

1. LAMPIRAN

Tabel L.1 kalsifikasi hotel berbintang

Kelas hotel	Persyaratan arsitektural	Bobot / nilai		
		M	P	D
Bintang 1	Seluruh / sebagian bentuk bangunan / dekorasi bangunan mencerminkan budaya Indonesia	8		
Bintang 2	Seluruh / sebagian bentuk bangunan / dekorasi bangunan mencerminkan budaya Indonesia	10		
Bintang 3	Seluruh / sebagian bentuk bangunan / dekorasi bangunan mencerminkan budaya Indonesia	12		
Bintang 4	Seluruh / sebagian bentuk bangunan / dekorasi bangunan mencerminkan budaya Indonesia	18		
Bintang 5	Seluruh / sebagian bentuk bangunan / dekorasi bangunan mencerminkan budaya Indonesia	20		
Kelas hotel	Jumlah kamar	M	P	D
Bintang 1	Sekurang-kurangnya: - 10 kamar diantaranya 1 kamar single		4	
Bintang 2	Sekurang-kurangnya: - 15 kamar diantaranya 2 kamar single		5	
Bintang 3	Sekurang-kurangnya: - 30 kamar diantaranya 3 kamar single		6	
Bintang 4	Sekurang-kurangnya: - 50 kamar diantaranya 5 kamar single dan 2 kamar suite		9	
Bintang 5	Sekurang-kurangnya: - 100 kamar - 10 kamar single - 4 kamar suite		10	
Kelas hotel	Ruangan Umum	M	P	D
Bintang 1	a. Ruangan Umum Terdiri Dari - Lobby Lounge - Ruang makan b. Luas Ruang Umum Luas Ruang Umum Adalah 3 M ² X Jumli Kamar Tidur	8		
Bintang 2	a. Ruangan Umum Terdiri Dari - Lobby Lounge - Ruang Makan b. Luas Ruang Umum Luas Ruang Umum = 3 M ² X Jumli Kamar Tidur	10		
Bintang 3	a. Ruangan Umum Terdiri Dari - Lobby Lounge - Ruang Makan b. Luas Ruang Umum Luas Ruang Umum = 3 M ² X Jumli Kamar Tidur	12		
Bintang 4	a. Ruangan Umum Terdiri Dari - Lobby Lounge - Ruang Makan b. Luas Ruang Umum Luas Ruang Umum = 3 M ² X Jumli Kamar Tidur	18		
Bintang 5	Sana dengan bintang empat (****)	20		
Kelas hotel	Fasilitas parkir	M	P	D
Bintang 1	Tersedia tempat parkir dengan kapasitas 1 mobil untuk setiap 5 kamar tidur		8	
Bintang 2	Tersedia tempat parkir dengan kapasitas 1 mobil untuk setiap 5 kamar tidur		8	
Bintang 3	Tersedia tempat parkir dengan kapasitas 1 mobil untuk setiap 5 kamar tidur		9	

Bintang 4	Tersedia tempat parkir dengan kapasitas 1 mobil untuk setiap 5 kamar tidur		9	
Bintang 5	Tersedia tempat parkir dengan kapasitas 1 mobil untuk setiap 5 kamar tidur		10	
Kelas hotel	Bar	M	P	D
Bintang 1	Tersedia Bar Counter	4		
Bintang 2	(idem)	5		
Bintang 3	Tersedia Bar dengan luas lantai 25 m ²	7		
Bintang 4	Tersedia Bar dengan luas lantai 40 m ²	9		
Bintang 5	Tersedia Bar dengan luas lantai 75 m ²	10		
Kelas hotel	Kolam renang	M	P	D
Bintang 1	a. Dianjurkan adanya kolam renang b. Dianjurkan adanya ruang ganti pakaian terpisah antara laki-laki dan perempuan			8
Bintang 2	(idem)			12
Bintang 3	(idem)			14
Bintang 4	(idem)			18
Bintang 5	(idem)			20
Kelas hotel	Olah raga dan rekreasi	M	P	D
Bintang 1	a. Dianjurkan adanya fasilitas olah raga untuk resort hotel b. Dianjurkan adanya ruangan untuk rekreasi.			4
Bintang 2	(idem)			5
Bintang 3	(idem)			7
Bintang 4	(idem)			9
Bintang 5	(idem)			12
Kelas hotel	Fasilitas lain	M	P	D
Bintang 1	Dianjurkan adanya fasilitas -konvensi -Banguet hall -Ruang bar ke dua -Ruang makan ke dua			12
Bintang 2	(idem)			15
Bintang 3	(idem)			21
Bintang 4	(idem)			27
Bintang 5	(idem)			30

M = mutlak
P = perlu
D = dianjurkan

Tabel L.2 Perkembangan Kedatangan Wisatawan Di DIY

Keterangan	1998	1999	2000
Wisman	186964	283339	361707
Wisnus	3575150	4926110	5621987
Total	376114	5209449	5983694
Rata-Rata Peningkatan	4922764,3		
Prosentase Peningkatan	12,7 %		

Sumber : Dinas Pariwisata Propinsi DIY, 2000,h:2

Tabel L.3 Perkembangan Akomodasi Di DIY

No	Akomodasi	1998		1999		2000	
		Akomodasi	kamar	Akomodasi	kamar	Akomodasi	Kamar
1	Hotel non bintang	383	6021	384	5818	395	5843

2	Hotel berbintang	38	3783	38	3783	38	3783
	Total	421	9804	422	9601	433	9626

Sumber : Dinas Pariwisata Propinsi DIY, 2000,h:8

Tabel L.4 Perkembangan Lama Tinggal Rata-Rata Wisatawan Di DIY

Akomodasi	1998		1999		2000	
	Wisman	Wisnu	Wisman	Wisnu	Wisman	Wisnu
Hotel non bintang	1,61	1,17	2,66	1,74	1,19	1,36
Hotel bintang	2,20	1,88	2,27	1,83	1,96	1,63
Rata-rata per tahun	2,04		2,05		1,8	
Rata-rata lama tinggal	1,96					

Sumber : Dinas Pariwisata Propinsi DIY, 2000,h:8

Tabel L.5 Wisatawan Yang Menggunakan Jasa Akomodasi

Keterangan		1998	1999	2000	Total
Hotel non bintang	Wisman	4727	10442	9339	24508
	Wisnu	110139	142416	150586	403141
Hotel bintang	Wisman	74084	62919	69075	206078
	Wisnu	198996	298570	390410	887976
Rata-rata tingkat hunian /tahun	Hotel non bintang	21,09	22,15	25,95	23,06
	Hotel bintang	24,82	30,45	35,55	30,27

Sumber : Dinas Pariwisata Propinsi DIY, 2000,h:11

Tabel L.6 Perkembangan Wisata Konvensi (MICE)

Segmen pasar	Jumlah event							
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Nasional / internasional	67	64	79	105	102	113	125	136
Lokal	159	185	300	241	265	274	283	292
Total	226	249	3479	348	367	387	408	428

Sumber : pengelola studio PUSPAR UGM, 1997¹

Tabel L.7 Jumlah Hotel Yang Menyediakan Fasilitas Konvensi Di Yogyakarta

No	Hotel yang memiliki fasilitas konvensi	Bintang (*)	Kondisi fisik	Fasilitas perlengkapan
1	Aquila Prambanan	5	OK	Cukup
2	Melia Purosani	5	OK	Cukup

¹ Hermina Tri Rahayu, Nova, Hotel Konvensi Di Surakarta, 1998, TA-UGM

3	Natour garuda	4	OK	Kurang
4	Santika	4	Cukup	Cukup
5	Sahid garden	4	Cukup	Cukup
6	Yogya internasional	4	Cukup	Cukup
7	Jayakarta	4	Cukup	Kurang
8	Radison plaza	4	OK	Cukup
9	Phoniex heritage	3	Cukup	kurang

Sumber : pengelola studio PUSPAR UGM, 1997²

Tabel L.8 Jumlah Peserta Mice Yogyakarta

Skala penyelenggara	Jumlah peserta				
	1991	1992	1993	1994	1995
Nasional	22505	35564	14270	21404	36696
internasional	-	2048	-	546	995
Total	22505	37612	14270	21952	37691

Sumber : Kanwil Depparpostel DIY

Tabel L.9 kondisi penyelenggara pameran menurut badan/instansi penyelenggara di hotel berbintang DIY

Kelompok penyelenggara	Frekuensi penyelenggaraan				
	1991	1992	1993	1994	1995
Instansi pemerintah	1	1	1	2	2
Instansi swasta	3	1	2	4	3
Total	4	2	3	6	5

Sumber : Kanwil Depparpostel DIY

Tabel L.9 jumlah peserta pameran DIY

Kelompok penyelenggara	Perkembangan jumlah peserta				
	1991	1992	1993	1994	1995
Pekan pengemb ekspor DIY	29	32	35	30	33
Pameran pekan pariwisata	-	-	-	30	43
Total	29	32	35	60	76

Sumber : Kanwil Depparpostel DIY

2. TITIK IMPAS /BREAK EVEN POINT (BEP)

Dalam perencanaan sebuah hotel sebagai bangunan komersial, secara ekonomi adalah mendapat keuntungan dari investasi yang diberikan setelah \pm 10-15 tahun.

Untuk mengetahui nilai keuntungan dari biaya yang dikeluarkan, maka lebih dulu dihitung nilai pendapatan bangunan, sehingga akan diperoleh *Break Even Point* / titik impas. Yang menentukan BEP berdasar L. Foster dalam bukunya *Sale And Marketing For Hotel And Resort* (disadur; Drs H. Oka A. Yoeti) adalah biaya konstruksi, biaya operasional dan jumlah kamar. Adapun perkiraan perincian titik impas (*Break Even Point*):

² ibid,op.cit

Diketahui :

Luas site pengembangan total $\pm 22524,2 \text{ m}^2$ dimana dari luas semula yaitu $9835,5 \text{ m}^2$ mendapat penambahan $12688,7 \text{ m}^2$.

Sedang luas bangunan pengembangan yaitu $\pm 10185,11 \text{ m}^2$.

Asumsi harga satuan bangunan US \$ 400 / m^2 atau sama dengan Rp 4 juta/ m^2 , jadi:

$$\begin{aligned} \text{☞ biaya pembangunan} &= 10185,11 \text{ m}^2 \times \text{US } \$ 400 \\ &= \text{US } \$ 4074044 \end{aligned}$$

Harga satuan per m^2 tanah di kawasan Malioboro Rp 4000000, 00 \approx US \$ 400

$$\begin{aligned} \text{☞ Biaya perluasan tanah} &= 12688,7 \text{ m}^2 \times \text{US } \$ 400 \\ &= \text{US } \$ 5075480 \end{aligned}$$

Melihat dari perhitungan diatas, diketahui;

Biaya investasi total:

Biaya bangunan: US \$ 4074044

Biaya tanah: US \$ 5075480

Biaya tak langsung (20%): US \$ 1829904,8

US \$ 10979428,8 \approx Rp 115 milyar

Dari total biaya investasi dengan perbandingan modal, yaitu:

→ Modal sendiri (25 %): US \$ 2744857,2

→ Modal pinjaman (75%): US \$ 8234571,6

Akomodasi untuk hotel bintang lima

→ Jumlah kamar hotel : 176 kamar

→ Total biaya konstruksi: US \$ 10979428,8

→ Rata-rata biaya konstruksi perkamar : US \$ 62383,12

Maka biaya konstruksi per hari untuk menghapus setelah 10 th dapat dihitung sbb:

$$\begin{aligned} \text{☞ Biaya penghapusan} &= \frac{\text{biaya per kamar}}{365 \times 10} \\ &= \frac{\text{US } \$ 62383,12}{3650} \\ &= \text{US } \$ 17,1 \end{aligned}$$

Jadi biaya konstruksi perhari sebesar US \$ 17,6

Untuk total biaya per kamar perlu ditambahkan rata-rata biaya operasional. (Biaya operasional = 20 % biaya konstruksi). Total biaya operasional pertahun US \$ 2195885,76; maka rata-rata biaya operasional perhari dapat dihitung:

$$\begin{aligned} \text{Rata-rata biaya per hari} &= \frac{\text{total biaya}}{\text{jml kamar} / 365} \\ &= \frac{\text{US \$ 2195885,76}}{176/365} \\ &= \text{US \$ 34,2} \end{aligned}$$

Jadi total biaya per kamar standart : US \$ 17,1 + US \$ 34,2 = US \$ 51,3

Dari total biaya per kamar maka dapat dihitung pendapatan gedung selama 1 tahun:

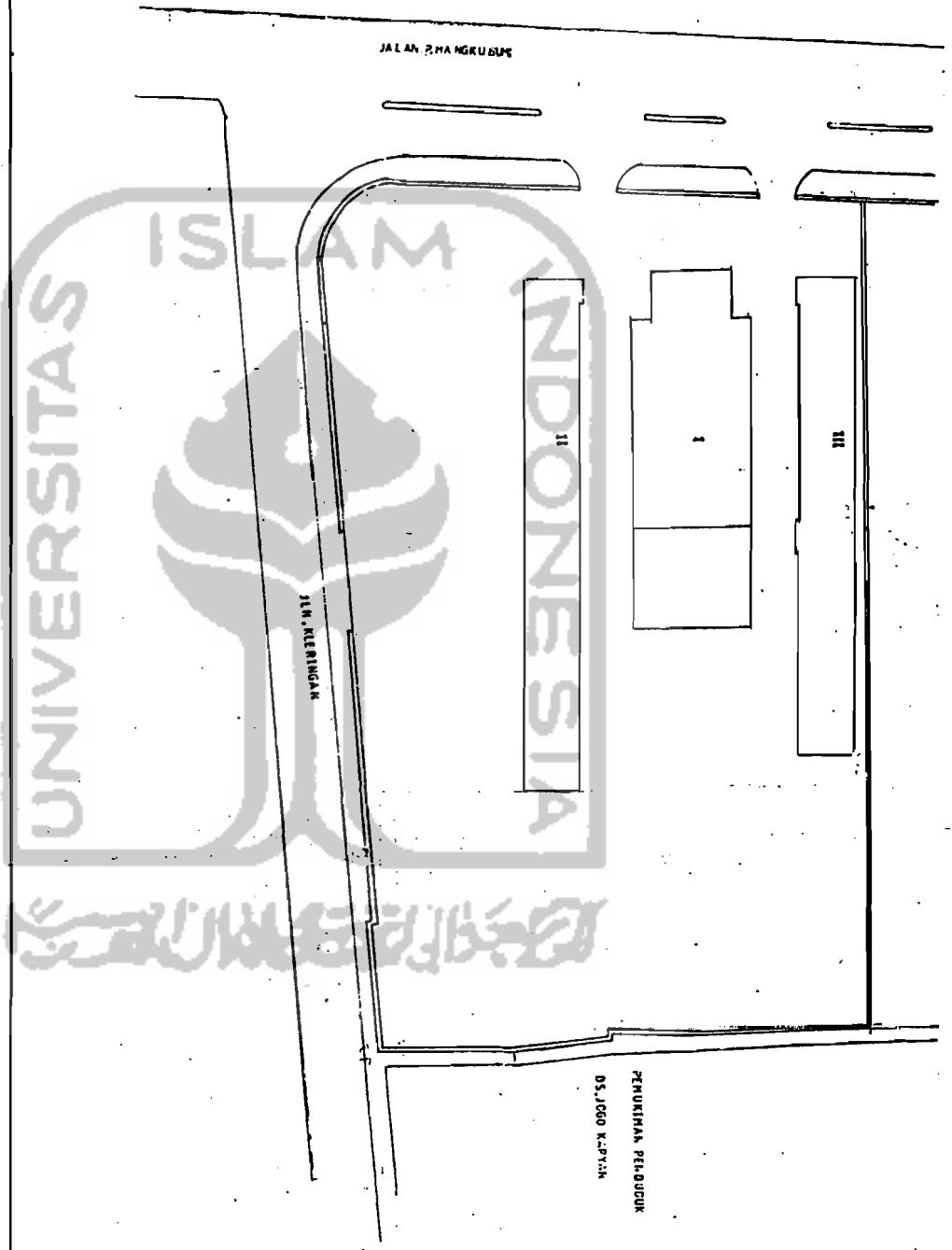
$$\begin{aligned} \text{Annual sales} &= \text{Daily Cost Per Room} \times \text{Total Room} \times 365 \\ \text{Kamar standart (doubel room)} &: \text{US \$ 51,3} \times 123 \times 365 = \text{US \$ 2303113,5} \\ \text{Single room} &: \text{US \$ 46,2} \times 35 \times 365 = \text{US \$ 590205} \\ \text{Suite room} &: \text{US \$ 102,6} \times 18 \times 365 = \text{US \$ 674082} \\ &= \text{US \$ 3567400,5} \end{aligned}$$

Maka *Break Even Point*, dari pendapatan gedung yang diperoleh:

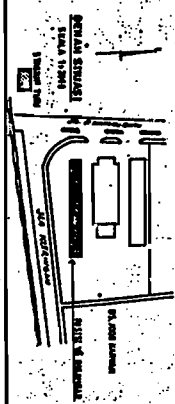
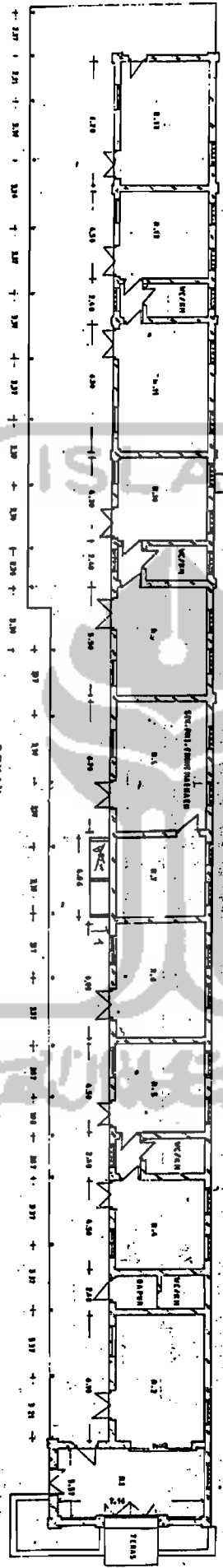
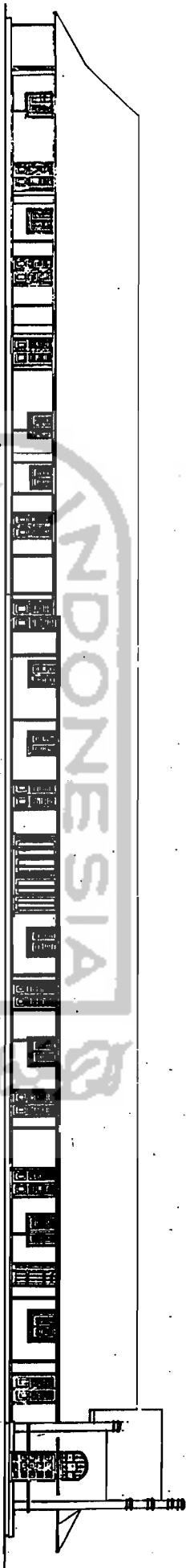
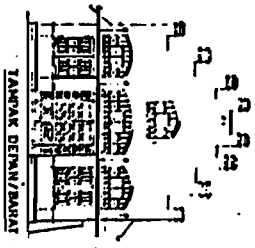
$$\begin{aligned} \text{BEP 10 th} &= \text{total pendapatan gedung 10 th} - (\text{investasi total} + \text{biaya operasional 10th}) \\ &= (\text{US \$ 3567400,5} \times 10) - (\text{US \$ 10979428,8} + \text{US \$ 21958858}) \\ &= \text{US \$ 35674005} - 32938286,4 \\ &= \text{US \$ 2735718,6} \end{aligned}$$

Dari pendapatan yang diperoleh mendapatkan laba US \$ 2735718,6

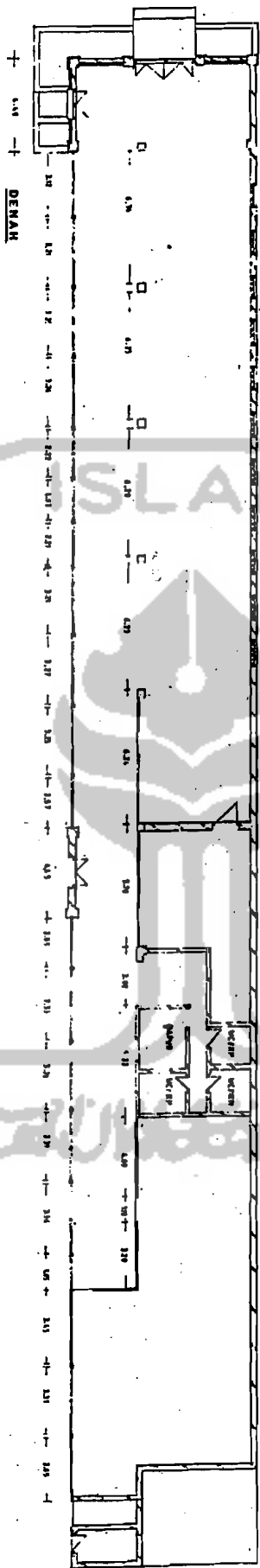
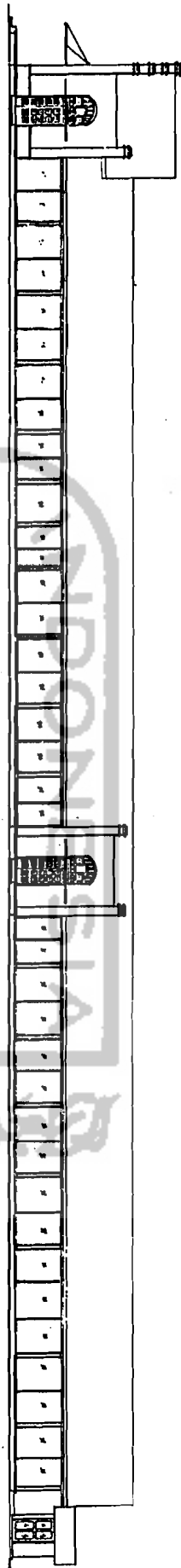
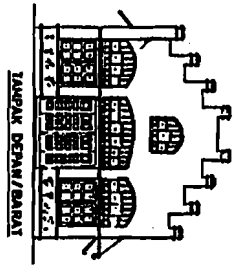
≈ Rp 28 milyar.



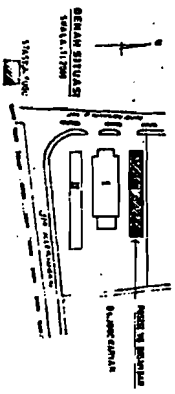
PENUNJANG PELAJAR
DS. JOGO K. P. 134



UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



- Keterangan
- AMBUNG STROK
 - TANGKAI STROK
 - TANGKAI STROK



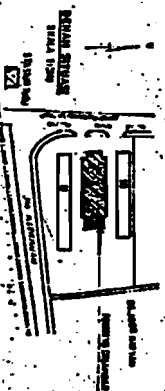
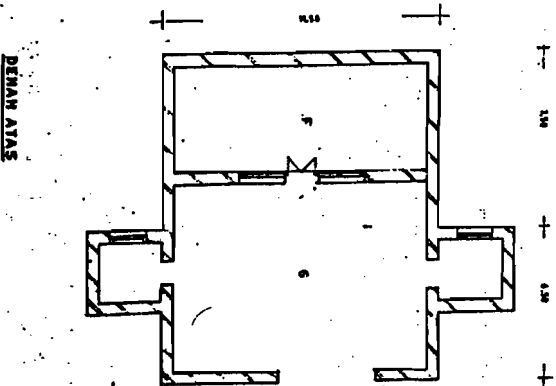
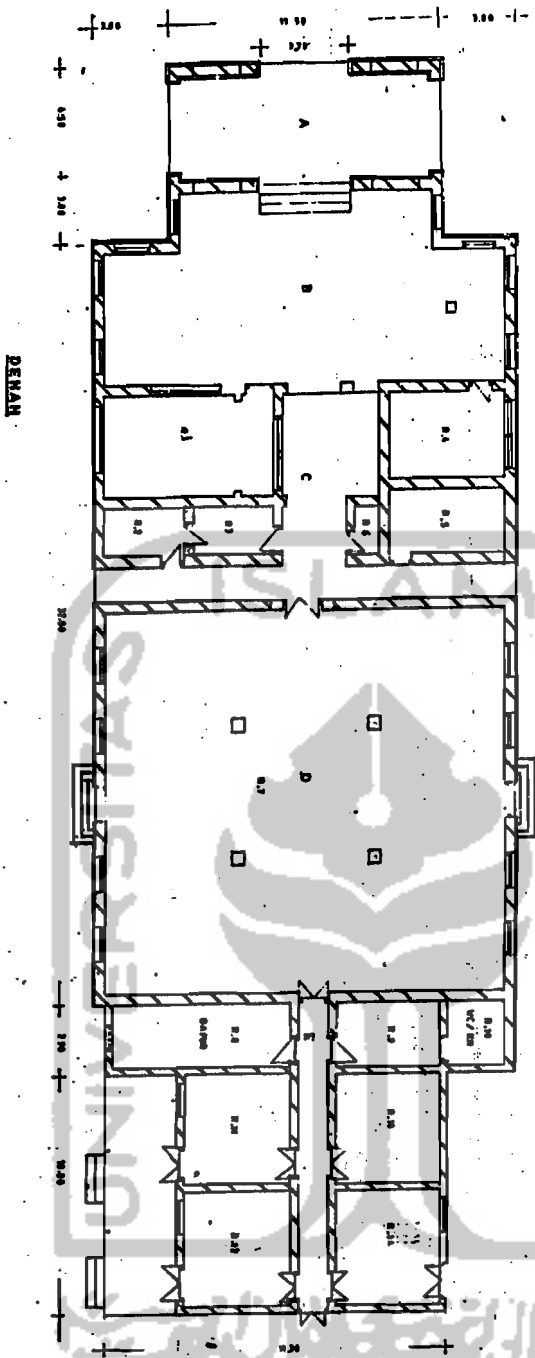
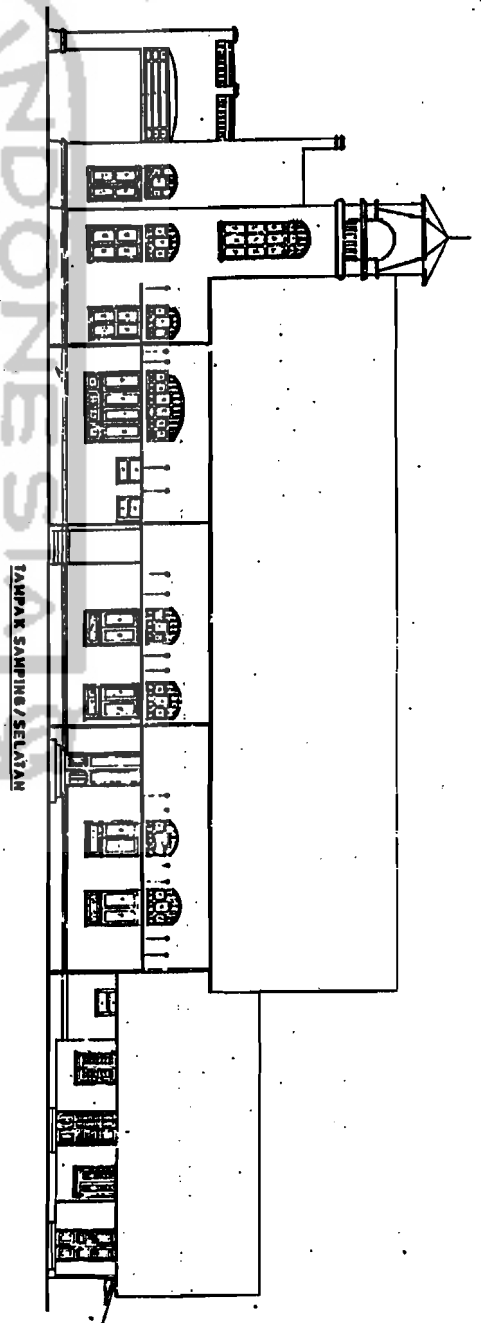
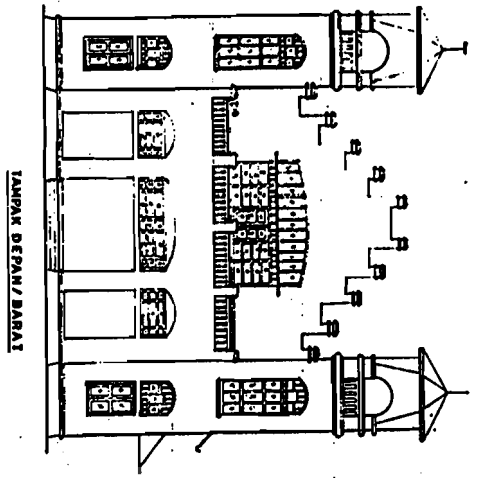


FOTO: PENDAYAAN/PENDOKUMENTASIAN
 BANGUNAN KOLONIAL (INDIS) HOTEL TOEGOE



Foto Nomor 1/99710
 Kondisi Hotel Toegoe th 1938
 dilihat dari barat daya



Foto Nomor 2/100291
 Kondisi Hotel Toegoe saat seka-
 rang, dilihat dari barat daya



Foto Nomor 3/100295
 Bangunan tengah (utama) dengan
 dua buah menara di kanan kiri
 bangunan, dilihat dari barat daya



Foto Nomor 4/100297
 Detail menara bangunan utama



Foto Nomor 5/100300
 Kuncungan bangunan utama dengan
 tiang-tiang kokohnya, dilihat
 dari barat



Foto Nomor 6/100303
 Kuncungan dan ruang lobby, di-
 lihat dari barat



Foto Nomor 7/100305
Ruang lobby dengan jendelanya
dilihat dari terduga



Foto Nomor 8/100308
Ruang lobby dengan bagian depan
ruang front servis, dilihat da-
ri barat laut

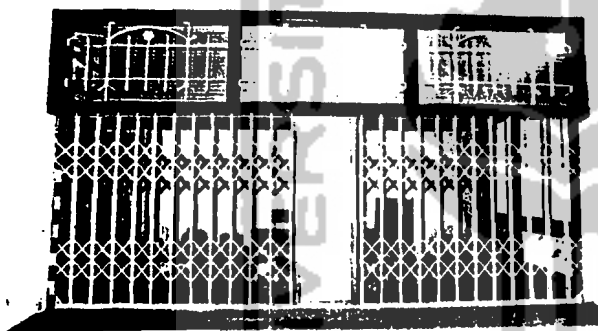
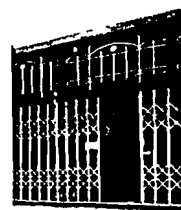


Foto Nomor 9/100310
Kondisi jendela ruang front ser-
vis tampak luar, dilihat dr barat



Foto Nomor 10/100311
Detail pintu di ruang lobby si-
ni utara



Foto Nomor 11/100312
Detail pintu masuk menuju ke ru-
ang pertemuan (hall) tampak luar



Foto Nomor 12/100313
Detail soko yang ada di
ruang lobby

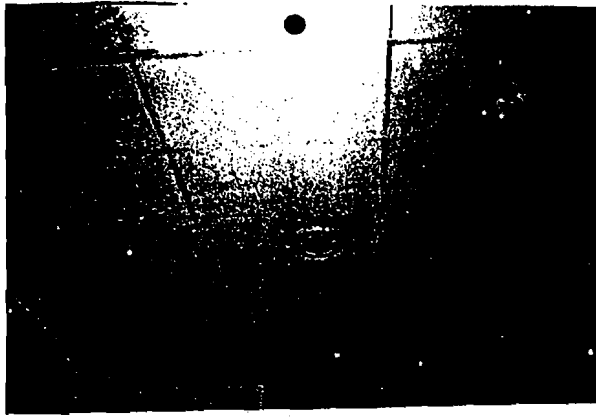


Foto Nomor 13/100314
Detail plafon di ruang lobby

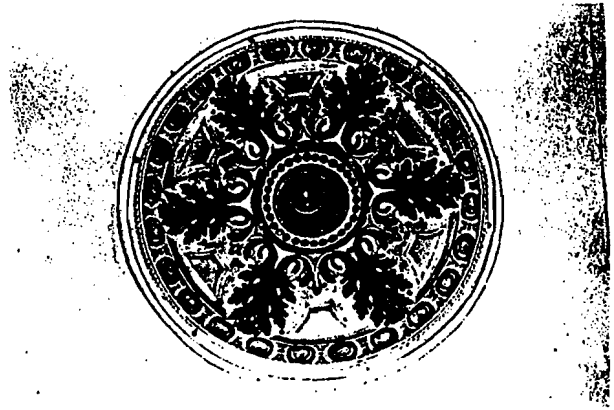


Foto Nomor 14/100317
Detail hiasan plafon di ruang lobby



Foto Nomor 15/100318
Detail hiasan plafon di ruang lobby

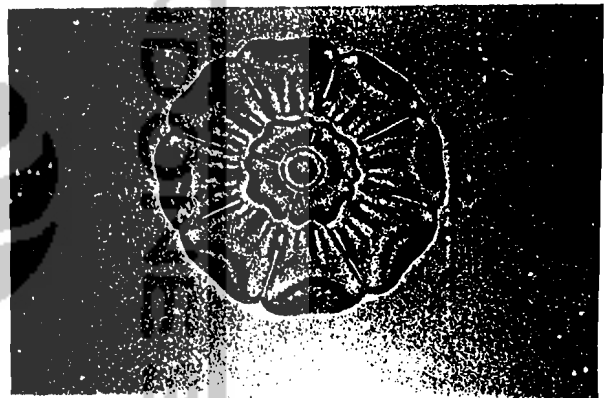


Foto Nomor 16/100319
Detail hiasan plafon di ruang lobby

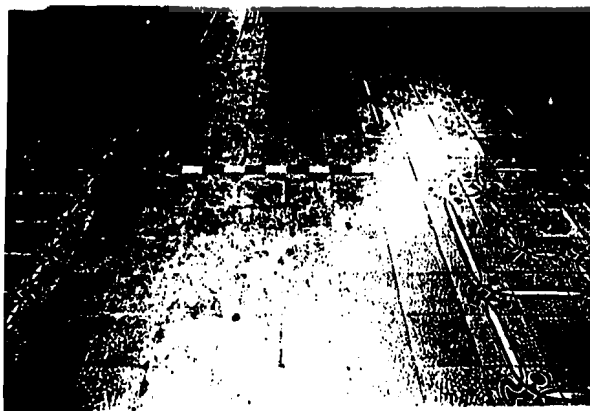


Foto Nomor 17/100316
Detail lantai ruang lobby



Foto Nomor 18/100338
Detail jendela dan bovenlight tampak dalam di ruang lobby



Foto Nomor 19/100320
Situasi ruang front office di-
lihat dari dalam



Foto Nomor 20/100333
Detail jendela dinding selatan
ruang front servis tampak luar



Foto Nomor 21/100324
Detail jendela ruang front servis
sisi utara

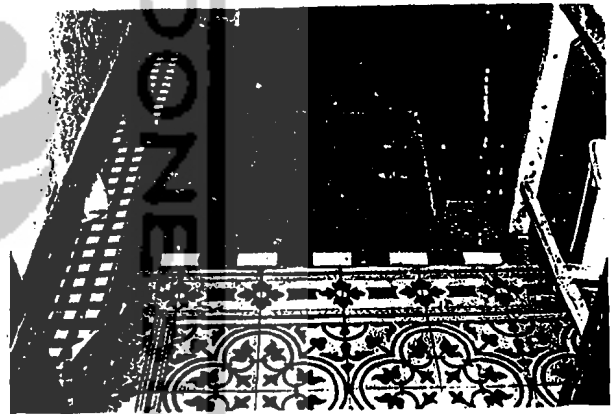


Foto Nomor 22/100326
Detail lantai dalam ruang
lobby



Foto Nomor 23/100327
Kondisi dinding sisi selatan
dilihat dari tenggara



Foto Nomor 24/100331
Detail jendela dan kuncungan di
ruang hall



Foto nomor 25/100335
Detail bovenlight yang berada
di kamar mandi/WC

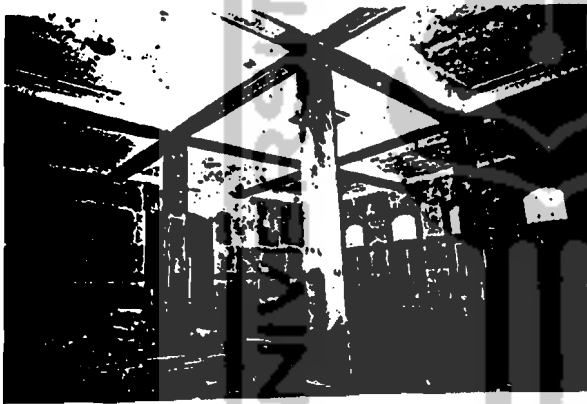


Foto Nomor 26/100382
Kondisi ruang hall, dilihat
dari tenggara



Foto nomor 27/100384
Detail soko yang terdapat di
ruang hall

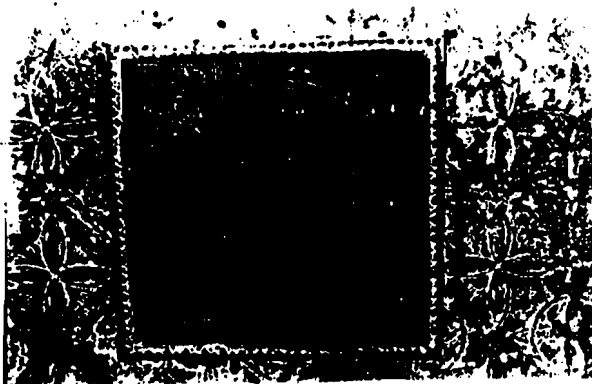


Foto Nomor 28/100385
Detail hiasan gantungan lampu
bagian tengah di ruang hall



Foto Nomor 29/100387
Detail hiasan gantungan lampu
bagian sudut di ruang hall

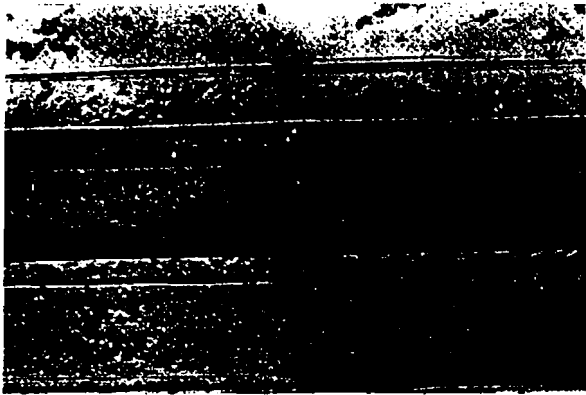


Foto Nomor 31/100386
Detail lis hiasan plafon ruang
hall

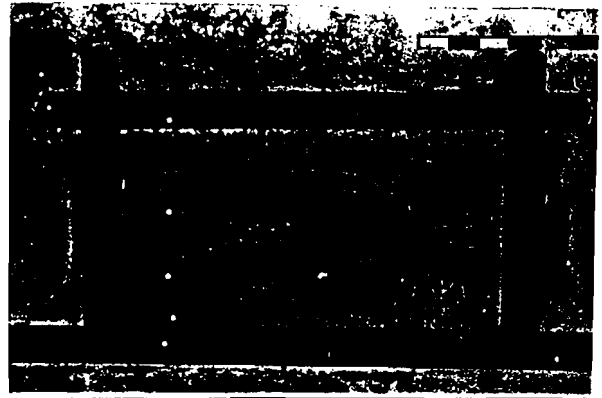


Foto Nomor 32/100389
Detail hiasan panel yang ada di
dinding timur ruang hall

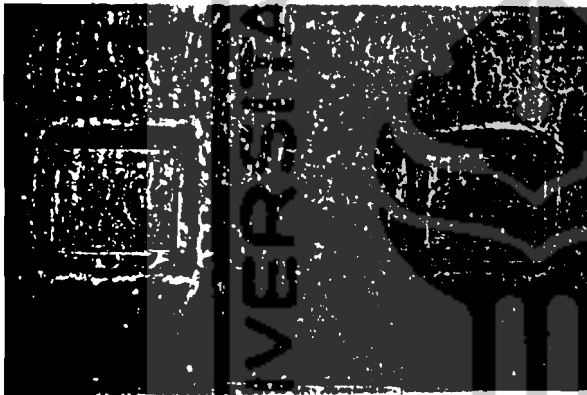


Foto Nomor 33/100394
Detail panel sejarah militer tjab
Yoqya di dinding timur ruang hall



Foto Nomor 34/100379
Detail pintu masuk ruang hall
sisi barat tampak luar



Foto Nomor 35/100390
Detail pintu masuk ruang hall
sisi barat tampak dalam



Foto Nomor 36/100392
Detail pintu dan boven di ruang
hall sisi utara dan selatan di-
lihat dari dalam

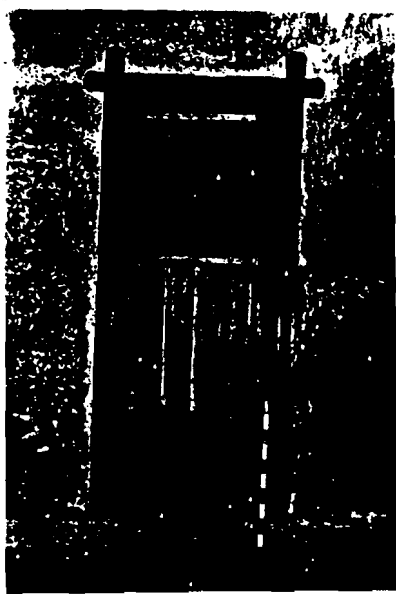


Foto Nomor 37/100393
Detail pintu masuk ruang hall
sisi timur, dilihat dari dalam



Foto Nomor 38/100396
Detail pintu masuk ruang hall
sisi timur, dilihat dari luar



Foto Nomor 39/100391
Detail jendela ruang hall sisi
utara dan selatan, tampak dalam



Foto Nomor 40/100397
Kondisi lorong belakang bangun-
an utama, dilihat dari timur



Foto Nomor 41/100340
Kondisi bangunan belakang bangun-
an utama, dilihat dari barat daya



Foto Nomor 42/100343
Kondisi bangunan belakang dng
wastafel yang menempel di din-
ding utara, dilihat dr selatan



Foto Nomor 43/100349
Kondisi "emperan" bangunan belakang, dilihat dari selatan

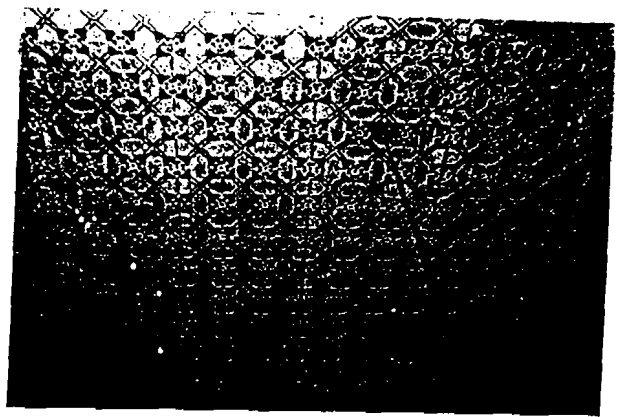


Foto Nomor 44/100346
Detail plafon "emperan" bangunan belakang

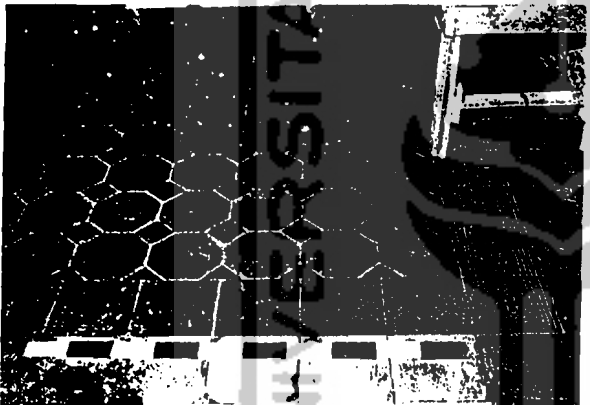


Foto Nomor 45/100345
Kondisi lantai ruang dalam bangunan belakang

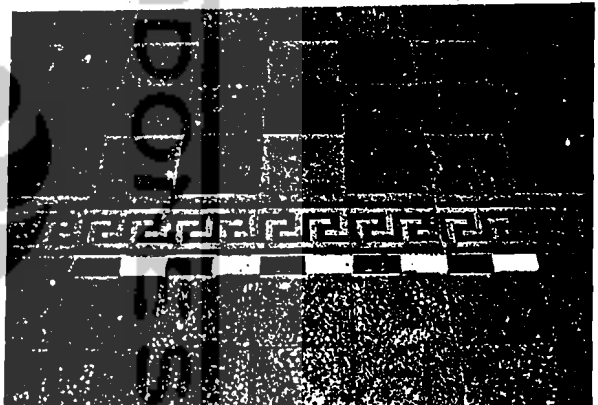


Foto Nomor 46/100347
Detail lantai "emperan" bangunan belakang

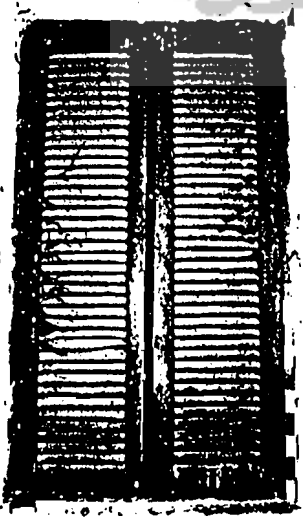


Foto Nomor 47/100342
Detail jendela ruang belakang

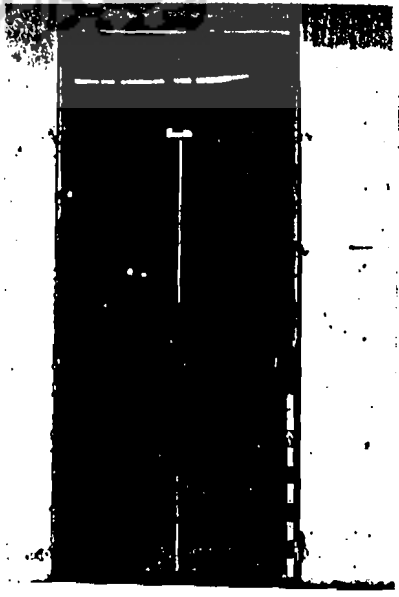


Foto Nomor 48/100341
Detail pintu ruang belakang

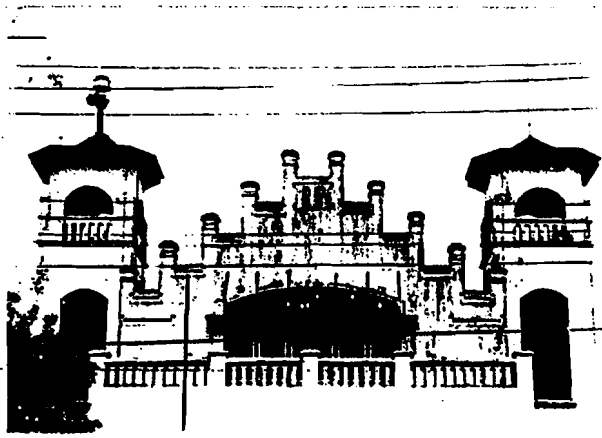


Foto Nomor 49/100350
Detail kondisi atap dua menara dan ruang balkon bangunan induk, dilihat dari barat.

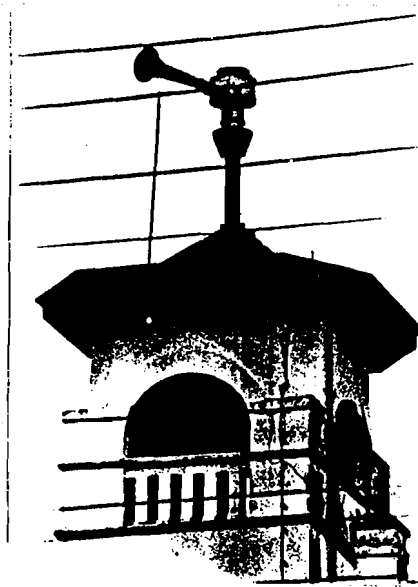


Foto Nomor 50/100352
Detail puncak menara dengan alarm di bagian puncaknya



Foto Nomor 51/100351
Detail boven yang terdapat di bagian tengah menara



Foto Nomor 52/100353
Kondisi balkon pada bangunan induk.



Foto Nomor 53/100357
Kondisi teras lantai balkon bangunan induk, dilihat dari tenggara.



Foto Nomor 54/100360
Kondisi ruang lantai balkon bangunan induk, dilihat dari barat.



Foto Nomor 55/100365
Kondisi ruang balkon bangunan induk, dilihat dari barat daya



Foto Nomor 56/100359
Kondisi pintu masuk ruang balkon tampak dalam.



Foto Nomor 57/100366
Kondisi tangga menuju ruang atas menara, dilihat dari barat daya



Foto Nomor 58/100367
Kondisi kerangka atap bangunan induk (hall), dilihat dari barat



Foto Nomor 59/100370
Kondisi tangga menuju ruang balkon, dilihat dari barat



Foto Nomor 60/100373
Kondisi ruang tengah depan bangunan induk, dilihat dari atas

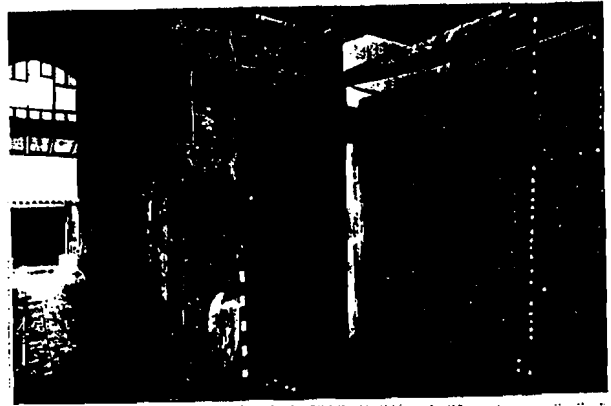


Foto Nomor 61/100376

Kondisi dinding lorong sisi barat bagian utara, dilihat dari tenggara

Foto Nomor 62/100377

Kondisi dinding lorong sisi barat bagian selatan, dilihat dari timur laut



Foto nomor 63/100354

Detail lubang angin-angin pada atap sisi selatan, bangunan induk



Foto nomor 64/100298

Kondisi bangunan induk tampak belakang

II. BANGUNAN SISI SELATAN



Foto no.64/100416
Kondisi bangunan sisi selatan
tampak depan, dilihat dari barat



Foto no.65/100417
Kondisi bangunan sisi selatan
dilihat dari barat laut



Foto no.66/100420
Situasi serambi bangunan sela-
tan, dilihat dari barat laut



Foto no.67/100423
Kondisi serambi bangunan se-
latan, dilihat dari barat



Foto no.68/100424
Kondisi salah satu jendela tam-
pak luar, dilihat dari utara

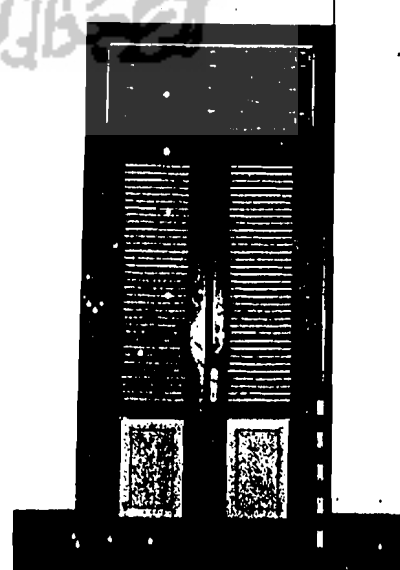


Foto no.69/100427
Kondisi salah satu pintu tam-
pak dalam, dilihat dr selatan

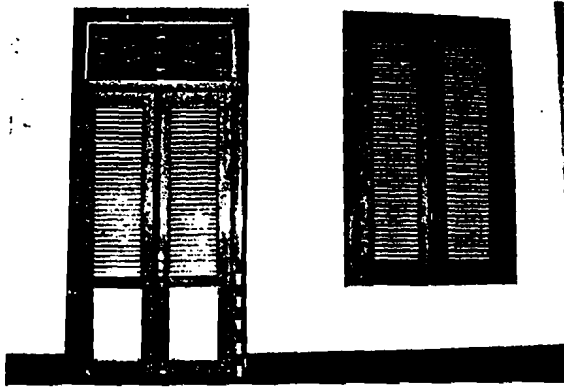


Foto no.70/100428

Kondisi pintu dan jendela tam pak luar, dilihat dari utara

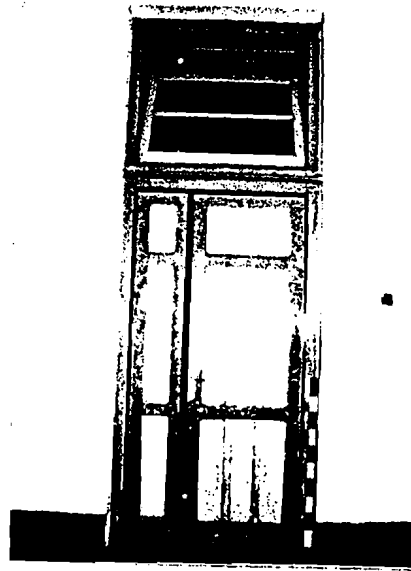


Foto no.71/100429

Kondisi pintu KM/WC tampak luar, dilihat dari utara



Foto no.72/100430

Kondisi almari tembok yang berada di dinding depan, dilihat dari timur laut



Foto no.73/100432

Situasi kondisi kamar-kamar bangunan selatan, dilihat dari barat laut

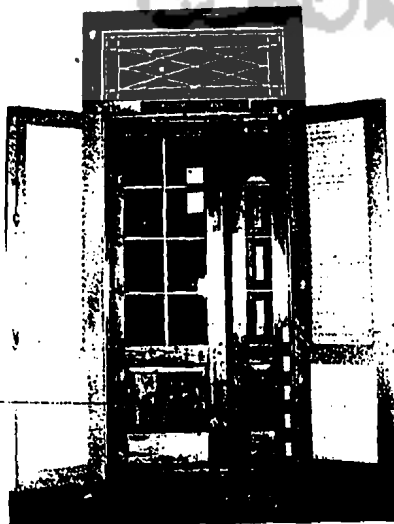


Foto no.74/100433

Kondisi salah satu pintu yang sudah mengalami perubahan, dilihat dari utara

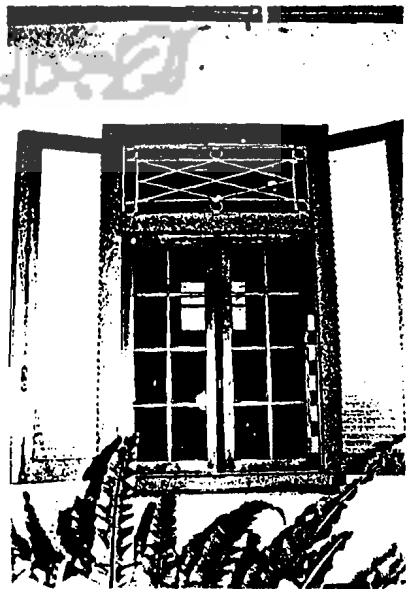


Foto no.75/100434

Kondisi salah satu jendela yang sudah mengalami perubahan, dilihat dari timur laut



Foto no.76/100436
Kondisi pintu masuk ruang de-
pan (R1) sisi utara, dilihat
lihat dari utara



Foto no.77/100440
Kondisi pintu masuk ruang de-
pan (R1) sisi barat, tampak
luar, dilihat dari barat



Foto no.78/100441
Kondisi jendela yang berada
di ruang depan (R1) sisi ba-
rat tampak luar, dilihat
dari barat



Foto no.79/100444
Kondisi ruang depan bangunan
selatan, dilihat dari barat
daya

II. Bangunan sisi utara bangunan induk



Foto Nomor 80/100400
Kondisi bangunan sebelah utara
bangunan induk tampak depan



Foto Nomor 81/100401
Kondisi bangunan sebelah utara
bangunan induk, dilihat dari
barat daya



Foto Nomor 82/100402
Kondisi bangunan sebelah utara
bangunan induk, dilihat dari
tenqgara



Foto Nomor 83/100404
Kondisi bekas lorong penghubung
antara bangunan induk dengan
bangunan utaranya



Foto Nomor 84/100405
Kondisi ruangan depan bangunan
sebelah utara, dilihat dari ba-
rat daya



Foto Nomor 85/100410
Kondisi ruangan depan bangunan
utara, dilihat dari tenggara



Foto Nomor 86/100414
Kondisi dinding sisi barat tam-
pak dalam

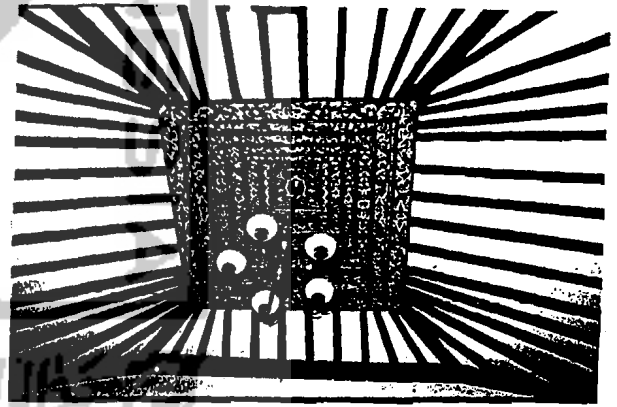


Foto Nomor 87/100415
Detail plafon ruangan bangunan
utara

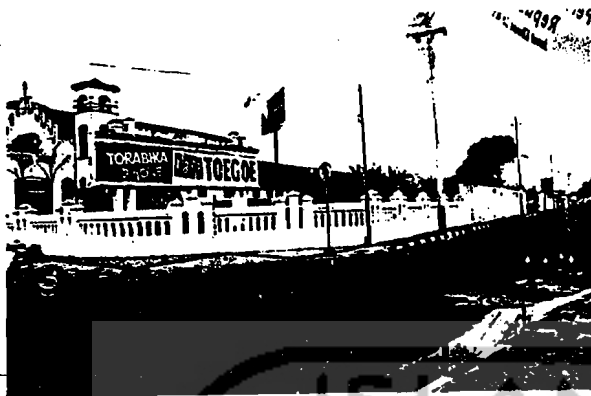


Foto Nomor 88/100448
Situasi/kondisi pagar kompleks
Hotel Toegoe sisi barat, dilihat
dari barat daya



Foto Nomor 89/100452
Situasi/kondisi pagar kompleks
Hotel Toegoe sisi timur, dilihat
dari tenggara



Foto no. 90/100453
Kondisi stasiun Tuqu tampak dari
balkon Hotel Toegoe, dilihat dari
timur