

PENGARUH BIAYA *LIFE CYCLE COST* PADA HARGA SEWA KAMAR *BUDGET HOTEL* DI KOTA YOGYAKARTA

(Studi Kasus Hotel Musafira, Hotel Asana Grove, dan Hotel Nagari)

Titis Dwiyanto¹, M. Fauzie Siswato², Hrc. Priyosulistyo³

^{1,2,3} Departemen Teknik Sipil dan Lingkungan, FT, Universitas Gadjah Mada
Email: titisdwiyanto@gmail.com

ABSTRAK

Persaingan pasar yang terjadi menyebabkan harga sewa yang ditentukan oleh *budget hotel* kepada konsumen terbilang rendah. Dengan anggapan bahwa lahan hotel tersebut merupakan lahan sewa, penentuan harga sewa kamar menjadi salah satu keputusan penting karena harga yang ditawarkan harus bisa menutup semua biaya yang dikeluarkan. Kajian ini dilakukan dengan metode wawancara dan analisis data sekunder untuk mendapatkan biaya keseluruhan dari awal hotel dan diprediksi sampai periode 25 tahun dengan metode *Future Worth Method*, *Simple Payback Method* dan *Discounted Payback Method* untuk menentukan harga pokok produksi. Hasil kajian menunjukkan bahwa harga pokok produksi sewa hotel dengan penghitungan *life cycle cost* lebih tinggi rata - rata 13.31% jika dibandingkan dengan harga sewa kamar hotel yang ditawarkan, oleh karena itu target tingkat hunian hotel per tahun harus ditingkatkan rata – rata sebesar 12.59% untuk menutup selisih kekurangan biaya *life cycle cost* bangunan *budget hotel* jika ingin tetap mempertahankan harga sewa yang ditawarkan saat ini.

Kata kunci: *budget hotel*, *life cycle cost*, harga sewa kamar

ABSTRACT

Due to market competition among *budget hotel* managements the room rate may have gone below rational basis. Assuming that the rent of land area used by the hotel was considered, the price of the room rate may become a significant and important decision, since such a cost shall be able to cope the overall cost including cost of building construction as well as operational and maintenance cost. This research was conducted by interview and by analyzing the secondary data, collected from three *budget hotels*. The overall cost including planning, designing, construction and maintenance for life period of 25 years was analyzed using *Future Worth Method*, *Simple Payback Method*, and *Discounted Payback Method* in determining the basic production cost. This research concludes that the basic production cost, where *life cycle cost* is considered, is 13,31% higher than that average room rate as being offered. Therefore, targeted occupancy of the room in the coming years shall be increased by 12,59%, if available room rate is maintained the same.

Keywords: *budget hotel*, *life cycle cost*, room rate

PENDAHULUAN

Aktivitas pariwisata di kota Yogyakarta terus meningkat setiap tahunnya diikuti dengan penambahan berbagai jenis akomodasi yang ditawarkan kepada para wisatawan. Mulai dari hotel bintang satu hingga hotel bintang lima yang dibedakan berdasarkan beberapa kriteria. Salah satu dari beberapa jenis hotel tersebut adalah *budget hotel* yang didefinisikan sebagai hotel antara bintang satu hingga bintang tiga (Sholeh, 2017). *Budget hotel* menawarkan akomodasi dengan layanan berkualitas kepada wisatawan yang memiliki budget yang terbatas.

Peningkatan pembangunan hotel selama dua tahun terakhir tercatat 23% pada tahun 2016-2017 dan 20% di tahun 2017-2018 berdasarkan Data BPS DIY tahun 2018. Dengan biaya pembangunan yang lebih rendah dibandingkan hotel bintang 4 dan bintang 5, *budget hotel* menjadi pertimbangan para pengusaha untuk melakukan investasi di sektor perhotelan khususnya di Provinsi DIY. Data Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi DIY, menjelaskan bahwa selama periode 2014-2018 rata – rata hampir 30% dari total penanaman modal dalam negeri dan 20% penanaman modal asing tiap tahun di DIY diserap oleh sektor perhotelan dan restoran.

Jumlah *budget hotel* yang terus bertumbuh ini menciptakan persaingan harga sewa kamar hotel agar sangat rendah (kompetitif). Untuk mencapai target okupansi yang telah ditetapkan oleh setiap perusahaan, manajemen hotel rela untuk membanting harga sewa kamar demi menarik konsumen yang lebih banyak. Mintosih (2017) mengungkapkan bahwa penambahan *budget hotel* saat ini yang semakin banyak perlu dihentikan karena berpotensi mengakibatkan persaingan yang tidak sehat.

Salah satu aspek penting dalam penetapan harga sewa kamar adalah harga pokok produksi yang dipengaruhi oleh beberapa komponen biaya yang mencakup *fix cost* seperti harga sewa tanah dan biaya pembangunan, *variable cost* yang merupakan komponen biaya *life cycle cost* berupa biaya operasional, biaya pemeliharaan, biaya penggantian, dan lain lain. Perhitungan yang tidak akurat terhadap harga pokok produksi dapat menyebabkan permasalahan antara lain jika harga sewa terlalu rendah maka dapat mempengaruhi pendapatan yang tidak sesuai dengan target perusahaan. Sebaliknya jika harga sewa terlalu mahal dapat menurunkan daya saing terhadap hotel lain yang bisa menurunkan okupansi hotel tersebut.

Oleh karena itu perlu ada sebuah kajian untuk mengetahui biaya apa saja yang digunakan oleh pengelola hotel agar dapat menentukan harga sewa kamar hotel tersebut dengan menghitung seluruh biaya dari awal pembangunan hingga operasional hotel tersebut selama periode 25 tahun. Pada akhirnya kajian ini diharapkan dapat melihat bagaimana hubungan antara biaya *life cycle cost* (LCC) yang dikeluarkan oleh bangunan tersebut terhadap harga sewa kamar *budget hotel* dan menggambarkan perbandingan harga sewa kamar hotel sekarang dengan harga sewa menggunakan metode *life cycle cost* (LCC).

Dari uraian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa dasar penetapan biaya sewa sering tidak didasarkan pada biaya investasi yang harus kembali pada suatu waktu yang ditetapkan karena tidak mudahnya mendapatkan pelanggan masa operasional. Di samping itu, penghitungan biaya sewa hanya didasarkan pada kewajaran yang ada di sekitar hotel tersebut berdasarkan pengalaman masa lalu. Upaya memperhitungkan biaya pemeliharaan, overhead, keuntungan dan biaya

Pengaruh Biaya *Life* ... (Titis/ hal. 49-63)

pemusnahan belum banyak dilakukan para pengusaha hotel. Kajian ini bertujuan untuk mengetahui besarnya biaya perencanaan, pelaksanaan, operasional, perawatan dan pemeliharaan bangunan *budget hotel* dan melihat bagaimana pengaruh biaya *life cycle cost* terhadap penentuan biaya sewa kamar *budget hotel*.

Walker (2016) *budget hotel* merupakan salah satu dari 12 jenis usaha hotel. Jenis hotel ini fokus mendapatkan keuntungan dari penjualan kamar dibandingkan penjualan sektor pendukung seperti restoran atau ruang pertemuan. Sholeh (2013) mengatakan bahwa istilah *low budget* dan *budget hotel* tidak ada dalam Undang Undang Nomor 10 tahun 2009 tentang kepariwisataan. Istilah ini diberikan oleh pengusaha hotel itu sendiri untuk mendefinisikan fasilitas hotel antara bintang satu hingga bintang tiga.

Peng, Zhao, dan Mattila (2015) melakukan penelitian tentang faktor apa saja yang mempengaruhi kualitas dan penilaian *budget hotel*. Terdapat delapan atribut yaitu: kamar hotel, *amenities*, fasilitas kamar, *shower*, *housekeeping services*, internet, *breakfast*, dan kemudahan transportasi.

Firsani dan Utomo (2012) "dalam melakukan analisa *Life Cycle Cost* dibutuhkan biaya-biaya yang relevan, antara lain Biaya Awal, Biaya Operasional dan Perawatan, Biaya Energi, Biaya Penggantian, dan Nilai Sisa". Di dalam penelitiannya, analisis dilakukan dengan menggunakan *Present Worth Method*, dimana periode analisis ditentukan selama 10 tahun. Hersanto (2017) menyimpulkan bahwa "ketidaksesuaian *design* bangunan gedung dengan standar pemerintah yang berlaku akan berpengaruh pada biaya operasional dan perawatan yang dikeluarkan".

Iskandar, Alifen, dan Budiman (2015) melakukan penelitian yang menunjukkan bahwa penentuan komponen mekanikal dan elektrikal dari suatu gedung apartemen akan mempengaruhi biaya *Life Cycle Cost* yang dihasilkan dan berakibat pada penentuan biaya pengelolaan gedung yang akan dibagi rata kepada seluruh penghuni bangunan apartemen. Hasilnya dengan dilakukan analisa *Life Cycle Cost* biaya pengelolaan bisa turun hingga 10,20% dari biaya pengelolaan eksisting. Kamagi, Tjakra, Langi, dan Malingkas (2013) menyimpulkan dalam penelitiannya bahwa semakin baik material yang digunakan maka biaya operasional dan pemeliharaan yang dikeluarkan akan semakin rendah.

Rasyanti (2013) menyimpulkan bahwa penentuan tarif harga sewa kamar memiliki peran yang penting karena menjadi keputusan pemilihan konsumen dalam memilih kamar pada kasus *budget hotel* di Indonesia. Indraswari (2015) menyimpulkan bahwa dengan metode *Activity Based Costing System* maka harga sewa kamar bisa lebih besar dibandingkan dengan harga sewa kamar realisasi yang sudah ada.

Ming Chen, Wen Yan, Li, dan Chang Liu (2015) menghasilkan kesimpulan analisis bahwa terjadi penurunan kepuasan customer terhadap kamar hotel saat terjadi kenaikan harga sewa kamar dan semakin tinggi harga sewa maka customer akan lebih cenderung membandingkan harga kamar dengan fasilitas yang diberikan. Namun hal ini tidak terjadi jika pada musim puncak liburan, dimana customer tidak terlalu memperdulikan harga kamar hotel yang mereka sewa namun lebih fokus pada kualitas pelayanan yang diberikan oleh hotel.

Triyanto (2012) mengatakan saat musim tingkat kepenghunian rendah, perusahaan

harus menentukan harga terendah tanpa merugikan perusahaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa harga yang ditetapkan oleh perusahaan saat *low season* masih

lebih tinggi dibandingkan harga jual yang dihasilkan dengan metode *cost-plus pricing* pendekatan *variable costing*.

METODE

Kajian ini dilakukan pada tiga hotel antara bintang 1 sampai bintang 3 yaitu Hotel Musafira, Hotel Asana Groove, dan Hotel Nagari. Kriteria hotel yang dijadikan lokasi kajian sesuai dengan standar yang berlaku dan lokasi ketiga hotel tersebut berada di kota Yogyakarta.

dalam kajian ini terdiri dari gambar *as built drawing*, rencana anggaran biaya, biaya operasional, dan biaya perawatan hotel.

Pengumpulan data sekunder didapatkan dari observasi lapangan dan wawancara dengan pihak manajemen maupun owner dari hotel tersebut. Data yang diperlukan

Setelah memperoleh semua data yang dibutuhkan, data tersebut diolah untuk mendapatkan *initial cost*, *operational cost*, *maintenance cost*, *replacement cost*, dan *demolition cost*. Biaya – biaya ini yang akan digunakan untuk *menghitung life cycle cost budget hotel* selama 25 tahun ke depan menggunakan aplikasi *Microsoft Excel*.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Objek dalam kajian ini merupakan hotel-hotel yang berada di Kota Yogyakarta dengan kelas bintang yang berbeda dan termasuk dalam kategori budget hotel

(bintang 1 sampai bintang 3). Informasi mengenai hotel yang diteliti disajikan pada tabel di bawah ini.

Tabel 1. Data Objek Kajian

Item	Hotel Musafira	Hotel Asana Grove	Hotel Nagari
Kategori Hotel	Bintang 1	Bintang 2	Bintang 3
Luas Bangunan	2177 m ²	1600 m ²	2328 m ²
Luas Site	1500 m ²	1100 m ²	1245 m ²
Jumlah Kamar	39	40	46

(Sumber: Analisis, 2019)

Initial Cost (Biaya Awal) adalah total biaya yang digunakan untuk membangun hotel tersebut yang terdiri dari biaya perencanaan, biaya pelaksanaan (struktur, arsitek, MEP), biaya furniture, dan lain lain. Agar penghitungan lebih akurat, data tersebut disetarakan dengan tingkat inflasi

ke tahun 2018. Pada Tabel 2 dan Gambar 1 di bawah disajikan data total biaya awal pada masing – masing hotel yang sudah dikonversi dibandingkan dengan total rata – rata biaya awal dari ketiga hotel yaitu sebesar Rp 10,103,757,092 (garis merah).

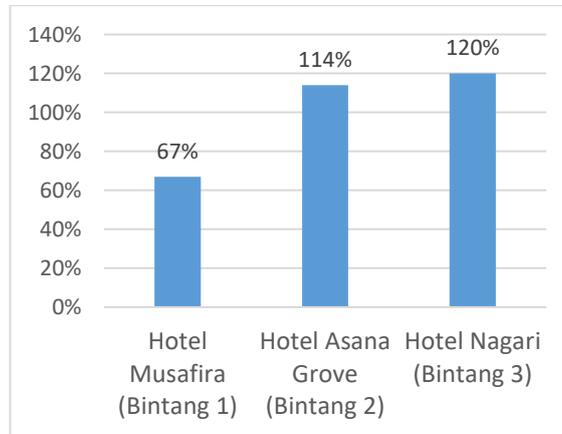
Tabel 2. Biaya Awal

No.	Hotel	Jumlah Biaya (Rp)	Persentase (%)
1	Musafira	8,004,623,417	67
2	Asana Grove	13,595,245,040	114
3	Nagari	14,316,131,495	120

Pengaruh Biaya Life ... (Titis/ hal. 49-63)

No.	Hotel	Jumlah Biaya (Rp)	Persentase (%)
4	Rata - rata	10,103,757,092	100

(Sumber: Analisis, 2019)



Gambar 1. Persentase Biaya Awal Terhadap Rata-rata Biaya Awal Ketiga Budget Hotel (Sumber: Analisis, 2019)

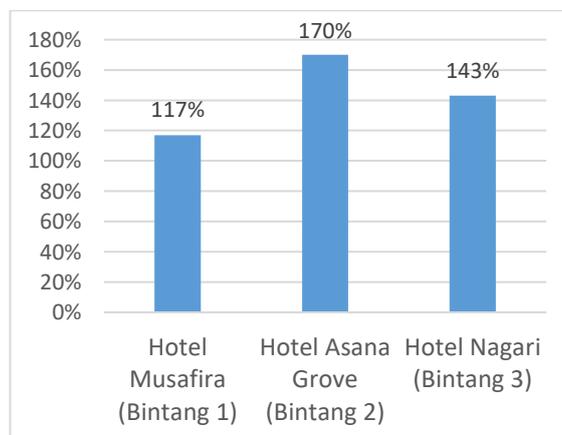
Tabel 3 dan Gambar 2 di bawah ini membandingkan biaya per meter dari masing – masing hotel dengan biaya teknis bangunan (BTB) interaktif Provinsi D.I.Y tahun 2019 yaitu Rp2,412,670/m² (garis

merah). Biaya tersebut sebagai standar biaya permeter untuk bangunan gedung bertingkat rendah (tiga sampai lima lantai).

Tabel 3. Biaya per Meter Bangunan

No.	Hotel	Jumlah Biaya (Rp)	Persentase (%)
1	Musafira	2,809,788/m ²	67
2	Asana Grove	4,097,517/m ²	114
3	Nagari	3,455,855/m ²	120
4	Rata - rata	2,412,670/m ²	100

(Sumber: Analisis, 2019)



Gambar 2. Persentase Biaya per Meter Bangunan Terhadap Standar Biaya Teknis Bangunan DIY 2019 (Sumber: Analisis, 2019)

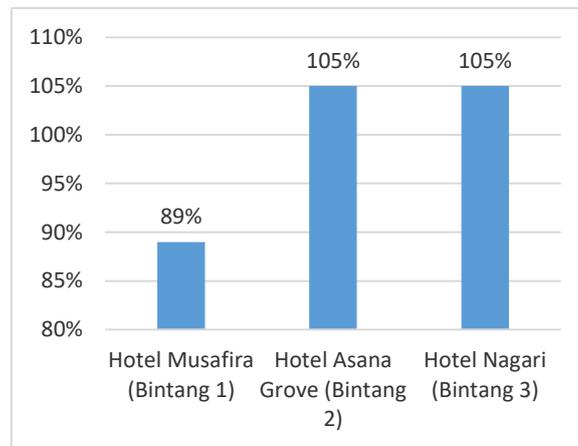
Biaya operasional adalah seluruh biaya yang dikeluarkan oleh pemilik usaha untuk menjalankan usahanya dan untuk menentukan harga penjualannya. Tabel 4

menyajikan data biaya operasional hotel pada tahun 2018 dan dibandingkan dengan biaya operasional rata – rata dari ketiga hotel yaitu Rp. 1,479,633,824 (garis merah).

Tabel 4. Biaya Operasional per Tahun

No.	Hotel	Jumlah Biaya (Rp)	Persentase (%)
1	Musafira	1,321,854,000	89
2	Asana Grove	1,558,188,673	105
3	Nagari	1,558,858,800	105
4	Rata - rata	1,479,633,824	100

(Sumber: Survey Primer, 2019)



Gambar 3. Persentase Biaya Operasional per Tahun (Sumber: Analisis, 2019)

Penelitian yang dilakukan oleh *Little Hotelier* menyatakan bahwa pengeluaran biaya operasional untuk *budget hotel* rata - rata 12 USD untuk setiap kamarnya. Jika diasumsikan bahwa rate untuk setiap dollar sekitar Rp 14,000 maka jumlah pengeluaran biaya operasional untuk *budget hotel* adalah

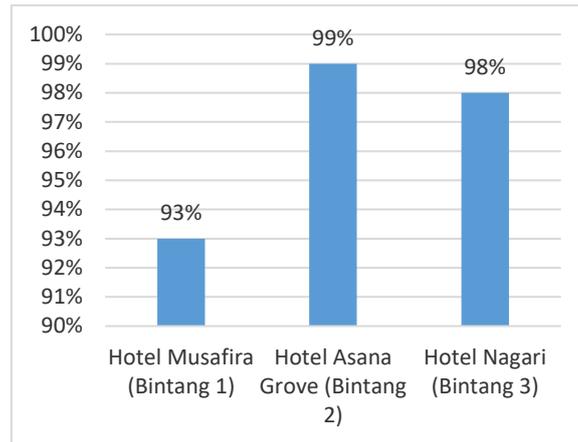
Rp.168,000 perkamarnya. Jumlah tersebut digunakan sebagai standar untuk perbandingan pada gambar di bawah ini. Gambar 2 membandingkan biaya operasional *budget hotel* yang diteliti dengan hasil penelitian *Little Hotelier* (garis merah).

Tabel 5. Biaya Operasional per Kamar Hotel

No.	Hotel	Jumlah Biaya (Rp)	Persentase (%)
1	Musafira	156,164	93
2	Asana Grove	167,464	99
3	Nagari	164,927	98
4	Rata - rata	168,000	100

(Sumber: Analisis, 2019)

Pengaruh Biaya Life ... (Titis/ hal. 49-63)



Gambar 4. Persentase Biaya Operasional per Kamar
(Sumber: Analisis, 2019)

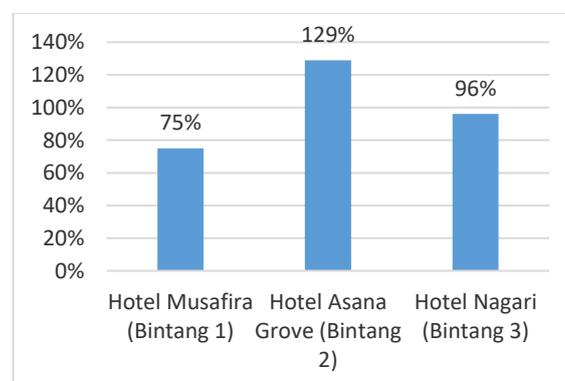
Pemeliharaan bangunan secara konsisten sudah menjadi persyaratan yang harus dipenuhi, utamanya bagi bangunan yang difungsikan untuk komersil. Secara rasional tingkat kemudahan pemeliharaan sebuah bangunan dan kualitas komponen yang digunakan secara signifikan akan mempengaruhi besarnya biaya pemeliharaan setiap tahunnya. Pemeliharaan dan pengawasan secara kontinyu terhadap kondisi komponen-

komponen bangunan gedung akan sangat membantu untuk menekan pembiayaan yang besar serta dapat mengurangi tingkat kerusakan yang parah. Jumlah biaya perawatan hotel pada tahun 2018 disajikan pada tabel dan gambar di bawah ini dibandingkan dengan biaya perawatan rata – rata dari ketiga hotel sebesar Rp. 48,388,628 setiap tahunnya (garis merah).

Tabel 6. Biaya Perawatan per Tahun

No.	Hotel	Jumlah Biaya (Rp)	Persentase (%)
1	Musafira	36,372,000	75
2	Asana Grove	62,275,634	129
3	Nagari	46,518,252	96
4	Rata - rata	48,388,629	100

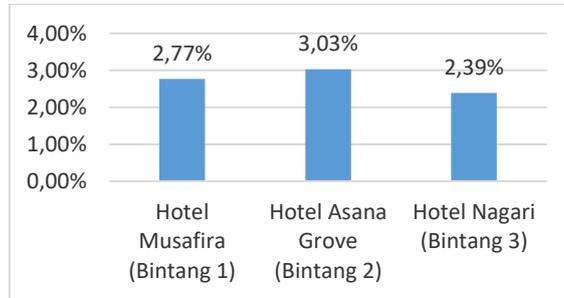
(Sumber: Analisis, 2019)



Gambar 5. Persentase Biaya Perawatan per Tahun
(Sumber: Analisis, 2019)

Sundaquist & Karomui (2008) menyebutkan bahwa total biaya perawatan jumlahnya 2% jika dibandingkan dengan total biaya *life cycle cost*. Gambar di bawah ini membandingkan biaya perawatan hotel

selama 25 tahun kemudian dibandingkan dengan total biaya LCC.



Gambar 6. Prosentase Total Biaya Perawatan Selama 25 Tahun (Sumber: Analisis, 2019)

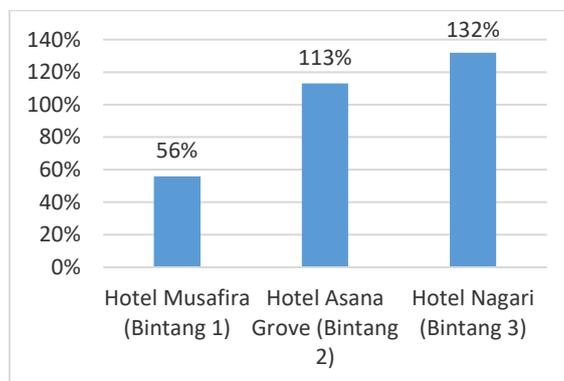
Dalam kajian ini setiap hotel akan dihitung seluruh pengeluarannya selama periode penggunaan 25 tahun. Dengan demikian, komponen-komponen bangunan yang memiliki umur teknis lebih kecil atau kurang dari umur penggunaan yang ditentukan tersebut harus mengalami penggantian. Total estimasi dari biaya penggantian itu

sendiri dapat dilihat pada Tabel 5 di bawah ini dibandingkan dengan biaya penggantian rata-rata ketiga hotel sebesar Rp. 4,292,319,205 (garis merah).

Tabel 7. Biaya Penggantian Selama 25 Tahun

No.	Hotel	Jumlah Biaya (Rp)	Persentase (%)
1	Musafira	36,372,000	75
2	Asana Grove	62,275,634	129
3	Nagari	46,518,252	96
4	Rata - rata	48,388,629	100

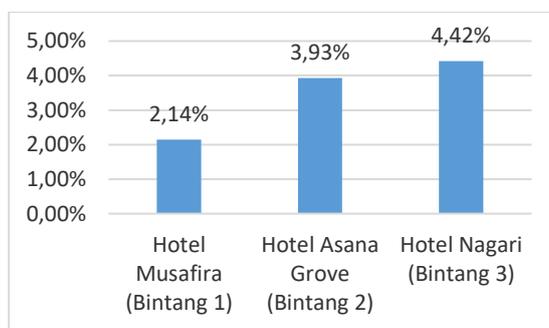
(Sumber: Analisis, 2019)



Gambar 7. Prosentase Biaya Penggantian per Tahun (Sumber: Analisis, 2019)

Little Hotelier (2018) mengatakan dalam penelitiannya “hotel perlu memperbarui ulang kamar yang disewakan setiap empat sampai tujuh tahun sekali, jadi investasi tersebut perlu dipertimbangkan jauh – jauh hari sebelumnya”. Berdasarkan penelitian

tersebut, hotel perlu menyisihkan rata – rata 3% dari harga sewa hotel yang ditawarkan kepada pelanggan. Setelah dilakukan penghitungan biaya penggantian dan dibandingkan dengan harga sewa yang ditawarkan, persentasenya pada gambar di bawah ini.



Gambar 8. Prosentase Biaya Penggantian Setiap Kamar Hotel (Sumber: Analisis, 2019)

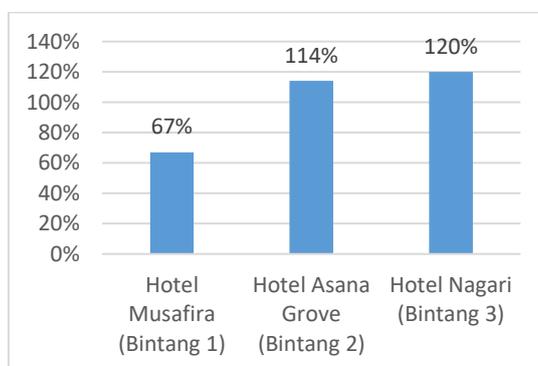
Pada bangunan hotel ini pembongkaran diasumsikan akan dilakukan sesuai dengan durasi penghitungan *Life Cycle Cost* yaitu pada tahun ke 25. Menurut Sundaquist & Karomui (2008) dalam *Life Cycle Cost Methodology and LCC Tools*

mengasumsikan biaya pembongkaran sebesar 10% dari nilai total investasi bangunan. Jumlah biaya untuk setiap hotel disajikan pada tabel 6 dibandingkan dengan rata-rata biaya demolisi dari ketiga hotel tersebut sebesar Rp1,197,199,998.

Tabel 8. Biaya Demolisi

No.	Hotel	Jumlah Biaya (Rp)	Persentase (%)
1	Musafira	800,462,342	67
2	Asana Grove	1,359,524,504	114
3	Nagari	1,431,613,149	120
4	Rata - rata	1,197,199,998	100

(Sumber: Analisis, 2019)



Gambar 9. Prosentase Biaya Demolisi (Sumber: Analisis, 2019)

Analisa *Life Cycle Cost* (LCC) untuk 25 tahun mendatang menggunakan biaya – biaya yang sudah dihitung sebelumnya kemudian dihitung menggunakan metode *Present Worth Method* dengan rumus suku bunga pembayaran tunggal (mencari F jika diketahui P).

$$F = P x (1 + i)^n$$

F : biaya perawatan di tahun ke - n

P : biaya perawatan tahun sekarang (2019)

i : tingkat suku bunga (6%)

n : tahun ke – n

Untuk rekapitulasi perhitungan *Present Worth Method* dari masing-masing kategori biaya pada analisa *Life Cycle Cost* pada kajian ini. Total biaya selama periode 25 tahun disajikan pada tabel 7 di bawah ini dibandingkan dengan biaya LCC rata – rata ketiga hotel.

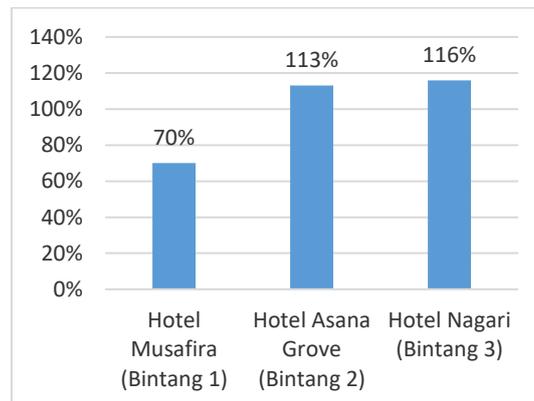
Tabel 9. Total Biaya *Life Cycle Cost* Selama 25 Tahun

No.	Hotel	Jumlah Biaya (Rp)	Persentase (%)
1	Musafira	85,349,047,766	70
2	Asana Grove	138,085,901,435	113
3	Nagari	142,095,944,556	116
4	Rata - rata	121,843,631,136	100

(Sumber: Analisis, 2019)

Untuk rata -rata total biaya LCC dari ketiga hotel yaitu Rp. 121,843,631,136. Grafik

perbandingan total biaya LCC masing – masing hotel dibandingkan dengan rata – rata dapat dilihat di bawah ini.



Gambar 10. Prosentase Total Biaya *Life Cycle Cost* (Sumber: Analisis, 2019)

Untuk mengevaluasi harga sewa kamar akan digunakan total *Life Cycle Cost* selama 25 tahun termasuk biaya awal saat membangun hotel ini. Jumlah biaya tersebut akan dibagi dengan jumlah okupansi rata - rata setiap tahun untuk mendapatkan harga pokok produksi.

$$HPP = \frac{\text{Total Biaya Pengeluaran Pertahun}}{\text{Tingkat Okupansi Rata – Rata Hotel Pertahun}}$$

Tingkat Okupansi Rata – Rata Hotel Pertahun

a. Hotel Musafira (Bintang 1)

Hasil wawancara dengan owner dari Hotel Musafira mengungkapkan, bahwa hotel ini memiliki tarif sewa rata – rata per tahun di tahun 2018 sebesar Rp. 180.000 dengan tingkat okupansi 50% per tahun. Rata – rata rate sewa hotel di area tersebut adalah Rp. 266.526 sebagaimana dilansir oleh Hikersbay. Penawaran harga sewa yang diberikan oleh Hotel Musafira berada di bawah harga sewa rata -rata hotel lain yang berada di area tersebut, namun masih berada diatas harga sewa terendah di area

Pengaruh Biaya *Life ...* (Titis/ hal. 49-63)

tersebut yaitu Rp. 125,000. Hasil evaluasi pada gambar 9 menggunakan tingkat okupansi 50% yaitu dengan jumlah kamar

yang dihuni sebanyak 7,118 kamar dalam setahun.



Gambar 11. Perbandingan Harga Sewa Kamar Hotel Musafira (Sumber: Analisis, 2019)

Berdasarkan hasil evaluasi, harga pokok produksi dari tahun pertama sampai tahun ke 25 selalu lebih tinggi jika dibandingkan harga sewa yang ditawarkan saat ini dengan selisih rata – rata pertahun sebesar 18.63%. Jumlah kekurangan total biaya *life cycle cost* selama periode 25 tahun yang harus ditutup oleh pendapatan Hotel Musafira sebesar Rp.10,836,763,975 dan jumlah rata – rata pertahun sebesar Rp. 433,470,559.

Gambar 11 menjelaskan perbandingan biaya antara harga sewa hotel, harga pokok produksi dengan LCC, dan harga sewa hotel yang optimal untuk menutup pengeluaran biaya *life cycle cost* selama periode 25 tahun. Berdasarkan analisis tersebut diketahui bahwa harga sewa yang diberikan oleh hotel saat ini terlalu rendah dan untuk bisa menutup pengeluaran harga pokok produksi perlu ada peningkatan jumlah okupansi rata - rata sebesar

14.54%per tahun yang jumlahnya 1035 kamar.

Dengan membandingkan harga sewa rata – rata kamar hotel di area sekitar, harga sewa kamar Hotel Musafira masih bisa ditingkatkan untuk bersaing dengan harga yang ditawarkan oleh hotel lain dan mendapatkan keuntungan lebih besar. peningkatan harga sewa hotel Musafira masih bisa ditingkatkan maksimal 19% dari harga optimal hasil analisis di atas.

b. Hotel Asana Grove (Bintang 2)

Berdasarkan laporan tahunan hotel, average room rate Hotel Asana Groove pada tahun 2018 adalah Rp. 238,318 per kamar dengan okupansi 57.43% dalam setahun. Dengan tingkat suku bunga 6% maka dapat diprediksi harga sewa rata – rata Hotel Asana Grove pada tahun 2019 sebesar Rp252,471 yang digunakan

sebagai bahan untuk prediksi harga sewa di tahun – tahun berikutnya.

Hasil analisis pada Tabel 10 memperlihatkan bahwa selisih harga pokok produksi dibandingkan dengan harga sewa hotel yang ditawarkan mencapai rata – rata sebesar 12.84% setiap tahunnya selama periode 25 tahun kedepan. Pada tahun

pertama harga pokok produksi memiliki persentase 11% lebih besar dibandingkan dengan harga sewa hotel hingga maksimum 23.2% pada tahun 2044. Perbandingan dengan persentase paling rendah akan terjadi pada tahun 2028 dengan persentase biaya pokok produksi 4.8% lebih besar dibandingkan dengan harga sewa.



Gambar 12. Perbandingan Harga Sewa Kamar Hotel Musafira (Sumber: Analisis, 2019)

Setelah dilakukan analisis menunjukkan bahwa biaya LCC yang dikeluarkan oleh Hotel Asana Grove jumlahnya Rp. 19,013,294,301 lebih besar dibandingkan dengan total pendapatan hotel menggunakan harga sewa yang ditawarkan. Untuk bisa menutup perbedaan selisih jumlah biaya tersebut maka Hotel Asana Grove harus meningkatkan jumlah okupansinya rata – rata sebesar 15.44% setiap tahunnya selama 25 tahun.

Dengan membandingkan harga sewa rata - rata kamar hotel di area sekitar berdasarkan data Hikersbay yaitu Rp. 657,427, harga sewa optimal Hotel Asana Grove masih berada jauh di bawahnya yaitu pada harga Rp. 308,949. Dengan adanya perbedaan

harga tersebut, Hotel Asana Grove bisa mendapatkan keuntungan sesuai dengan target tanpa perlu membandingkan harga sewa pesaingnya.

c. Hotel Nagari (Bintang 3)

Hotel Nagari selama tahun 2018 memberikan harga sewa rata – rata sebesar Rp 261,800 per malam dan merupakan harga paling tinggi di area tersebut berdasarkan data Hikersbay. Salah satu penyebabnya adalah lokasi Hotel Nagari yang berdekatan dengan lokasi wisata seperti Malioboro dan Alun – Alun maka banyak hotel lain yang bersaing dengan menawarkan pilihan harga yang lebih murah untuk mendapatkan tingkat hunian yang lebih tinggi. Harga sewa rata – rata

Pengaruh Biaya Life ... (Titis/ hal. 49-63)

hotel di area tersebut adalah Rp. 186,483 dan harga sewa terendah di area tersebut adalah Rp.61.600.

Berdasarkan hasil evaluasi pada Tabel 10 diketahui bahwa harga pokok produksi Hotel Nagari rata – rata selisihnya 8,48%

lebih besar setiap tahun jika dibandingkan dengan harga sewa hotel yang ditawarkan. Jumlah okupansi hotel ini harus ditingkatkan rata -rata 7.79% setiap per tahun untuk menutup kekurangan biaya LCC sebesar Rp 8,839,777,211 selama periode 25 tahun.



Gambar 13. Perbandingan Harga Sewa Kamar Hotel Nagari (Sumber: Analisis, 2019)

Harga sewa optimal berdasarkan hasil dari analisis menghasilkan perbandingan harga 42% lebih tinggi jika dibandingkan dengan harga sewa rata – rata di area sekitar. Jika

Hotel Nagari ingin mendapatkan profit yang lebih besar maka hotel perlu meningkatkan pelayanannya untuk bisa bersaing dengan hotel bintang 4 maupun bintang 5.

Tabel 10. Perbandingan Harga Sewa *Budget* Hotel

Tahun	Hotel Musafira			Hotel Asana Grove			Hotel Nagari		
	Harga Sewa (Rp)	Harga Pokok Produksi (Rp)	Harga Sewa Optimal (Rp)	Harga Sewa (Rp)	Harga Pokok Produksi (Rp)	Harga Sewa Optimal (Rp)	Harga Sewa (Rp)	Harga Pokok Produksi (Rp)	Harga Sewa Optimal (Rp)
2020	190,800	208,028	202,744	267,619	296,962	299,047	246,399	292,131	254,397
2021	202,248	220,510	214,909	283,676	307,386	316,989	261,183	303,757	269,661
2022	214,383	233,741	227,803	300,697	322,877	336,009	276,854	316,209	285,841
2023	227,246	247,765	241,471	318,739	339,650	356,169	293,465	329,554	302,991
2024	240,881	262,631	255,960	337,863	357,818	377,539	311,073	343,862	321,171
2025	255,333	278,389	271,317	358,135	377,508	400,192	329,738	359,212	340,441
2026	270,653	295,092	287,596	379,623	398,857	424,203	349,522	375,688	360,867
2027	286,893	312,798	304,852	402,400	422,015	449,656	370,493	393,383	382,519
2028	304,106	331,566	323,143	426,544	447,147	476,635	392,723	412,399	405,470
2029	322,353	351,459	342,532	452,137	474,433	505,233	416,286	432,843	429,799
2030	341,694	372,547	363,084	479,265	504,072	535,547	441,263	454,837	455,587
2031	362,195	394,900	384,869	508,021	536,278	567,680	467,739	478,509	482,922
2032	383,927	418,594	407,961	538,503	571,290	601,741	495,803	504,003	511,897

Tahun	Hotel Musafira			Hotel Asana Grove			Hotel Nagari		
	Harga Sewa (Rp)	Harga Pokok Produksi (Rp)	Harga Sewa Optimal (Rp)	Harga Sewa (Rp)	Harga Pokok Produksi (Rp)	Harga Sewa Optimal (Rp)	Harga Sewa (Rp)	Harga Pokok Produksi (Rp)	Harga Sewa Optimal (Rp)
2033	406,963	443,710	432,438	570,813	609,366	637,845	525,552	531,472	542,611
2034	431,380	470,332	458,385	605,061	650,793	676,116	557,085	561,087	575,168
2035	457,263	498,552	485,888	641,365	695,881	716,683	590,510	593,032	609,678
2036	484,699	528,465	515,041	679,847	744,972	759,684	625,940	627,508	646,258
2037	513,781	560,173	545,944	720,638	798,442	805,265	663,497	664,734	685,034
2038	544,608	593,783	578,700	763,876	856,702	853,580	703,307	704,953	726,136
2039	577,284	629,410	613,422	809,709	920,203	904,795	745,505	748,425	769,704
2040	611,921	667,175	650,228	858,291	989,439	959,083	790,235	795,439	815,886
2041	648,637	707,206	689,241	909,789	1,064,953	1,016,628	837,649	846,308	864,839
2042	687,555	749,638	730,596	964,376	1,147,340	1,077,626	887,908	901,375	916,730
2043	728,808	794,616	774,431	1,022,239	1,237,254	1,142,283	941,183	961,016	971,733
2044	772,537	842,293	820,897	1,083,573	1,335,411	1,210,820	997,654	1,025,640	1,030,037

(Sumber: Analisis, 2019)

SIMPULAN

Pengaruh biaya life cycle cost terhadap penentuan harga sewa hotel menunjukkan bahwa harga pokok produksi sewa hotel lebih besar rata-rata 7.91% jika dibandingkan dengan harga sewa hotel yang ditawarkan. Persentase perbandingannya sebesar 9,03% pada Hotel Musafira (bintang 1), 9.83% pada Hotel Asana Grove (bintang 2), dan 4.88%

pada Hotel Nagari (bintang 3). Target okupansi harus ditingkatkan rata-rata sebesar 7% setiap tahunnya dengan rincian yaitu 6.26% pada Hotel Musafira (bintang1), 11.74% pada Hotel Asana Grove (bintang 2), dan 3.25% pada Hotel Nagari (bintang 3).

DAFTAR RUJUKAN

Badan Pusat Statistik. 2017. "Tingkat Penghunian Kamar Hotel Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta".

Badan Pusat Statistik. 2018. "Direktori Hotel dan Akomodasi Lain Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta".

Bull J.W. 1993. *Life cycle Costing for construction*. Glasgow: Blackie Academic & Professional.

Ferry, D.J.O. & Flanagan, R. 1991. *Life Cycle Costing – A Radical Approach*. CIRIA Report Number 122. London, United Kingdom.

Firsani, T dan Utomo, C. 2012. "Analisa Life Cycle Cost Pada Green Building Diamond Building Malaysia". Jurnal. Teknik Sipil dan Perencanaan,

Institut Teknologi Sepuluh November.

Hersanto. 2017. Analisis Kesesuaian Desain Bangunan Gedung Kantor Terhadap Biaya Pemeliharaan Dan Perawatan. Tesis. Universitas Gadjah Mada.

Indraswari, Paramita. 2012. "Penentuan Harga Pokok Tarif Kamar Hotel Menggunakan Metode Activity-Based Costing System Sebagai Pendekatan Baru Pada Hotel Segoro Jepara". Jurnal. Universitas Dian Nuswantoro Semarang.

Iskandar, Alifen, Budiman. 2015. Komparasi *Life Cycle Cost* Pada Gedung Apartemen. Jurnal. Universitas Kristen Pratama.

Kamagi, Tjakra, Langi, Malingkas. 2013. Analisis *Life Cycle Cost* Pada pembangunan Gedung (Studi Kasus

Pengaruh Biaya *Life ...* (Titis/ hal. 49-63)

- Proyek Bangunan Rukan Bahu Mall Manado). Universitas Sam Ratulangi.
- Tools Etsi.Aalto.Fi. Available at: [http://www.etsi.aalto.fi/Etsi3/PDF/TG3/LCC Description.pdf](http://www.etsi.aalto.fi/Etsi3/PDF/TG3/LCC%20Description.pdf).
- Malaysia City Hall. 2014. *Budget hotel Guidelines*. Kuala Lumpur, Malaysia.
- Ming, Wen, Li, Chang. 2015. *How Does Hotel Pricing Influence Guest Satisfaction by The Moderating Influence of Room Occupancy?* Jurnal. International Journal of Hospitality Management
- Peng, Zhao, Mattila. 2015. *Improving Service Management in Budget hotel*. Jurnal. International Journal of Hospitality Management.
- Pratama, G. N. I. P., & Sumarjo, H. (2018). Aksesibilitas Tata Letak Elevator Penumpang Gedung Kantor Pusat Layanan Terpadu (KPLT) Fakultas Teknik UNY. *INformasi dan Ekspose hasil Riset Teknik Sipil dan Arsitektur*, 14(1), 26-35.
- Republik Indonesia. 2008. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Perawatan dan Pemeliharaan Gedung.
- Republik Indonesia. 2014. Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Nomor 6/2014 Tentang Standar Usaha Hotel.
- Rasyanti, Alina Hasna. 2013. *Variable Pricing in Hotel Industry: A Case Study for Budget hotel In Indonesia*. Tesis. Universtas Gadjah Mada.
- Sholeh. 2013, 23 Oktober. Asal Mula Menjamurnya Hotel Budget. Suara Surabaya. Diakses pada April 25, 2019 pukul 09.37 WIB. Tersedia di <http://www.suarasurabaya.net/fokus/78/2013/126131-Asal-MulaMenjamurnya-Hotel-Bugdet>
- Sundaquist, H.& & Karomui, R., 2008. Life Cycle Cost Methodology and LCC