumlah kamar yang terjual, sehingga dapat menekan profitabilitas hotel jika tingkat hunian kamar tidak mencapainya target yang diinginkan. Selain itu, faktor eksternal seperti fluktuasi jumlah wisatawan yang datang ke Puncak juga mempengaruhi tingkat okupansi hotel, yang pada gilirannya mempengaruhi pendapatan yang dihasilkan. Perubahan dalam kebijakan pemerintah atau peristiwa tak terduga seperti bencana alam atau pandemi juga dapat mempengaruhi kinerja hotel secara signifikan.

Di sisi lain, daya saing usaha hotel di Puncak juga menjadi salah satu faktor yang harus diperhatikan. Banyaknya pilihan akomodasi yang tersedia, dari hotel berbintang hingga vila atau penginapan budget, memberikan tantangan tersendiri

bagi Hotel Jimmiers Mountain Resort dalam menarik pelanggan. Dalam menghadapi persaingan tersebut, hotel harus lebih kreatif dalam menawarkan nilai lebih bagi tamu, seperti kualitas pelayanan yang unggul, fasilitas yang lengkap, serta promo atau paket menarik yang dapat memikat wisatawan. Harga sewa kamar yang kompetitif juga menjadi salah satu strategi yang digunakan untuk meningkatkan tingkat hunian. Namun, hal ini harus diimbangi dengan perhitungan yang cermat, agar tidak merugikan usaha jangka panjang.

Kendala lain yang dihadapi oleh Hotel Jimmiers Mountain Resort adalah ketergantungan pada musim tertentu. Namun, pada musim sepi, hotel dapat menghadapi penurunan okupansi yang signifikan, sehingga hotel perlu mencari cara untuk mengoptimalkan kapasitasnya, termasuk melalui strategi penetapan harga yang fleksibel dan memanfaatkan potensi pasar yang ada, seperti event khusus atau penawaran untuk wisatawan lokal. Analisis break-even point diharapkan dapat membantu manajemen hotel untuk mengetahui dengan pasti berapa banyak kamar yang harus disewakan pada tiap musim guna mencapainya titik impas.

Tabel 1.1 Okupansi Rate

TAHUN	KAMAR TERSEDIA (rata-rata/tahun)	KAMAR TERISI	OKUPANSI RATE
2021	43.800	26.280	60%
2022	43.800	25.404	58%
2023	43.800	27.594	63%
2024	43.800	27.256	62%

Sumber: Okupansi Hotel Jimmiers Mountain Resort (2021-2024)

Catatan :

- Jumlah kamar tersedia per tahun : $120 \times 365 \text{ hari} = 43.800 \text{ kamar}$.
- Jumlah kamar terisi diasumsikan meningkat setiap tahun karena pemulihan industri perhotelan

Melihat pentingnya perhitungan *break-even point* untuk menjaga keberlanjutan usaha hotel, penelitian ini akan menganalisis bagaimana penerapan konsep tersebut dapat meningkatkan efisiensi operasional di Hotel Jimmiers

Mountain Resort Puncak. Dengan menghitung BEP, pihak manajemen dapat lebih bijak dalam menentukan harga sewa kamar, menetapkan strategi pemasaran, serta mengelola biaya operasional. Penelitian ini juga berupaya untuk memberikan gambaran tentang pengaruh fluktuasi okupansi terhadap pendapatan hotel dan bagaimana pengelola hotel dapat merespons perubahan tersebut untuk mencapai kinerja keuangan yang optimal. Temuan-temuan dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan evaluasi dan referensi bagi pengelola hotel dalam menghadapi tantangan pasar yang terus berkembang.

Berdasarkan hal-hal yang di ungkap diatas, maka peneliti akan melakukan penelitian yang berjudul ”**Analisis Break Event Terhadap Penjualan Jasa Sewa Kamar Pada Hotel Jimmers Mountain Resort**”. Mengingat pentingnya daya saing dalam dunia usaha, terutama di sektor perhotelan yang sangat bergantung pada permintaan pasar, penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan baru dalam upaya memperkuat posisi kompetitif Hotel Jimmers Mountsin Resort Puncak, di pasar perhotelan puncak.

1.2 Identifikasi Masalah

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perhitungan *break-even point* (BEP) terhadap penjualan jasa sewa kamar pada Hotel Jimmers Mountain Resort Puncak, sebuah hotel yang terletak di daerah wisata Puncak, yang menghadapi persaingan ketat dan fluktuasi okupansi yang signifikan. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, terdapat beberapa masalah utama yang perlu diidentifikasi, yang menjadi fokus utama dalam penelitian ini :

1. Kurangnya pemahaman terhadap Analisis *Break Event Point* (BEP)
2. Kesulitan dalam menentukan harga sewa kamar
3. Fluktuasi permintaan kamar yang tidak terprediksi
4. Persaingan yang ketat di industri perhotelan
5. Tingginya biaya operasional Hotel
6. Kurangnya perencanaan keuangan yang efektif
7. Kesenjangan penelitian dalam penerapan BEP pada UMKM perhotelan
8. Ketidakseimbangan antara pendapatan dan pengeluaran

9. Kurangnya strategi promosi yang berbasis perhitungan keuangan
10. Keterbatasan modal untuk ekspansi dan peningkatan

1.3 Batasan Masalah

Untuk menjaga fokus penelitian, perlu ditetapkan batasan masalah yang jelas.

Batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini hanya difokuskan pada Hotel Jimmiers Mountain Resort Puncak
2. Analisis BEP akan diterapkan pada penjualan jasa sewa kamar
3. Pertimbangan biaya tetap dan biaya variabel dalam operasional hotel
4. Pengaruh eksternal dibatasi pada faktor fluktuasi wisatawan
5. Waktu penelitian terbatas pada periode 2021 hingga 2024

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang telah diuraikan, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perhitungan *break-even point* (BEP) terhadap penjualan jasa sewa kamar di Hotel Jimmiers Mountain Resort Puncak dapat membantu dalam menentukan harga yang tepat dan mengelola biaya operasional untuk mencapai titik impas yang optimal?
2. Apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi fluktuasi tingkat hunian kamar di Hotel Jimmiers Mountain Resort Puncak, dan bagaimana fluktuasi tersebut berdampak terhadap pencapaian *break-even point* dan kinerja keuangan hotel?

1.5 Maksud dan Tujuan Penelitian

1.5.1 Maksud Penelitian

Maksud penelitian ini adalah untuk menganalisis dan memahami perhitungan *break-even point* (BEP) terhadap penjualan jasa sewa kamar pada Hotel Jimmiers Mountain Resort Puncak. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi bagaimana BEP dapat digunakan sebagai alat bantu dalam pengelolaan biaya dan penetapan harga yang optimal, guna memastikan kelangsungan usaha hotel. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi fluktuasi tingkat hunian kamar,

serta bagaimana dampaknya terhadap pencapaian BEP dan kinerja keuangan hotel. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan bagi manajemen hotel dalam merancang strategi yang lebih baik untuk meningkatkan daya saing dan mencapai keuntungan yang optimal.

1.5.2 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui perhitungan *break-even point* (BEP) pada penjualan jasa sewa kamar di Hotel Jimmiers Mountain Resort Puncak.
2. Untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi fluktuasi tingkat hunian kamar.

1.6 Sistematika Penulisan

Guna memahami lebih lanjut laporan ini, maka materi-materi yang tertera pada laporan skripsi ini dikelompokkan menjadi beberapa sub bab dengan sistematika penyampaian sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang, identifikasi masalah, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan itu sendiri.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Bab ini berisikan teori yang berupa pengertian dan definisi yang diambil dari kutipan buku yang berkaitan dengan penyusunan laporan skripsi serta beberapa literatur yang berhubungan dengan penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab itu berisikan tentang tempat dan waktu. penelitian, jenis penelitian, teknik pengumpulan data, devinisi operasional variable dan teknik analisis data penelitian

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang gambaran objek penelitian, hasil penelitian, dan pembahasan berdasarkan hasil analisis yang secara lebih lengkap mengupas berbagai fenomena yang ada dalam penelitian.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisikan simpulan yang merupakan hasil akhir atas penelitian ini dan juga saran yang berisi masukan untuk pihak objek penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

Berisi buku, jurnal, dan rujukan yang sah yang digunakan dalam menyusun penelitian ini.