

HOTEL BISNIS DI KOTA MALANG DENGAN PENDEKATAN TEKNO EKONOMI BANGUNAN

Ardi Kurniawan¹, Tito Haripradianto², Ary Deddy Putranto²

¹Mahasiswa Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Brawijaya

²Dosen Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Brawijaya

Alamat Email penulis: ardkurniawn@gmail.com

ABSTRAK

Dengan semakin meningkatnya pendatang baik dibidang pariwisata, pendidikan dan ekonomi, perkembangan Kota Malang kian hari kian pesat. Hal ini dapat dibuktikan dengan terus meningkatnya jumlah hotel dan okupansi kamar pada data survey Badan Pusat Statistik Kota Malang tahun 2005-2014. Penambahan pembangunan hotel merupakan solusi dari terus meningkatnya jumlah hotel dan akupansi kamar tersebut. Sesuai dengan capaian data yang diperoleh, hotel bisnis bintang 4 dengan jumlah kamar 78 buah akan dirancang dengan pendekatan tekno ekonomi bangunan. Tapak bangunan seluas 12.840 m² berlokasi di jalan Ahmad Yani yang merupakan jalan arteri sekunder yang menghubungkan Kota Surabaya dan Kota Malang. Pemilihan lokasi strategis karena merupakan kawasan perdagangan dan jasa. Pendekatan tekno ekonomi bangunan yang dilakukan disertakan dalam setiap aspek perancangan untuk mengoptimalkan desain sehingga dapat meningkatkan nilai jual dan peluang investasi. Dengan memasukkan program ruang yang dibutuhkan, perencanaan hotel ini telah diperhitungkan dengan indikasi studi kelayakan bisnis maka diperoleh balik modal investasinya adalah selama 1,3 tahun dengan *Net Present Value* bernilai Rp376.498.497.203,- ($NPV > 0$). Selain itu nilai *Profitability Index* yang diperoleh sebesar 4,04 ($PI > 1$). Berdasarkan pertimbangan kebutuhan investasi dan perhitungan rencana bisnis (*Business Plan*) pada perancangan pembangunan hotel bisnis bintang 4, daya ketertarikan bagi para investor untuk menanamkan modalnya akan semakin besar.

Kata kunci: Hotel Bisnis, Tekno Ekonomi Bangunan, Investasi, Malang

ABSTRACT

Because of the enhancement of newcomer on tourism, education and economic field, the growth of Malang City is increasing rapidly, this thing can be proven by the increase number of hotel and room occupancy from the survey data of Central Bureau of Statistic since 2005 to 2014. The added of hotel development is the solution of the increasing number of hotel and room occupancy that needed nowadays. In accordance with the data that established, the 4- stars business hotel with 78 rooms will be built with techo economic approach. The building site measuring 12.840 m² which is located at Ahmad Yani street as the artery secondary street connects Malang and Surabaya. The selection of the strategic location caused this area is center of trade and services. The techno economic approach is included in every design aspect to optimize the hotel's design so it can increase the sale value and the chances of investment. By using the space program needed, the hotel planning has been calculated with indications business feasibility study. So, the return of investment can be obtained in 1,3 year with Rp376.498.497.203,- ($NPV > 0$) Net Present Value. Beside, the value of Profitability Index obtained is 4,04 ($PI > 1$). Based on investment needs and business plan on 4 stars- business hotel design development, the investor interest to invest will be greater.

Keywords: Bussiness Hotel, Techno Building Economy, Investment, Malang

1. Pendahuluan

Kota Malang merupakan kota terbesar kedua di Provinsi Jawa Timur setelah Kota Surabaya. Kota ini memiliki daya tarik bagi pendatang lokal dan pendatang asing baik dibidang pariwisata, pendidikan, maupun ekonomi. Dalam kurun waktu 10 tahun terakhir, Kota Malang mengalami perkembangan yang pesat, terlihat dari pertumbuhan jumlah penduduk dan perubahan tata guna lahan. Hotel yang akan dirancang terletak di jalan Ahmad Yani Kecamatan Blimbing, daerah yang berdasarkan regulasi termasuk dalam Malang Timur Laut dan merupakan kawasan perdagangan dan jasa. Lokasi tersebut sarat berpotensi pengembangannya untuk mendukung pariwisata dan bisnis karena letaknya yang strategis yaitu di tengah pusat kota dengan akses jalan utama penghubung Kota Malang dan Kota Surabaya.

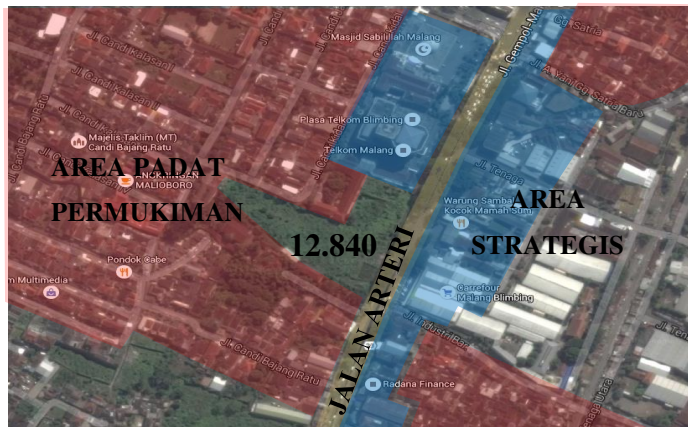
Berdasarkan data survey Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Malang pada tahun 2005-2014 jumlah hotel meningkat dari 52 sampai 78 buah hotel dan pada okupansinya (persentase jumlah kamar yang terjual setiap tahun) pada tahun 2011 menembus angka 92,24%. Melalui grafik proyeksi linier didapatkan suatu analisa bahwa tren positif dari tahun ke tahun memberi dampak rencana penambahan perancangan hotel untuk memberikan solusi dari okupansi yang terus meningkat. Dari capaian data yang diperoleh dan perhitungan rasio antara jumlah hotel dan okupansi maka kebutuhan kamar hotel bintang 4 di Kota Malang sangat dibutuhkan dan jumlah kamar yang dibutuhkan adalah 157 kamar. Karena adanya rencana pemerintah untuk membangun di 2 lokasi berbeda maka pada 1 hotelnya diperkirakan membutuhkan 78 kamar.

2. Methode

Perancangan Hotel bisnis bintang 4 menggunakan metode utama pendekatan tekno ekonomi bangunan untuk menentukan nilai investasi yang mengacu pada kebutuhan kamar hotel berdasarkan room occupancy dan sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku. Data yang didapatkan dianalisa yang nantinya akan menyimpulkan sebuah desain dan disetiap analisanya disertakan perhitungan tekno ekonomi bangunan yang mempunyai peran penting dalam pengukuran kajian data yang didapat.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Lokasi Tapak Perancangan



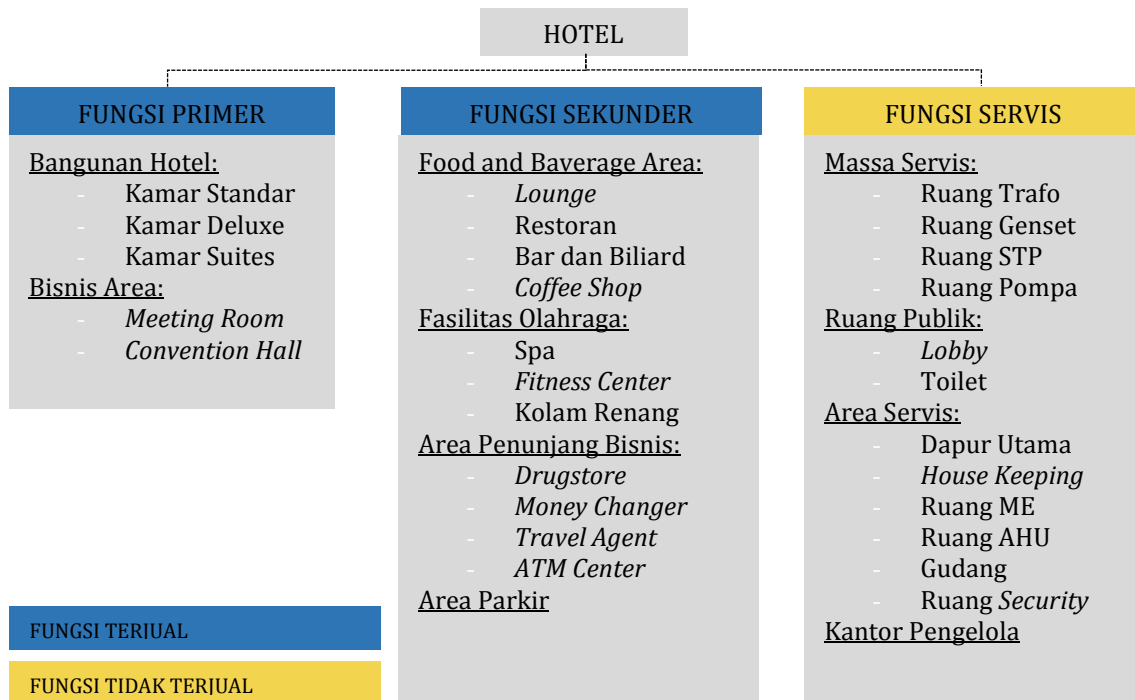
Gambar 1. Kondisi eksisting tapak dan area pendukungnya

Tapak perancangan berada pada Jalan Ahmad Yani yang terletak di sub daerah Malang Timur Laut Kota Malang dengan luasan mencapai 12.840 m² dan dilewati jalan arteri sekunder (jalan Ahmad Yani) yang menghubungkan Kota Malang dengan Surabaya. Lokasi perancangan berada di kawasan fungsi perdagangan dan jasa. Batas-batas yang mengelilingi area tapak antara lain sebelah utara tapak yaitu Plaza Telkom, sebelah timur yaitu Carrefour dan pertokoan, sebelah selatan yaitu rumah tinggal dan pertokoan, dan sebelah barat yaitu perumahan di Jalan Candi Jago dan Candi Kalasan.

3.2 Tekno Ekonomi Program Fungsi Bangunan

3.2.1 Tekno Ekonomi Fungsi Bangunan

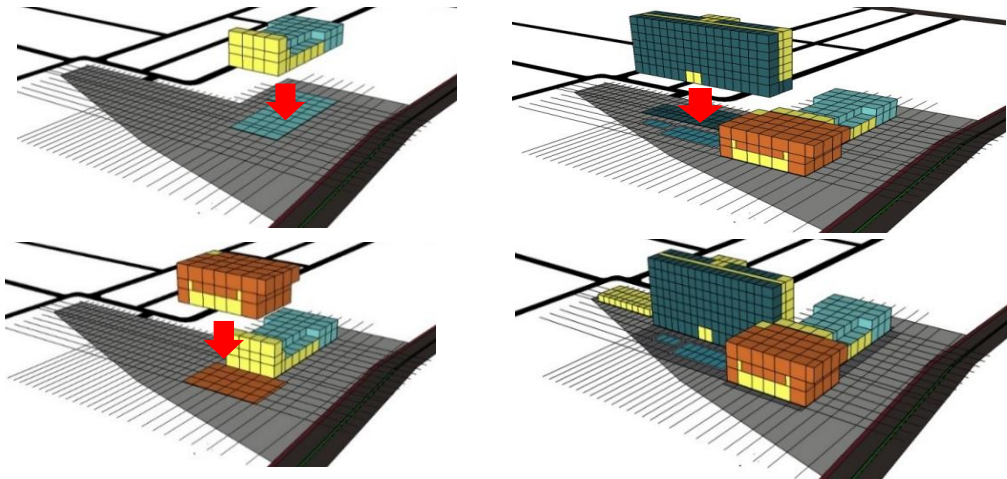
Dengan mengacu pada pendekatan tekno ekonomi bangunan sebagai landasan dari perancangan dapat dilihat bahwa ruang-ruang yang terbentuk atas dasar kebutuhan fungsi didominasi oleh ruang-ruang dengan fungsi terjual. Jika dibandingkan, terdapat 18 ruang yang terjual dan 12 ruang yang tidak terjual memiliki perbandingan 3:2 dengan prosentase terjual 60% dari fungsi keseluruhan.



Gambar 2. Diagram fungsi hotel terjual dan tidak terjual

3.2.2 Analisis Tata Massa Dasar

Pola penataan massa bangunan juga sesuai dengan bentuk tapak yaitu seperti huruf "L". Massa terdiri dari 4 bangunan yaitu diantaranya massa penerima sebagai massa publik, massa bisnis sebagai massa semi publik, massa hunian sebagai massa privat, dan massa utilitas sebagai massa servis. . Pola penataan ruang secara vertikal disesuaikan berdasarkan ketentuan KLB sekitar bangunan dan berdasarkan kebutuhan fungsi bangunan secara keseluruhan.



Gambar 3. Tahapan penyusunan tata massa dasar pada tapak

3.2.3 Tekno Ekonomi Berdasarkan Kebutuhan Ruang

Untuk mengetahui apakah program ruang yang dibentuk berdasarkan kebutuhan ruang memenuhi target perhitungan analisis tekno ekonomi bangunan, maka dibutuhkan perhitungan yang dapat dibedakan menjadi 2 yaitu perhitungan fungsi massa hunian dan fungsi massa bisnis.

1. Perhitungan Massa Bisnis

Yang termasuk dalam perhitungan ini adalah massa penerima, massa bisnis, dan lantai 6-7 massa hunian yang dijual berupa kondotel.

A. Data Investasi Fungsi Bisnis

- a. Total luas *bruto* massa penerima-bisnis : 7.120,5 m² (tidak terjual 1.815 m²)
- b. Total luas *netto* massa penerima-bisnis : 5.209,5 m²
- c. Jumlah lantai gedung/*basement* : 4 / 1
- e. Harga satuan gedung : Rp.3.000.000,-
- f. Harga satuan basement : Rp.3.500.000,-
- g. Harga satuan tanah : Rp.4.000.000,-
- h. Biaya-biaya tidak langsung : 10% biaya bangunan
- i. Koefisien Dasar Bangunan : 60%
- j. Masa konstruksi : 2 tahun
- k. Masa pelunasan kredit : 15 tahun
- l. Umur ekonomis proyek : 40 tahun
- m. Perubahan nilai uang/inflasi : 8%
- n. Suku bunga kredit bank BCA : 10,25%

B. Total Investasi Fungsi Bisnis (Ib)

Penjumlahan biaya proyek = Tanah + bangunan + tidak langsung + cadangan

Tanah	= Rp. 25.680.000.000,-
Bangunan (BC)	= Rp. 35.141.131.500,-
Biaya non standard	= Rp. 15.441.787.838,-
Tidak langsung	= Rp. 5.827.089.750,-
Cadangan	= Rp. 5.136.000.000,- +
Total Investasi	= Rp. 84.913.032.488,-

Dengan total investasi sebesar Rp.84.913.032.488,- pada bagian fungsi bisnis didapatkan perhitungan terkait pembiayaan proyek sampai dengan perhitungan nisbah pendapatan dan pengeluaran yang menjadi arus kas proyek perencanaan hotel.

- Pembiayaan Proyek	= Rp.103.212.321.695,-
- Modal Sendiri	= Rp. 25.803.080.424,- (25% pembiayaan proyek)
- Modal Pinjaman	= Rp. 77.409.241.271,- (75% pembiayaan proyek)
- Bunga Pinjaman	= Rp. 6.880.821.446,-
- Depresiasi	= Rp. 878.528.288,-
- Penerimaan Total	= Rp.102.730.789.349,-
- Operasional dan Perawatan	= Rp. 16.532.697.337,-
- Asuransi	= Rp. 1.653.269.734,-
- Pajak	= Rp. 6.027.820.882,-
- Pembayaran Pinjaman Pokok	= Rp. 5.954.557.021,-
- Sewa Dasar	= Rp. 330.580,-
- Tingkat Pengembalian Invesitasi	= 7,92 (ROI Sebelum Pajak) 7,32 (ROI Setelah Pajak)
- BEP Sebelum Pajak	= 5,05 Tahun
- BEP Setelah Pajak	= 5,5 Tahun
- Tingkat Pengembalian Modal	= 0,035
- Nisbah Pendapatan–Pengeluaran	= 1,739

Perhitungan fungsi bisnis ini disertakan dengan konsep penjualan sebagian lantai kamar hotel berupa penjualan kondotel sebagai wujud dari aplikasi konsep yang operator hotel Tauzia berikan. Sebagai ciri khas dan keberhasilan dari suatu investasi memang keberadaan operator hotel sangat berperan penting. Dengan begitu pengembalian modal dan pendapatan memperoleh keuntungan yang relatif cepat. Terbukti untuk titik impas setelah pajak dari proses perhitungan ini hanya mencapai 5,5 tahun.

2. Perhitungan Biaya Fungsi Hunian

Pada fungsi hunian, proses penerimaan atau keuntungan tidak ditentukan berdasarkan proses penyewaan luasan ruang per meter persegi melainkan dengan penyewaan kamar per harinya seperti pada perhitungan biaya fungsi bisnis. Maka dari itu perhitungannya tidak bisa disamakan dengan perhitungan pada fungsi bisnis lainnya.

A. Data Investasi Fungsi Hunian (yang dijual per malam)

a. Luas <i>bruto</i> lantai massa hunian	: 6.831 m ² (tidak terjual 3.000 m ²)
b. Luas <i>netto</i> lantai massa hunian	: 4.581 m ²
c. Jumlah lantai gedung	: 6
d. Harga satuan gedung	: Rp.3.000.000,-
e. Biaya-biaya tidak langsung	: 10% biaya bangunan
f. Koefisien Dasar Bangunan	: 60%
g. Masa konstruksi	: 2 tahun
h. Masa pelunasan kredit	: 15 tahun
i. Umur ekonomis proyek	: 40 tahun
j. Perubahan nilai uang/inflasi	: 8%
k. Suku bunga kredit bank BCA	: 10,25%

B. Total Investasi Fungsi Hunian (Ih)

Penjumlahan biaya proyek	= Tanah + bangunan + tidak langsung + cadangan
Tanah	= Rp.25.680.000.000,-
Bangunan (BCh)	= Rp.23.129.766.000,-
Biaya non standard	= Rp.15.441.787.838,-
Tidak langsung	= Rp. 2.312.976.600,-
Cadangan	= Rp. 5.136.000.000,- +
Total Investasi	= Rp.71.700.530.438,-

Dengan total investasi sebesar Rp.71.700.530.438,- pada bagian fungsi hunian didapatkan perhitungan terkait pembiayaan proyek sampai dengan penerimaan selama target penjualan (perhitungan detail lihat lampiran).

- Pembiayaan Proyek	= Rp.87.152.442.875,-
- Modal Sendiri	= Rp.21.788.110.719,-
- Modal Pinjaman	= Rp.65.364.332.156,-
- Bunga Pinjaman	= Rp. 5.810.162.858,-
- Target Penerimaan/Hari	= Rp. 84.897.357,- per hari (100% penjualan)
- Target Penerimaan/Hari (Logis)	= Rp. 42.448.678,- per hari (50% penjualan)
- Tarif Kamar Hotel	
Kamar Standard	= Rp. 444.780,-/hari
Kamar Deluxe	= Rp. 667.170,-/hari
Kamar Suites	= Rp. 889.560,-/hari
- Penerimaan Selama Target	= Rp.46.481.302.867,- (3 tahun target penjualan)
- Penerimaan Selama 1 Tahun	= Rp.15.493.767.622,-

Dengan penetapan tarif kamar sesuai perhitungan dengan target penjualan pengembalian modal untuk investasi pada massa hunian ini maka jika dibandingkan dengan tarif kamar hotel yang biasa dikelola oleh operator Tauzia maka harga tersebut sangat masuk akal dan bisa diterapkan di Kota Malang sebagai perencanaan hotel bisnis bintang 4.

3.3 Hasil Desain

3.3.1 Rasio Denah

Rasio perbandingan antara lantai efektif dan non-efektif pada perencanaan massa penerima dan massa bisnis ini menghasilkan :

- Luas lantai netto = 5.209,5 m²
- Luas lantai bruto = 7.120,5 m²

Terhitung secara keseluruhan, luas lantai efektif dari total luas lantai hotel berkisar pada angka 73,16% dari total keseluruhan lantai yang ada. Perancangan hotel setidaknya minimal memiliki luas lantai efektif sebesar 63% dari total lantai keseluruhan. Sehingga perancangan pada bangunan hotel ini dianggap mencukupi standar.

3.3.2 Perspektif Eksterior



Gambar 4. Perspektif eksterior siang dan malam

3.3.3 Perspektif Interior



Gambar 5. Kamar hotel dan *meeting room*

4. Kesimpulan

Kebutuhan akan kamar hotel yang meningkat di Kota Malang menuntut desain hotel berbintang agar menyaingi pasar perhotelan yang ada. Selain itu peluang bisnis yang cukup baik memberikan tema tersendiri pada hotel untuk memanfaatkannya menjadi ruang-ruang jual yang mendukung akan hal itu. Hal ini sangat berpengaruh pada daya penarikan investor yang akan ditarik untuk menanamkan modalnya pada proyek pembangunan hotel. Dengan kepentingan investasi tersebut, maka pemutusan penggunaan pendekatan tekno ekonomi bangunan dianggap layak dan pantas diterapkan pada perancangan bangunan hotel bisnis bertaraf bintang 4.

Dengan memasukkan program ruang yang dibutuhkan, perencanaan hotel ini telah diperhitungkan dengan indikasi studi kelayakan bisnis maka diperoleh balik modal investasinya adalah selama 1,3 tahun dengan *Net Present Value* bernilai Rp376.498.497.203,- ($NPV > 0$) maka proyek perencanaan ini layak dilaksanakan. Selain itu nilai *Profitability Index* yang diperoleh sebesar 4,04 ($PI > 1$) maka dapat diidentifikasi juga bahwa proyek perencanaan ini layak (perhitungan detail lihat lampiran). Maka dari itu, pertimbangan kebutuhan investasi dan perhitungan rencana bisnis (*Business Plan*) pada proyek pembangunan hotel bisnis bintang 4 ini akan memberikan daya ketertarikan bagi para investor untuk menanamkan modalnya pada proyek.

Daftar Pustaka

- Analisis Swot dalam Meningkatkan Daya Saing Bisnis di Hotel Ibis Jakarta Slipi*. (2014, 10 08). Diambil kembali dari <https://rinakurniawati.wordpress.com>
- Definisi Hotel Karakteristik Jenis dan Klasifikasi Hotel*. (t.thn.). Diambil kembali dari <http://www.mandalabhakti.ac.id>
- Harris Hotel Conventions Malang Surga Menginap di Kota Malang*. (2015, 7). Diambil kembali dari Artikel Hotel: <http://www.venuemagz.com>
- Harris Hotel Kota Malang Fixed ROI selama 10 Tahun*. (t.thn.). Diambil kembali dari <http://archive.kaskus.co.id>
- Hotel Atria Malang*. (t.thn.). Diambil kembali dari <http://www.atriahotelmalang.com>
- Hotel Harris Malang*. (t.thn.). Diambil kembali dari <http://malang.harrishotels.com/>
- Hotel Santika Premiere Malang*. (t.thn.). Diambil kembali dari <http://www.santika.com/malang-premiere>
- Info Tarif Kamar Hotel Santika Premiere Malang*. (t.thn.). Diambil kembali dari <http://harga.web.id>

Investasi 180m Paramount Land Resmikan Atria Hotel di Malang. (2013, 12 08). Diambil kembali dari <http://thepresidentpostindonesia.com>

Investasi Hotel Harris Malang Rp100 miliar. (t.thn.). Diambil kembali dari <http://www.kabarbisnis.com>

Jenis-Jenis Investasi. (2016). Diambil kembali dari 7 Jenis Investasi beserta Keuntungan dan Kerugiannya: <http://sekolahpintar.com/blog>

Jimmy S, J. (2005). *Panduan Sistem Bangunan Tinggi Untuk Arsitek dan Praktisi Bangunan.* Jakarta: Erlangga.

Malang dalam Angka. (t.thn.). Diambil kembali dari <https://malangkota.bps.go.id>

Neufert, E. (1996). *Data Arsitek.* Jakarta: Erlangga.

Pengantar Perhotelan Definisi Hotel. (2009, 07). Diambil kembali dari <http://jurnal-sdm.blogspot.co.id>

Poerbo, H. (1993). *Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak.* Jakarta: Djambatan.

Proposal Proyek Hotel Royal Park. (2014, 11). Diambil kembali dari <http://bikelase.blogspot.co.id/>

Sekilas Malang. (t.thn.). Diambil kembali dari <http://malangkota.go.id>

Suliyanto. (2010). *Studi Kelayakan Bisnis.* Yogyakarta: ANDI Yogyakarta.