

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Definisi Hotel

Hotel merupakan tempat tinggal sementara yang dihuni oleh para pengunjung, pelancong, atau tamu hotel dengan membayar sejumlah uang untuk pelayanan dasar yaitu akomodasi serta makan dan minum (Lawson, 1999).

Hotel juga merupakan suatu jenis bangunan komersil yang memberikan fasilitas penginapan bagi masyarakat umum dengan fasilitas ; jasa penginapan, pelayanan makanan dan minuman, pelayanan barang bawaan, pelayanan cucian pakaian, dan penggunaan fasilitas perabot dan hiasan-hiasan yang ada di dalamnya (Endar Sri, 1996)

Pengertian hotel menurut SK Menteri Pariwisata, Pos, dan Telekomunikasi No. KM 37/PW. 340/MPPT-86 dalam Sulastiyono (2011:6), adalah "Suatu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa penginapan, makanan dan minuman, serta jasa penunjang lainnya bagi umum yang dikelola secara komersial.

Berdasarkan pengertian diatas maka bisa disimpulkan bahwa hotel merupakan tempat penginapan berupa bangunan komersil bagi para pengunjung dengan membayar sejumlah tarif tertentu dengan fasilitas layanan akomodasi, makan dan minum, dan beberapa fasilitas penunjang lainnya yang dikelola oleh kelompok ataupun perusahaan untuk memberikan kenyamanan bagi pengunjung.

2.2 Klasifikasi Hotel

Kriteria klasifikasi hotel dikeluarkan oleh Deparpostel dan dibuat oleh Dirjen Pariwisata dengan SK: Kep-22/UNI/78. Rincian klasifikasi hotel berdasarkan bintang menurut Buku Pengantar Akomodasi dan Restoran oleh Ir. Endar Sugiarto, B.A dan Sulatiningrum, B.A, 2001 adalah:

2.2.1 Faktor Bintang

1. Klasifikasi Hotel berbintang satu (*) dengan syarat:

- a. Jumlah kamar standar minimal 15 kamar
- b. Kamar mandi dalam

- c. Luasan kamar standar minimal 20 m²
2. Klasifikasi Hotel berbintang dua (***) dengan syarat:
 - a. Jumlah kamar standar minimal 20 kamar
 - b. Jumlah kamar suite minimal 1 kamar
 - c. Terdapat kamar mandi dalam
 - d. Luasan kamar standar minimal 22 m² dan kamar suite 44 m²
3. Klasifikasi Hotel berbintang tiga (***) dengan syarat:
 - a. Jumlah kamar standar, minimal 30 kamar
 - b. Jumlah kamar suite, minimal 2 kamar
 - c. Terdapat kamar mandi dalam
 - d. Luas kamar standar minimal 24 m² dan kamar suite minimal 48 m²
4. Klasifikasi Hotel berbintang 4 (****) dengan syarat:
 - a. Jumlah kamar standar minimal 50 kamar
 - b. Jumlah kamar suite minimal 3 kamar
 - c. Terdapat kamar mandi dalam
 - d. Luas kamar standar minimal 24 m² dan kamar suite minimal 48 m²
5. Klasifikasi Hotel berbintang 5 (*****) dengan syarat:
 - a. Jumlah kamar standar minimal 100 kamar
 - b. Jumlah kamar suite minimal 4 kamar
 - c. Terdapat kamar mandi dalam
 - d. Luas kamar standar minimal 26 m² dan kamar suite minimal 52 m²

2.2.2 Faktor Tujuan Pemakaian Hotel Selama Menginap

1. *Business Hotel*

Hotel yang banyak digunakan oleh para pengusaha/*businessman* dengan fasilitas tambahan dengan fungsi penunjang untuk aktifitas bisnis.

2. *Recreational Hotel*

Hotel yang dibuat dengan tujuan untuk orang-orang yang akan bersantai dan berekreasi.

2.2.3 Klasifikasi Jenis Hotel Berdasarkan Faktor Lokasi

1. *City Hotel*

City hotel merupakan hotel yang terletak di dalam kota yang sebagian tamu yang menginap melakukan kegiatan bisnis.

2. *Resort Hotel*

Resort hotel adalah hotel yang terletak di kawasan wisata seperti daerah pegunungan, bukit, pantai, maupun danau. Sebagian besar tamu yang menginap tidak melakukan kegiatan bisnis seperti *City Hotel* melainkan dengan fungsi tujuan yang lebih kearah rekreasi.

3. *Suburb Hotel*

Suburb hotel merupakan hotel yang berlokasi di pinggiran kota yang merupakan kota satelit yaitu pertemuan antara kedua kotamadya.

4. *Urban Hotel*

Urban hotel merupakan hotel yang terletak di pedesaan yang jauh dari kota besar atau bisa dikatakan bahwa hotel ini terletak di daerah perkotaan baru yang pada awalnya hanya berupa desa.

5. *Airport Hotel*

Airport hotel merupakan hotel yang berada dalam satu komplek bangunan dengan fungsi bandara atau pelabuhan udara.

2.2.4 Klasifikasi Berdasarkan Ukuran Hotel

1. *Small Hotel*

Small hotel merupakan hotel kecil yang memiliki jumlah kamar di bawah 150 kamar.

2. *Medium Hotel*

Medium hotel adalah hotel berukuran sedang yang jumlah kamarnya antara 150-299 kamar (*average hotel*) ataupun dengan kisaran jumlah kamar antara 300- 600 kamar (*above hotel*).

3. *Large Hotel*

Large hotel adalah hotel dengan ukuran besar dengan kapasitas jumlah kamar minimal 600 kamar.

2.2.5 Klasifikasi Jenis Hotel Berdasarkan Faktor Lamanya Tamu Menginap

1. *Transit Hotel*

Hotel dengan tamu menginap dalam waktu yang singkat dengan rata-rata tamu yang menginap hanya 1 malam. Hotel transit adalah hotel yang mayoritas tamunya hanya singgah (transit) dengan waktu kurang dari 24 jam sampai dengan 3 malam, apabila tamu yang menginap kurang dari 24 jam (*not over night*) maka tarifnya hanya diberikan *day rate* (50% dari *full rate*) serta pemakaiannya disebut *day use* (Arief, 2005).

Hotel transit biasanya terletak di daerah yang dekat dengan pelabuhan udara ataupun pelabuhan laut untuk menampung tamu-tamu yang menginap (transit) atau karena status

perjalanannya sebagai cadangan (*waiting list*) maka perlu transit atau check-in di hotel tersebut untuk beristirahat.

2. *Semi-residential Hotel*

Tamu yang menginap lebih dari satu malam tetapi jangka waktu menginap tetap pendek yaitu berkisar antara dua minggu hingga satu bulan.

3. *Residential Hotel*

Tamu yang menginap dalam waktu cukup lama yaitu berkisar kira-kira paling sedikit satu bulan.

2.2.6 Klasifikasi Jenis Hotel Berdasarkan Faktor Kegiatan Tamu Selama Menginap

Banyak kegiatan tamu secara spesifik selama menginap di hotel karena maksud-maksud tertentu, adapun kegiatan-kegiatan yang dimaksud antara lain:

1. Olahraga

a. *Sport Hotel* yaitu hotel yang berada pada kompleks kegiatan olahraga

b. *Ski Hotel* yaitu hotel yang menyediakan area sebagai tempat bermain ski.

2. Bisnis

a. *Conference Hotel* adalah hotel menyediakan fasilitas lengkap untuk konferensi

b. *Convention Hotel* adalah hotel sebagai bagian dari kompleks kegiatan konvensi

3. Berjudi

Cassino Hotel adalah hotel yang sebagian tempatnya berfungsi untuk kegiatan berjudi.

2.3 Teori Investasi

Investasi merupakan kegiatan menanamkan modal dalam waktu jangka panjang (dalam target waktu yang ditentukan), selain kegiatan menanamkan modal perlu disadari juga bahwa kegiatan ini diikuti oleh sejumlah pengeluaran lain yang secara periodik perlu dipersiapkan. Pengeluaran tersebut terdiri dari biaya operasional (*operasional cost*), biaya perawatan (*maintenance cost*), dan biaya-biaya lainnya yang tidak dapat dihindarkan. Di samping pengeluaran, investasi juga pasti akan menghasilkan keuntungan ataupun manfaat dalam bentuk penjualan-penjualan produk benda atau jasa atau penyewaan fasilitas (Giatma, 2005).

2.3.1 Jenis Investasi

Dalam hal investasi ada beberapa jenis investasi yang dapat diaplikasikan dalam dunia bisnis. Dari beberapa jenis investasi yang dimaksud investasi hotel masuk ke dalam jenis investasi properti. Berikut merupakan jenis investasi :

1. Tabungan

Kegiatan tabungan merupakan kegiatan menyimpan sejumlah uang di bank dan dapat diambil ataupun dipergunakan sewaktu-waktu di kemudian hari jika diperlukan oleh pemilik tabungan. Keuntungan yang dapat diperoleh dari tabungan adalah tidak memiliki resiko dan dapat diambil kapan saja ketika diperlukan, selain itu juga tabungan merupakan investasi yang paling mudah transaksinya. Sedangkan kerugian dari tabungan adalah uang dapat dengan mudah berkurang karena dapat diambil sewaktu waktu dengan mudah.

2. Deposito

Pada kegiatan deposito menunjukkan kegiatan menyimpan uang dalam periode tertentu. Apabila belum jatuh tempo pengambilan maka uang tidak dapat diambil ataupun jika diambil akan mendapatkan denda. Denda yang diberatkan kepada pendeposit sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan. Keuntungan dari deposito yaitu kegiatan ini memiliki resiko yang sangat rendah dan bunga yang diterima akan memiliki jumlah yang lebih besar dari bunga yang diterima tabungan. Sementara kerugian dari deposito adalah keuntungan bunga yang diperoleh akan lebih sedikit jika dibandingkan dengan jenis investasi lainnya (kecuali tabungan).

3. Reksadana

Reksadana adalah jenis kegiatan investasi yang ditujukan sebagai wadah untuk menghimpun dana secara kolektif. Dana yang terkumpul dari para peminat akan dihimpun dan dikelola oleh pihak bank biasanya lalu akan diinvestasikan pada jenis investasi lainnya. Apabila pada kegiatan investasi yang dikelola oleh pihak bank tersebut mendapati keuntungan maka akan dibagi rata untuk para investor, begitu juga jika mendapati kerugian. Jenis resikonya berbeda dengan jenis investasi lainnya, tergantung pada jenis investasi yang dipilih. Pemilihan jenis reksadana dapat dipilih menjadi beberapa jenis yaitu reksadana pasar uang, reksadana pendapatan tetap, reksadana saham, dan reksadana campuran.

Keuntungan dari reksadana :

- Penanam modal tidak harus memiliki banyak pengetahuan terkait pengetahuan investasi karena dikelola oleh pihak bank.

- Karena uang yang kita investasikan akan dikelola dan diinvestasikan ke banyak tempat, maka jika terjadi kerugian di satu tempat dapat tertolong pada tempat lain yang mungkin memiliki keuntungan,

Kerugian dari reksadana :

- Memiliki keuntungan lebih sedikit dibandingkan dengan saham karena keuntungan nantinya akan dibagi juga dengan pengelola reksadana yaitu pihak bank.

4. Obligasi

Obligasi adalah surat tanda bukti hutang yang merupakan bukti bahwa kita memberikan hutang kepada suatu perusahaan tertentu baik itu pemerintahan maupun perusahaan swasta. Pihak yang berhutang akan memberikan bunga untuk jangka waktu tertentu dengan jangka waktu pengembalian hutang lebih dari setahun. Bunga yang diperoleh akan lebih besar dibandingkan dengan deposito maka dari itu akan lebih untung jika melakukan kegiatan ini dibandingkan dengan deposito. Namun resiko ataupun kerugiannya bila pihak yang berhutang mengalami kebangkrutan berarti pihak tersebut tidak dapat mengembalikan hutangnya.

5. Saham

Jika kita memiliki saham itu berarti kita memiliki kepemilikan dalam suatu perusahaan yang kita investasikan. Uang yang kita investasikan dijadikan modal perusahaan terkait. Perusahaan akan memberikan keuntungan yang diterima pada pemegang saham sesuai dengan pendapatan perusahaan.

Keuntungan dari saham :

- Akan menghasilkan keuntungan yang sangat besar bila harga saham naik
- Dengan modal yang sedikit dapat memperoleh hasil yang besar (berkali-kali lipat) dari modal yang ditanamkan.

Kerugian dari saham :

- Resiko kehilangan modal akan terjadi apabila perusahaan yang kita tanami modal mengalami kebangkrutan
- Resiko kehilangan keuntungan juga akan menimpa penanam saham jika harga saham turun.

6. Emas

Harga emas pasti akan cenderung naik setiap tahunnya, itulah sebabnya banyak orang yang membeli emas dalam jumlah yang besar dan akan menjualnya ketika harga naik. Bila digunakan untuk berinvestasi, emas yang dibeli sebaiknya berupa logam mulia batangan

atau koin daripada emas yang sudah berbentuk perhiasan. Karena emas yang berbentuk batangan ataupun koin tidak akan mengalami penyusutan atau ongkos pembuatan apabila kita menjualnya dalam bentuk perhiasan.

Keuntungan dari emas :

- Masuk kedalam aset yang mudah dijual
- Tahan lama
- Harga cenderung stabil dan cenderung naik

Kerugian dari emas :

- Emas tidak membuat pemiliknya bertambah kaya raya
- Ada kemungkinan anjlok nilai emas di pasaran
- Tidak dapat dijadikan suatu penghasilan yang rutin karena tergantung dari harga jual tinggi atau tidaknya.

7. Properti

Sama halnya seperti investasi jenis emas, harga properti cenderung akan mengalami kenaikan. Dengan membeli properti dan menjualnya di kemudian hari akan mendatangkan keuntungan karena sudah pasti harga jualnya akan naik. Proses kenaikan harga properti tergantung juga dari lokasi yang strategis dan fasilitas yang tersedia di dalamnya.

Keuntungan dari properti :

- Resiko dari kegiatan investasi ini tergolong kecil
- Dapat disewakan terlebih dahulu sebelum pada akhirnya dijual untuk memberi penghasilan tambahan

Kerugian dari properti :

- Membutuhkan modal yang besar jika akan melakukan investasi properti berupa rumah ataupun tanah misalnya.
- Properti bukan aset yang mudah dijual bila suatu saat ingin menjualnya.

2.3.2 Strategi Investasi

Dalam kajian investasi pada rancangan bangunan hotel berbintang 4 terdapat strategi investasi yang lazim digunakan bagi perusahaan pengelola hotel yang akan dibebankan kepada perencana untuk memenuhi standar perancangan hotel bintang 4 berbasis bisnis. Dalam perkembangannya konsep mengenai strategi terus berkembang dari tahun ke tahun. Pemahaman yang baik terkait dengan konsep strategi perhotelan dan konsep-konsep lain yang berkaitan dengan rancangan perhotelan sangat mempengaruhi suksesnya perencanaan untuk mendukung daya jual hotel. Konsep strategi yang dimaksud adalah :

1. *Distinctive Competence*

Konsep ini menggambarkan suatu tindakan yang dilakukan oleh perusahaan agar dapat melakukan kegiatan hotel yang lebih baik daripada para pesaing yang ada. Suatu perusahaan yang memiliki konsep *Distinctive Competence* memiliki kekuatan tidak mudah ditiru oleh para pesaingnya. *Distinctive Competence* yang dimaksud menjelaskan kemampuan spesifik suatu organisasi perusahaan dari bagian ketenagakerjaan dan juga kemampuan sumber daya yang mewadahi.

Dari 2 faktor tersebut menyebabkan suatu perusahaan dianggap dapat mengungguli pesaingnya. Keahlian yang dimiliki oleh sumber daya manusia yang merancang maupun mengelola hotel akan mampu membentuk suatu fungsi khusus yang lebih efektif dibandingkan dengan para pesaingnya. Misalnya saja menghasilkan produk desain yang kualitasnya lebih baik dengan cara memahami secara detail keinginan konsumen dan juga membuat program pemasaran ataupun strategi marketing yang lebih baik untuk menjual dan mendukung hunian dan ruang pendukung lainnya.

Maka dari itu, pemilihan perusahaan perancang dan pengelola hotel yang memiliki *track record* yang baik sangat dibutuhkan untuk mendukung aktivitas perancangan dan menjalankan bisnis perhotelan yang baik. Hal ini dilakukan agar menciptakan suatu karya yang memiliki keunggulan dan keuntungan dari pasar yang ada dan mengalahkan para pesaing yang ada.

2. *Competitive Advantage*

Konsep ini menggambarkan kegiatan spesifik yang dikembangkan perusahaan agar lebih unggul dibandingkan dengan pesaingnya. Dengan menerapkan strategi *Cost Leadership*, *Diferentiation*, dan *Focus* suatu perusahaan dianggap dapat memperoleh keunggulan tersendiri.

Perusahaan dapat memperoleh keunggulan bersaing yang lebih tinggi dapat dilakukan dengan cara memberikan harga jual yang lebih murah dengan kualitas produk ataupun nilai produk yang sama dengan pesaingnya. Perusahaan juga dapat melakukan strategi *diferensiasi* dengan menciptakan suatu karya arsitektur yang memiliki pembeda daripada para pesaing hotel yang ada. Selain itu, strategi fokus juga diperlukan agar target pasar yang diinginkan terpenuhi misalkan saja fokus dari investasi perhotelan ini adalah di bidang hotel berbasis bisnis, maka dari itu fokus pengembangan ataupun wadah aktivitas tambahan yang dimuat para rancangan mewadahi aktivitas bisnis yang ada di lokasi terkait.

Terdapat beberapa faktor yang diterapkan untuk memberikan keuntungan kepada para investor dalam rancangan hotel yaitu diantaranya :

- Faktor lokasi
- Faktor konsep
- Pengembang terpercaya
- Pengelola hotel

Dari keempat faktor tersebut akan dijadikan acuan dasar para investor untuk menanamkan sahamnya pada proyek pembangunan hotel terkait sebagai wadah aktivitas investasi jangka panjang. Maka dari itu, setiap perancang diminta untuk memenuhi kriteria konsep dan faktor terkait agar rancangan dianggap sukses dalam memberikan konsep keuntungan yang baik.

2.4 Teori Besaran Fisik Teknologis

Besaran-besaran fisik teknologis yang dimaksud adalah sebagai berikut: (Hartono Poerbo, 1993 : 1-3)

1. Luas Lantai Kotor (*Gross*)

Luas lantai pada bangunan tinggi sangat tergantung dari program bangunan yang tergantung pula pada jenis proyek. Lagipula lokasi dan bentuk tanah turut menentukan luas lantai yang dapat dibangun.

2. Luas Lantai Bersih (*Netto*)

Luas lantai bersih merupakan luasan lantai yang terjual dan tidak termasuk diantaranya luasan ruang dengan fungsi servis seperti area inti bangunan, ruang mekanikal, ruang AHU, ruang karyawan, dan lain sebagainya.

3. Luas Lantai *Netto* per orang

Luas lantai *netto* per orang yang dimaksud merupakan luasan yang dihitung berdasarkan pengguna bangunan terhadap luasan lantai bersih yang diperoleh. Biasanya luasan ini tergantung dari jenis bangunan yang akan dirancang. Menurut pengalaman, luas lantai *netto* per orang untuk gedung:

Flat : 3 m²/orang

Kantor : 4 m²/orang

Hotel : 5 m²/orang

4. Efisiensi Lantai (*floor efficiency*)

Efisiensi lantai merupakan suatu prosentase total dari lantai yang bisa dijual atau disewakan terhadap penjumlahan luas lantai kotor yang diperoleh. Dengan makin besar

prosentase dari luas lantai bersih yang didapatkan maka semakin besar pula penghasilan dari suatu gedung. Biasanya berdasarkan pengalaman standar dari suatu gedung adalah:

- a. Perkantoran sekitar 80%
- b. Perhotelan sekitar 75%
- c. Flat (apartemen) sekitar 85%

5. Tinggi Lantai ke Lantai (*floor to floor height*)

Tinggi lantai ke lantai biasanya tergantung dari jenis proyek yang akan dibangun dan konstruksi lantai dalam hubungannya dengan kegunaan ruang.

6. Jumlah Lantai

Jumlah lantai yang diputuskan dalam perencanaan suatu gedung biasanya tergantung dari target penjualan dan disesuaikan dengan kebutuhan analisa dari objek bangunan yang dipilih. Untuk mendapatkan perhitungan investasi dan tingkat pengembalian modal jumlah lantai juga berpengaruh dalam hal ini. Namun, regulasi dari pemerintah setempat juga dijadikan pertimbangan untuk menentukan jumlah lantai suatu gedung.

7. Kepadatan Bangunan (*Building Destiny*), Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Dengan keadaan suatu lahan yang semakin mahal harganya maka semakin kearah bentuk bangunan vertikal yang terbangun. Dalam hal ini keterbatasan lahan memakan ide untuk membangun suatu gedung dengan pola vertikal. Selain itu, peraturan kota menentukan kepadatan bangunan, KDB, maupun KDB. Dengan adanya batasan tersebut maka sangat berpengaruh pada finansial proyek.

8. Perbandingan Luas Lantai Total Terhadap Luas Tanah (*Floor Area Ratio*), Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Perbandingan ini sangat tergantung tinggi bangunan ekonomis (*economic building height*) dan peraturan perkotaan dan ekonomi perkotaan (*urban economics*).

2.5 Teori Besaran Tekno Ekonomi Bangunan Tinggi

Dalam perhitungan besaran tekno ekonomi bangunan tinggi dalam buku *Sistem Bangunan Tinggi* (Jimmy S.Juwana, 2005 :286-294)

Dalam perhitungan besaran tekno ekonomi bangunan tinggi dalam buku *Sistem Bangunan Tinggi* (Jimmy S.Juwana, 2005 :286-294)

A. Pembiayaan

Untuk menghitung besarnya biaya yang diperlukan untuk bangunan maka suatu perencanaan pembiayaan memerlukan data-data sebagai berikut :

- a). Harga satuan bangunan (per m²)

- b). Harga lahan (per m²)
- c). Luas lantai kotor (*bruto*)
- d). Fungsi bangunan
- e). Nisbah luas lantai netto terhadap luas lantai *bruto* (lihat tabel 2.1)
- f). Tingkat suku bunga
- g). Nisbah modal sendiri dan pinjaman
- h). Lama pinjaman
- i). Besar kewajiban pajak
- j). Biaya asuransi
- k). Biaya operasional
- l). Depresiasi bangunan

Tabel 2. 1 Nisbah Luas Netto terhadap Luas Lantai Bruto

Fungsi Bangunan	Koefisien
Apartemen	0,64
Asrama	0,65
Auditorium	0,70
Balai Pertemuan Umum	0,58
Bank	0,72
Bangunan Institusional/Administrasi	0,67
Gedung Parkir	0,85
Gudang	0,93
Hotel	0,63
Museum	0,80
Pengadilan	0,61
Perbelanjaan/Toko	0,81
Perkantoran	0,80
Perpustakaan	0,76
Restoran	0,70
Rumah Sakit	0,55
Sekolah (Laboratorium)	0,59
Sekolah (Ruang Peragaan Biologi)	0,62
Sekolah (Ruang Kelas)	0,66

B. Penerimaan

Penerimaan yang dimaksudkan adalah pendapatan diperoleh dari sewa ruangan (untuk kantor dan pertokoan), nilai jual bangunan (untuk apartemen), dan tarif kamar (untuk hotel dan rumah sakit).

C. Analisis Perhitungan

Analisis hitungan yang dimaksud adalah perhitungan pembiayaan yang terjadi pada proyek perencanaan. Analisis perhitungan dilakukan setelah melakukan analisis sistem bangunan, berupa analisis struktur, perhitungan jumlah kebutuhan lift, beban tata udara, sanitasi, daya listrik, dan utilitas lainnya, maka dapat diperkirakan luas lantai efektif (*L.netto*)

1) Biaya Investasi

Merupakan penjumlahan dari biaya lahan, biaya bangunan, biaya tidak langsung, dan biaya cadangan untuk keperluan konstruksi.

2) Pembiayaan Proyek

Pada pelaksanaan proyek bangunan tinggi biasanya membutuhkan pelaksanaan waktu yang cukup panjang. Biasanya lamanya masa konstruksi yang dimaksud adalah 2 tahun.

$$FV = I \cdot (1 + i)^t$$

dimana i = tingkat suku bunga/tahun

t = masa konstruksi

I = nilai investasi

Dari total pembiayaan proyek itu akan dibagi menjadi 2 bagian yaitu pembiayaan pada modal sendiri dan pembiayaan pada modal pinjaman. Perbandingan antara modal sendiri dengan modal pinjaman biasanya 25% : 75% dari total pembiayaan proyek yang telah dihitung.

3) Bunga Pinjaman (B)

Dikarenakan terdapat modal pinjaman sejumlah 75% dari total pembiayaan proyek, maka dari itu terdapat bunga yang perlu dikeluarkan karena proses peminjaman biasanya dilakukan kepada pihak bank konvensional.

$$B = \frac{FV}{p}$$

dimana p = jangka waktu pinjaman (tahun)

4) Depresiasi (D)

Pada kenyataannya, terdapat pengurangan nilai bangunan karena bangunan terdapat usia ekonomis yang telah diperkirakan. Perkiraan tersebut dapat dilihat pada tabel 2.2

$$D = d \cdot BC$$

dimana d = prosentase penurunan nilai (tabel 2.2)

BC = biaya bangunan

Tabel 2. 2 Tingkat Penurunan Nilai Bangunan per Tahun

Fungsi	Usia Ekonomis	Depresiasi
Apartemen	40 tahun	2,5%
Hotel	40 tahun	2,5%
Kantor	45 tahun	2,2%
Pertokoan	50 tahun	2,0%
Gedung Parkir	45 tahun	2,2%

5) Operasional dan perawatan Bangunan (O)

Pada bangunan tinggi pasti akan membutuhkan biaya pengeluaran yang akan dialokasikan ke operasional dan perawatan bangunan. Besarnya biaya ini secara sederhana dapat diperhitungkan 25% dari jumlah penerimaan.

$$O = 0,25R$$

dimana R = penerimaan proyek

Dari jumlah perhitungan tersebut, pengalokasian dananya yaitu untuk biaya pengelolaan bangunan (BO) sebesar 6% dari O sedangkan sisanya 94% dari O digunakan untuk biaya perawatan bangunan (BM) dengan rincian sebagai berikut :

- Biaya listrik dan air = 35% BM
- Biaya perawatan perlengkapan bangunan = 15% BM
- Biaya keamanan dan keselamatan kerja = 2% BM
- Biaya pengendalian lingkungan = 5% BM
- Biaya kebersihan (*cleaning service*) = 35% BM
- Biaya pertamanan = 2% BM

6) Asuransi (A)

Dikarenakan pembangunan proyek merupakan bangunan tinggi dan memiliki nilai proyek yang sangat besar maka harus terdapat asuransi yang melindunginya. Besarnya nilai

asuransi yang dimaksud diperhitungkan dari jumlah pendapatan atau penerimaan yang diperoleh, yaitu sekitar 2,5%.

$$A = 0,025R$$

dimana R = penerimaan proyek

7) Pajak (T)

Selain kebutuhan akan pembayaran asuransi dan pembayaran akan operasional bangunan maka harus disertakan juga biaya pajak yang harus dikeluarkan.

$$T = 15\% (R - B - D - O - A)$$

8) Pembayaran Pinjaman Pokok (CP)

Pembayaran pinjaman pokok dilakukan setelah masa penangguhan pembayaran (*grace period*).

$$CP = \frac{\text{Modal Pinjaman}}{(p - t)}$$

dimana t = jangka waktu *grace periode*, biasanya 2 tahun

9) Penerimaan (R)

Penerimaan yang dimaksud adalah pendapatan yang diperoleh dari penjualan atau sewa bangunan. Maka dari itu, penerimaan sangat berkaitan dengan luas lantai efektif yaitu luas lantai yang bisa dijual. Besarnya pendapatan tersebut harus dipertimbangkan dari faktor kekosongan gedung.

$$\text{Penerimaan} = 12 \cdot \text{Luas netto} \cdot n \cdot r \cdot (1 - v)$$

dimana n = jumlah lantai

r = nilai sewa minimum per m² per bulan

v = faktor kekosongan (minimum = 20%)

10) Titik Impas

Dalam perencanaan proyek besar, seperti bangunan tinggi sudah pasti proses pembiayaan yang dikeluarkan mempunyai dasar hitungan untuk menentukan kapan titik impasnya akan terjadi. Untuk menghitung titik impas maka diperlukan semua penjumlahan dari semua pembiayaan yang telah dikeluarkan.

$$TC = I + B + D + O + A + T$$

Maka penentuan sewa dasar untuk penjualan penentuan harga per meter persegi dari luas ruangan yang dijual dapat dilakukan dengan menyamakan persamaan rumus penerimaan (R) dengan persamaan rumus TC.

$$TC = R$$

$$I + B + D + O + A + T = 12 \cdot \text{Luas netto} \cdot n \cdot r \cdot (1 - v)$$

$$r = \frac{I + B + D + O + A + T}{12 \cdot \text{Luas netto} \cdot n \cdot (1 - v)}$$

11) Tingkat Pengembalian Investasi

Dalam hal investasi bangunan, pengembalian investasi merupakan hal yang paling penting untuk menentukan lama dari jangka pengembalian dari jumlah pembiayaan yang telah dikeluarkan untuk investasi. Pengembalian tingkat investasi biasanya disebut dengan ROI (*Return On Investement*), yang dibedakan antara ROI sebelum pajak dan ROI setelah pajak.

- ROI sebelum pajak

Sebelum pinjaman lunas yaitu pada tahun pertama sampai dengan tahun ke-p.

Laba sebelum pajak ditambah depresiasi :

$$L_b = R - B - O - A$$

Jumlah nilai sekarang (tahun pertama sampai dengan tahun ke-p) :

$$PV_b = \frac{(1 + d)^2 - 1}{d(1 + d)^p} \times (L_b)$$

dimana PV_b = jumlah nilai sekarang (dari tahun pertama sampai tahun ke-15)

d = *discounted factor* ($d=7\%$)

z = usia ekonomis bangunan = 40 tahun

p = jangka waktu peminjaman = 15 tahun

Setelah pinjaman lunas, yaitu dari tahun ke-p sampai dengan tahun ke-z :

Laba sebelum pajak ditambah dengan depresiasi :

$$L_a = R - O - A$$

Jumlah nilai sekarang (tahun ke-p sampai dengan tahun ke-z) :

$$PV_a = \left[\frac{(1 + d)^z - 1}{d(1 + d)^z} - \frac{(1 + d)^p - 1}{d(1 + d)^p} \right] \times (L_a)$$

Jadi nilai sekarang untuk laba sebelum pajak ditambah depresiasi adalah :

$$L = PV_b + PV_a$$

Dengan investasi sebesar FV, maka tingkat pengembalian investasi sebelum pajak adalah :

$$RI_b = \frac{L}{FV}$$

$$RI_b > 1 \quad (\text{Nilai sewa tidak diperbesar})$$

Dan titik impas tercapai pada tahun ke- :

$$BEP = \frac{z}{RI_b}$$

- ROI setelah pajak

Sebelum pinjaman lunas yaitu pada tahun pertama sampai dengan tahun ke-p.

Laba sebelum pajak ditambah depresiasi :

$$L'b = R - B - O - A - T$$

Jumlah nilai sekarang (tahun pertama sampai dengan tahun ke-p) :

$$PV'b = \frac{(1+d)^p - 1}{d(1+d)} \times (L'b)$$

dimana $PV'b$ = jumlah nilai sekarang (dari tahun pertama sampai tahun ke-15)

d = *discounted factor* ($d=7\%$)

z = usia ekonomis bangunan = 40 tahun

p = jangka waktu peminjaman = 15 tahun

Setelah pinjaman lunas, yaitu dari tahun ke-p sampai dengan tahun ke-z :

Laba sebelum pajak ditambah dengan depresiasi :

$$L'a = R - O - A - T$$

Jumlah nilai sekarang (tahun ke-p sampai dengan tahun ke-z) :

$$PV'a = \left[\frac{(1+d)^z - 1}{d(1+d)^z} - \frac{(1+d)^p - 1}{d(1+d)^p} \right] \times (L'a)$$

Jadi nilai sekarang untuk laba sebelum pajak ditambah depresiasi adalah :

$$L' = PV'b + PV'a$$

Dengan investasi sebesar FV, maka tingkat pengembalian investasi sebelum pajak adalah :

$$RI_a = \frac{L'}{FV'}$$

$$RI_a > 1 \quad (\text{Nilai sewa tidak diperbesar})$$

Dan titik impas tercapai pada tahun ke- :

$$BEP = \frac{z}{RI_a}$$

12) Tingkat Pengembalian Modal Sendiri

Sebelum pinjaman lunas (tahun pertama sampai tahun ke-p) :

Laba setelah pajak dikurangi pembayaran kembali pokok pinjaman :

$$L''b = R - B - O - A - T - CP$$

Jumlah nilai sekarang (tahun pertama sampai dengan tahun ke-15) :

$$PV''_b = \frac{(1+d)^2 - 1}{d(1+d)^p} \times (L''_b)$$

Setelah pinjaman lunas, yaitu dari tahun ke-p sampai tahun ke-z :

Laba setelah pajak ditambah depresiasi :

$$L''_a = R - O - A - T$$

Jumlah nilai sekarang (tahun ke-p sampai dengan tahun ke-z) :

$$PV''_a = \left[\frac{(1+d)^z - 1}{d(1+d)^z} - \frac{(1+d)^p - 1}{d(1+d)^p} \right] \times (L''_a)$$

Jadi nilai sekarang untuk laba setelah pajak ditambah dengan depresiasi adalah :

$$L'' = PV''_b + PV''_a$$

Dengan penanaman modal sebesar I_e , maka tingkat pengembalian modal (*Return on Equity*) adalah :

$$RE = \frac{I_e}{L''}$$

13) Nisbah antara Pendapatan dan Pengeluaran

Nisbah ini digunakan untuk menentukan besarnya resiko suatu investasi. Sebelum pinjaman lunas (tahun pertama sampai dengan tahun ke-p) :

Jumlah pengeluaran (tanpa depresiasi dan pajak) :

$$TC_b = B + O + A$$

Nilai sekarang pengeluaran (tahun pertama sampai dengan tahun ke-p) :

$$PVC_b = \frac{(1+d)^2 - 1}{d(1+d)^p} \times (TC_b)$$

Setelah pinjaman lunas, yaitu dari tahun ke-p sampai dengan tahun ke-z :

Pengeluaran pokok tanpa depresiasi dan pajak :

$$TC_a = O + A$$

Jumlah nilai sekarang (tahun ke-p sampai dengan tahun ke-z) :

$$PVC_a = \left[\frac{(1+d)^z - 1}{d(1+d)^z} - \frac{(1+d)^p - 1}{d(1+d)^p} \right] \times (TC_a)$$

Jadi nilai sekarang untuk pengeluaran pokok tanpa depresiasi dan pajak adalah :

$$TC = PVC_b + PVC_a$$

Nilai sekarang untuk penerimaan adalah :

$$TR = \frac{(1+d)^2 - 1}{d(1+d)^p} \times (R)$$

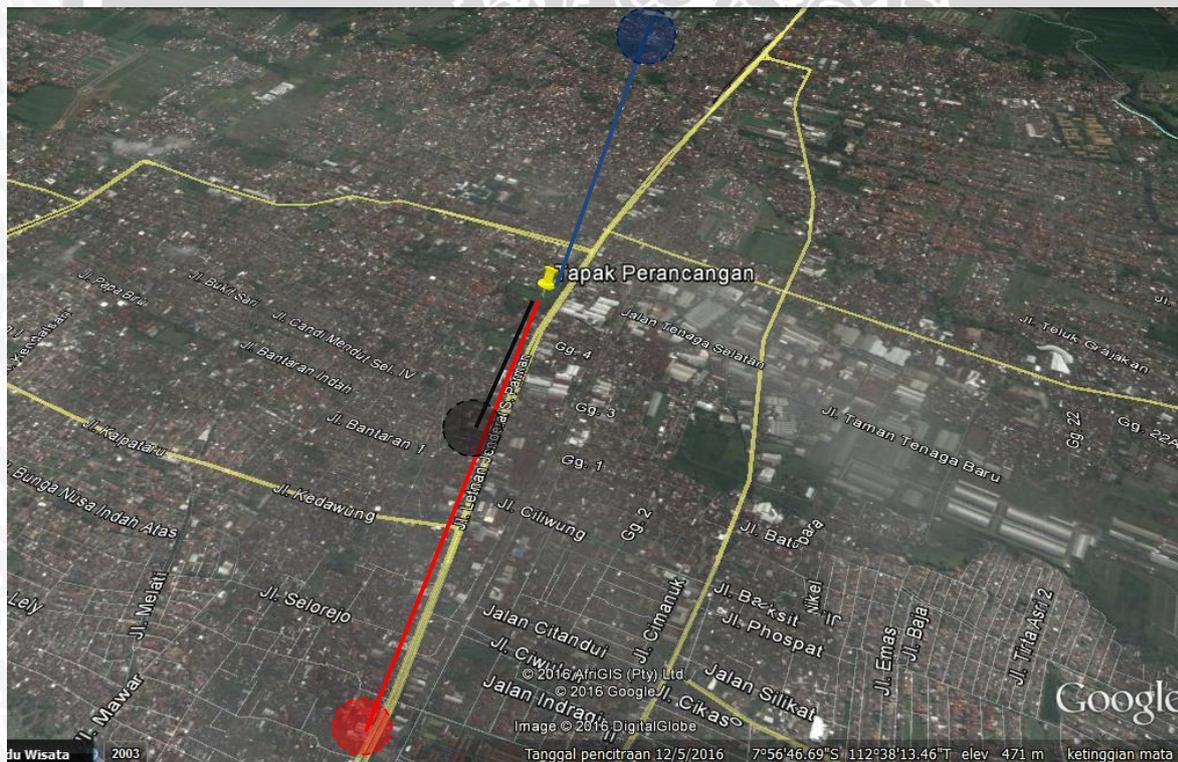
Dengan pengeluaran pokok sebesar TC dan penerimaan sebesar TR maka nisbah antara penerimaan terhadap pengeluaran (*Re – Veneu – Cost Ratio*) adalah :

$$R/C = \frac{TR}{TC}$$

$$R/C > 1 \quad (\text{Nilai sewa tidak diperbesar})$$

2.6 Studi Komparasi

Pemilihan studi komparasi yang diambil berdasarkan dari jenis hotel dengan kategori hotel bintang 4 (sesuai dengan rancangan) dengan kategori jenis hotel bisnis. Lokasi studi komparasi berikut yang dijadikan bahan perbandingan terletak pada satu koridor jalan yang menghubungkan antara hotel yang dikomparasikan dengan tapak perancangan. Guna untuk menjadikan bahan pertimbangan untuk menjadikan rancangan hotel pesaing bagi industri hotel bisnis bintang 4 di Kota Malang, khususnya yang terletak pada satu koridor jalan. Pada Gambar 2.1 menunjukkan bahwa keberadaan lokasi tapak perancangan dengan bangunan 2 hotel yang dijadikan komparasi berada pada satu koridor jalan. Sementara 1 hotel lagi yang dijadikan sebagai objek komparasi memiliki radius yang tidak begitu jauh dari lokasi tapak



Gambar 2. 1 Letak tapak terhadap objek komparasi

- Radius menuju Harris Hotel and Convention Malang 2 km
- Radius menuju Atria Hotel and Conference Malang 0,6 km
- Radius menuju Hotel Santika Premiere Malang 1,6 km

A. Hotel Santika Premiere Malang



Gambar 2. 2 Hotel Santika Premiere Malang

Sumber. <http://santika.com/>, diakses 2016

Hotel Santika Premier Malang terletak di Jalan Letjen Sutoyo no.79 Malang. Lokasi terletak pada koridor jalan yang sama dengan lokasi tapak perancangan yang berada pada Jalan Ahmad yani dengan jarak kurang lebih 1,6 km. Memiliki total kamar 112 kamar yang di setiap kamarnya telah dilengkapi dengan beberapa fasilitas yang memberikan kenyamanan bagi para pengunjungnya. Dengan luas lahan sekitar 6.500 m² rasio perbandingan antara lahan yang terbangun dengan yang tidak terbangun 1 : 1,25 dengan luas lantai terbangun keseluruhannya mencapai ±8.120 m². Lokasi yang terletak tidak jauh dari pusat kota memberikan kesan strategis yang memudahkan pencarian dari hotel ini. Fasilitas yang ditawarkan mencakup coffee shop, restoran, layanan kamar 24 jam, meeting room, laundry, ruang merokok, tempat penyimpanan aman, dan beberapa fasilitas lainnya. Dari keberadaan adanya fasilitas meeting room pada hotel dan keberadaan lokasi hotel yang terletak di tengah kota memberikan arti bahwa hotel ini merupakan salah satu jenis hotel bisnis yang ada di Kota Malang.

Konsep yang ditawarkan pada bangunan menggambarkan suatu interpretasi dari konsep Tradisional Jawa yang dipadupadankan dengan konsep modern. Dengan konsep dan beberapa fasilitas yang ditawarkan pada hotel ini maka tarif yang dibandrol mulai dari harga Rp.763.636,- per malam. Berikut merupakan tarif lengkap kamar per malamnya :

1. Tipe Kamar Deluxe (27 m²) : Rp. 763.636,-
2. Tipe Kamar Premiere (28 m²) : Rp. 859.504,-
3. Tipe Kamar Premiere Keluarga (45 m²) : Rp.1.338.843,-

4. Tipe Kamar Suite Eksekutif : Rp.2.752.066,-
 5. Tipe Kamar Presiden Suite : Rp.3.752.066,-

Hotel ini dikelola oleh operator hotel “Santika Group” yang mulai berdiri sejak 22 Agustus 1981 dengan mengedepankan konsep tradisional-modern. Hotel Santika Premiere Malang merupakan Hotel Santika yang ke-12 yang resmi dibuka pada 15 Desember 2004. Hotel yang berada di jantung Kota Malang ini merupakan hotel berbintang 4 yang dikelola oleh Santika Group. *Occupancy rate* yang telah diperoleh pada semua hotel dibawah naungan Santika Group diperoleh data mulai tahun 2003 sampai dengan tahun 2008 yaitu : 72% (2003), 75% (2004), 75% (2005), 65% (2006), 70% (2007), dan 71% (2008) dengan rerata yang diperoleh yaitu mencapai 71,3%. Angka ini menunjukkan kesuksesan Santika Group dalam mengelola bisnis perhotelan di Indonesia.

B. Atria Hotel and Conference Malang



Gambar 2. 3 Atria Hotel and Conference Malang
 Sumber. <http://hotels.com/>, diakses 2016

Atria Hotel and Conference Malang terletak di Jalan Letjen S.Parman no.87-89 Malang. Lokasi terletak dalam satu koridor tapak perancangan yang merupakan lalu-lintas akses yang dilalui menuju Kota Malang dari Surabaya dan atau sebaliknya. Luas lahan yang mencakup dari hotel ini mencapai 6.000 m², memiliki rasio perbandingan antara lahan yang terbangun dengan yang tidak terbangun sebesar 1 : 1,56 dengan luas total luas lantai keseluruhan mencapai ±9.400 m²

Hotel ini merupakan salah satu hotel berbintang 4 yang terletak di Kota Malang. Beroperasi sejak 1 Oktober 2013 dengan fasilitas yang mengakomodasi kebutuhan pengunjung hotel dari wisatawan maupun pebisnis yang datang ke Kota Malang. Kamar hunian yang tersedia mencapai 164 kamar Deluxe, 5 kamar Executive, dan 6 kamar Suites dengan total keseluruhan kamar 175 kamar. Memiliki fasilitas penunjang seperti restaurant, lounge, bar, pusat kebugaran, spa tradisional, dan kolam renang. Dengan tema hotel yang merupakan hotel bisnis maka hotel ini juga menyediakan ballroom dengan luasan 1.000 m² yang dapat mengakomodir sekitar 1.500 orang di dalamnya. Selain itu terdapat meeting room berjumlah 6 dengan masing-masing memuat kapasitas 100 orang.

Konsep bangunan yang ditawarkan adalah desain “Simple and Modern”, itu bisa terlihat dari bangunan yang terlihat simple dengan pemilihan warna dan material modern. Dengan konsep dan beberapa fasilitas yang ditawarkan, penetapan tarif per malam yang ditetapkan oleh pihak pengelola hotel adalah mulai dari harga Rp.680.000,-.

Atria Hotel and Conference Malang dikelola oleh operator “Parador Hotels and Resorts” yang biasanya mengusung konsep “Modern Asia Hospitality” pada setiap hotel yang dikelolanya. Nilai investasi pembangunan hotel ini mencapai 180 milyar rupiah. Parador yang dipercaya menjadi pengelola Hotel Atria ini merupakan operator baru yang cukup agresif. Dalam satu tahun ini sudah dikenal kesuksesannya dalam mengelola hotel dan terbukti pada pengelolaan hotel ini mencapai *occupancy rate* 75% pada tahun 2013.

C. Harris Hotel and Convention Malang



Gambar 2. 4 Harris Hotel and Convention Malang

Sumber. <http://tripadvisor.com/>, diakses 2016

Harris Hotel and Convention Malang merupakan hotel bintang 4 yang terletak di Jalan Ahmad Yani utara Reverside Block C-1 Malang. Berdiri sejak tahun 2012 hotel ini berlokasi di tempat yang strategis (dekat dengan jalan Malang-Surabaya). Menawarkan akses kemudahan akses utama ke terminal bus atau bandara yang ada di Kota Malang. Lahan yang dijadikan tapak perancangannya mencapai 20.000 m² dengan rasio lahan yang terbangun dan yang tidak terbangun adalah 1 : 0,93 dengan luas lantai bruto keseluruhan ±18.620 m².

Memiliki total kamar inap sebanyak 223 kamar tidur yang dirancang dengan citra rasa tinggi dengan menyediakan kenyamanan berupa AC, Televisi LCD, maupun mino bar. Fasilitas yang ditawarkan juga meliputi fasilitas penunjang aktivitas bisnis karena tema hotel merupakan hotel bisnis yang ditandai dengan fasilitas penggunaan safe deposit box, meeting room, maupun restaurant. Selain itu tersedia juga fasilitas penunjang lainnya seperti fitness center, kolam renang, pijat, spa, lounge, kids corner, dan juga dry clean/laundry. Selain itu hotel ini juga dilengkapi dengan ballroom yang berdaya tampung hingga 2.250 orang. Penggunaan partisi pada ballroom juga menggambarkan bahwa ballroom sewaktu-waktu dapat disekat dan dibagi menjadi 3 bagian dengan kapasitas masing-masing 750 orang.

Konsep bangunan yang ditawarkan merupakan konsep bangunan bergaya “Art Deco” yang mengajak setiap tamunya untuk menikmati nuansa zaman kolonial. Hal ini ditandai dengan pemakaian bukaan seperti jendela yang digunakan menggunakan skala besar dan juga pemilihan warna putih sebagai warna dominan pada bangunan hotel. Memiliki 2 tipe kamar yang ditawarkan dengan harga per malamnya yaitu :

1. Harris Room : Rp.758.000,-
2. Harris Sky Room : Rp.858.000,-

Hotel ini dikelola oleh operator “Tauzia” dengan mengedepankan konsep hijau pada setiap rancangannya. Bekerjasama dengan Riverside Group yang membangun perumahan Riverside di area lahan kurang lebih 40% dari lahan yang mereka miliki. Oleh karena itu, investasi pada bangunan ini tidak dititikberatkan dengan biaya lahan yang memakan luasan 2 hektar. Tauzia sebagai operator hotel memberikan konsep tersendiri pada perancangan Harris Hotel ini. Biasanya Tauzia mengusung tema bangunan simple moderen, maka pada Harris Hotel and Convention ini tema bangunan yang diusung lebih ke arah arsitektur Art Deco (satu-satunya konsep hotel harris yang berbeda dari hotel harris lainnya).

Pada konsep penjualannya, Tauzia operator menawarkan penjualan sebagian unit kamar yang ada pada hotel. Sebagian tersebut berupa kondotel yang dijual ke publik dan nantinya akan mendapatkan sertifikat Strata Title dan bisa diperjualbelikan kembali.

Pembeli dijamin mendapatkan untung 8% untuk 2 tahun pertama. Pembeli juga mendapatkan free stay selama 21 hari setiap tahunnya. Dengan konsep seperti itu, Tauzia mencoba menarik minat para investor untuk berinvestasi dan membeli unit hotel. Harga awal yang ditawarkan kepada pembeli yaitu :

1. Harris Room : Rp. 713.000.000,-/unit
2. Harris Sky Room : Rp.1.083.000.000,-/unit.

Tabel 2. 3 Tabel Komparasi Hotel Bisnis Bintang 4 di Kota Malang

Hotel			
Lokasi	Jalan Letjen Sutoyo no.79 Malang	Jalan Letjen S.Parman no.87-89 Malang	Jalan Ahmad Yani utara Riverside Block C-1 Malang
Luas Tapak	±6.500 m ²	±6.000 m ²	±20.000 m ²
Luas Bangunan Kotor	±8.120 m ²	±9.400 m ²	±18.620 m ²
Rasio	1 : 1,25	1 : 1,56	1 : 0,93
Maks. Lantai	5 Lantai	9 Lantai	6 Lantai
Tipe Kamar	1. Deluxe 2. Premiere 3. Premiere Keluarga 4. Suite Eksekutif 5. Presiden Suite	1. Deluxe 2. Executive 3. Suite	1. Harris Room 2. Harris Sky Room
Tarif Kamar (sesuai dengan urutan Tipe Kamar)	1. Rp. 763.636,- 2. Rp. 859.504,- 3. Rp.1.338.843,- 4. Rp.2.752.066,- 5. Rp.3.752.066,-	1. Rp. 680.000,- 2. Rp.1.118.000,- 3. Rp.1.718.000,-	1. Rp.858.000,- 2. Rp.958.000,-
Jumlah Kamar	112 kamar	175 kamar	223 kamar
Fasilitas	1. Meeting room 2. Restaurant 3. Coffee shop 4. Bar 5. Safe deposit box 6. Kolam renang 7. Spa 8. Layanan pijat 9. Pusat kebugaran 10. Laundry 11. Ruang dansa	1. Ballroom (1.500 orang) 2. Meeting room (6 ruang @100 orang) 3. Restaurant 4. Lounge 5. Bar 6. Pusat kebugaran 7. Kolam renang 8. Spa tradisional 9. Laundry	1. Ballroom (2.250 orang) 2. Meeting room 3. Restaurant 4. Safe deposit box 5. Fitness center 6. Kolam renang 7. Spa 8. Pijat 9. Kids corner 10. Laundry
Konsep Bangunan	Tradisional-Modern	Simple and Modern	Art Deco

Operator	Santika Group	Parador Hotels and Resorts	Tauzia Group
Harga Jual (sesuai dengan urutan Tipe Kamar)	-	-	1. Rp. 713.000.000,- 2. Rp.1.050.000.000,-

Dari ketiga komparasi hotel bisnis bintang 4 yang dipilih maka dapat disimpulkan :

1. Lokasi

Lokasi yang terpilih merupakan lokasi yang strategis demi menunjang daya jual hotel. Pemilihan ini menjadi sangat penting karena dapat menarik minat para investor untuk menanamkan modalnya pada hotel.

2. Luas Tapak

Dengan beracuan pada studi komparasi hotel terpilih, dapat dilihat untuk menjadi standar acuan merancang hotel bintang 4 setidaknya memiliki luasan tapak perancangan seluas minimal 6.000 m².

3. Rasio

Rasio yang diperoleh dari hasil komparasi menunjukkan bahwa dengan luas tapak yang ada, sebenarnya akan mampu memperoleh luas lahan terbangun yang relatif melebihi total luas lahan yang ada. Ini disebabkan karena pada bangunan seperti hotel akan memanfaatkan ruang secara vertikal. Perbandingan antara lantai terbangun dengan luas tapak dari hasil komparasi terlihat bahwa Hotel Santika dan Hotel Atria memiliki luas area terbangun yang lebih banyak daripada luas tapaknya. Namun lain halnya dengan Hotel Harris, luas area terbangunnya lebih kecil dibandingkan dengan luas tapaknya, ini dikarenakan pada konsep desain hotel ini mengutamakan konsep penghijauan. Namun area terbuka yang dimaksud bukan berarti area yang tidak bisa dijual (tidak termasuk lantai efektif), melainkan area terbuka dijadikan sebagai pemanfaatan fasilitas seperti kolam renang oleh manajemen pengelolaan Hotel Harris.

4. Tipe Kamar

Tipe kamar merupakan salah satu acuan yang biasanya telah ditetapkan oleh pengelola hotel untuk pemilihan bagi para konsumen yang akan menginap. Keberadaan tipe kamar menjadi suatu hal pembeda dari segi fasilitas kamar yang ditawarkan.

5. Tarif Kamar

Sama halnya seperti tipe kamar, tarif kamar juga ditentukan oleh pihak pengelola hotel. Perhitungan tarif kamar hotel telah direncanakan oleh operator hotel karena operator

memiliki acuan untuk mendatangkan sejumlah keuntungan investasi yang ditawarkan kepada para investor.

6. Jumlah Kamar

Sejatinya jumlah kamar ini perhitungannya didasari oleh kebutuhan akomodasi dan *room occupancy* yang ada di Kota Malang.

7. Fasilitas

Terlihat bahwa pada hotel yang dijadikan komparasi terdapat sejumlah fasilitas yang hampir nyaris sama. Hal itu dikarenakan ketiga jenis hotel merupakan jenis hotel bisnis berbintang 4. Maka dari itu, fasilitas yang telah tersedia di hasil studi komparasi setidaknya harus ada pada perancangan hotel bisnis berbintang 4.

8. Operator Hotel

Operator sangat memberikan peran penting dalam pengelolaan hotel. Pada komparasi terlihat bahwa masing-masing hotel memiliki operator yang berbeda. Setiap operator memiliki konsep penawaran penjualan kamar yang berbeda-beda demi untuk mencapai target penjualan. Dari data yang diperoleh Tauzia Group memiliki keunggulan. Operator ini merupakan perusahaan pengelola hotel yang sangat berpengalaman di bidangnya sehingga memiliki kelebihan tersendiri dalam mengelola hotel. Jika dibandingkan dengan Parador Hotels and Resorts yang memiliki pengalaman minim karena tergolong operator yang baru maka bagi owner bisnis perhotelan biasanya memilih operator berpengalaman seperti Tauzia Group.

2.7 Pengelola Hotel (Operator Hotel)

Tauzia Hotel Management merupakan salah satu perusahaan pengelola hotel yang ada di Indonesia. Operator ini berdiri sejak tahun 2001 yang didirikan oleh Marc Steinmeyer (mantan CEO Accor). Pendiri operator ini merupakan lulusan manajemen perhotelan di Swiss, lalu bekerja di Accor Management selama 20 tahun. Pengalamannya tentang bisnis perhotelan sudah tidak diragukan lagi.

Terdapat banyak brand hotel yang diciptakan oleh Tauzia mulai dari hotel bintang 2, hotel bintang 4, hotel bintang 5, dan budget hotel. Berikut merupakan brand Tauzia sejak tahun 2001 :

1. Prefence Hotels : Hotel Bintang 5
2. Harris Hotel : Hotel Bintang 4
3. Yellow Hotels : Hotel Bintang 2
4. Pop Hotels : Hotel Budget

Tauzia melihat peluang pasar bisnis perhotelan sangat menjanjikan di Indonesia. Hal ini dikarenakan Indonesia merupakan salah satu destinasi tujuan wisata yang selalu dipenuhi oleh wisatawan lokal maupun asing setiap tahunnya.

Sejak tahun 2001 sampai saat ini tercatat sudah ada sekitar 41 hotel di Indonesia yang telah dikelola oleh Tauzia diantaranya dapat dilihat pada tabel 2.4

Tabel 2. 4 Hotel di Indonesia Yang Dikelola Tauzia

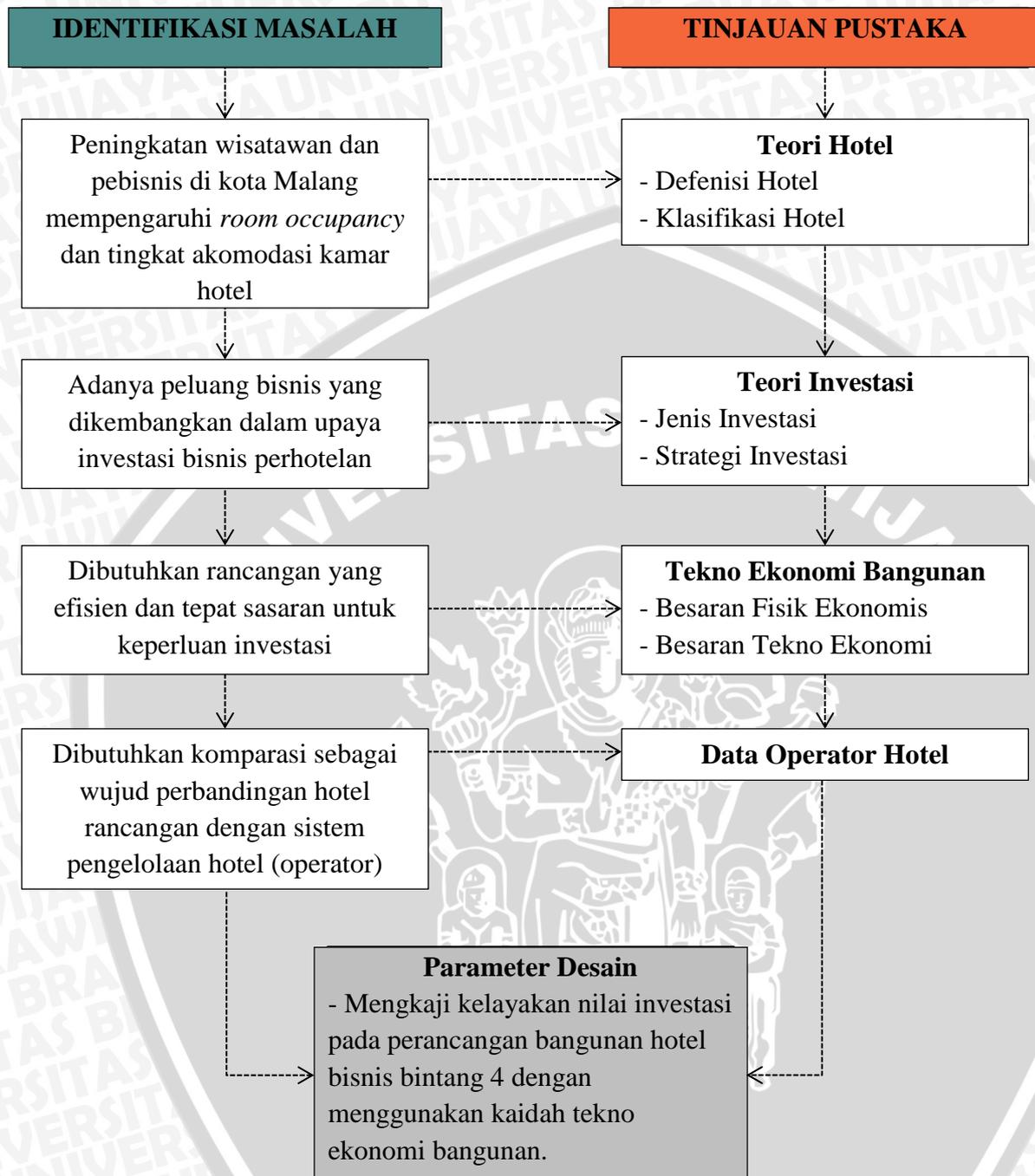
No	Lokasi	Nama Hotel	Tipe Kamar	Tarif Kamar
1	Kalimantan Barat	Harris Hotel Pontianak	1.Harris Room	Rp. 728.000,-
			2.Harris Unique Room	Rp. 828.000,-
2	Bali (12 Hotel)	-Eden Hotel Kuta Bali	Eden Room	Rp.1.700.000,-
		-Harris Hotel & Residences Riverview Kuta	1.Harris Room	Rp. 640.000,-
			2.Harris Residence One Bedroom	Rp. 740.000,-
		-Harris Resort Kuta Beach	1.Harris Room	Rp.1.020.000,-
			2.Harris Suite	Rp.1.280.000,-
		-Harris Hotel Raya Kuta Bali	Harris Room	Rp. 638.000,-
		-Harris Hotel Tuban	Harris Room	Rp. 690.000,-
		-Harris Hotel Seminyak	Harris Room	Rp. 790.000,-
		-Harris Hotel and Convention Denpasar	Harris Room	Rp. 638.000,-
			-Harris Hotel Kuta Galleria	Harris Room
		-Pop! Hotel Legian Dewi Sri	Pop! Room	Rp. 244.800,-
		-Pop! Hotel Kuta Beach	Pop! Room	Rp. 348.000,-
-Pop! Hotel Teuku Umar	Pop! Room	Rp. 328.000,-		
-Pop! Hotel Denpasar	Pop! Room	Rp. 298.000,-		
3	Jawa Timur (4 Hotel)	-Harris Hotel & Convention Malang	1.Harris Room	Rp. 758.000,-
			2.Harris Sky Room	Rp. 858.000,-
		-Harris Hotel & Convention Gubeng	1.Harris Room	Rp. 728.000,-
			2.Harris Unique Room	Rp. 778.000,-
		-Yellow Hotel Jemursari	Standard Double or Twin	Rp. 499.000,-
-Pop! Hotel Gubeng Surabaya	Pop! Room	Rp. 368.000,-		
4	DKI Jakarta (6 Hotel)	-Harris Hotel & Convention Kelapa Gading	Harris Room	Rp.1.124.000,-
			-Harris Suites fX Sudirman	Harris Room
		-Pop! Hotel BSD City Tangerang	1.Pop! Room	Rp. 418.000,-
			2.Signature Package	Rp. 428.000,-
		-Pop! Hotel Kelapa Gading	1.Pop! Room	Rp. 438.000,-
2.Signature Package	Rp. 468.000,-			

		-Pop! Hotel Airport Jakarta	Pop! Room	Rp. 398.000,-
		-Pop! Hotel Kemang Jakarta	Pop! Room	Rp. 428.000,-
5	Kep. Riau (2 Hotel)	-Harris Hotel Batam Center	Harris Room	Rp. 725.000,-
		-Harris Resort Waterfront Batam	Harris Room King	Rp. 850.000,-
6	Jawa Barat (5 Hotel)	-Harris Hotel & Conventions Bekasi	Harris Room	Rp. 824.000,-
		-Harris Hotel & Conventions Festival Citylink Bandung	Harris Room	Rp. 786.000,-
		-Harris Hotel Sentul City	Harris Room	Rp. 815.000,-
		-Harris Hotel & Conventions Ciumbuleuit Bandung	Harris Room	Rp. 800.000,-
		-Pop! Hotel Bandung Festival Citylink	Pop! Room	Rp. 328.000,-
7	Jawa Tengah	Solo Paragon Hotel and Residences	1.Superior Room 2.Deluxe Room 3.Executive Room 4.City Suite	Rp. 525.000,- Rp. 575.000,- Rp. 825.000,- Rp.1.175.000,-
8	Kalimantan Timur	Harris Hotel Samarinda	1.Harris Room 2.Harris Riverview	Rp. 688.000,- Rp. 718.000,-
9	Yogyakarta	Pop! Hotel Malioboro Yogyakarta	Pop! Room	Rp. 388.000,-
10	Lampung	Pop! Hotel Tanjung Karang	1.Pop! Room 2.Signature Package	Rp. 368.000,- Rp. 368.000,-

Dari tabel 2.4 terlihat bahwa sangat banyak hotel yang dikelola oleh manajemen Tauzia Group. Dalam hal pemberian tarif kamar, selain faktor lokasi juga pihak operator telah menetapkan tarif yang kurang lebih sama jika dibandingkan dengan brand sejenis (sesuai dengan jenis hotelnya). Dapat disimpulkan tarif kamar yang ditetapkan Tauzia untuk setiap brand hotel yang dikelolanya adalah sebagai berikut :

1. Harris Hotel : Rp.640.000,- sampai dengan Rp.1.280.000,-
2. Yellow Hotels : Rp.500.000,-
3. Pop Hotels : Rp.244.000,- sampai dengan Rp.468.000,-

2.8 Kerangka Teori



Gambar 2. 5 Diagram kerangka teori