

INTISARI

Persaingan pasar yang terjadi menyebabkan harga jual yang diberikan *budget hotel* kepada konsumen terlalu rendah. Dengan anggapan bahwa lahan hotel tersebut merupakan lahan sewa, penentuan harga sewa kamar *budget hotel* menjadi salah satu keputusan penting karena harga yang ditawarkan kepada konsumen harus bisa menutup semua biaya yang dikeluarkan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui besarnya total biaya *life cycle cost* dan melihat bagaimana pengaruhnya terhadap penentuan biaya sewa kamar *budget hotel*.

Penelitian 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*. Data berupa rencana anggaran biaya, biaya operasional, perawatan, penggantian, dan penghancuran digunakan untuk menentukan harga pokok produksi untuk menjadi harga sewa hotel. Total biaya tersebut juga digunakan untuk menentukan berapa jumlah biaya LCC dari ketiga hotel yang menjadi sebagai model penelitian, yaitu Hotel Musafira (bintang 1), Hotel Asana Grove (bintang 2), dan Hotel Nagari (bintang 3).

Setelah dilakukan evaluasi dan perbandingan disimpulkan 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. Target untuk tingkat okupansi hotel per tahun harus ditingkatkan rata – rata sebesar 12.59% untuk menutup selisih kekurangan biaya *life cycle cost* bangunan *budget hotel* jika tetap mempertahankan harga sewa saat ini.

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

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. The total cost is also used to determine the LCC quantity of three hotels, i.e. Musafira Hotel (1-star), Asana Grove Hotel (2-star), and Nagari Hotel (3-star).

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, rental price*