

4. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Perusahaan

4.1.1. Sejarah Singkat Perusahaan

Pembangunan Hotel Sahid Surabaya dimulai pada bulan Juni 1973, sebagai pemilik pada waktu itu adalah PT. Bhima Sakti, sedangkan hotelnya diberi nama "Hotel Bima Sakti". Yang mana oleh pengusahanya direncanakan untuk membuat 100 kamar tetapi dipaksakan menjadi 250 kamar. Dasar dalam pembangunan hotel ini adalah dengan menggunakan fasilitas penanaman modal dalam negeri (PMDN). Sedangkan pendanaanya sebagian berasal dari modal pemegang saham ditambah dana tambahan kredit investasi dari Bank Bumi Daya.

Pembangunan proyek baru berjalan 2 tahun ketika mengalami kemacetan karena kekurangan dana. Hal tersebut terjadi pada akhir tahun 1975. Pada saat mulai macet, pembangunan fisik hotel baru berjalan kurang lebih 60%, dan hal ini berlangsung selama 6 tahun. Maka akhir tahun 1981 sebagian saham dari PT. Bhima Sakti dijual kepada Sahid Group, sehingga Sahid Group bisa menambah dana untuk melanjutkan proyek.

Dengan demikian terjadi perubahan nama yaitu PT. Bhima Sakti menjadi Hotel Sahid Bhima Sakti. Kemudian pembangunan dilanjutkan dan berjalan kurang lebih 2 tahun dan berakhir tahun 1984.

Ternyata pelaksanaan pembangunan masih mengalami hambatan dengan kembalinya masalah internal para pemegang saham itu sendiri. Sehingga pihak BBD selaku pemberi kredit menghentikan proyek sampai masalah internal terselesaikan.

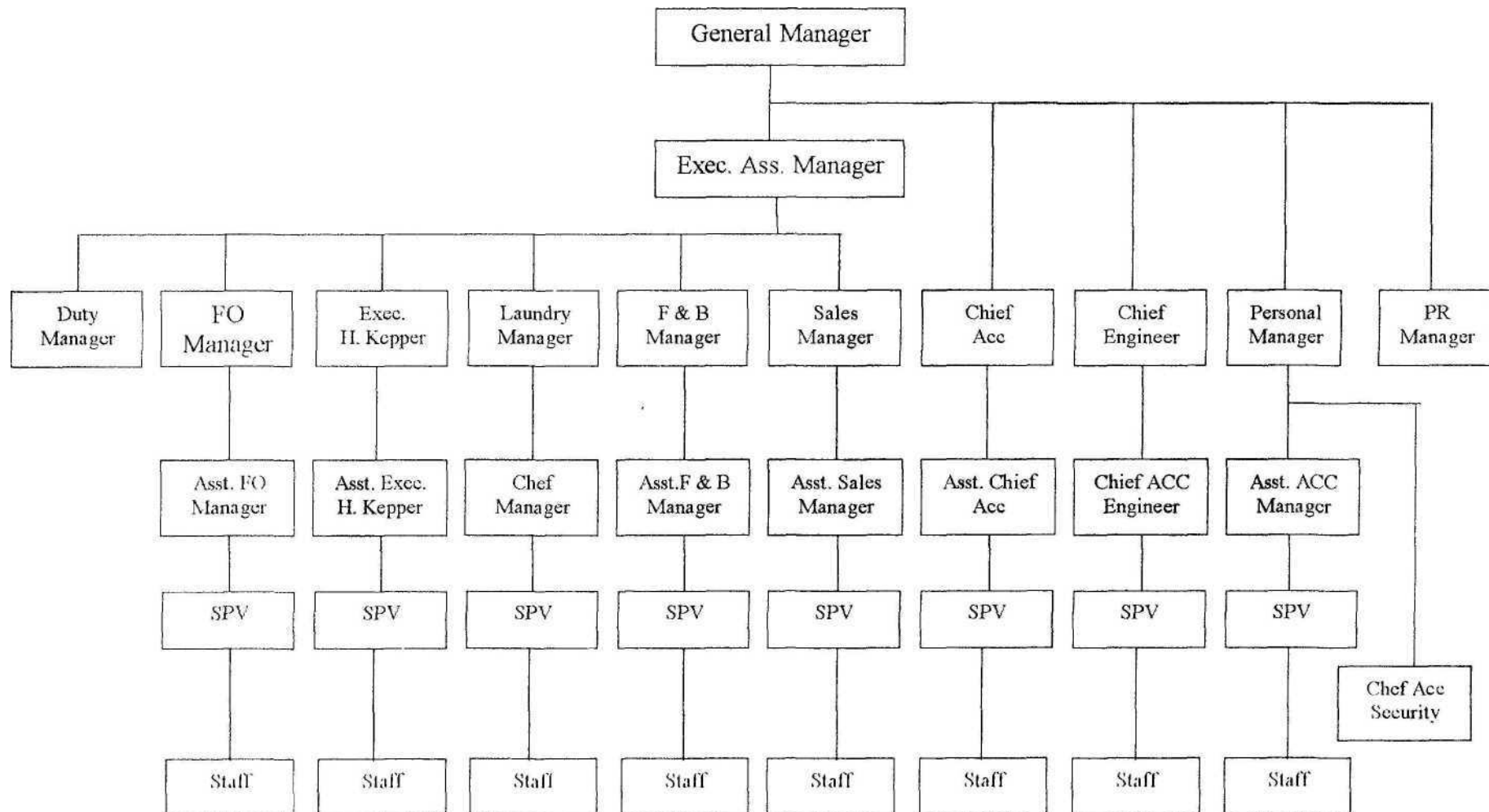
Kondisi fisik bangunan pada saat itu sudah mencapai 80% sampai pada akhir tahun 1989 masalah itu baru terselesaikan di mana para pemegang saham yang pertama mengundurkan diri. Kemudian sahamnya dijual ke BBD dan Sahid Group Dengan nama PT. Satria Bhima Sakti tetapi nama hotelnya berubah menjadi Sahid Surabaya Hotel.

Kemudian pembangunan hotel yang telah cukup lama terbengkalai selama 6 tahun diteruskan pada awal tahun 1990 dan selesai pada akhir tahun 1990. Sahid Surabaya Hotel dibuka secara resmi dan beroperasi pada tanggal 09 November 1990. Hotel ini dibuka secara resmi oleh Menparpostel yang pada waktu itu dijabat oleh Bapak Soesilo Soedarman, dan ada beberapa menteri lainnya yang turut menyaksikan Bapak Soelarso yang pada waktu itu menjabat sebagai Gubernur Jawa Timur ikut serta menghadiri peresmian Sahid Surabaya Hotel.

Pada awal beroperasinya Sahid Surabaya Hotel masih beroperasi dengan 100 kamar, penyelesaian kamar-kamar selanjutnya dilakukan secara bertahap dan secara berurutan. Ini berjalan hingga akhir Juli 1999 dan semenjak itu Sahid Surabaya Hotel beroperasi sepenuhnya dengan jumlah 219 kamar.

Sahid Hotel juga terdapat di beberapa kota besar di Indonesia seperti: Hotel Sahid Raya Solo di Solo, Hotel Sahid Jaya di Jakarta, Hotel Sahid Kusuma Raya Solo di Solo. Hotel Sahid Raya Yogyakarta di Yogyakarta, Hotel Sahid Kawanua di Manado, Hotel Sahid Raya Bali di Bali, Hotel Sahid Bandar Lampung di Bandar Lampung, Hotel Sahid Manado di Manado, Hotel Sahid Toraja di Tana Toraja, Hotel Sahid Surabaya di Surabaya, Hotel Sahid Mariat di Sorong, Hotel Sahid Lippo Cikarang di Bekasi, Hotel Sahid Tapas Galeri di Bandung, Hotel Sahid Rasinta di Batam, Hotel Sahid Makassar di Ujung Pandang, Hotel Sahid Mataram di Mataram Lombok, Hotel Sahid Pekanbaru di Pekanbaru Riau, Hotel Sahid Medan di Medan, Hotel Sahid Sanghyang Indah di Ayer, Jawa Barat.

4.1.2. Stuktur Organisasi



Sumber: Hotel Sahid. diolah

4.1.3. TipeKamar

Tabel 4.1.3.1 Fasilitas Kamar Hotel Sahid Surabaya

KAMAR	LUAS M2	FASILITAS
Standart Room		
Single	26	single bed, TV, mini bar and refrigerator, telephone, standard bath room, Ac central.
Double	26	double bed, TV, mini bar and refrigerator, telephone, standard bath room, Ac central.
Deluxe	26	single bed, TV, mini bar and refrigerator, telephone, pot eielectric, standard bath room, Ac central
Suites Room		
Business Suite	52	Single bed, 2 TV 21', mini bar and refrigerator, telephone, pot electric, standard bath room, living room, Ac central.
Executive Suite	52	Single bed, 2 TV 21', mini bar and refrigerator, telephone, pot electric, standard bath room, toilet for guest, living room, Ac central
Presidential Suite	117	Single bed, TV 29', TV 21', mini bar and refiigerator, telephone, pot electric, luxurious batli room, toilet for guest, living room, Ac cental, kitchen.

Sumber: Hotel Sahid , diolah, 2003

4.1.4 Harga Sewa Kamar

Berdasarkan data yang diperoleh dari bagian kantor depan (FO) diperoleh data mengenai harga sewa kamar:

Tabel 4.1.4.1 Published Room Rate Hotel Sahid Surabaya

	Room Type	Published Rate Room Rate (Rp)
a.	Standard Room	
	Single	Rp. 399.500,-
	Double	Rp. 399.500,-
	Deluxe	Rp. 475.000,-
b.	Suites Room	
	Business Suite	Rp. 799.500,-
	Executive Suite	Rp. 899.500,-
	Presidential Suite	Rp. 2.999.000,-

Sumber: Hotel Sahid, diolah

4.1.5 FASILITAS HOTEL SAHID SURABAYA

Hotel Sahid Surabaya menyediakan berbagai fasilitas bagi tamu hotel, disamping menyewakan kamar sebagai pendapatan yang utama dari Hotel Sahid Surabaya, Hotel ini menyediakan fasilitas-fasilitas lain seperti Restaurant dan Bar yang terdiri dari Candi Bentar Coffee Shop, Bekisar Bar, Room Service, dan Executive Lcmnge. Fasilitas untuk perjamuan dan konferensi yang terdiri dari Bromo Room, Raung Room, Semeru Room, Arjuna Room dan Anjasmoro Room. Fasilitas untuk kebugaran yang terdiri dari Fitness Center dan Spa. Juga terdapat fasilitas-fasilitas penunjang lainnya yaitu dry cleaning, barber shop dan beauty salon, taxi dan liraousine service, money changer, travel agency, drug store, business center, valet parking dan car park, dokter, pembayaran dengan kartu kredit, dan airport transfer.

4.2. Laporan Penilaian

Dalam penilaian ini dilakukan analisa pasar terhadap pesaing Hotel Sahid Surabaya meliputi Hotel Santika Surabaya, Hotel Elmi Surabaya, Hotel Somerset Surabaya.

Tabel 4.2.1. Perbandingan Harga (Published Rate)

Pembanding	SAHID	SANTIKA	SOMERSET	ELMI
Harga Sewa Kamar Standard				
Single	Rp 399,500	-	-	Rp 285,124
Double	Rp 399,500	-	-	Rp 285,124
Deluxe	Rp 475,000	-	-	Rp 371,901
Superior	-	Rp 305,000	Rp 375,000	-
Suite Room	-	-	Rp 750,000	Rp 520,661
Business Suite	Rp 799,500	-	Rp 1,000,000	-
Executive Suite	Rp 899,500	Rp 343,000	-	-
Santika Suite	-	Rp 571,000	-	-
Somerset Suite	-	-	Rp 1,200,000	-
Elmi Suite	-	-	-	Rp 640,496
Presidential Suite	Rp 2,999,000	Rp 885,000	-	-

Sumber : Survei diolah, 2003

Tabel 4.2.2. Tingkat Hunian

Occ Rate (%)	Sahid	Santika	Somerset	Elmi
Tahun 2002	53%	52%	39%	43%

Sumber: PHRI, diolah

4.2.3. Penilaian properti

Hotel Sahid, Jalan Sumatra 1-15, Kelurahan Pacarkeling, Kecamatan Tambak Sari, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur.

a. Identifikasi Masalah

1. Tanggal Inspeksi

Pemeriksaan dan peninjauan ke lokasi Hotel Sahid Surabaya dilakukan pada tanggal 25 April hingga 10 Mei 2003.

2. Tujuan Penilaian

Tujuan penilaian ini adalah untuk menentukan nilai pasar Hotel Sahid Surabaya.

3. Definisi nilai Pasar

Nilai pasar/ value market adalah perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu property pada tanggal penilaian antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berminat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan yang penawarannya dilakukan secara iayak dimana kedua pihak masing-masing mengetahui dan bertindak hati-hati dan tanpa paksaan. (Sutandar, 1996:2)

- b. Analisa Properti

Analisa Properti ini membandingkan fasilitas yang dimiliki oleh Hotel Sahid Surabaya dengan fasilitas Hotel Santika Surabaya, Hotel Somerset Surabaya, Hotel Elmi Surabaya, dapat dilihat dalam table di bawah ini:

Tabel 4.2.3.1. Analisa Perbandingan Fasilitas Hotel-Hotel Bintang Tiga di Surabaya

Pembanding	Sahid	Elmi	Somerset	Santika
Lokasi	Jl. Sumatera 1-15 Surabaya	fl. Panglima Sudirman 42-44, Surabaya	Jl. Raya Kupang Indah Surabaya	Jl. Pandegiling 45 Raya Danno Surabaya
Fasilitas				
Restaurant	1 restaurant	1 restaurant	1 restaurant 1 deli shop	1 restaurant
Bar	1 bar	2 bar		1 bar
Rekreasi	- Fitness Center (pusat kebugaran) - Spa	- Swimming pool, - Fitness center with Sauna	swimming pool, fitness Center dengan steam Sauna dan jaccusi	fitness center, massage dan Spa,
Business Center	menyediakan fasilitas Jasa tclex, fax, foto copy, IDD, surat kabar	menyediakan telex, facsimile, photo copy, typing, secretanal Sendce, surat kabar	Vlenyediakan jasa telex, ?aximile, photo copy, Secretarial service, 1DD, surat kabar.	menyediakan telex, fax, photo copy, intemet, IDD, surat kabar
Ruang Pcrtemuan	5 meeting room	- 6 Hall - 3 Meeting Room	1 convention center 6 meeting room I privat room	1 convention center 3 meeting room
Lain-lain	- Executive lounge - Travel agent - Perusahaan penerbangan - Money Changer - Pembayaran dengan kartu kredit - Salon kecantikan -Laundiy - Room service, - Airport transfer - Drug store - Taxi dan limousine - Valet parking dan Car park	- inini shop - salon kecantikan - Taxi service - rental office - ample parking space - laundry/dry cleaning	- drug store - laundry/dry cleaning - lapangan tennis - Tempat bermain anak - Money changcr - Intemel comer - laundry/dry cleaning - wine shop - safc deposit box - self service laundrette	- agen perjalanan - drug storc - salon kecantikan - taxi servicc - rent car service - laundry/dry cleaning

Sumber: Survei, diolah

1. Bentuk Fisik Properti

Hotel Sahid Surabaya memiliki satu bangunan utama yang terdiri dari 1 lantai dan terdapat beberapa bangunan pendukung lainnya seperti laundry dan pos satpam.

Bentuk Bangunan utama menyempai persegi panjang dengan stmktr tiang pancang.

2. Luas Bangunan

- Luas Tanah adalah 7.133m².
- Luas bangunan utama adalah 12.925m²

3. Denah Lantai

Denah lantai dapat dilihat pada lampiran 1

4. Jalan Di depan Properti

Jalan di depan property beraspal dengan lebar 12 meter dipakai untuk 2 arah dan terdapat pembatas di tengah jalan.

5. Situasi dan Lokasi

Hotel Sahid Surabaya terletak di Kelurahan Pacarkeling, Kecamatan Tambaksari, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur.

Hotel Sahid terletak di kawasan Gubeng yang terletak di pusat kota Surabaya yang dekat dengan pusat perdagangan Plaza Siirabaya, dan WTC. Lokasi prorerti ini berdekatan dengan Hotel Radison, dan Hotel Garden.

c. Spesifikasi Bangunan

Tabel 4.2.3.2. Deskripsi Bangunan Hotel

No	Deskripsi	Spesifikasi Teknis
1	Kantor Depan(Front office)	
	Lantai	Marraer
	Dinding	Batii bata dipleser dan dicat, Marmer
	Langit-langit	Plywood di cat
	Jendela/Pintu	Kaca rangka aluminkim/ kaca
2	Ruang Pertemuan (Meeting Room)	
	Bromo, Raimg, Semeru, Anjasrnara, Arjuno	
	Lantai	Karpet
	Dinding	Batu bata dipleser dan dicat
	Langit-langit	Plywood di cat
	Jendela/Pintu	Kaca rangka aluminium/ kayu jati

Sumber: Hotel Sahid, diolah

No	Deskripsi	Spesifikasi Teknis
3	Candi Bentar Coffee Shop	
	Lantai Dinding Langit-langit Jendela/Pintu	Manner Batu bata dipleser dan di cat Plywood di cat Kaca rangka aluminium
4	3ekisar Bar	
	Lantai Dinding Langit-langit Jendela/Pintu	Maraier 3atu bata dipleser dan dicat Dlywood di cat Kaca rangka ahuninium
5	Pusat Kebugaran(Fitness Centre)	
	Lantai Dinding Langit-langit Jendela/Pintu	Karpet Batu bata di plaster dan ditutupi kaca Plywood di cat Kaca rangka aluminium/ Plywood rangka kayu
6	Kantor Belakang House Keeping HRD, Receiving dept, Accoimting Kantor F&B	
	Lantai Dinding Langit-langit Jendela/Pintu	Traso Batu bata dipleser dan dicat Plywood di cat Kaca rangka kayu/plywood / Rangka kayu dan kaca

Sumber: Hotel Sahid, dicdab

No	Deskripsi	Spesifikasi Teknis
7	Kamar Standar (Standard Room)	
	Lantai Dinding Langit-langit Jendela/Pintu	^Carpet Batu bata diplester dan di beri wallpaper Plywood di cat Kaca rangka aluminium/ plywood rangka cayii
8	Kamar Business Suite	
	Lantai Dinding Langit-langit Jendela/Pintu	Karpet Batubata diplester dan diberi wallpaper Plywood di cat fCaca rangka aluminium/Plywood rangka kayu
9	Kamar Executive Suite	
	Lantai Dinding Langit-langit Jendela/Pintu	Karpet Batiibata diplester dan diberi walipaper Plywood di cat Kaca rangka aluminium/plywood rangka kayu
10	Kamar Presidential Suite	
	Lantai Dinding Langit-langit Jendela/Pintu	Karpet Batubata diplester dan diberi wallpaper Plywood di cat Kaca rangka aluminium/kayu jati

Sumber : Hotel Sahid, diolah

No	Deskripsi	Spesifikasi teknis
11	Executive Lounge	
	Lantai	Karpet
	Dinding	Batubata diplester dan diberi wallpaper
	Langit-langit	Plywood di cat
	Jendela/Pintu	Kaca rangka aluminium
12	Spa	
	Lantai	Keramik kombinasi batu kali kecil-kecil
	Dinding	Batu bata diplester dan dicat
	Langit-langit	Plywood di cat
	Jendela/Pintu	Plywood rangka kayu
13	Dapur	
	Lantai	Keramik
	Dinding	Batubata diplester dan diberi keramik
	Langit-langit	Playwood dan seng
	Jendela/Pintu	Kaca rangka aluminium/plywood rangka kayu
14	Bangunan Laundry	
	Struktur	Beton Bertulang
	Lantai	Keramik dan semen cor
	Dinding	Batubata diplester dan di cat
	Langit	Plywood di cat
	Jendela/Pintu	Kaca rangka kayu/plywood rangka kayii
	Atap	Genteng

Sumber: Hotel Sahid, diolah

d. Fasilitas dan Sarana Pelengkap

1. Sistem tata udara di Hotel Sahid Surabaya menggunakan system pendingin AC terpusat.
2. Sarana listrik yang digunakan adalah PLN dengan kapasitas 1.385 KVA dan genset dengan kapasitas 600 KVA sebagai pendukung.
3. Sarana air bersih yang digimakan perhari dari PDAM sebesar 300 m3 dan dari sumur pompa sebesar 10m3.

4. Saluran telepon menggunakan PABX dengan mengimakan 15 sambungan, dari 15 sambungan terdapat 3 sambungan untuk faximili.
5. Sistem pencegahan kebakaran
 - a. *Smoke detector with smoke exhauster*
 - b. *Sprinkler, Fire hydrant and Fire extinguiser*
6. Fasilitas lift: 2 unit untuk Tamu, 2 unit untuk karyawan.

e. Lahan

1. Bentuk dan Luas Lahan

Bentuk menyerapai trapesium dengan luas 7133m².

2. Topografi

Permukaan tanah Hotel Sahid Surabaya pada umumnya rata dengan permukaan jalan di depannya.

3. Batas-batas

- Sebelah Utara berbatasan dengan Stasiun Kereta Api Gubeng
- Sebelah Selatan berbatasan dengan kali Gubeng
- Sebelah Barat berbatasan rel kereta api
- Sebelah Tiraur berbatasan dengan Jalan Sumatra

f. Sertifikat Tanah dan IMB

Terdiri dari 5 sertifikat tanah yaitu:

Tabel 4.2.3.3. Sertifikat Tanah

No	Sertifikat	Tanggal Pendaftaran	Tanggal Penerbitan	Masa Berlaku	Pemegang Hak	Luas Tanah
1	HGB.I/K	8/11/75	10/11/75	22/06/1989	PT. SBS	3.135sqm
2	HGB.333	7/2/94	7/2/94	20/10/2013	PT SBS	775sqm
3	HM.83	28/11/1963	28/11/1963		Gitosardjono Doktor H. Sukamdani Sahid	876sqm
4	HGB.13/K	26/11/1984	27/11/1984	21/10/2004	Gitosardjono Doktor H. Sukamdani Sahid	986sqm
5	HM.260	15/09/1971	15/09/1971		Gitosardjono Doktor H. Sukamdani Sahid	1.361sqm
					Gitosardjono	
					Luas	7.133sqm

Catatan : Data yang diperoleh untuk sertifikat no HGB.I/K hanya diperoleh untuk masa berlaku sampai dengan 22 juni 1989, dan data diatas dianggap benar.

Sumber: Hotel Sahid, diolah

Hotel Sahid Surabaya memiliki IMB dengan No. 188.45/1482-92/411.56/89 yang diterbitkan pada tanggal 22 Juni 1989.

g. Rencana Tata Kota

Dilihat dalam penggunaan saat ini lahan dalam gambar 1 lokasi Hotel Sahid Surabaya berada di kawasan umum yang meliputi sebelah utara berbatasan dengan Stasiun Kereta Api Gubeng , sebelah selatan berbatasan dengan kali Gubeng, sebelah barat berbatasan dengan rel kereta api, dan sebelah timur berbatasan dengan jalan Sumatra.

Sedangkan Rencana Detail Tata Ruang Kota Surabaya Unit pengembangan Ngagel Pucang adalah untuk fasilitas umum, Hotel Sahid Surabaya untuk rencana penggunaan lahannya menjadi fasilitas umum, sehingga keberadaan Hotel Sahid Surabaya sesuai dengan peruntukannya.

h. Pendapatan Lain-lain

Selain mendapatkan pendapatan dari sewa kamar, hotel ini memperoleh pendapatan dari makanan, minuman, pendapatan sewa kantor, sewa ruang pertemuan, banquet, dan persewaan audiovisual.

i. Penggunaan Terbaik dari Properti

Properti dalam penilaian ini di tinjau dari lokasinya yang terletak di Jalan Sumatera yang berada di persimpangan jalan menuju ke Jalan Pemuda, Jalan Gubeng dan Jalan Kusuma Bangsa sehingga mempunyai keuntungan yaitu dapat dilihat dari sudut pandang yang banyak sehingga mudah dikenali. Selain itu terletak dekat dengan stasiun kereta api Gubeng, sehingga menunjang bila ada penumpang kereta api yang membutuhkan akomodasi penginapan, juga terletak dekat dengan pusat perdagangan sehingga cocok untuk para pengusaha yang mengadakan perjalanan bisnis baik yang membutuhkan tempat menginap maupun tempat untuk melakukan transaksi bisnis, seminar dan meeting. Sehingga tempat ini cocok bila didirikan hotel.

j. Perhitungan Nilai Properti:

Perhitungan Nilai Properti berdasarkan Metode Kalkulasi Biaya. Perhitungan dengan menggunakan metode ini dilakukan dengan cara menghitung nilai tanah, bangunan, mesin dan peralatan. Cara penghitungan dilakukan dengan cara mencari nilai New Replacement Cost dikurangi dengan depreciaticm. Sesuai dengan data-data dan asumsi-asumsi tersebut, maka diambil kesimpulan bahwa nilai dari Hotel Sahid Surabaya dengan metode kalkulasi biaya sebesar :

Rp 54,399,636,025,-

(Lima puluh empat milyar tiga ratus sembilan puluh sembilan juta enam ratus tiga puluh enam ribu dan dua puluh lima rupiah)

Perhitungannya dapat di lihat pada lampiran 2 sampai dengan 7.

Untuk perhitungan asset hotel Sahid Surabaya dengan ditambah nilai *goodwill* dari hotel tersebut, maka perhitungannya sebagai berikut:

NET WORTH PER BOOK	
URAIAN	NILAI
	(Rp)
Nilai Tanah	24,965,500,000
Nilai bangunan dan pelengkapanya	27,541,106,875
Nilai mesin dan peralatan	1,384,329,150
Nilai kendaraan	516,000,000
Akumulasi depresiasi fixed asset (-)	(1,185,949,157)
Total	53,220,986,868
SHE (Total capital)	27,738,666,487
NET WORTH PER BOOK	80,959,653,355