

## **Penerapan Metode *Yield/Revenue* dengan *RevPar*: Studi Pada *Hotel and Convention X***

**Anita Swantari\***, Haryo Wicaksono, Filma Festivalia, Heny Ratnaningtyas  
Sekolah Tinggi Pariwisata Trisakti Jakarta  
e-mail: anitaswantari@stptrisakti.ac.id

### **Abstract**

*This study aims to determine the application of yield/revenue with RevPAR (Revenue Per Available Room). This type of research is quantitative research. The data analysis method in this study uses the trend analysis method. Data sources were obtained from Hotel X & Conventions in the form of daily hotel reports, revenue management forecast reports and pattern reports from January to December 2018. The results show that Yield/Revenue Management has been implemented well at Hotel X & Conventions Kelapa Gading in 2018 by making a RevPAR estimate that is close to the actual, with the difference between the estimated data and the actual data being only 5.34% to 17%. The highest RevPAR was in August 2018 which was Rp. 585,690,- and the lowest was in February 2018 which was Rp. 474,114. The conclusion of this study is that Hotel X & Conventions Kelapa Gading has implemented yield/revenue management well in 2018 by carrying out RevPAR estimates which are almost in accordance with the actual, with the difference between the estimated data and the actual data.*

**Keywords:** *Yield/Revenue Management, RevPar(Revenue Per Available Room)*

### **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan *yield/revenue* dengan RevPAR(*Revenue Per Available Room*). Jenis penelitian ini adalah penelitian kuantitatif. Metode analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode analisis trend. Sumber data diperoleh dari Hotel X & Conventions berupa laporan harian hotel, laporan perkiraan manajemen revenue dan laporan pola dari bulan Januari sampai dengan Desember 2018. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Manajemen *Yield/Revenue* telah diterapkan dengan baik di Hotel X & Conventions Kelapa Gading pada tahun 2018 dengan melakukan perkiraan RevPAR yang mendekati aktual, dengan selisih data perkiraan dan data aktualnya hanya sebesar 5,34% hingga 17%. RevPAR tertinggi terdapat pada bulan Agustus 2018 yaitu sebesar Rp585.690,- dan RevPAR terendah terdapat pada bulan Februari 2018 yaitu sebesar Rp474.114,-. Kesimpulan dari penelitian ini adalah Hotel X & Conventions Kelapa Gading telah menerapkan manajemen *yield/revenue* dengan baik pada tahun 2018 dengan melakukan perkiraan RevPAR yang hampir sesuai dengan aktualnya, dengan selisih data perkiraan dan data aktualnya.

**Kata Kunci:** *Manajemen Yield/Revenue, RevPar (Revenue Per Available Room)*

## PENDAHULUAN

Semakin tumbuh dan berkembangnya persaingan bisnis di dunia perhotelan sekarang ini, tentunya berbagai cara dilakukan oleh pihak manajemen hotel untuk merebut perhatian kunjungan tamu dan agar para tamu melakukan transaksi atas fasilitas hotel yang tersedia. Tidak dapat dipungkiri bahwa perusahaan dari tahun ke tahun dituntut untuk melakukan perbaikan di segala bidang baik dari segi infrastuktur maupun dari segi sistem kinerjanya baik dari operasional dan juga strategi-strategi untuk mempertahankan kelangsungan hidupnya. Terlebih lagi kini sudah banyak perusahaan yang sejenis bermunculan, sehingga membuat konsumen memiliki banyak pilihan akan apa yang terbaik menurut pendapat mereka.

Hotel X & Conventions Kelapa Gading merupakan hotel bintang 4 yang terletak di daerah Kelapa Gading-Jakarta Utara pastinya akan selalu memasarkan hotelnya terhadap khalayak di daerah sekitar Kelapa Gading maupun diluar Kelapa Gading. Hotel X & Conventions Kelapa Gading pun memiliki departemen *Revenue (Yielding)*.

Bagian departemen *Revenue (Yielding)* pun menggunakan sistem manajemen *yield/revenue*. Sistem ini memiliki peran penting atas strategi-strategi untuk keberhasilan menarik perhatian tamu dan memaksimalkan *Occupancy, Revenue*, dan RevPAR di Hotel X & Conventions Kelapa Gading.

Banyak hotel-hotel yang belum tahu cara mengatur *yield/revenue* di dunia perhotelan. Pengaturan *yield/revenue* adalah posisi yang ada pada departemen yang baru dalam dunia perhotelan. Tidak semua hotel memiliki posisi ini. Hingga banyak yang tidak tahu apa dan bagaimana cara bekerjanya. Intinya adalah pengaturan *yield/revenue* memiliki tujuan untuk memaksimalkan *revenue* dengan cara melakukan penetapan harga

kamar yang dinamis, mengikuti *supply* dan *demand* juga memastikan bahwa penetapan harga tersebut mampu memaksimalkan *revenue* semestinya didapatkan.

Strategi penetapan harga kamar dapat diukur dengan RevPAR (*revenue per available room*) merupakan metrik yang dapat memberikan informasi mengenai berapa banyak yang didapatkan sebuah hotel dan jumlah *revenue* yang bisa disetorkan ke rekening bank hotel setiap harinya. RevPAR dihitung berdasarkan *total room revenue* dibagi total jumlah kamar yang ada, bukan jumlah kamar yang terjual. RevPAR memiliki indikator yang cukup untuk menentukan langkah selanjutnya dalam pengaturan *yield/revenue*. Ini dikarenakan RevPAR memiliki metrik tetap yang konsisten yang bisa digunakan untuk mengevaluasi kinerja hotel dalam menghadapi persaingan dengan kompetitor.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis apakah Hotel X & Conventions Kelapa Gading telah menerapkan *yield/revenue* dengan RevPAR. Penelitian yang dilakukan oleh Fitriyono & Thio (2006) menunjukkan bahwa penerapan *yield/revenue* dengan RevPAR, metode penghitungan pendapatan kamar aktual menjadi lebih nyata dan merata. Hasil penelitian yang dilakukan Ivanov & Zhechev (2012) menunjukkan bahwa penerapan *yield/revenue* dengan RevPAR akan lebih memahami tingkat hunian dan nilai produktivitas dari total jumlah kamar yang dimiliki hotel.

Penelitian Schwartz, et al (2016) menunjukkan bahwa dengan menghitung *yield* spengelola dapat menentukan strategi untuk menambah persediaan dan meningkatkan potensi pendapatan hotel. Penelitian yang dilakukan oleh Hermawan (2010) menunjukkan bahwa bahwa penerapan *yield/revenue* dengan RevPAR

pengelola dapat mengetahui besarnya pendapatan hotel per kamar dari total ketersediaan kamar yang dimiliki. Wirya dan Widiyantara (2019), penelitiannya menunjukkan bahwa penerapan *yield/revenue* dengan RevPAR akan mudah menghitung nilai penilaian aset jika diperlukan untuk investasi dan jangka panjang. manajemen aset.

Kontribusi dalam penelitian ini adalah sebagai bahan masukan dan pertimbangan bagi manajemen hotel bahwa penerapan *yield/revenue* dengan Revpar dapat diterapkan dengan optimal agar memaksimalkan pendapatan yang akan diperoleh hotel serta menjadi acuan dalam persaingan antar hotel kompetitor.

## KAJIAN PUSTAKA

### *Hotel*

Hotel adalah suatu perusahaan yang dikelola oleh pemiliknya dengan menyediakan pelayanan makanan, minuman, dan fasilitas kamar untuk tidur kepada orang-orang yang sedang melakukan perjalanan dan mampu membayar dengan jumlah yang wajar sesuai dengan pelayanan yang diterima tanpa perjanjian khusus (Sulastiyono, 2011).

Hotel sebagai suatu tempat yang menyediakan fasilitas penginapan untuk masyarakat umum, dan yang dilengkapi satu atau lebih dari layanan berikut: layanan makanan dan minuman, layanan room attendant, layanan berseragam, pencucian linen, dan penggunaan furnitur dan perlengkapan (Kasavana & Brooks, 1991).

### *Pendapatan (Revenue)*

Pendapatan (*revenue*) secara umum sebagai hasil dari suatu perusahaan. Pendapatan adalah darah kehidupan dari suatu perusahaan. Mengingat pentingnya sangat sulit mendefinisikan pendapatan sebagai unsur akuntansi pada dirinya sendiri. Pada dasarnya pendapatan adalah kenaikan

laba. Seperti laba pendapatan adalah proses arus penciptaan barang atau jasa oleh suatu perusahaan selama suatu kurun waktu tertentu. Umumnya, pendapatan dinyatakan dalam satuan moneter (uang) (Tuanakotta, 2000).

Pendapatan adalah aliran masuk atau kenaikan lain aktiva suatu badan usaha atau pelunasan utang (atau kombinasi dari keduanya) selama suatu periode yang berasal dari penyerahan atau pembuatan barang, penyerahan jasa, atau dari kegiatan lain yang merupakan kegiatan lain yang merupakan kegiatan utama adan usaha (Baridwan, 1997).

### *Manajemen Yield/Revenue*

Menurut Hospa (2013), manajemen *yield/revenue* adalah ilmu yang memaksimalkan pendapatan dengan variabel yang ada yang bertujuan meningkatkan pendapatan dengan memanipulasi harga dimana produk tetap (kamar hotel) dibuat tersedia untuk dijual untuk saat ini dan perkiraan permintaan. Sedangkan menurut Kimes & Wirtz (2003), manajemen *yield/revenue* yaitu kemampuan hotel untuk mensegmentasi konsumen dan penentuan harga serta mengontrol inventaris kamar secara berbeda kepada konsumen yang telah disegmentasi dengan mempraktikan beberapa bentuk diskriminasi harga.

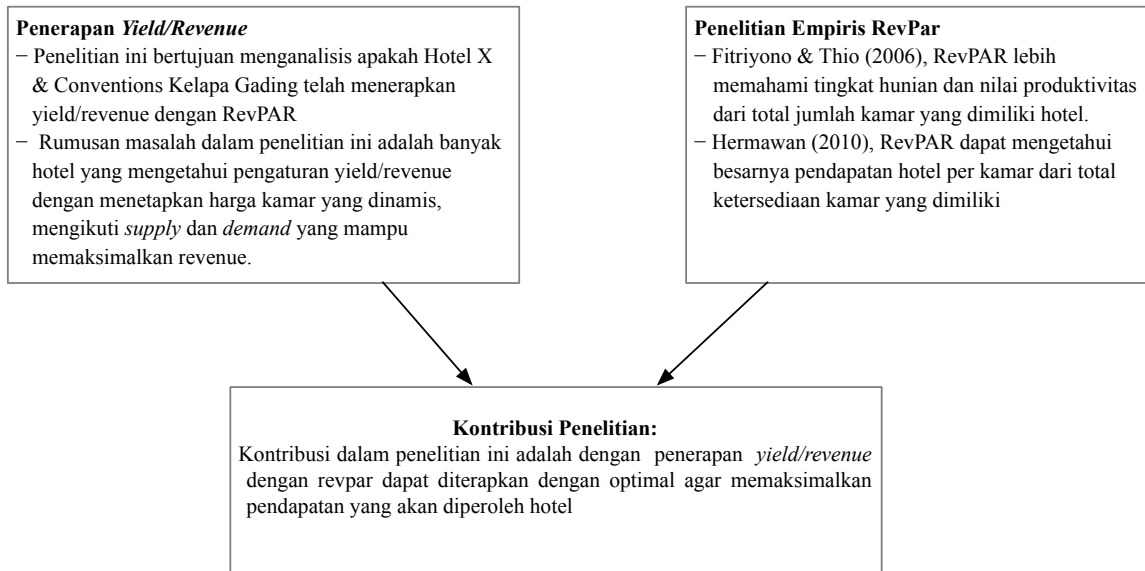
### *RevPAR*

RevPAR adalah pengukuran hasil yang berfokus pada pendapatan per kamar yang tersedia (Kasavana & Brooks, 1991). RevPAR memberikan informasi mengenai penjualan yang dihasilkan untuk setiap kamar yang dimiliki hotel yang dapat dijual kepada tamu Wisyaha (2010). RevPAR (*Revenue Per Available Room*) merupakan kombinasi dari *persentase occupancy* dengan ADR (*Average Daily Rate*) (Schmidgall, 1990).

Berdasarkan atas teori pendukung tersebut maka dirumuskan, apakah manajemen

*yield/revenue* telah diterapkan dengan baik di Hotel X & Conventions Kelapa Gading pada tahun 2018 dengan melakukan perkiraan RevPAR.

Untuk memahami penjelasan di atas, gambar 1 menunjukkan kerangka berpikir logis dari penelitian yang dilakukan ini.



**Gambar 1.** Kerangka Pikir

Sumber: Hospa (2013)

## METODOLOGI PENELITIAN

### *Jenis Penelitian*

Jenis penelitian ini adalah penelitian kuantitatif, karena data yang diperoleh berupa angka. Dari angka yang diperoleh akan dianalisis lebih lanjut dalam analisis data. Penelitian ini terdiri atas dua variabel, yaitu *yield/revenue* dan Revpar.

### *Sumber data*

Sumber data diperoleh dari Hotel X & Conventions Kelapa Gading berupa laporan keuangannya. Laporan keuangan dibuat untuk mengetahui kondisi finansial perusahaan secara keseluruhan (Ratnaningtyas, 2021). Laporan keuangan Hotel X & Conventions untuk menerapkan *yield/revenue* dengan Revpar meliputi laporan harian hotel (*daily on the book*), laporan perkiraan manajemen *revenue* (*revenue management budget report*) dan laporan pola pemesanan (*booking pattern*)

dari bulan Januari sampai dengan Desember 2018.

### *Analisis data*

Metode analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode analisis trend. Analisis Trend (tendensi posisi) merupakan teknik analisis untuk mengetahui tendensi keadaan keuangan apakah menunjukkan perubahan naik atau mengalami penurunan dalam penerapan pengaturan *yield/revenue* dengan RevPAR.

Rumus Revpar adalah (1) *Average Daily Rate*) x 65% *Occupancy*; (2) *Total Room Revenue/Total Room Available* (Kasavana & Brooks, 1991).

## HASIL PENELITIAN

Hasil penelitian ini akan disajikan dalam bentuk bulanan mulai dari bulan Januari sampai dengan bulan Desember sebagai berikut.

### Penerapan *Yield/Revenue* dengan Revpar Bulan Januari 2018

Berdasarkan tabel 1 pada bulan Januari 2018 dapat diketahui bahwa jumlah kamar yang tersedia adalah 9.517 kamar. Pendapatan kamar aktual pada bulan Januari 2018 sebesar Rp 4.823.766.652,-, sedangkan pendapatan kamar perkiraan sebesar Rp 5.803.825.741,-, sehingga RevPAR aktual yang diperoleh sebesar Rp 506.858,- dan RevPAR perkiraan yang diperoleh sebesar Rp 609.838,-. Maka dapat diambil kesimpulan bahwa perkiraan RevPAR pada bulan Januari lebih besar dibandingkan aktualnya sebesar Rp 102.980,- atau sebesar 20,32%.

Perkiraan RevPAR pada bulan Januari lebih besar dibandingkan aktualnya disebabkan oleh terjadinya banjir pada tanggal 23 Januari 2018, sehingga memberikan dampak jangka panjang pada jumlah pemesanan kamar di Hotel X & Conventions Kelapa Gading.

### Penerapan *Yield/Revenue* dengan Revpar Bulan Februari 2018

Berdasarkan tabel 2 pada bulan Februari 2018 dapat diketahui bahwa jumlah kamar yang tersedia adalah 8.596 kamar. Pendapatan kamar aktual pada bulan Februari 2018 sebesar Rp 4.075.485.553,-, sedangkan pendapatan kamar perkiraan sebesar Rp 5.345.612.370,-, sehingga RevPAR aktual

yang diperoleh sebesar Rp 474,114,- dan RevPAR perkiraan yang diperoleh sebesar Rp 621.872,-. Maka dapat diambil kesimpulan bahwa perkiraan RevPAR pada bulan Februari lebih besar dibandingkan aktualnya sebesar Rp 147.758,- atau sebesar 31,17%.

Bila dibandingkan antara RevPAR aktual pada bulan Januari 2018 dengan RevPAR aktual pada bulan Februari 2018, maka terjadi penurunan sebesar Rp 32.744,- atau sebesar 6,46%. Hal ini disebabkan pertama karena pengaruh selisih jumlah hari dari bulan Januari 2018 (31 hari) dibandingkan bulan Februari 2018 (28 hari) mengalami penurunan sebesar 3 hari. Kedua karena terjadi banjir pada tanggal 9-10 Februari 2018 sehingga memberikan dampak jangka panjang pada jumlah pemesanan kamar di Hotel X & Conventions Kelapa Gading. Ketiga karena pada tanggal 16 Februari 2018 bertepatan dengan tahun baru Imlek, para konsumen lebih memilih tempat berkumpul bersama keluarga dibandingkan menginap di hotel. Keempat karena jumlah konsumen yang melakukan perpanjangan masa menginap di Hotel X & Conventions Kelapa Gading pada bulan Februari 2018 mengalami kenaikan dibandingkan dengan bulan Januari 2018, dimana pada bulan Februari 2018 terdapat 339 konsumen, sedangkan pada bulan Januari 2018 terdapat 325 konsumen.

**Tabel 1.** *Yield/Revenue* Bulan Januari 2018

Details	Actual Month To Date	January's Budget
Room Available	9.517	9.517
Room Occupied	7.158	8.487
Room Sold	7.152	8.457
% Occ	75,21%	89,18%
Room Revenue	Rp 4.823.766.652	Rp 5.803.825.741
Revpar	Rp 506.858,-	Rp 609.838,-

Sumber: Data diolah, 2021

**Tabel 2.** *Yield/Revenue* Bulan Februari 2018

Details	Actual Month To Date	February's Budget
Room Available	8,596	8.596
Room Occupied	6.004	7.688
Room Sold	6.004	7.674
% Occ	69,85%	89,44%
Room Revenue	Rp 4.075.485.553	Rp 5.345.612.370
Revpar	Rp 474.114,-	Rp 621.872,-

Sumber: Data diolah, 2021

### Penerapan *Yield/Revenue* dengan Revpar Bulan Maret 2018

Berdasarkan tabel 3 pada bulan Maret 2018 dapat diketahui bahwa jumlah kamar yang tersedia adalah 9.517 kamar. Pendapatan kamar aktual pada bulan Maret 2018 sebesar Rp 5.420.711.333,-, sedangkan pendapatan kamar perkiraan sebesar Rp 5.993.657.891,-, sehingga RevPAR aktual yang diperoleh sebesar Rp 569.582,- dan RevPAR perkiraan yang diperoleh sebesar Rp 629.784,-. Maka dapat diambil kesimpulan bahwa perkiraan RevPAR pada bulan Maret lebih besar dibandingkan aktualnya sebesar Rp 60.202,- atau sebesar 10,57%.

Bila dibandingkan antara RevPAR aktual pada bulan Februari 2018 dengan RevPAR aktual pada bulan Maret 2018, maka terjadi kenaikan sebesar Rp 95.468,- atau sebesar 20,14%. Hal ini disebabkan pertama karena pengaruh selisih jumlah hari dari bulan Februari 2018 (28 hari) dibandingkan bulan Maret 2018 (31 hari) mengalami kenaikan sebesar 3 hari. Kedua karena jumlah konsumen yang melakukan perpanjangan masa menginap di Hotel X & Conventions Kelapa Gading pada bulan Maret 2018 mengalami kenaikan dibandingkan dengan bulan Februari 2018, dimana pada bulan Maret 2018 terdapat 341 konsumen, sedangkan pada bulan Februari 2018 terdapat 339 konsumen.

**Tabel 3.** *Yield/Revenue* Bulan Maret 2018

Details	Actual Month To Date	March's Budget
Room Available	9.517	9.517
Room Occupied	8.129	8.600
Room Sold	8.122	8.584
% Occ	85,42%	90,36%
Room Revenue	Rp 5.420.711.333	Rp 5.993.657.891
Revpar	Rp 569.582	Rp 629.784

Sumber: Data diolah, 2021

### Penerapan *Yield/Revenue* dengan Revpar Bulan April 2018

Berdasarkan tabel 4 pada bulan April 2018 dapat diketahui bahwa jumlah kamar yang tersedia adalah 9.210 kamar. Pendapatan kamar aktual pada bulan April 2018 sebesar Rp 5.159.734.297,-, sedangkan pendapatan kamar perkiraan sebesar Rp 5.794.974.340,-, sehingga RevPAR aktual yang diperoleh sebesar Rp 560.232,- dan RevPAR perkiraan yang diperoleh sebesar Rp 629.205,-. Maka dapat diambil kesimpulan bahwa perkiraan RevPAR pada bulan April lebih besar dibandingkan aktualnya sebesar Rp 68.973,- atau sebesar 12,31%.

Bila dibandingkan antara RevPAR aktual pada bulan Maret 2018 dengan RevPAR aktual pada bulan April 2018, maka terjadi penurunan sebesar Rp 9.350,- atau sebesar 1,64%. Hal ini disebabkan karena pengaruh selisih jumlah hari dari bulan Maret 2018 (31 hari) dibandingkan bulan April 2018 (30 hari) mengalami penurunan 1 hari. Selanjutnya karena jumlah konsumen yang melakukan perpanjangan masa menginap di Hotel X & Conventions Kelapa Gading pada bulan April 2018 mengalami penurunan dibandingkan dengan bulan Maret 2015, dimana pada bulan April 2018 terdapat 326 konsumen, sedangkan pada bulan Maret 2018 terdapat 341 konsumen. Ketiga karena banyak konsumen yang membatalkan pemesanannya karena membatalkan keberangkatannya ke Jakarta, pindah ke hotel lain, dan karena alasan kesehatan.

**Tabel 4.** *Yield/Revenue* Bulan April 2018

Details	Actual Month To Date	April's Budget
Room Available	9.210	9.210
Room Occupied	7.657	8.317
Room Sold	7.654	8.302
% Occ	83,14%	90,30%
Room Revenue	Rp 5.159.734.297	Rp 5.794.974.340
Revpar	Rp 560.232,-	Rp 629.205

Sumber: Data diolah, 2021

### Penerapan *Yield/Revenue* dengan Revpar Bulan Mei 2018

Berdasarkan tabel 5 pada bulan Mei 2018 dapat diketahui bahwa jumlah kamar yang tersedia adalah 9.517 kamar. Pendapatan kamar aktual pada bulan Mei 2018 sebesar Rp 5.231.943.307,-, sedangkan pendapatan kamar perkiraan sebesar Rp 5.987.943.231,-, sehingga RevPAR aktual yang diperoleh sebesar Rp 549.747,- dan RevPAR perkiraan yang diperoleh sebesar Rp 629.184,-. Maka dapat diambil kesimpulan bahwa perkiraan RevPAR pada bulan Mei lebih besar dibandingkan aktualnya sebesar Rp 79.437,- atau sebesar 14,45%.

Bila dibandingkan antara RevPAR aktual pada bulan April 2018 dengan RevPAR aktual pada bulan Mei 2018, maka terjadi penurunan sebesar Rp10.485,- atau sebesar 1,87%. Hal ini disebabkan pertama karena pengaruh selisih jumlah hari dari bulan April 2018 (30 hari) dibandingkan bulan Mei 2018 (31 hari) mengalami kenaikan sebesar 1 hari. Kedua karena jumlah konsumen yang melakukan perpanjangan masa menginap di Hotel X & Conventions Kelapa Gading pada bulan Mei 2018 mengalami kenaikan dibandingkan dengan bulan April 2018, dimana pada bulan Mei 2018 terdapat 375 konsumen, sedangkan pada bulan April 2018 terdapat 326 konsumen. Ketiga karena banyak konsumen yang membatalkan pemesanannya karena pindah ke hotel lain.

**Tabel 5.** *Yield/Revenue* Bulan Mei 2018

Details	Actual Month To Date	May's Budget
Room Available	9.517	9.517
Room Occupied	7.851	8.598
Room Sold	7.843	8.582
% Occ	82,49%	90,34%
Room Revenue	Rp 5.231.943.307	Rp 5.987.943.231
Revpar	Rp 549.747	Rp 629.184

Sumber: Data diolah, 2021

### Penerapan *Yield/Revenue* dengan Revpar Bulan Juni 2018

Berdasarkan tabel 6 pada bulan Juni 2018 dapat diketahui bahwa jumlah kamar yang tersedia adalah 9.210 kamar. Pendapatan kamar aktual pada bulan Juni 2018 sebesar Rp 5.091.558.659,-, sedangkan pendapatan kamar perkiraan sebesar Rp 5.650.265.169,-, sehingga RevPAR aktual yang diperoleh sebesar Rp 552.829,- dan RevPAR perkiraan yang diperoleh sebesar Rp 613.492,-. Maka dapat diambil kesimpulan bahwa perkiraan RevPAR pada bulan Juni lebih besar dibandingkan aktualnya sebesar Rp 60.663,- atau sebesar 10,97%.

Bila dibandingkan antara RevPAR aktual pada bulan Mei 2018 dengan RevPAR aktual pada bulan Juni 2018 maka terjadi kenaikan sebesar Rp 3.082,- atau sebesar 0,56%. Hal ini disebabkan pertama karena pengaruh selisih jumlah hari dari bulan Mei 2018 (31 hari) dibandingkan bulan Juni 2018 (30 hari) mengalami penurunan sebesar 1 hari. Kedua karena jumlah konsumen yang melakukan perpanjangan masa menginap di Hotel X & Conventions Kelapa Gading pada bulan Juni 2018 mengalami penurunan dibandingkan dengan bulan Mei 2018, dimana pada bulan Juni 2018 terdapat 335 konsumen, sedangkan pada bulan Mei 2018 terdapat 375 konsumen. Ketiga karena banyak perusahaan yang mengadakan acara dan menginap di Hotel X & Conventions Kelapa Gading.

**Tabel 4.** *Yield/Revenue* Bulan Juni 2018

Details	Actual Month To Date	June's Budget
Room Available	9.210	9.210
Room Occupied	7.470	8.116
Room Sold	7.457	8.101
% Occ	81,11%	88,12%
Room Revenue	Rp 5.091.558.659	Rp 5.650.265.169
Revpar	Rp 552.829	Rp 613.492

Sumber: Data diolah, 2021



### Penerapan *Yield/Revenue* dengan Revpar Bulan Juli 2018

Berdasarkan tabel 7 pada bulan Juli 2018 dapat diketahui bahwa jumlah kamar yang tersedia adalah 9.517 kamar. Pendapatan kamar aktual pada bulan Juli 2018 sebesar Rp 4.626.383.152,-, sedangkan pendapatan kamar perkiraan sebesar Rp 5.531.862.618,-, sehingga RevPAR aktual yang diperoleh sebesar Rp 486.118,- dan RevPAR perkiraan yang diperoleh sebesar Rp 581.261,-. Maka dapat diambil kesimpulan bahwa perkiraan RevPAR pada bulan Juli lebih besar dibandingkan aktualnya sebesar Rp 95.143,- atau sebesar 19,57%.

Bila dibandingkan antara RevPAR aktual pada bulan Juni 2018 dengan RevPAR aktual pada bulan Juli 2018, maka terjadi penurunan sebesar Rp 66.711,- atau sebesar 12,07%. Hal ini disebabkan pertama karena pengaruh selisih jumlah hari dari bulan Juni 2018 (30 hari) dibandingkan bulan Juli 2018 (31 hari) mengalami kenaikan sebesar 1 hari. Kedua karena banyak perorangan, perusahaan, travel agent yang membatalkan menginap di Hotel X & Conventions Kelapa Gading. Ketiga karena pada bulan Juli 2018 bertepatan pada Hari Raya Idul Fitri, para konsumen lebih memilih tempat berkumpul bersama keluarga dibandingkan menginap/melakukan aktivitas di hotel. Keempat karena jumlah konsumen yang melakukan perpanjangan masa menginap di Hotel X & Conventions Kelapa Gading pada bulan Juli 2018 mengalami penurunan dibandingkan dengan bulan Juni 2018, dimana

pada bulan Juli 2018 terdapat 314 konsumen, sedangkan pada bulan Juni 2018 terdapat 335 konsumen.

### Penerapan *Yield/Revenue* dengan Revpar Bulan Agustus 2018

Berdasarkan tabel 8 pada bulan Agustus 2018 dapat diketahui bahwa jumlah kamar yang tersedia adalah 9.517 kamar. Pendapatan kamar aktual pada bulan Agustus 2018 sebesar Rp 5.574.007.766,-, sedangkan pendapatan kamar perkiraan sebesar Rp 5.871.492.389,-, sehingga RevPAR aktual yang diperoleh sebesar Rp 585.690,- dan RevPAR perkiraan yang diperoleh sebesar Rp 616.948,-. Maka dapat diambil kesimpulan bahwa perkiraan RevPAR pada bulan Agustus lebih besar dibandingkan aktualnya sebesar Rp 31.258,- atau sebesar 5,34%.

Bila dibandingkan antara RevPAR aktual pada bulan Juli 2018 dengan RevPAR aktual pada bulan Agustus 2018, maka terjadi kenaikan sebesar Rp 99.572,- atau sebesar 20,48%. Hal ini disebabkan pertama karena tidak ada selisih jumlah hari pada bulan Juli 2018 dengan bulan Agustus 2018 (31 hari). Kedua karena jumlah konsumen yang melakukan perpanjangan masa menginap di Hotel X & Conventions Kelapa Gading pada bulan Agustus 2018 mengalami kenaikan dibandingkan dengan bulan Juli 2018, dimana pada bulan Agustus 2018 terdapat 356 konsumen, sedangkan pada bulan Juli 2018 terdapat 314 konsumen.

**Tabel 7.** *Yield/Revenue* Bulan Juli 2018

Details	Actual Month To Date	July's Budget
Room Available	9.517	9.517
Room Occupied	6.824	8.011
Room Sold	6.815	7.995
% Occ	71,70%	84,18%
Room Revenue	Rp 4.626.383.152	Rp 5.531.862.618
Revpar	Rp 486.118	Rp 581.261

Sumber: Data diolah, 2021

**Tabel 8.** *Yield/Revenue* Bulan Agustus 2018

Details	Actual Month To Date	August's Budget
Room Available	9.517	9.517
Room Occupied	8.165	8.456
Room Sold	8.154	7.440
% Occ	85,79%	88,85%
Room Revenue	Rp 5.574.007.766	Rp 5.871.492.389
Revpar	Rp 585.690	Rp 616.948

Sumber: Data diolah, 2021



### Penerapan *Yield/Revenue* dengan Revpar Bulan September 2018

Berdasarkan tabel 9 pada bulan September 2018 dapat diketahui bahwa jumlah kamar yang tersedia adalah 9.210 kamar. Pendapatan kamar aktual pada bulan September 2018 sebesar Rp 5.052.934.451,-, sedangkan pendapatan kamar perkiraan sebesar Rp 5.847.584.443,-, sehingga RevPAR aktual yang diperoleh sebesar Rp 548.636,- dan RevPAR perkiraan yang diperoleh sebesar Rp 634.917,-. Maka dapat diambil kesimpulan bahwa perkiraan RevPAR pada bulan September lebih besar dibandingkan aktualnya sebesar Rp86.281,- atau sebesar 15,73%.

Bila dibandingkan antara RevPAR aktual pada bulan Agustus 2018 dengan RevPAR aktual pada bulan September 2018, maka terjadi penurunan sebesar Rp 37.054,- atau sebesar 6,33%. Hal ini disebabkan pertama karena pengaruh selisih jumlah hari dari bulan Agustus 2018 (31 hari) dibandingkan bulan September 2018 mengalami penurunan sebesar 1 hari (30 hari). Kedua karena jumlah konsumen yang melakukan perpanjangan masa menginap di Hotel X & Conventions Kelapa Gading pada bulan September 2018 mengalami penurunan dibandingkan dengan bulan Agustus 2018, dimana pada bulan September 2018 terdapat 259 konsumen, sedangkan pada bulan Agustus 2018 terdapat 356 konsumen.

**Tabel 9.** *Yield/Revenue* Bulan September 2018

Details	Actual Month To Date	September's Budget
Room Available	9.210	9.210
Room Occupied	7.420	8.384
Room Sold	7.413	8.369
% Occ	80,56%	91,03%
Room Revenue	Rp 5.052.934.45	Rp 5.847.584.443
Revpar	Rp 548.636	Rp 634.917

Sumber: Data diolah, 2021

### Penerapan *Yield/Revenue* dengan Revpar Bulan Oktober 2018

Berdasarkan tabel 10 pada bulan Oktober 2018 dapat diketahui bahwa jumlah kamar yang tersedia adalah 9.517 kamar. Pendapatan kamar aktual pada bulan Oktober 2018 sebesar Rp 5.489.918.119,-, sedangkan pendapatan kamar perkiraan sebesar Rp 6.056.654.864,-, sehingga RevPAR aktual yang diperoleh sebesar Rp 576.854,- dan RevPAR perkiraan yang diperoleh sebesar Rp 636.404,-. Maka dapat diambil kesimpulan bahwa perkiraan RevPAR pada bulan Oktober lebih besar dibandingkan aktualnya sebesar Rp 59.550,- atau sebesar 10,32%.

Bila dibandingkan antara RevPAR aktual pada bulan September 2018 dengan RevPAR aktual pada bulan Oktober 2018, maka terjadi kenaikan sebesar Rp 28.218,- atau sebesar 5,14%. Hal ini disebabkan pertama karena pengaruh selisih jumlah hari dari bulan September 2018 (30 hari) dibandingkan bulan Oktober 2018 (31 hari) mengalami kenaikan sebesar 1 hari. Kedua karena jumlah konsumen yang melakukan perpanjangan masa menginap di Hotel X & Conventions Kelapa Gading pada bulan Oktober 2018 mengalami kenaikan dibandingkan dengan bulan September 2018, dimana pada bulan Oktober 2018 terdapat 274 konsumen, sedangkan pada bulan September 2018 terdapat 259 konsumen.

**Tabel 10** *Yield/Revenue* Bulan Oktober 2018

Details	Actual Month To Date	October's Budget
Room Available	9.517	9.517
Room Occupied	8.195	8.681
Room Sold	8.187	8.665
% Occ	80,56%	91,03%
Room Revenue	Rp 5.489.918.119	Rp 6.056.654.864
Revpar	Rp 576.854	Rp 636.404

Sumber: Data diolah, 2021

### Penerapan *Yield/Revenue* dengan Revpar Bulan November 2018

Berdasarkan tabel pada 11 bulan November 2018 dapat diketahui bahwa jumlah kamar yang tersedia adalah 9.210 kamar. Pendapatan kamar aktual pada bulan November 2018 sebesar Rp 5.391.506.274,-, sedangkan pendapatan kamar perkiraan sebesar Rp 5.848.384.598,-, sehingga RevPAR aktual yang diperoleh sebesar Rp 585.397,- dan RevPAR perkiraan yang diperoleh sebesar Rp 635.004,-. Maka dapat diambil kesimpulan bahwa perkiraan RevPAR pada bulan November lebih besar dibandingkan aktualnya sebesar Rp49.607,- atau sebesar 8,47%.

Bila dibandingkan antara RevPAR aktual pada bulan Oktober 2018 dengan RevPAR aktual pada bulan November 2018, maka terjadi kenaikan sebesar Rp8.543,- atau sebesar 1,48%. Hal ini disebabkan pertama karena pengaruh selisih jumlah hari dari bulan Oktober 2018 (31 hari) dibandingkan bulan November 2018 (30 hari) mengalami penurunan sebesar 1 hari. Kedua karena jumlah konsumen yang melakukan perpanjangan masa menginap di Hotel X & Conventions Kelapa Gading pada bulan November 2018 mengalami kenaikan dibandingkan dengan bulan Oktober 2018, dimana pada bulan November 2018 terdapat 331 konsumen, sedangkan pada bulan Oktober 2018 terdapat 274 konsumen.

**Tabel 11.** *Yield/Revenue* Bulan November 2018

Details	Actual Month To Date	November's Budget
Room Available	9.210	9.210
Room Occupied	8.132	8.386
Room Sold	8.124	8.371
% Occ	88,30%	91,05%
Room Revenue	Rp 5.391.506.274	Rp 5.848.384.598
Revpar	Rp 585.397	Rp 635.004

Sumber: Data diolah, 2021

### Penerapan *Yield/Revenue* dengan Revpar Bulan Desember 2018

Berdasarkan tabel 12 pada bulan Desember 2018 dapat diketahui bahwa jumlah kamar yang tersedia adalah 9.517 kamar. Pendapatan kamar aktual pada bulan Desember 2018 sebesar Rp 5.191.930.066,-, sedangkan pendapatan kamar perkiraan sebesar Rp 5.798.725.346,-, sehingga RevPAR aktual yang diperoleh sebesar Rp 545.543,- dan RevPAR perkiraan yang diperoleh sebesar Rp 609.302,-. Maka dapat diambil kesimpulan bahwa perkiraan RevPAR pada bulan Desember lebih besar dibandingkan aktualnya sebesar Rp 63.759,- atau sebesar 11,69%.

Bila dibandingkan antara RevPAR aktual pada bulan November 2018 dengan RevPAR aktual pada bulan Desember 2018, maka terjadi penurunan sebesar Rp 39.854,- atau sebesar 6,81%. Hal ini disebabkan pertama karena pengaruh selisih jumlah hari dari bulan November 2018 (30 hari) dibandingkan bulan Desember 2018 (31 hari) mengalami kenaikan sebesar 1 hari. Kedua karena jumlah konsumen yang melakukan perpanjangan masa menginap di Hotel X & Conventions Kelapa Gading pada bulan Desember 2018 mengalami penurunan dibandingkan dengan bulan November 2018, dimana pada bulan Desember 2018 terdapat 291 konsumen, sedangkan pada bulan November 2018 terdapat 331 konsumen.

**Tabel 12.** *Yield/Revenue* Bulan Desember 2018

Details	Actual Month To Date	December's Budget
Room Available	9.517	9.517
Room Occupied	7.773	8.343
Room Sold	7.758	8.327
% Occ	81,67%	87,66%
Room Revenue	Rp 5.191.930.660	Rp 5.798.725.346
Revpar	Rp 545.543	Rp 609.302

Sumber: Data diolah, 2021

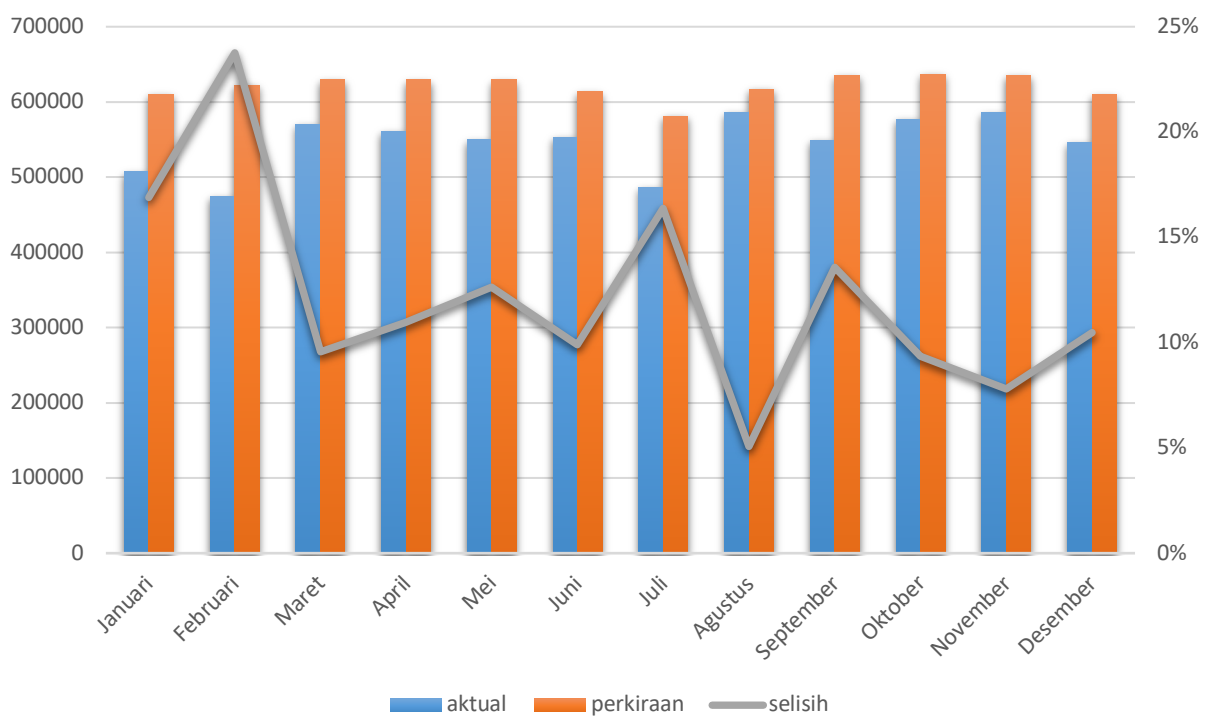
### Hasil Penerapan *Yield/Revenue* dengan Revpar Bulan Januari-Desember 2018

Berdasarkan tabel 13 menunjukkan adanya penurunan pendapatan kamar aktual karena adanya banjir pada bulan Januari. Pada bulan berikutnya mengalami penurunan pendapatan kamar aktual karena jumlah hari dalam satu bulan berkurang dan adanya banyak jumlah hari libur dalam satu bulan juga adanya pembatalan pemesanan karena konsumen pindah hotel atau karena sakit. Pada bulan juli adanya penurunan pendapatan kamar aktual karena adanya hari raya Idul Fitri, konsumen lebih senang berkumpul dengan keluarga dibanding menginap di hotel. Kenaikan pendapatan kamar aktual karena jumlah hari dalam satu bulan normal dan banyaknya perusahaan acara dan menginap di Hotel X & Conventions Kelapa Gading.

Selisih antara data aktual dengan data perkiraan yang ditunjukkan pada gambar 2 menunjukkan bahwa tidak terdapat perbedaan yang signifikan dimana selisih

tertinggi terdapat pada bulan Februari 2018 sebesar Rp 147.758,- atau 17% dan selisih terendah terdapat pada bulan Agustus 2018 sebesar Rp 31.258,- atau 5%. Hal ini menunjukkan bahwa Manajemen *Yield/Revenue* telah berperan dengan baik dengan perkiraan RevPAR dan mewujudkan perkiraan tersebut. Meskipun selisi data menunjukkan hasil yang fluktuatif pada setiap bulannya, data setelah bulan Februari menunjukkan trend yang cenderung turun. Hal ini sekaligus menunjukkan bahwa kemampuan RevPar dalam memprediksi tingkat okupansi dan yield yang cukup baik.

Dari hasil analisis penerapan *yield/revenue* dengan revpar di Hotel X & Conventions Kelapa Gading, manajer hotel akan lebih memahami tingkat hunian dan nilai produktivitas dari total jumlah kamar yang dimiliki hotel, serta dapat mengetahui besarnya pendapatan hotel per kamar dari total ketersediaan kamar yang dimiliki.



Gambar 2. Hasil Perhitungan RevPar

**Tabel 13.** Data Aktual dan Data Perkiraan RevPAR pada Bulan Januari-Desember 2018

Bulan	Aktual	Perkiraan	Selisih	Persentase
Januari	Rp 506.858	Rp 609.838	Rp 102.980	17%
Februari	Rp 474.114	Rp 621.872	Rp 147.758	24%
Maret	Rp 569.582	Rp 629.784	Rp 60.202	10%
April	Rp 560.232	Rp 629.205	Rp 68.973	11%
Mei	Rp 549.747	Rp 629.184	Rp 79.437	13%
Juni	Rp 552.829	Rp 613.492	Rp 60.663	10%
Juli	Rp 486.118	Rp 581.261	Rp 95.143	16%
Agustus	Rp 585.690	Rp 616.948	Rp 31.258	5%
September	Rp 548.636	Rp 634.917	Rp 86.281	14%
Oktober	Rp 576.854	Rp 636.404	Rp 59.550	9%
November	Rp 585.397	Rp 635.004	Rp 49.607	8%
Desember	Rp 545.543	Rp 609.302	Rp 63.759	10%

Sumber: Data diolah, 2021

## KESIMPULAN

### Kesimpulan

Dengan perkembangan hotel yang demikian pesat, membuat cara melihat kinerjanya, Hotel X & Conventions Kelapa Gading telah menerapkan manajemen *yield/revenue* dengan baik pada tahun 2018 dengan melakukan perkiraan RevPAR yang hampir sesuai dengan aktualnya, dengan selisih data perkiraan dan data aktualnya. Dengan demikian, manajemen dapat menerapkan RevPar dalam menentukan perubahan harga ke depan dengan menyesuaikan tingkat biaya operasional.

### Saran

Saran dari penelitian ini adalah pihak Hotel X & Conventions Kelapa Gading harus dapat meningkatkan pelayanan tamu, promosi dan inovasi terhadap produk yang sudah ada dan mengembangkan ketrampilan dan pengetahuan tentang manajemen *yield/revenue* terutama bagi seluruh karyawan yang berhubungan langsung dengan tamu.

Bagi peneliti lain disarankan untuk menambah indikator penerapan *yield/revenue* lainnya, selain Revpar masih

ada indikator lain tentang strategi penerapan *yield/revenue* seperti *Average Room Rate* (ARR), *Revenue Per Available Room* (RevPAR) dan *Gross Operating Profit Per Available Room* (GOPPAR).

Studi ini hanya berfokus pada satu objek penelitian yang sangat mungkin mempengaruhi tingkat generalisasi, sehingga peneliti berikutnya juga dapat menerapkan jumlah objek penelitian yang lebih banyak.

## DAFTAR PUSTAKA

- Baridwan, Zaki. (1997). *Intermediate Accounting*. Yogyakarta: BPFE.
- Fitriyono, H., & Thio, S. (2006). Implementasi Yield Management Di Hotel Skala Kecil Dan Menengah Di Surabaya: Investigasi Mengenai Hambatan Dan Faktor Keberhasilan. *Jurnal Manajemen Perhotelan*, 2(1): 7-17.
- Hermawan, B. (2010). Mengelola Pendapatan Kamar Hotel Yang Optimum (Yield Management). *Jurnal Media Wisata*, 5(2): 26-38.
- Hospa. (2013). *Revenue Management*. Bournemouth: Wentworth Jones.
- Ivanov, S., & Zhechev, V. (2012). Hotel Revenue Management-A Critical

- Literature Review. *Tourism*, 60(2): 175-197.
- Kasavana, M. L., & Brooks, R. (1991). *Managing Front Office Operations*. Michigan: Educational Institute of American Hotel & Lodging Association.
- Kimes, S.E., & Wirtz, J. (2003). Has revenue management become acceptable? Findings from an international study on the perceived fairness of rate fences. *Journal of Service Research*, 6: 125-135.
- Ratnaningtyas, H. (2021). Pengaruh Return on Equity, Current Ratio dan Debt to Equity Ratio Terhadap Harga Saham. *Jurnal Proaksi*, 8(1): 91-102.
- Schmidgall, R. S. (1990). *Hospitality Industry Managerial Accounting*. Michigan: American Hotel & Motel Association.
- Schwartz, Z., Altin, M., & Singal, M. (2016). Performance measures for strategic revenue management: RevPAR versus GOPPAR. *Journal of Revenue and Pricing Management*, 16(4): 357-375.
- Sulastiyono, A. (2012). *Manajemen Penyelenggaraan Hotel*. Bandung: Alfabeta.
- Tuanakotta, T. M. (2000). *Teori Akuntansi*. Jakarta: FE UI.
- Wirya, I. M. S., & Widiyantara, I. G. A. B. (2019). Strategi Peningkatan Penjualan Kamar Melalui Kegiatan Pemesanan Kamar Dan Yield Management Pada Hotel Grand Hyatt Bali. *Jurnal Perhotelan dan Pariwisata*, 9(1): 113-125.