

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Hotel

Hotel adalah suatu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa penginapan makanan dan minuman, serta jasa penunjang lainnya bagi masyarakat umum, yang dikelola secara komersial.

2.2 Fasilitas Usaha Hotel

Hotel merupakan bagian dari usaha kepariwisataan yang menurut keputusan Menparpostel disebutkan sebagai suatu usaha akomodasi yang menyediakan fasilitas-fasilitas sebagai berikut :

1. Kamar tidur.
2. Makanan dan minuman.
3. pelayanan-pelayanan penunjang lain seperti tempat-tempat rekreasi, fasilitas olahraga, dan sebagainya.

Di samping itu usaha perhotelan juga dapat menunjang para usahawan yang sedang melakukan perjalanan usaha, ataupun para wisatawan pada waktu melakukan perjalanan untuk mengunjungi daerah-daerah tujuan wisata dan membutuhkan tempat untuk menginap, makan dan minum, serta hiburan.

Untuk memberikan informasi kepada para tamu yang akan menginap di hotel tentang standar fasilitas yang dimiliki oleh masing-masing hotel, maka Departemen Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi melalui Direktorat Jendral

Pariwisata mengeluarkan suatu peraturan usaha dan penggolongan hotel yang ditandai dengan bintang, disusun mulai dari hotel berbintang 1 sampai dengan yang tertinggi yaitu hotel bintang 5

2.3 Penelitian Sebelumnya

Pada penelitian ini juga digunakan tinjauan pustaka penelitian-penelitian yang pernah dilaksanakan sebelumnya antara lain :

2.3.1 Penelitian oleh Rahmawan Novianto dan Andry Dwi Syahputra (2002)

Pokok bahasan yang diambil adalah "Evaluasi Proyek Perhotelan Berdasarkan Aspek Ekonomi Teknik (Studi Kasus Pada Hotel Natour Garuda, Yogyakarta)". Kesimpulan dari penelitian ini adalah :

1. Faktor-faktor yang berpengaruh dalam evaluasi kelayakan suatu hotel meliputi :
 - a. Pemasukan yang berasal dari sewa kamar.
 - b. Pengeluaran yang terdiri dari pengembalian modal pinjaman berikutan bunga, pajak perseroan, biaya operasi dan pemeliharaan gedung, dan penyusutan gedung.
2. Hasil evaluasi proyek pada Natour Garuda adalah sebagai berikut :
 - a. Nilai NPV pada tingkat suku bunga 12 % adalah Rp. 144.467.049.000,00.
 - b. IRR sebesar 42,367584 %.
 - c. B/C ratio sebesar 1,362865.
 - d. *Payback Period* sebesar 3,5 tahun.
 - e. % ROI sebesar 85,594 %.

Maka dari hasil di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa Hotel Natour Garuda, Yogyakarta dapat menguntungkan dengan harga sewa yang ditetapkan sekarang.

2.3.2 Penelitian oleh Bambang Sukoco (1999)

Pokok bahasan yang diambil adalah “Evaluasi Kelayakan Proyek Perhotelan Pada Hotel Bintang 5 Di Surakarta Dengan Metode NPV dan B-C *ratio*”. Kesimpulan dari penelitian ini adalah :

1. Hasil analisis biaya proyek pada Hotel tersebut adalah :
 - a. *Net Present Value* (NPV) pada tingkat suku bunga 30 % adalah Rp. 230.078.567.000,00.
 - b. *Benefit Cost* (B-C *ratio*) sebesar 1,30376.
2. Besarnya keuntungan yang dapat diperoleh selama masa operasional hotel tergantung dari :
 - a. Besarnya suku bunga yang berlaku.
 - b. Perbandingan modal pinjaman dengan modal sendiri.
 - c. Masa pelunasan kredit.
3. Jika ternyata persentase tingkat hunian yang direncanakan pada analisis sebelumnya tidak tercapai pada kondisi-kondisi tertentu selama masa operasional hotel, maka kekurangan pendapatan tersebut dapat ditutupi oleh besarnya pendapatan diluar sewa kamar (misalnya : *bar, restaurant* dll) yang besarnya 150 % dari sewa kamar.

2.3.3 Penelitian oleh M. Nurhidayat (2000)

Pokok bahasan yang diambil adalah “Analisis Biaya Proyek Perhotelan Berdasarkan Aspek Ekonomi Teknik” (Studi Kasus Hotel Melia Purosani, Yogyakarta). Kesimpulan dari penelitian ini adalah :

1. Hasil analisis biaya proyek pada Hotel Melia Purosani adalah :

- a. *Net Present Value* (NPV) pada tingkat suku bunga 15 % adalah Rp. 526.380.920.000,00.
 - b. *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 22,6191 %.
 - c. *Benefit Cost* (B-C ratio) sebesar 1,177827.
2. Besarnya keuntungan yang dapat diperoleh selama masa operasional hotel tergantung dari :
- a. Besarnya suku bunga yang berlaku.
 - b. Perbandingan modal pinjaman dengan modal sendiri.
 - c. Masa pelunasan kredit.
4. Jika ternyata persentase tingkat hunian yang direncanakan pada analisis sebelumnya tidak tercapai pada kondisi-kondisi tertentu selama masa operasional hotel, maka kekurangan pendapatan tersebut dapat ditutupi oleh besarnya pendapatan diluar sewa kamar (misalnya : *bar, restaurant* dll) yang besarnya 150 % dari sewa kamar.

