

# ANALISA DAN PEMBAHASAN Bab 5

## pengeluaran hotel

Tabel 5.7 Biaya Investasi

Uraian	Harga	Volume	Harga Total
<b>a. Biaya Bangunan</b>			
Lantai Dasar	Rp. 3,427,710	2729.04	Rp 9,354,357,698
Lantai 1 (B2 & B2A)	Rp. 3,427,710	2605.18	Rp 8,929,801,537
Lantai 2	Rp. 3,736,203	1391.82	Rp 5,200,122,059
Lantai 3	Rp. 3,839,035	1391.82	Rp 5,343,245,693
Lantai 4	Rp. 3,890,450	1391.82	Rp 5,414,806,119
Lantai 5	Rp. 3,982,999	1391.82	Rp 5,543,617,668
<b>Total Biaya Bangunan</b>	<b>Rp. 45,778,718,998</b>		
<b>b. Biaya peralatan tetap (10%)</b>	10% x Rp. 45,778,718,998		Rp. 4,577,871,899
<b>c. Biaya Konstruksi</b>	total biaya (a) + (b)		Rp. 50,356,590,897
<b>d. Biaya Tanah</b>			Rp. 147,896,480,000
<b>e. Jasa Profesi (3%)</b>	3% x (c)		Rp. 1,510,697,726
<b>f. Biaya Peralatan Bergerak (10%)</b>	10% x (c)		Rp. 5,035,659,089
<b>g. Biaya administrasi (1%)</b>	1% x (c)		Rp. 503,565,908
<b>h. Biaya Lain-lain (5%)</b>	5% x (c)		Rp. 2,517,829,544
<b>i. Biaya Investasi</b>	(c)+(d)+(e) +(f)+(g)+(h)		Rp. 207,820,823,164

Tabel 5.17 Rincian Gaji Pegawai

No.	Uraian	Jumlah	Total Gaji
1	General Manager	1	Rp. 15,000,000.00
2	Manager	3	Rp. 23,100,000.00
3	Staff	30	Rp. 90,000,000.00
<b>Total pengeluaran gaji per bulan</b>			<b>Rp. 128,100,000.00</b>

Tabel 5.15 Rincian Penggunaan Daya Listrik

No.	Uraian	Luas (m <sup>2</sup> )	Intensitas Daya (Watt/m <sup>2</sup> )	Jumlah Daya (Watt)	Waktu (jam)	Total Daya (kWh)
1	Service area	100	8	800	8	6.4
2	Luas netto hotel	25,089.28	20	501,785.67	20	10,035.71
Total daya per hari						10,042.11
Total daya per bulan						301,263.40
Total daya per tahun						3,615,160.87

Tabel 5.14 Rincian Kebutuhan Air

No.	Uraian	Jumlah Pengguna	Kebutuhan Air (liter)	Pemakaian (liter)	Pemakaian (m <sup>3</sup> )	Tarif Air (Rp. 9500/m <sup>3</sup> )
1	Deluxe (2x)	250	225	112500	112.5	Rp. 1,068,750.00
2	Executive (2x)	100	225	45000	45	Rp. 427,500.00
3	Junior Suite (2x)	50	225	22500	22.5	Rp. 213,750.00
4	Toilet (kloset)	600	13	7800	7.8	Rp. 74,100.00
5	Toilet (wastafel)	300	3	900	0.9	Rp. 8,550.00
Total pemakaian per hari				188700	188.7	Rp. 1,792,650.00
Total pemakaian per bulan						Rp. 53,779,500.00
Total pemakaian per tahun						Rp. 645,354,000.00

Tabel 5.16 Rincian Biaya Listrik

No.	Uraian	Daya (kWh)	Tarif (Rp)	Total
1	Beban 250 kVA x Rp. 31,500.00		Rp. 31,500.00	Rp. 7,875,000.00
2	Pemakaian:			
	Blok 1 (0-100 jam)	25000	Rp. 800	Rp. 20,000,000.00
	Blok 2 (>100 jam)	301,263.40	Rp. 800	Rp. 241,010,720.00
3	Jumlah			Rp. 268,885,720.00
4	PPJ 5%			Rp. 13,444,286.00
5	Materai			Rp. 6,000.00
Total biaya listrik per bulan				Rp. 282,336,006.00
Total biaya listrik pertahun				Rp. 3,388,032,072.00



# ANALISA DAN PEMBAHASAN Bab 5

## pendapatan hotel

Tabel 5.8 Tarif Sewa Kamar

No.	Uraian	Tarif	Jumlah Kamar
1	Deluxe	Rp. 723,000.00	250
2	Executive	Rp. 1,060,000.00	100
3	Suite	Rp. 1,470,799.00	50
Total			400

Tabel 5.9 Tarif Sewa Ruang

No.	Uraian	Tarif	Satuan Harga
1	Ruang Usaha	Rp. 1,500,000.00	per hari
2	Meeting Room	Rp. 1000,000.00	per jam
3	Ballroom 1	Rp. 15,800,000.00	per hari
4	Ballroom 2	Rp. 6,350,000.00	per hari

Tabel 5.10 Rincian Pendapatan Sewa Kamar Hotel

No.	Uraian	Tarif	Jumlah Kamar	Pendapatan perhari	Pendapatan perbulan	Pendapatan pertahun
1	Deluxe	Rp. 723,000.00	250	Rp. 180,750,000.00	Rp. 5,422,500,000.00	Rp. 65,070,000,000.00
2	Executive	Rp. 1,060,000.00	100	Rp. 106,000,000.00	Rp. 3,180,000,000.00	Rp. 38,160,000,000.00
3	Suite	Rp. 1,470,799.00	50	Rp. 73,539,950.00	Rp. 2,206,198,500.00	Rp. 26,474,382,000.00
Total			400	Rp. 360,289,950.00	Rp. 10,808,698,500.00	Rp. 129,704,382,000.00

Tabel 5.11 Rincian Pendapatan Sewa Ruang Hotel

No.	Uraian	Harga	Satuan harga	Pendapatan perbulan	Pendapatan pertahun
1	Ruang Usaha	Rp. 1,500,000.00	per hari	Rp. 45,000,000.00	Rp. 540,000,000.00
2	Meeting Room	Rp. 1000,000.00	per jam	Rp. 720,000,000.00	Rp. 8,640,000,000.00
3	Ballroom 1	Rp. 15,800,000.00	per hari	Rp. 474,000,000.00	Rp. 5,688,000,000.00
4	Ballroom 2	Rp. 6,350,000.00	per hari	Rp. 190,500,000.00	Rp. 2,286,000,000.00
Total				Rp. 1,429,500,000.00	Rp. 17,154,000,000.00

Tabel 5.12 Service Charge Kamar Hotel

No.	Uraian	Harga	Service Charge (10%)
1	Deluxe	Rp. 723,000.00	Rp. 72,300.00
2	Executive	Rp. 1,060,000.00	Rp. 106,000.00
3	Junior Suite	Rp. 1,470,799.00	Rp. 147,079.90

Tabel 5.13 Rincian Pendapatan Hotel

No.	Uraian	Jumlah Kamar	Harga+Service Charge	Pendapatan perbulan	Pendapatan pertahun
1	Deluxe	250	Rp. 795300.00	Rp. 5,964,750,000.00	Rp. 71,577,000,000.00
2	Executive	100	Rp. 1,166,000.00	Rp. 3,498,000,000.00	Rp. 41,976,000,000.00
3	Suite	50	Rp. 1,617,878.00	Rp. 2,426,817,000.00	Rp. 29,121,804,000.00
4	Ruang Usaha	-	Rp. 1,500,000.00	Rp. 45,000,000.00	Rp. 540,000,000.00
5	Meeting Room	-	Rp. 1000,000.00	Rp. 720,000,000.00	Rp. 8,640,000,000.00
6	Ballroom 1	-	Rp. 15,800,000.00	Rp. 474,000,000.00	Rp. 5,688,000,000.00
7	Ballroom 2	-	Rp. 6,350,000.00	Rp. 190,500,000.00	Rp. 2,286,000,000.00
Total				Rp. 13,319,067,000.00	Rp. 159,828,804,000.00

## analisa aliran kas

Umur ekonomis untuk bangunan hotel adalah 30 tahun - 40 tahun dan digunakan suku bunga bank Indonesia sebesar 9%. Perhitungan kapitalisasi tersebut:

$$TK = \text{Tingkat suku bunga} + \text{Tingkat pengembalian tahunan} \\ = 9\% + \frac{100\%}{40} = 11.5\%$$

*Net Present Value (NPV)* pada alternatif bangunan hotel sebesar Rp 262,740,720,932.490. Perhitungan tersebut membuktikan bahwa pada lahan ini layak untuk dibangun bangunan komersial dengan alternatif hotel.



# ANALISA DAN PEMBAHASAN Bab 5

## ASPEK FINANSIAL

## PERKANTORAN

Luas Lahan = 18,487.06 m<sup>2</sup>

Luas Dasar Bangunan:

- Komersial = 3,184.13 m<sup>2</sup>

- Fasilitas Gedung = 10,089.08 m<sup>2</sup>

- Fasilitas Pelengkap = 1,228.73 m<sup>2</sup>

Maka total luas dasar bangunan = 14,501.94 m<sup>2</sup>

KDB dari luas dasar =  $\frac{14,501.94}{18,487.06} = 0.784$

$$\frac{14,501.94}{18,487.06} = 78.4\% < 80\%$$

Luas Lantai Bangunan:

- Luas lantai 2-5 = 28,946.89 m<sup>2</sup>

(perlantai = 4824.48 m<sup>2</sup>)

- Luas lantai ground-1 = 11,425.42 m<sup>2</sup>

- Fasilitas gedung = 2,407.00 m<sup>2</sup>

- Fasilitas pelengkap = 1,550.00 m<sup>2</sup>

Maka total luas lantai bangunan = 44,329.31 m<sup>2</sup>

KLB dari luas lantai =  $\frac{44,329.31}{18,487.06} = 2.398$

$$\frac{44,329.31}{18,487.06}$$

$$= 239.8\% < 400\%$$

Tabel 5.18 Perencanaan Bangunan Kantor

No.	Uraian	Data	Satuan
1	Luas lahan hotel	18,487.06	m <sup>2</sup>
2	KDB	0.8	
3	KLB	4.0	
4	Maksimum luas lantai dasar yang yang diizinkan	14,789.00	m <sup>2</sup>
5	Rencana luas lantai dasar yang digunakan	14,501.94	m <sup>2</sup>
6	Maksimum tinggi yang diizinkan	45	m
7	Rencana tinggi yang digunakan	5	lantai
8	Total luas bruto kantor (7lt)	44,329.31	m <sup>2</sup>
9	Nisbah luas lantai netto terhadap bruto untuk hotel	0.8	
10	Total luas lantai netto kantor	35,463.45	m <sup>2</sup>
11	Rencana luas untuk yang disewakan	21,569.79	m <sup>2</sup>



# ANALISA DAN PEMBAHASAN Bab 5

## pengeluaran perkantoran

Tabel 5.19 Biaya Investasi

Uraian	Harga	Volume	Harga Total
<b>a. Biaya Bangunan</b>			
Lantai Dasar	Rp. 3,000,000	3152.47	Rp 9,457,410,000
Lantai 1	Rp. 3,000,000	2729.04	Rp 8,187,120,000
(B2 & B2A)	Rp. 3,000,000	2605.18	Rp 7,815,540,000
Lantai 2	Rp. 3,270,000	1748.33	Rp 5,717,039,100
Lantai 3	Rp. 3,360,000	1391.82	Rp 4,676,515,200
Lantai 4	Rp. 3,405,000	1391.82	Rp 4,739,147,100
Lantai 5	Rp. 3,486,000	1391.82	Rp 4,851,884,520
<b>Total Biaya Bangunan</b>		<b>Rp. 45,444,655,920</b>	
<b>b. Biaya peralatan tetap (10%)</b>	10% x Rp. 45,444,655,920		Rp. 4,544,465,592
<b>c. Biaya Konstruksi</b>	total biaya (a) + (b)		Rp. 49,989,121,512
<b>d. Biaya Tanah</b>			Rp. 147,896,480,000
<b>e. Jasa Profesi (3%)</b>	3% x (c)		Rp. 1,499,673,645
<b>f. Biaya Peralatan Bergerak (10%)</b>	10% x (c)		Rp. 4,998,912,151
<b>g. Biaya administrasi (1%)</b>	1% x (c)		Rp. 499,891,215
<b>h. Biaya Lain-lain (5%)</b>	5% x (c)		Rp. 2,499,456,075
<b>i. Biaya Investasi</b>	(c)+(d)+(e) +(f)+(g)+(h)		Rp. 207,383,534,598

Tabel 5.22 Rincian Kebutuhan Air

No.	Uraian	Jumlah Pengguna	Kebutuhan Air (liter)	Pemakaian (liter)	Pemakaian (m3)	Tarif Air (Rp. 9500/m3)
1	Toilet (kloset)	600	13	7800	7.8	Rp. 74,100.00
2	Toilet (wastafel)	350	3	1050	1.05	Rp. 9,975.00
Total pemakaian per hari				8850	8.85	Rp. 84,075.00
Total pemakaian per bulan						Rp. 2,522,250.00
Total pemakaian per tahun						Rp. 30,267,000.00

Tabel 5.23 Rincian Penggunaan Daya Listrik

No.	Uraian	Luas (m2)	Intensitas Daya (watt/m2)	Jumlah Daya (watt)	Waktu (jam)	Total Daya (kWh)
1	Service area	100	8	800	9	7.2
2	Luas netto kantor	35,463.45	20	709,269	9	6,383,421
Total daya per hari						6383428.2
Total daya per bulan						191,502,846
Total daya per tahun						2,298,034,152

Tabel 5.24 Rincian Biaya Listrik

No.	Uraian	Daya (kWh)	Tarif (Rp)	Total
1	Beban 250 kVA x Rp 31,500.00		Rp 31,500.00	Rp 7,875,000.00
2	Pemakaian: Blok 1 (0-100 jam) Blok 2 (>100 jam)	220 191,502,846	Rp. 800.00 Rp. 800.00	Rp 176,000.00 Rp 153,202,276,800.00
3	Jumlah			Rp 153,210,327,800.00
4	PPJ 5%			Rp 7,660,516,390.00
5	Materai			Rp 6000.00
Total biaya listrik per bulan				Rp 160,870,850,190.00
Total biaya listrik per tahun				Rp 1,930,450,202,280.00

Tabel 5.25 Rincian Gaji Pegawai

Uraian	Jumlah	Total Gaji
General Manager	1	Rp 15,000,000.00
Manager	2	Rp 15,400,000.00
Staf	50	Rp 150,000,000.00
Total pengeluaran gaji per bulan		Rp 180,400,000.00



# ANALISA DAN PEMBAHASAN Bab 5

## pendapatan hotel

Tabel 5.20 Rincian Tarif Sewa Ruang Perkantoran

No.	Lantai	Luasan (m <sup>2</sup> )	Harga	Harga/m <sup>2</sup> /bulan
1	Lt. Ground - 1	6,425.42	Rp. 180,000.00	Rp 1,156,575,600.00
2	Lt. 2	4,826.89	Rp. 150,000.00	Rp 724,033,500.00
3	Lt. 3	2,783.71	Rp. 130,000.00	Rp 361,882,300.00
4	Lt. 4	2,709.29	Rp. 115,000.00	Rp 311,568,350.00
5	Lt. 5	4,824.48	Rp. 100,000.00	Rp 482,448,000.00

Tabel 5.21 Pendapatan Perkantoran

No.	Lantai	Luasan (m <sup>2</sup> )	Harga/m <sup>2</sup> /bulan	Pendapatan perbulan	Pendapatan pertahun
1	Lt. Ground - 1	6,425.42	Rp. 180,000.00	Rp 1,156,575,600.00	Rp 13,878,907,200.00
2	Lt. 2	4,826.89	Rp. 150,000.00	Rp 724,033,500.00	Rp 8,688,402,000.00
3	Lt. 3	2,783.71	Rp. 130,000.00	Rp 361,882,300.00	Rp 4,342,587,600.00
4	Lt. 4	2,709.29	Rp. 115,000.00	Rp 311,568,350.00	Rp 3,738,820,200.00
5	Lt. 5	4,824.48	Rp. 100,000.00	Rp 482,448,000.00	Rp 5,789,376,000.00
Total				Rp 3,036,507,750.00	Rp 36,438,093,000.00

## analisa aliran kas

Umur ekonomis untuk bangunan perkantoran adalah 40 - 50 tahun dan digunakan suku bunga bank Indonesia sebesar 9%. Perhitungan kapitalisasi tersebut:

$$TK = \text{Tingkat suku bunga} + \text{Tingkat pengembalian tahunan}$$

$$= 9\% + \frac{100\%}{40} = 11.5\%$$

*Net Present Value (NPV)* pada alternatif gedung perkantoran sebesar Rp (100,160,099,635.776). Perhitungan tersebut membuktikan bahwa alternatif bangunan perkantoran tidak layak untuk dibangun di lahan ini.

## analisa produktifitas maksimum

Tabel 5.26 Perhitungan Nilai Lahan

No.	Uraian	Nilai (Rp)		Keterangan
		Hotel	Perkantoran	
1	Nilai Properti	470,561,544,096.49	100,367,483,170,374	
2	Nilai Bangunan	207,820,823,164	207,383,534,598	
3	Nilai Lahan (18,487.06 m <sup>2</sup> )	262,740,720,932.490	(100,160,099,635.776)	(1) - (2)
4	Nilai Lahan/m <sup>2</sup>	14,212,141	5,417,849	(3) / 18,487.06

- Berdasarkan perhitungan diatas, dapat diketahui bahwa nilai lahan dengan bangunan berupa hotel sebesar Rp 14,212,141 per m<sup>2</sup>.
- Nilai ini lebih besar dari nilai lahan pada saat kosong sebesar Rp 8,000,000 per m<sup>2</sup>.
- Sedangkan dengan alternatif perkantoran nilai lahan sebesar Rp 5,417,849
- Nilai tersebut lebih kecil dari nilai lahan pada saat kosong.
- Berdasarkan analisa dari dua alternatif properti yang memungkinkan untuk digunakan, dapat disimpulkan bahwa yang dapat memberikan nilai produktivitas maksimum adalah alternatif properti hotel, dengan nilai pasar sebesar Rp 14,212,141 per m<sup>2</sup>.



# ANALISA DAN PEMBAHASAN Bab 5

(3) Konsep penentu tipologi properti

## ANALISA KLASIFIKASI HOTEL

Statistik Penumpang Bandara Soekarno Hatta

TAHUN	KEDATANGAN	KEBERANGKATAN	TRANSIT	TOTAL	PERTUMBUHAN (%)
2008	15,193,309	15,510,932	1,529,252	32,233,493	
2009	15,289,627	17,209,854	1,622,394	34,121,875	5.86
2010	21,425,016	20,228,970	2,296,650	43,950,636	28.80
2011	24,525,301	22,999,764	2,867,274	50,392,339	14.66
2012	28,789,230	25,586,948	3,285,982	57,662,160	14.43
RATA RATA					15.94












PT Angkasa Pura II

Jumlah Penumpang yang menginap

TAHUN	PENUMPANG	MENGINAP	PROSENTASE
2010	43.950.636	82.530	0,19
2011	50.392.339	87.060	0,17
2012	57.662.160	91.372	0,16
RATA - RATA			0,17

Dinas Perpajakan Kota Tangerang

Dari tabel tersebut menjelaskan bahwa hotel transit dengan standar bintang 4 ini akan sangat berguna kedepannya untuk fasilitas penunjang di Bandara.

No	Nama Hotel	Contoh gambar
1	Ambassador Transit Hotel, Changi Airport (Singapore)	   <p><a href="http://www.ambassadortransithotelsingapore.com">www.ambassadortransithotelsingapore.com</a></p>
2	Incheon Airport Transit Hotel, Incheon Airport (Korea)	   
3	Narita Airport Rest House, Narita Airport (Jepang)	    <p><a href="http://www.agoda.com">www.agoda.com</a></p>

contoh hotel transit