

## **ANALISIS STRATEGI PENGEMBANGAN REAL ESTAT BIDANG PERHOTELAN (STUDI KASUS HOTEL SUTAN RAJA SOREANG)**

### ***ANALYSIS OF REAL ESTATE DEVELOPMENT STRATEGY IN THE FIELD HOSPITALITY (SUTAN RAJA SOREANG HOTEL CASE STUDY)***

**Yudhistyra Nugraha<sup>1</sup>, Lucy Yosita<sup>2</sup>, Kunthi Herma Dwidayati<sup>3</sup>**

<sup>1</sup>Mahasiswa Jurusan Arsitektur, Universitas Pendidikan Indonesia, Bandung

<sup>2,3</sup>Jurusan Arsitektur, Universitas Pendidikan Indonesia, Bandung

\*e-mail: <sup>1</sup>yudhistyranugraha@upi.edu, <sup>2</sup>lucyosita@upi.edu, <sup>3</sup>dwidayati@upi.edu

#### **ABSTRAK**

Hotel memerlukan strategi real estat untuk pengembangan dan perencanaan. Persaingan yang ketat, menuntut inovasi hotel dalam memaksimalkan pelayanan dan fasilitas yang tersedia. Selain itu, penambahan ornamen, suasana, dan penegasan tema hotel berguna untuk semakin menarik minat pengunjung. Brand Hotel Sutan Raja sudah terkenal di berbagai daerah dan kota di Indonesia. Masa pandemi saat ini berdampak kepada dunia properti, termasuk hotel. Maka diperlukan strategi pengembangan bagi hotel agar dapat bertahan ditengah kemerosotan ekonomi. Berdasarkan penelitian perencanaan dan pengembangan pada kawasan yaitu diantaranya minimarket dan coworking space dapat memberikan pelayanan hotel pada hotel Sutan Raja Soreang lebih maksimal. Adanya kebutuhan sarana prasarana tersebut dikarenakan tautan lingkungan yang cukup jauh dengan minimarket terdekat sehingga harus keluar kawasan hotel dan karena hal itu pada perencanaan desain lebih berpotensi untuk dibangun minimarket. Metode penelitian yang digunakan adalah analisis statistik deskriptif. Dari perumusan strategi ini, penulis dapat memberikan saran-saran sebagai masukan bagi Hotel Sutan Raja Soreang sebagai strategi untuk pengembangan dan perencanaan ke depan pasca pandemi bagi hotel Sutan Raja.

Kata kunci : Hotel, Properti, Perencanaan, Pengembangan

#### **ABSTRACT**

*Hotels require a real estate strategy for development and planning. Intense competition demands hotel innovation in maximizing the services and facilities available. In addition, the addition of ornaments, atmosphere, and affirmation of the hotel's theme is useful to attract more visitors. The Sutan Raja Hotel brand is well known in various regions and cities in Indonesia. The current pandemic has an impact on the property world, including hotels. So a development strategy is needed for hotels in order to survive in the midst of an economic downturn. Based on planning and development research in the area, including minimarkets and coworking spaces, it can provide maximum hotel services at the Sutan Raja Soreang hotel. The existence of the need for infrastructure is due to the environmental link being quite far from the nearest minimarket so that you have to leave the hotel area and because of that in the design planning it is more potential to build a minimarket. The research method used is descriptive statistical analysis. From the formulation of this strategy, we can provide suggestions as input for the Sutan Raja Hotel Soreang as a strategy for future development and planning after the pandemic for the Sutan Raja hotel.*

*Keywords : Hotel, Property, Planning, Development*

## **A. PENDAHULUAN**

Hotel merupakan salah satu pendukung pariwisata yang penting, karena banyak orang yang melakukan perjalanan wisata lebih dari 1 hari maka mereka membutuhkan sarana akomodasi untuk melengkapi perjalanan wisata mereka. Seperti penjelasan mengenai akomodasi sebagai faktor pendukung pariwisata seperti yang di tegaskan oleh Undang-undang republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2011 berkenaan kepariwisataan adalah sebagai berikut “Bahwasannya usaha pariwisata ini terdiri dari kawasan wisata, daya tarik wisata jasa transportasi, makanan, minuman dan penyediaan akomodasi yang bertujuan untuk kegiatan berekreasi, hiburan, insentif, konferensi dan pameran”. Menteri pariwisata Arif Yahya menargetkan jumlah pelancong asing sebanyak 20 juta pada tahun 2019, maka dari itu Indonesia perlu memperbaiki faktor pendukung pariwisata. (Jurnal Kompas, 16 Februari 2018)

Berkembangnya pariwisata di Indonesia dimasa sekarang menjadikan pariwisata sebagai penghasil devisa terbesar kedua dengan jumlah pelancong asing sebanyak 7.8 juta orang. Dengan kekayaan alam dan kebudayaan di Indonesia yang berlimpah maka dapat berpotensi menjadikan pariwisata di Indonesia menjadi lebih maju dari sekarang ini. Keanekaragaman kekayaan budaya di Indonesia merupakan potensi utama yang menjadikan modal utama dalam memajukan kepariwisataan yang ada. Selain untuk menggerakkan perekonomian Indonesia pariwisata pun menjadi alat untuk memperkenalkan kebudayaan dan keindahan Indonesia kepada seluruh masyarakat internasional.

Hotel merupakan salah satu akomodasi komersil yang memegang peran penting

dalam industri bisnis melalui layanan jasa penginapan, penyedia makanan dan minuman. Dikarenakan bisnis perhotelan berhubungan langsung dengan pengunjung, maka kualitas pelayanan merupakan salah satu faktor yang sangat menentukan keberhasilan bisnis ini. Beberapa faktor lainnya yaitu karyawan, teknologi, sistem, dan keterlibatan konsumen. Untuk mempertahankan hotel agar dapat bertahan ditengah persaingan yang ketat, industri hotel semakin aktif untuk memberikan layanan fasilitas berupa kolam renang, Wi-Fi, laundry, pusat kebugaran, dan berbagai fasilitas lainnya. Selain itu, penambahan ornamen, suasana, dan penegasan tema hotel berguna untuk semakin menarik minat pengunjung.

Brand Hotel Sutan Raja sudah terkenal malang melintang di berbagai daerah dan kota di Indonesia. Hotel dengan klasifikasi bintang empat ini didirikan oleh Dr. Sutan Raja Darianus Lungguk Sitorus, nama sutan raja yang digunakan berasal dari nama pemiliknya sendiri. Selama berjalannya waktu tentunya Hotel Sutan Raja telah mengalami pasang surut dalam bidang perhotelan yang salah satunya merupakan bagian dari Objek Real Estat itu sendiri.

## **B. STUDI PUSTAKA**

Menurut Endar Sri (1996), suatu bangunan yang dikelola secara komersial guna memberikan fasilitas penginapan kepada masyarakat umum dengan fasilitas antara lain jasa penginapan, pelayanan barang bawaan, pelayanan makanan dan minuman, penggunaan fasilitas perabot dan hiasan-hiasan yang ada didalamnya serta jasa pencucian pakaian.

Menurut Lawson (1976), adalah sarana tempat tinggal umum untuk wisatawan

dengan memberikan pelayanan jasa kamar, penyediaan makanan dan minuman serta akomodasi dengan syarat pembayaran. Dari ilmu penilaian, properti diartikan sebagai harta kekayaan.

Menurut real estat *handbook* (1997), Properti didefinisikan sebagai *the rights that one individual has in ;ands or goods to exclusion of all others, rights gained from the ownership of wealth*. Sedangkan untuk real estat didefinisikan sebagai *in law*, tanah dan segala sesuatu yang melekat padanya. Kepemilikan tanah dan yang berdiri di atasnya. Dalam bisnis, kegiatan yang bersangkutan dengan kepemilikan dan penggunaan transfer properti fisik.

Menurut Peter Tan Peng Khon (1994), Manajemen properti adalah *strategic ideas formulated and scope of services established to manage properties to meet the objectives of the owner*. Manajemen properti dalam hal ini bertugas memformulasikan suatu kebijakan dalam bentuk perencanaan makro (*strategic plan*) maupun perencanaan mikro (*tactical plan*) untuk memastikan keinginan investor bisa terwujud.

Tautan lingkungan yang menarik dan dapat di kunjungi wisatawan atau tamu, terdapat unsur-unsur penting yang harus di perhatikan. Unsur-unsur tersebut (menurut Spillance, 1994 dalam Harjito, 1997) yaitu attractions (hal-hal yang menarik perhatian para wisatawan), facilities (fasilitas-fasilitas yang di perlukan), infrastructure (insfrastuktur dan sarana pendukung), transportasi (jasa-jasa pengangkutan), dan hospitality (keramah-tamahan atau kesedian untuk menerima tamu).

1. *Attractions* (hal yang menarik perhatian), Hotel Sutan Raja ini dekat dengan area wisata alam Ciwidey dan Pangalengan.
2. *Facilities* (fasilitas yang di perlukan),

Hotel ini dilengkapi dengan fasilitas yang lengkap dengan grade bintang 4.

3. *Infrastructure* (sarana pendukung), Infrastruktur dalam kawasan maupun sekitar kawasan hotel Sutan Raja ini sudah cukup memadai dengan beberapa perencanaan pengembangan pada tapak ini.
4. *Transportasion* (jasa-jasa pengangkutan), Akses untuk menuju hotel ini cukup mudah karena berada di jalan kolektor antara Soreang-Kopo sehingga sangat strategis dan mudah untuk dikunjungi.
5. *Hospitality* (keramah-tamahan), Berdasarkan rate kepuasan pengunjung untuk pelayanan hotel Sutan Raja ini berada diangka 4,5 berdasarkan aplikasi travel.

## C. METODE PENELITIAN

### C.1 Lokasi Penelitian

Hotel Sutan Raja memiliki cabang di berbagai daerah, dalam penelitian kali ini studi kasus yang akan diangkat adalah Hotel Sutan Raja di Soreang, Kab. Bandung. Hotel ini merupakan hotel bintang 4 pertama di Kab. Bandung.



**Gambar 1.** Peta Situasi Hotel Sutan Raja  
(Sumber : Google.maps)

Nama	: Hotel Sutan Raja
Arsitek	: Citra Asia Konsultan
Pengelola	: PT. Panca Putra Ganda Group
Fungsi	: Hotel

Lokasi : Jalan Raya Soreang KM.17  
No.10, Cingcin, Soreang,  
Pamekaran, Bandung,  
Luas lahan : 3 hektar  
Fasilitas : Penginapan, kolam renang,  
restoran, parkir, kafe, pusat  
kebugaran, taman, spa  
Batas Wilayah : Jl. Raya Soreang (Utara)  
Jl. Pasir Kencreng (Selatan)  
Jl. Bojong Koneng (Timur)  
Jl. Kopo Bihbul (Barat)

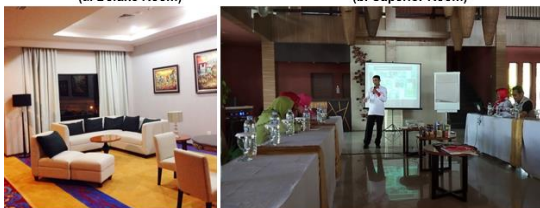


**Gambar 2.** Eksterior Hotel Sutan Raja  
(Sumber : [www.tripadvisor.co.n](http://www.tripadvisor.co.n))



(a. Deluxe Room)

(b. Superior Room)



(c. Meeting Room)

(d. Meeting Room)

**Gambar 3.** Interior Hotel Sutan Raja  
(Sumber : [www.tripadvisor.co.n](http://www.tripadvisor.co.n))

### C.2 Studi Literatur dan Survey Lapangan

Studi literatur merupakan tahapan untuk memperoleh data sekunder. Studi literatur yang dilakukan ialah mengumpulkan tinjauan manajemen properti Hotel Sutan Raja bangunan gedung sebagai referensi untuk memahami teori lebih lanjut dan sesuai dengan pendekatan yang digunakan. Sumber

referensi yang digunakan berupa buku, jurnal ilmiah, dan artikel yang diperoleh secara konvensional maupun internet. Teori yang dicari dari referensi ialah teori yang terkait dengan lingkup pembahasan yang sesuai dengan manajemen properti bangunan dan pendekatan yang dipilih. Data yang terkumpul sesuai variabel dan indikator penelitian, kemudian diolah dan dianalisa untuk mendapatkan strategi pengembangan real estat bidang perhotelan pada bangunan Sutan Raja Hotel di Jalan Raya Soreang KM.17 No.10, Pamekaran, Kec. Soreang, Bandung.

### C.3 Analisis Data

Data sekunder yang didapat dari studi literatur dan survey lapangan kemudian dikaji untuk menentukan analisis strategi pengembangan real estat yang tepat pada bangunan Sutan Raja Hotel. Data kondisi dan eksisting bangunan yang telah diidentifikasi selanjutnya dianalisis. Variabel yang digunakan adalah aspek fisik bangunan, aspek non fisik, dan aspek perencanaan, pengelolaan, dan pengembangan properti.

## D. HASIL PENELITIAN

### D.1 Kajian Isu

Membangun hotel berbintang Sutan Raja di kota berkembang, khususnya di Kabupaten Bandung bukanlah hal mudah. Karena di dalam pembangunan suatu hotel juga harus tetap memperhatikan kelayakan pembangunan hotel tersebut, baik dari aspek pasar, finansial, maupun teknisnya. Jika pembangunan hotel di kota berkembang, tentu dibutuhkan kajian matang untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang terlalu besar yang ternyata tidak menguntungkan.

Studi kelayakan yang dilakukan untuk menilai kelayakan sebuah proyek yang akan

dijalankan disebut studi kelayakan proyek, sedangkan studi kelayakan yang dilakukan untuk menilai kelayakan dalam pengembangan sebuah usaha disebut studi kelayakan bisnis. Pada umumnya studi kelayakan menyangkut beberapa hal antara lain aspek pasar, aspek teknis, aspek finansial, aspek sosial, dan aspek ekonomi.

Posisi tapak yang strategis berada di Ibu kota Kab. Bandung dan terletak di Jalan Arteri yang menghubungkan Kota Bandung dengan Tempat wisata di Daerah Bandung selatan menjadikan tempat ini strategis dalam fungsi pariwisata. Hotel pertama bintang 4 di kawasan Bandung Selatan ini hanya beberapa kilo dari kawasan Wisata alam Ciwidey. Kira-kira jaraknya 17,3 KM.

Hotel ini berdekatan dengan tempat wisata Pangalengan maupun Ciwidey dan kantor pemda Kabupaten Bandung. Hotel Sutan Raja & Convention Center Soreang ini merupakan Chain Hotel yang tergabung dalam Sutan Raja Group. Berikut ini hotel yang termasuk dalam Grup di Sutan Raja yang terdapat di berbagai daerah di Indonesia.

Hotel ini lokasinya tak jauh dari Kompleks Pemerintahan Daerah Kab. Bandung. Hotel ini pun berada dekat Gedung Kebudayaan Sabilulungan dan Museum Ilmu (Science Center) di Jalan Al-Fathu. Kemampuan, pengalaman panjang serta Branding Sutan Raja yang telah dikenal di berbagai cabangnya di beberapa kota dalam bidang Real Estat perhotelan, mendorong konsumen untuk menjadikan sutan raja sebagai pilihan Real Estat dalam bidang penginapan dan wisata.

Dari Kota Bandung, Hotel Sutan Raja ini bisa ditempuh dari Gerbang Tol Kopo. Dari gerbang ini hotel ini berjarak sekitar 20 Km. Dengan menggunakan kendaraan roda empat membutuhkan waktu 41 menit. Namun bila

arus lalu lintas lancar di Jalan Kopo hingga Soreang, perjalanan akan bisa lebih cepat. Didukung dengan adanya tol Soreang maka jarak tempuh ke hotel ini bisa lebih singkat sekitar 3 KM. Hotel Sutan Raja Soreang dalam perjalanannya selama 8 tahun ini telah berkembang pesat dengan berbagai tahap pengembangan baik dalam jumlah kamar dan fasilitas. Hal ini menunjukkan bahwa Hotel Sutan Raja dari tahun ke tahun mengalami potensi peningkatan yang dapat terus dikembangkan.

## **D.2 Aspek Fisik Bangunan**

### **1. Ukuran lahan/bangunan**

Alokasi lahan Hotel Sutan Raja Soreang ini sekitar 30.300 m<sup>2</sup>. Lahan pada kawasan ini cukup luas sehingga berpotensi untuk dilakukan pengembangan desain. Pengembangan desain berupa penambahan fasilitas-fasilitas maupun sarana prasarana.

### **2. Kepadatan bangunan dan regulasi**

Berdasarkan RTRW, Pengembangan WP (Wilayah Pengembangan) di Kabupaten Bandung terdapat 8 WP diantaranya adalah WP Soreang, WP Baleendah, WP Banjaran, WP Majalaya, WP Cicalengka, WP Cileunyi, WP Margahayu, WP Cimenyan. Pengembangan WP Soreang dengan pusat kota Soreang diperuntukan sebagai kawasan pemerintahan, kawasan jasa dan perdagangan, kawasan permukiman, kawasan pertanian, pariwisata, dan kawasan industri non polutif. Luasan Tapak ini sekitar lebih kurang 30.000 m<sup>2</sup> atau 3 hektar . RTRW Kab. Bandung tahun 2013- 2033 menetapkan bahwa peraturan untuk bangunan pada lokasi tapak ini adalah Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sebesar 60% dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) sebesar 4. Sedangkan alokasi untuk Koefisien Dasar Hijau (KDH) sebesar 30% dari luas lahan.

**Tabel 1.** Rekap KDB Tapak Hotel Sutan Raja Soreang

No	Massa Bangunan	Luas
1.	Hotel dan Restoran	5.267 m <sup>2</sup>
2.	Convention Centre	1.880 m <sup>2</sup>
3.	Kolam Renang dan Olahraga	1.567 m <sup>2</sup>
4.	Gazebo	135 m <sup>2</sup>
5.	Olympic Sutan Raja	2.800 m <sup>2</sup>
6.	Resto//Ballroom	1.540 m <sup>2</sup>
7.	Bangunan ex	590 m <sup>2</sup>
<b>Total KDB</b>		<b>13.779 m<sup>2</sup></b>
<b>Proporsi KDB (%)</b>		<b>45,4752%</b>

(Sumber : Citra Asia Konsultan, 2020)

**Tabel 2.** Rekap KLB Tapak Hotel Sutan Raja Soreang

No	Massa Bangunan	Luas
1.	Hotel dan Restoran	15.742 m <sup>2</sup>
2.	Convention Centre	3.700 m <sup>2</sup>
3.	Kolam Renang dan Olahraga	1.567 m <sup>2</sup>
4.	Gazebo	135 m <sup>2</sup>
5.	Olympic Sutan Raja	3.800 m <sup>2</sup>
6.	Resto//Ballroom	1.540 m <sup>2</sup>
7.	Bangunan ex	590 m <sup>2</sup>
<b>Total KLB</b>		<b>27.074 m<sup>2</sup></b>

(Sumber : Citra Asia Konsultan, 2020)

### 3. Fasilitas Hotel

Berikut ini yaitu fasilitas di Hotel Sutan Raja & Convention Center Soreang :

#### a. Kamar Tidur (*Bed Room*)

- *Type Superior Room*

Mempunyai ukuran 2 *single bed* untuk *Twin Room* dan 1 *double bed* untuk *One Queen Bed Room* Hotel Sutan Raja & Convention Center soreang, menyediakan akomodasi dengan fasilitas yang dilengkapi dengan AC, wifi, TV LED 42", Minibar, *Tea & Coffee Set*, Safe Deposit Box, *Standing Shower*, *working desk*, *telephone*, *24 hours in room dining* dan terdapat juga *hair dryer* di dalam kamar mandi.

- *Type Deluxe Room*

Mempunyai ukuran 2 *single bed* untuk *Twin Room* dan 1 *double bed* untuk *One Queen Bed Room* Hotel Sutan Raja & Convention Center Soreang, dengan

ukuran kamar yang lebih luas dari kamar superior. Dilengkapi dengan AC, wifi, *hair dryer*, TV LED 42", *Minibar*, *Tea & Coffee Set*, *Safe Deposit Box*, *Standing Shower*, *working desk*, *telephone*, *24 hours in room dining*.

- *Type Grand Deluxe Room*

Mempunyai ukuran 2 *single bed* untuk *Twin Room* dan 1 *double bed* untuk *One Queen Bed Room* Hotel Sutan Raja Soreang, dengan ukuran kamar yang lebih luas dari kamar superior. Dilengkapi dengan AC, wifi, *hair dryer*, TV LED 42", *Minibar*, *Tea & Coffee Set*, *Safe Deposit Box*, *Standing Shower*, *working desk*, *telephone*, *24 hours in room dining*.

- *Type Junior Suite Room*

Mempunyai *bed* berukuran *king size*, mempunyai *living room* yang terpisah dengan kamar dan memiliki meja makan, dengan fasilitas *jacuzzi* di kamar mandi selain itu terdapat juga AC, wifi, *hair dryer*, TV LED 42", *Minibar*, *Tea & Coffee Set*, *Safe Deposit Box*, *working desk*, *telephone*, *24 hours in room dining*.



**Gambar 4.** Mock up Kamar Hotel Sutan Raja Soreang

(Sumber: Citra Asia Konsultan, 2020)

**Tabel 3.** Rekap Jumlah Kamar Hotel Sutan Raja Soreang

	S	S	J	D	D	G	G
	X	X	S	X	X	D	D
	T	D	R	D	T	D	T
LT. 1	25	25	-	-	-	-	-
LT. 2	9	9	2	12	12	2	2
LT. 3	9	9	2	12	12	2	2
LT. 4	9	9	2	12	12	2	2
<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>52</b>	<b>6</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

(Sumber: Hotel Sutan Raja, 2021)

Keterangan :

- SXD : Superior Double Bed Room
- SXT : Superior Twin Bed Room
- DXD : Deluxe Double Bed Room
- DXT : Deluxe Twin Bed Room
- GDXD : Grand Deluxe Double Bed Room
- GDXT : Grand Deluxe Twin Bed Room
- JSR : Junior Suite Room

b. Ruang Meeting (*Meeting Room*)

**Tabel 4.** Daftar *Meeting Room* Hotel Sutan Raja Soreang

No	Nama Ruangan	Kapasitas
1.	Brawijaya	- U Shape 40 seats
		- Classroom 50 seats
		- Theater 100 seats
2.	Ballroom (Outdoor)	- Standing 800 pax
		- Theater 600 seat
		- Classroom 350 seats
		- Double U shape 250 seats
		- Round Table
3.	Mulawarman	- U Shape 20 seats
4.	Purnawarman	- U Shape 20 seats
5.	Syailendra	- U Shape 20 seats
6.	Linggajaya	- U Shape 10 seats
7.	Airlangga	- U Shape 10 seats
8.	Hayam Wuruk	- U Shape 10 seats
9.	Sarjaya	- U Shape 10 seats
10.	Dharmawangsa (VVIP)	- U Shape 20 seats
11.	Sriwijaya	- VVIP 12 seats
12.	Balitung	- U Shape 10-12 seats
13.	Srijaya Naga	- U Shape 40 seats
		- Classroom 50 seats
14.	Dyata Dewata	- U Shape 40 seats
		- Classroom 50 seats
15.	Majapahit	- U Shape 10-12 seats

(Sumber: Hotel Sutan Raja, 2021)

c. Restoran

Hotel Sutan Raja & Convention Center soreang ini mempunyai 3 restoran yaitu Restoran Surya Kencana yang di buka untuk (makan pagi, makan siang dan makan malam) dengan menyediakan buffet menu, Restoran Wastu Kencana dengan menu khusus makanan western yang disajikan dengan ala-carte style, dan Saung Raja yang khusus menyediakan makanan sunda.

d. Fasilitas Lainnya

Fasilitas pelengkap yang ada di Hotel Sutan Raja ini diantaranya adalah Salon and reflection, Mushola, Family karaoke, Library, Souvenir shop, Mini theater, Ballroom, Kids room, Mini golf, Music hall, Jogging track, Large parking area, Swimming pool, Tennis court, Fitness Center dan Room Service.

4. Kelengkapan Sistem dan Konsep Bangunan

Pendekatan Sistem tata ruang terbagi menjadi 3, yaitu linear, konsentris, dan kombinasi. Pada Hotel Sutan Raja ini mempunyai beberapa tata ruang yaitu konsentris di beberapa tempat dan linear untuk koridor. Sistem tata ruang pada hotel ini termasuk kedalam sistem tata ruang kombinasi.

Sistem sirkulasi bangunan terbagi menjadi 2, yaitu sirkulasi horisontal dan vertikal. Pada hotel ini terdapat sirkulasi horisontal yaitu koridor, selasar, hall, ramp (untuk orang cacat). Dan terdapat juga sirkulasi vertikal, yaitu lift, tangga, dan tangga darurat. Pendekatan Sistem Utilitas pada hotel ini mencakup toilet pria dan wanita (di luar kamar), Ruang AHU-AC, Shaft (sampah dan listrik), janitor, dan Ruang Security.

**D.3 Aspek Non Fisik Bangunan**

1. Biaya Operasional kegiatan perencanaan lingkungan dan bangunan

**Tabel 5.** Rekap RAB Pembangunan Hotel Sutan Raja

No	Uraian Pekerjaan	Jumlah Harga (Rp)
1.	Pembangunan Convention Center	11.964.398.819,64,-
2.	Pembangunan Hotel	30.716.250.413,56,-
3.	Pembangunan Café dan Fitness Center	2.703.291.172,36,-
4.	Pembangunan Prasarana Hotel	4.560.084.367,71,-

5.	Pekerjaan Mekanikal Elektrikal	18.599.507.433,83,-
<b>Total</b>		<b>68.543.532.207,10,-</b>
<b>PPN 10 %</b>		<b>6.854.353.220,71,-</b>

(Sumber: Citra Asia Konsultan, 2013)

## 2. Harga sewa/jual produk properti

**Tabel 6. Pemasukan Sewa Kamar Hotel Sutan Raja**

No	Jenis Produk	Harga Sewa (Rp)	30% 50%	
			Hari Kerja	Hari Libur
1.	Superior Room	600.000,- /malam	18.720.000 (x5)	31.200.000 (x2)
2.	Deluxe Room	700.000,- /malam	15.120.000 (x5)	25.200.000 (x2)
3.	Grand Deluxe Room	1.000.000,- /malam	3.600.000 (x5)	6.000.000 (x2)
4.	Junior Suite Room	2.000.000,- /malam	3.600.000 (x5)	6.000.000 (x2)
<b>Total Pemasukan/Hari</b>			<b>205.200.000</b>	<b>136.800.000</b>
<b>Total Pemasukan/Bulan</b>			<b>820.800.000</b>	<b>547.200.000</b>

(Sumber: Penulis, 2021)

**Tabel 7. Pemasukan Sewa Meeting Room Hotel Sutan Raja**

No	Nama Ruangan	Kapasitas	Harga Sewa (Rp)
1.	Brawijaya	- U Shape 40 seats	3.000.000
		- Classroom 50 seats	3.750.000
		- Theater 100 seats	5.000.000
		- Standing 800 pax	40.000.000
2.	Ballroom (Outdoor)	- Theater 600 seats	30.000.000
		- Classroom 350 seats	17.500.000
		- Double U shape 250 seats	12.500.000
		- Round Table	10.000.000
3.	Mulawarman	- U Shape 20 seats	2.000.000
4.	Purnawarman	- U Shape 20 seats	2.000.000
5.	Syailendra	- U Shape 20 seats	2.000.000
6.	Linggajaya	- U Shape 10 seats	2.000.000

7.	Airlangga	- U Shape 10 seats	2.000.000
8.	Hayam Wuruk	- U Shape 10 seats	2.000.000
9.	Sarjaya	- U Shape 10 seats	2.000.000
10.	Dharmawangsa (VVIP)	- U Shape 20 seats	2.000.000
11.	Sriwijaya	- VVIP 12 seats	1.200.000
12.	Balitung	- U Shape 10-12 seats	1.200.000
13.	Srijaya Naga	- U Shape 40 seats	3.000.000
		- Classroom 50 seats	3.750.000
14.	Dyata Dewata	- U Shape 40 seats	3.000.000
		- Classroom 50 seats	3.750.000
15.	Majapahit	- U Shape 10-12 seats	1.200.000
<b>Total Pemasukan per Hari (Jumlah x 20 %)</b>			<b>30.970.000</b>
<b>Total Pemasukan Per Bulan (Total per Hari x 30)</b>			<b>929.100.000</b>

(Sumber: Penulis, 2021)

**Tabel 8. Pemasukan Sewa Parkir Hotel Sutan Raja**

No	Jenis Produk	Harga Sewa (Rp)	Kapasitas	Harga Sewa
1.	Mobil	600.000,- /malam	200	10.000
2.	Motor	700.000,- /malam	500	5.000
<b>Total Pemasukan per Hari x 40%</b>				<b>1.800.000</b>
<b>Total Pemasukan per Bulan (per Hari x 30)</b>				<b>54.000.000</b>

(Sumber: Penulis, 2021)

**Tabel 9. Pemasukan Sewa Kolam Umum Hotel Sutan Raja**

No	Fasilitas Umum	Kapasitas	Harga Sewa
1.	Kolam Umum	50	35.000
<b>Total Pemasukan per Hari x 40%</b>			<b>1.750.000</b>
<b>Total Pemasukan per Bulan (per Hari x 30)</b>			<b>52.200.000</b>

(Sumber: Penulis, 2021)

## 3. Kelompok/segmentasi pasar (tenant dan pengguna)



Hotel Sutan Raja & Convention Center ini memiliki convention center dan lahan parkir yang luas dengan banyaknya tamu yang datang untuk melakukan perjalanan bisnis di hotel ini maka diklasifikasikan sebagai hotel bisnis dan MICE hotel. Type of plan yang digunakan oleh Hotel Sutan Raja & Convention Center soreang yaitu continental plan yang dimana harga kamar sudah termasuk makan pagi. Hotel Sutan Raja & Convention Center soreang mempunyai kamar 171 dan 13 Ruang Pertemuan. 1 Ballroom dan 1 Convention Center.

Dengan begitu maka Hotel Sutan Raja dan Convention Center Soreang di kategorikan sebagai hotel besar atau large hotel. Dengan fasilitas yang dimiliki oleh Hotel Sutan Raja & Convention Center soreang, hotel ini mempunyai fasilitas yang lengkap berdasarkan kepada standar hotel bintang 4 yang lainnya dengan begitu hotel ini dapat dikategorikan sebagai hotel bintang 4. Mayoritas dari tamu yang datang di Hotel Sutan Raja & Convention Center soreang, menginap selama sekitar 2 hingga 3 malam sampai dengan 1 minggu, dengan begitu hotel ini dapat dikategorikan sebagai Semi Residential Hotel. Hotel Sutan Raja & Convention Center soreang dengan kategori bisnis hotel dikarenakan banyaknya tamu yang melakukan kegiatan Meeting di Hotel Sutan Raja & Convention Center Soreang.

#### **D.4 Aspek Perencanaan, Pengelolaan, dan Pengembangan Properti**

1. Perencanaan yang terkait dengan penambahan fasilitas di dalam tapak Dengan sisa lahan yang masih kosong (KDB) yang cukup besar sekitar  $\pm 5000$  m<sup>2</sup>, Hotel ini mempunyai potensi untuk dikembangkan untuk penambahan fasilitas sarana prasarana fisik. Dari branding hotel ini yaitu hotel bisnis,

maka pengembangan pada hotel ini direncanakan akan memanfaatkan lahan tersebut untuk membangun minimarket, coworking space, dan memaksimalkan elemen lanskap.



a. Minimarket



b. Coworking Space



c. Best view lanskap

**Gambar 5.** Perencanaan pada Kawasan Hotel Sutan Raja  
(Sumber : Penulis, 2021)

Minimarket dibangun dengan tujuan untuk memfasilitasi tamu dan pengunjung hotel untuk dapat membeli keperluan dasar dengan mudah tanpa harus keluar dari area hotel, karena tautan lingkungan ke minimarket terdekat cukup jauh. Sedangkan coworking dibangun berdasarkan label hotel yang merupakan hotel bisnis, sehingga banyak pekerja kantoran, pegawai, pengusaha, dan

sebagainya yang menginap untuk keperluan meeting dan bisnis. Melihat fasilitas yang ada, terdapat beberapa spot tempat untuk mengerjakan pekerjaan di area outdoor dengan memaksimalkan potensi view yang ada. Selain itu, hotel ini juga dekat dengan Pemkab Bandung dan area kantor swasta lainnya. Oleh karena membangun coworking space lebih menjanjikan dengan mempertimbangkan potensi dari letak hotel ini.

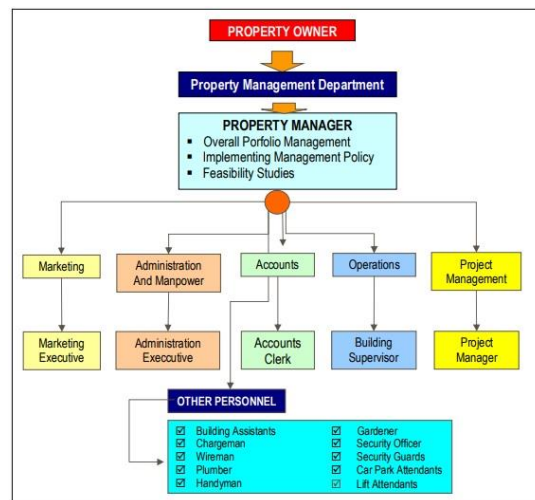
## 2. Pengelolaan/manajemen dalam bangunan dan tapak

Setiap bangunan mempunyai daur hidup (*Building Life Circle*) sehingga pemeliharaan bangunan sangat diperlukan untuk memperpanjang umur dan kegunaan dari gedung. Kerusakan yang tidak mendapat perbaikan dengan cepat akan merambat pada kerusakan lainnya dan menimbulkan biaya yang lebih besar.

Selain itu, pengelolaan bangunan diperuntukan untuk mempertahankan nilai kegunaan dari bangunan tersebut. Perawatan ini akan dapat menghambat laju penyusutan (depresiasi) secara fisik sehingga dapat memperpanjang kegunaan dan menambah nilai dari bangunan tersebut. Pekerjaan pemeliharaan dikategorikan sebagai berikut :

- Pencegahan (*preventive*), seperti penyediaan fasilitas pemadam kebakaran berupa smoke detector, hydrant, fire alarm, pemasangan alat untuk anti rayap, dan lain-lain.
- Perbaikan (*corrective*), apabila terjadi kerusakan pada bagian bangunan harus segera dilakukan perbaikan untuk mencegah kerusakan lainnya yang lebih meluas, misalnya terjadi kebocoran pipa air, plafond yang terkena rembesan air, dan sebagainya.

- Rutin (*costudial*), pekerjaan rutin yang merupakan pekerjaan harian seperti kebersihan ruangan, toilet, pengecatan secara periodik dan lain-lain.
- Keadaan darurat (*emergency*), apabila terjadi kerusakan yang mendadak pada bangunan yang diakibatkan oleh kejadian-kejadian yang tak terduga seperti terkena gempa, terjadi kebakaran akibat adanya arus hubungan pendek dan sebagainya.



**Gambar 6.** Struktur Organisasi Manajemen Hotel Sutan Raja  
(Sumber : Hotel Sutan Raja, 2021)

Berdasarkan hasil survei lapangan pada Hotel Sutan Raja ini, semua pekerjaan dan pengelolaan diatas sudah terpenuhi. Hal ini bertujuan untuk:

- Pemeliharaan untuk integritas fisik mempertahankan umur bangunan dikaitkan dengan nilai ekonomi bangunan (umur produktif) seperti: pedestrian, jalan mobil dan parkir, tapak (site) bangunan, serambi, tangga, atap, jendela, interior maupun exterior bangunan.
- Pemeliharaan penampilan fungsi bangunan seperti: sistem pendingin ruangan (AC), sistem ventilasi, sistem pemipaan (plumbing), elevator, lift, escalator, pembersihan tapak, laundry,

gudang, kolam renang, dan fasilitas bangunan lainnya.

- c. Pemeliharaan untuk visual bangunan. Hal ini berkaitan dengan daya tarik properti tersebut terhadap pengguna ataupun pengunjung. Desain bangunan yang menarik dan tidak ketinggalan jaman akan sangat berpengaruh terhadap tingkat hunian dari bangunan tersebut.

Pengelolaan fisik dan non fisik pada bangunan dan tapak ini tidak terlepas dari manajemen hotel. Dari setiap bangunan mempunyai departemen tersendiri sehingga pengelolaan dan pemeliharaan pada bangunan maupun tapak tetap efektif dan efisien demi menjaga kualitas dari hotel itu sendiri.

3. Pengembangan Fisik dan non fisik pada bangunan dan tapak

Pengembangan desain berupa renovasi pengembangan fisik dan nonfisik dalam tapak untuk meningkatkan kualitas dan daya tarik pengunjung hotel. Pengembangan pada hotel ini antara lain berupa renovasi pedestrian atap yang direncanakan akan berbentuk sky bridge (2 tingkat). Pedestrian ini digunakan sebagai sirkulasi pejalan kaki dari convention center ke hotel maupun sebaliknya. Pengembangan pedestrian dengan atap ini berdasarkan pertimbangan desain yaitu tamu dari convention center menuju hotel maupun sebaliknya ketika hujan tidak membatasi mobilitas mereka.

Lalu yang diperlukan pengembangan yang selanjutnya, yaitu Entrance (gapura). Entrance pada kawasan hotel ini cukup jauh dengan bangunannya. Dan juga area entrance ini tidak menarik sehingga butuh pengembangan.

Entrance suatu kawasan terutama untuk hotel difungsikan untuk pemikat bagi kawasan.

Pengembangan desain selanjutnya adalah kolam umum. Kolam ini difungsikan untuk area berenang bagi pengunjung umum (bukan tamu hotel). Kawasan ini cukup strategis untuk dibangun area kolam renang yang diperuntukkan untuk umum. Pengembangan kolam umum akan berlanjut kepada pembangunan kios-kios kecil atau pujasera di sekitar kolam umum sebagai area komersil.



a. Sky bridge

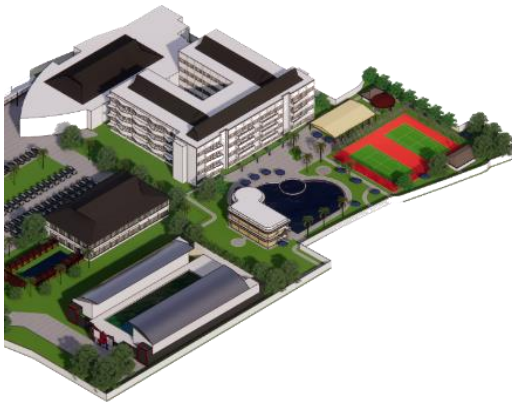


b. Situasi jalan area depan hotel



c. Entrance gapura hotel





d. Kolam umum

**Gambar 7.** Pengembangan Sarana dan Prasarana Kawasan Hotel Sutan Raja  
(Sumber : Penulis, 2021)



**Gambar 8.** Hasil Perencanaan dan Pengembangan Desain Kawasan Hotel Sutan Raja  
(Sumber : Penulis, 2021)

## KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian perencanaan dan pengembangan pada kawasan yaitu diantaranya :

- a. Minimarket dapat memberikan pelayanan hotel pada hotel Sutan Raja Soreang lebih maksimal. Adanya kebutuhan sarana prasarana tersebut dikarenakan tautan lingkungan yang cukup jauh dengan minimarket terdekat sehingga harus keluar kawasan hotel dan karena hal itu pada perencanaan desain lebih berpotensi untuk dibangun minimarket.

- b. Coworking space dibutuhkan karena hotel ini berlabel hotel bisnis dan juga belum ada area kerja outdoor dengan memanfaatkan view pada kawasan ini. Perencanaan coworking space lebih fungsionalitas dengan mempertimbangkan juga segmentasi pasar.
- c. Sedangkan untuk pengembangan elemen lanskap, skybridge, dan kolam umum diperuntukan untuk meningkatkan kualitas pada pelayanan hotel. Hasil pada perbandingan site lama dan site baru diharapkan meningkatkan tingkat kepuasan tamu atau pengunjung.

## DAFTAR RUJUKAN

- Bagyono. (2012). *Pariwisata dan Perhotelan*. Bandung: Alfabeta
- Ciptono, Wakhid. (1999). *Organisasi Bisnis Properti Indonesia Abad 21*. The Agile Property Business. UGM.
- Harris, Jack. Friedman, Jack. (1997). *Real Estate Handbook*. Barron Educational Series. Inc. New York.
- John Downes, Jordan Elliot Goodman. (1999). *Kamus Istilah Keuangan dan Investasi*. PT. Elex Media Komputindo. Kelompok Gramedia. Jakarta
- Kartika. Widya. (2009). *Analisis lingkungan dengan perumusan strategi dalam menghadapi lingkungan yang kompetitif (Studi Kasus pada Royal Orchids Garden Hotel & Condominiums, Batu Malang)*. Skripsi. Malang: Program Studi Sarjana Akuntansi Universitas Brawijaya.
- Kasmir dan Jakfar. (2007). *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Maria Agustin, (2012). *Analisis Dan Perancangan Sistem Informasi*

- Reservasi Hotel*, J. Proesor, vol. 3, pp. 10–13.
- M. Amin, Z. Yahya, W. F. A. Ismayatim, S. Z. Nasharuddin, and E. Kassim. (2013). *Service Quality Dimension and Customer Satisfaction: An Empirical Study in the Malaysian Hotel Industry*, Serv. Mark. Q., vol. 34, no. 2, pp. 115–125, Apr.
- Rangkuti, Freddy. (2006). *Analisis SWOT Teknik Membedah Kasus Bisnis*. Penerbit PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Siregar, Doli (1999). *Pemahaman Bisnis Properti sebagai Titik Tolak Profesionalisme dalam Manajemen Properti*. Satyatama Graha Tara
- Siswanto, A B. (2014), *Modul Kuliah Manajemen Konstruksi*, Untag Semarang.
- T. Hidayat. (2012), *Pembangunan Sistem Informasi Manajemen Front Office Pada Graha Prima Hotel Pacitan*, Speed-Sentra Penelit. Eng., vol. 4, no. 2, pp. 14–21.
- Y. Aprilian, (2015). *Sistem Informasi Penyewaan Kamar Pada Hotel Candra Kirana*, J. Speed – Sentra Penelit. Eng. dan Edukasi, vol. 7, no. 2.
- Yosita, Lucy (2019). *Teori dan Strategi Aplikasi Perencanaan Perumahan Pada Era Kontemporer*. Penerbit Manggu, Bandung.