

BAB I

PENDAHULUAN

A. Gagasan Awal

Pariwisata di Indonesia saat ini berkembang dengan pesat. Menurut Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Mari Elka Pangestu, Kompas (2012)

Pertumbuhan pariwisata Indonesia selalu di atas pertumbuhan ekonomi Indonesia dan melebihi perkembangan pariwisata dunia. Tahun 2011 perolehan devisa dari pariwisata diperkirakan mencapai 8,5 miliar dollar AS, naik 11,8 persen dibandingkan tahun lalu

Selain itu, ia juga menambahkan, “Visi pariwisata tahun ini, fokusnya adalah menjadikan Indonesia sebagai negara tujuan pariwisata berkelas dunia, berdaya saing, dan berkelanjutan. Upaya yang perlu dilakukan agar sejalan dengan visi tersebut adalah peningkatan daya saing produk wisata, pengembangan daya tarik, promosi terpadu dan berkesinambungan, serta pengembangan institusi dan sumber daya manusia.”. Dengan pengadaaan upaya-upaya ini dapat disimpulkan bahwa bisnis di bidang pariwisata akan terus melonjak dan dapat meningkatkan ekonomi negara. Dengan kata lain, perkembangan pariwisata akan terus berkembang dalam jangka waktu beberapa tahun kedepan.

Menurut Edgar Suratman, Kompas (2012), wisatawan dalam negeri mencapai 3.112.414 orang, dan 151.755 wisatawan mancanegara. "Kunjungan wisatawan tahun 2011 tumbuh sebesar 10,02 persen dibandingkan kunjungan wisatawan tahun 2010 yang mencapai 2.967.426 orang," katanya.

Pariwisata dapat dikategorikan menjadi 6 kategori, yakni wisata budaya (Cultural Tourism), pariwisata di mana motivasi untuk melakukan perjalanan

disebabkan karena adanya daya tarik dari seni budaya suatu tempat. Dalam perjalanan wisata semacam ini diikuti dengan kesempatan untuk mengambil bagian dalam suatu kegiatan kebudayaan itu sendiri ditempat yang dikunjungi.

Wisata konvensi (Convention Tourism) dapat disebut sebagai pariwisata perdagangan, karena perjalanan wisata dikaitkan dengan kegiatan perdagangan baik nasional maupun internasional, dimana sering diadakan kegiatan pameran, seminar dan lain-lain.

Wisata kesehatan (Recuperational Tourism), dari wisata ini adalah untuk menyembuhkan suatu penyakit dengan kegiatan yang ditujukan sebagai suatu upaya dalam melakukan pemulihan bagi seseorang.

Wisata bahari (Coastal Tourism) merupakan suatu bentuk yang paling signifikan dari kepariwisataan dewasa ini dengan aliran wisatawan baik internasional maupun domestik dengan tujuan utama matahari, laut dan pasir.

Wisata alam (Rural Tourism) Faktor yang menarik dari jenis wisata ini adalah bentukan-bentukan alam seperti sungai, danau, hutan, perkebunan. Para wisatawan berlibur di daerah ini sebagai upaya mencari ketenangan dan kebahagiaan.

Wisata kota (Tourism in Urban Area) disebut juga sebagai suatu wisata yang dilakukan dalam kota besar dengan melakukan pengamatan terhadap keanekaragaman budaya yang ada di kota besar tersebut.

Salah satu kategori pariwisata yang cukup banyak peminatnya saat ini adalah wisata alam. Kepenatan masyarakat kota Jakarta akan kehiruk pikukkan

ibukota mengakibatkan masyarakat menjadi stress dan sangat memerlukan hiburan. Wisata alam, wisata yang dibuat dengan tujuan untuk memperoleh ketenangan dan untuk mencari kebahagiaan dapat menjadi peluang bagi pembisnis untuk memperoleh keuntungan dalam menyediakan sarana wisata macam ini.

Selain itu, ada beberapa faktor-faktor yang dapat memperkuat alasan untuk terealisasinya bisnis ini menurut Walker (2008: 4) :

1. *Money*

Restoran adalah pabrik uang yang potensial, apabila usaha restoran tersebut sukses akan menghasilkan keuntungan.

2. *The potential for a buyout*

Pemilik restoran yang telah sukses memiliki potensi yang besar untuk didekati pembeli. Sejumlah perusahaan besar lainnya dapat membeli restoran yang telah sukses tersebut.

3. *A place to socialize*

Restoran menjadi salah satu tempat tempat terjadinya *social exchange*, untuk memuaskan dan memenuhi kebutuhan dan keinginan konsumen dalam bersosialisasi.

4. *Love of a changing work environment*

Beberapa orang membuka usaha restoran dengan alasan yang sangat praktis karena lingkungan kerja selalu optimis dan berat yang dapat berubah-ubah secara konstan.

5. *Challenge*

Sebagian bisnis menjadi suatu tantangan untuk beberapa orang. Karena selalu saja ada dekorasi baru, konsep baru, jenis pelayanan baru, makanan baru, melatih orang baru, dan cara-cara baru dalam melakukan pemasaran, promosi, dan iklan.

6. *Habit*

Ketika seseorang belajar sesuatu dan memiliki keterampilan yang menjadi kebiasaan. Seperti seseorang mempunyai kemampuan untuk memasak dan merasa nyaman akan hal tersebut dan menjadi suatu kebiasaan di dalam hidupnya, hal itu dapat menjadi alasan seseorang untuk membuka restoran.

7. *A fun lifestyle*

Seseorang yang menyukai makan dan minum, dan menjadikan restoran sebagai tempat untuk bersantai. Bagi beberapa orang lebih menyukai makanan yang ditawarkan oleh pelayan dari restoran dapat menjadi suatu hal yang menyenangkan baginya.

8. *Too much time in your hands*

Sebagian orang yang telah pensiun dan berhenti bekerja memutuskan untuk membuka suatu bisnis. Beberapa dari mereka membuka usaha restoran, hal ini dikarenakan mereka terlalu memiliki banyak waktu.

9. *Opportunity to express yourself*

Banyak dari pengusaha yang memiliki restoran ingin menunjukkan apa yang mereka miliki dengan menampilkan talenta yang mereka punya.

Pada Studi Kelayakan Bisnis yang akan dibuat adalah sebuah tempat penginapan berupa *residential hotel*. *Residential Hotel* yang akan dibuat ini memiliki keunikan tersendiri dibandingkan dengan penginapan sejenis lainnya yang ada di Indonesia selama ini. Konsep yang akan diambil dalam perencanaan pembuatan proyek kali ini adalah sebuah *residential hotel* yang dikhususkan bagi para lansia. Penggabungan ide antara suatu tempat bagi para lansia untuk beristirahat dimana pada umumnya tidak terlalu menarik dan sebagian lansia enggan untuk berlama-lama atau ketempat ini dengan konsep dari *residence* yang merupakan suatu tempat yang sangat menarik dan tenang dimana seseorang dapat beristirahat.

Karakteristik orangtua yang pada umumnya lebih sensitif sehingga menyebabkan banyak para anak yang kurang memiliki waktu untuk berkumpul bersama orangtua dirumah, memilih panti jompo sebagai suatu wadah untuk menitipkan orangtua mereka. Banyak aktivitas yang bias dilakukan disana namun banyak orangtua cenderung menolak dan tidak mau jika ia harus ditiptikan di panti jompo. Oleh karena itu, penulis terinspirasi untuk membuat suatu tempat peristirahatan bagi orangtua yang konsepnya seperti suatu rekreasi yang menarik.

Proyek pembuatan *residential Hotel* bagi para lansia ini disebut juga sebagai “Elderly Residence”. Disini, akan dibangun sebuah tempat penginapan yang letaknya di suatu tanah yang sejuk, teduh dan nyaman serta penuh dengan ketenangan. Penginapan ini dibuat menyerupai sebuah kompleks perumahan yang terdiri dari beberapa villa yang jumlahnya tidak terlalu banyak, yakni 20 villa yang terbagi menjadi dua tipe kamar yaitu villa dengan satu kamar dan

dua kamar. Hal ini dilakukan agar suasana tenang tetap terjaga dan juga memastikan bahwa penghuni *residence* ini tetap mendapatkan pelayanan yang maksimal. Selain itu, *residence* ini juga didesign sesuai dengan keadaan lansia dimana para lansia mungkin memiliki sedikit kesulitan dalam beraktivitas sehingga memerlukan banyak alat bantu yang tentunya telah disediakan di lingkungan *residence* ini. Ada pula fasilitas-fasilitas pendukung lainnya yang disediakan untuk mengisi waktu luang para lansia, seperti kolam renang, taman, *medical clinic*, *multi purpose hall*, *spa area*, *mini library* dan beberapa fasilitas lainnya yang disesuaikan dengan karakteristik dan kemampuan orangtua.

Pemilihan lokasi yang tepat menjadi salah satu peluang agar calon pelanggan lebih tertarik untuk mengunjungi tempat ini. Sentul dipilih sebagai lokasi “Elderly Residence” karena suasana dan udara yang sesuai dengan kriteria *residence* dan juga dapat menjadi suatu solusi dalam menangani kendala yang dialami masyarakat yang berdomisili di ibukota yang umumnya memiliki pola kehidupan yang cenderung sibuk.

Kendala yang dialami dalam pembuatan *residence* ini adalah design yang sesuai dengan konsep, jangka waktu pembangunan, dan juga SDM. Studi kelayakan bisnis ini akan dilakukan dalam jangka waktu selama 6 bulan terhitung dari bulan Maret 2013 hingga September 2013.

B. Tujuan Proyek Akhir

Proyek ini direncanakan untuk beberapa tujuan yang ingin dicapai, yaitu sebagai berikut :

1. Meninjau layak atau tidaknya “Elderly Residence” sebagai suatu tempat untuk menginap bagi para lansia dengan memperhatikan beberapa aspek seperti aspek tsocial budaya, aspek ekonomi, aspek manajemen, aspek finansial sehingga dapat digunakan untuk menjalankan bisnis tersebut.
2. Untuk membuat suatu penginapan berbentuk *residence* bagi para orang tua yang dimanfaatkan sebagai suatu tempat untuk beristirahat. Kompleks yang didesign dengan menjunjung tiga aspek (Kenyamanan, Ketenangan dan Kemudahan) ini diharapkan dapat mewujudkan harapan dari pelanggannya dalam mencari sebuah tempat yang dapat memberikan kenyamanan seperti di rumah, ketenangan yang tidak dapat ditemui di kehidupan ibukota dan kemudahan dalam beraktivitas dalam kehidupan sehari-hari.
3. Menciptakan sebuah inovasi baru di bidang penginapan. Konsep baru yang ditawarkan berupa sebuah penginapan khusus bagi para lansia.
4. Sebagai suatu kesempatan baru dalam dunia bisnis di Indonesia dimana belum pernah ada *residence* dengan konsep seperti ini sehingga, diharapkan dapat menjadi suatu inovasi baru dan dapat menghasilkan keuntungan yang sepadan dengan ide baru yang belum pernah ada serta dapat bersaing dengan kompetitor lain di bidang penginapan.
5. Meningkatkan pertumbuhan ekonomi Negara khususnya di bidang pariwisata.

C. Metodologi

Dalam melakukan studi kelayakan bisnis akan diadakan pengumpulan data dimana data-data yang terkumpul ini akan membantu dalam analisa kelayakan bisnis yang direncanakan.

Berdasarkan jenis data yang dikumpulkan, data dibagi menjadi dua, yakni:

1. Data Primer

Menurut Hair, Bush dan Ortinau (2009: 52), data primer adalah

Refer to data collected directly from first hand sources to address the current information research problem.

Dapat disimpulkan bahwa data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti secara langsung dari sumber datanya data primer. Data primer disebut juga sebagai data asli atau data baru yang memiliki sifat *up to date*.

Untuk mendapatkan data primer, peneliti harus mengumpulkannya secara langsung. Teknik yang dapat digunakan peneliti untuk mengumpulkan data primer antara lain observasi, wawancara dan penyebaran kuesioner.

a. Kuesioner

Menurut Hair, Bush dan Ortinau (2009: 404), angket atau kuesioner adalah

Suatu mekanisme pengumpulan data yang efisien dalam memperoleh data primer.

Kesioner atau angket merupakan rangkaian pertanyaan tertulis yang telah diformulasikan sebelumnya yang diberikan kepada responden untuk mencatat jawaban mereka, biasanya dalam bentuk pilihan tertutup yang telah ditentukan.

Penentuan jumlah kuesioner menurut Hair et al (2006: 196) adalah:

A general rule is that the ratio should never fall below 5:1. Meaning that five observations are made for each independent variable in the variety. Although the minimal ratio is 5:1 the desired level is between 15 – 20 observations for each independent.

Dapat diartikan bahwa jumlah kuesioner yang disebar tidak boleh kurang dari perbandingan 5:1. Jadi dapat disimpulkan bahwa jumlah minimum penyebaran kuesioner dalam rencana usaha Elderly Residence adalah sebanyak 45 pertanyaan dikalikan 5, yaitu sebanyak 225. Dalam Studi Kelayakan Bisnis, pengisian kuesioner bersifat deskriptif, dimana hasil dari pengisian kuesioner akan diadakan analisa minat konsumen terhadap “Elderly Residence”. Kuisioner ini dibagi menjadi tiga bagian yaitu data responden pada bagian pertama yang terdiri dari beberapa pertanyaan yang sifatnya individual, misalnya usia, jenis kelamin, pekerjaan, tempat tinggal, pendapatan, dan lain-lain. Pada bagian dua akan disajikan pertanyaan mengenai minat terkait dengan kondisi pasar dan bagian ketiga dimana akan disediakan berbagai pertanyaan yang berhubungan dengan minat konsumen terhadap resort tersebut. Pelaksanaan pengisian kuesioner oleh responden dilakukan dengan populasi orang yang berdomisili di kota besar, khususnya di kota Jakarta. Dalam proses sampling, telah dipilih metode pengambilan sampling yaitu non-probability sampling, yaitu *Convenience Sampling*. Menurut Hair, Bush dan Ortinau (2009:322), metode *Convenience Sampling* merupakan cara pemilihan sampel yang di dapat dari anggota populasi yang didasarkan pada kenyamanan, kemudahan dan keterbatasan. Metode pengambilan sampel dengan memilih siapa yang kebetulan dijumpai pada suatu waktu tertentu. Pengumpulan data pada kuesioner akan dilaksanakan di kota Jakarta

dimana karakteristik dari responden yang diharapkan adalah para pekerja yang sibuk beraktivitas sepanjang hari yang berusia dari kisaran 50 hingga 65 tahun dengan status social kelas atas.

b. Wawancara

Menurut Bungin (2005:126), wawancara atau *interview* adalah

sebuah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan responden atau orang yang diwawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman (*guide*) wawancara.

Kegiatan wawancara dimaksud sebagai salah satu cara dalam penelitian yang dilakukan dengan menanya responden beberapa pertanyaan baik dengan memanfaatkan pedoman maupun secara lisan. Dalam wawancara ini, akan dipilih beberapa orang yang akan dijadikan narasumber untuk membagikan informasi terkait dengan proyek perencanaan studi kelayakan bisnis ini. Telah dipilih narasumber yang dianggap dapat memberikan informasi yang dapat membantu dalam menganalisa studi kelayakan bisnis ini, yaitu seorang yang sibuk dalam pekerjaan yang waktunya cenderung kurang untuk menemani keluarga, khususnya orangtuanya, seorang lansia yang pernah atau sedang tinggal dip anti jompo, dan seorang konsultan bidang penginapan yang akan membantu dalam menyajikan informasi serta kiat-kiat agar sukses terhadap bisnis ini. Wawancara dengan narasumber yang disebut diatas dilakukan karena narasumber dianggap telah memiliki pengalaman dan dapat memberikan informasi yang dapat membantu menganalisa kelayakan dari bisnis “Elderly Residence” ini, baik dalam aspek management, keuangan, kendala-kendala.

c. Observasi

Menurut Sekaran dan Bougie (2010: 250), observasi adalah

Metode yang di rancang dengan baik untuk mengumpulkan data dan informasi.

Teknik pengumpulan data dengan cara observasi dilakukan dengan kegiatan pengamatan langsung para pembuat keputusan berikut lingkungan fisiknya atau pengamatan langsung suatu kegiatan yang sedang berjalan.

Dalam pembangunan Elderly Residence juga diadakan teknik observasi. Kegiatan observasi dilakukan dengan mendatangi lokasi perencanaan bisnis ini. Dari pengadaan kegiatan ini, saya dapat mengetahui situasi sekitar lokasi perencanaan bisnis Elderly Residence, kondisi lokasi.

2. Data Sekunder

Menurut Sekaran & Bougie (2010 : 184), data sekunder adalah

informasi yang didapat oleh seseorang dari peneliti atau pihak lain. Data yang diperoleh atau dikumpulkan peneliti dari berbagai sumber yang telah ada.

Data sekunder dapat diperoleh dari berbagai sumber seperti Biro Pusat Statistik (BPS), buku, laporan, jurnal, dan lain-lain. Dalam penelitian ini, pengumpulan data sekunder juga sangat dibutuhkan dalam analisa studi kelayakan bisnis. Berbagai data yang diperoleh dari buku-buku, artikel, dan sumber-sumber lainnya yang berhubungan dengan analisa studi kelayakan bisnis ini akan digunakan dalam pengaplikasian studi kelayakan bisnis “Elderly Residence” agar dapat menjadi tolak ukur apakah layak atau tidak untuk dikerjakan.

D. Tinjauan Konseptual mengenai Konsep Terkait

1. Pengertian Hotel

Menurut Dirjen Pariwisata, pengertian hotel adalah suatu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan, untuk menyediakan jasa penginapan, makan dan minum, serta jasa lainnya bagi umum, yang dikelola secara komersial.

Menurut Surat Keputusan Menteri Perhubungan R.I No. PM 10/PW – 301/Phb. 77, tanggal 12 Desember 1977 yang menjelaskan pengertian hotel sebagai suatu bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan penginapan, berikut makan dan minum.

Menurut Lawson (1976: 27), hotel didefinisikan sebagai sarana tempat tinggal umum untuk wisatawan dengan memberikan pelayanan jasa kamar, penyedia makanan dan minuman serta akomodasi dengan syarat pembayaran.

Berdasarkan definisi diatas, dapat disimpulkan bahwa hotel adalah suatu akomodasi yang memberikan *service* bagi pelanggannya dengan menyediakan kebutuhan yang dibutuhkan oleh seseorang yang sedang menginap di tempat penginapan tersebut.

2. Sejarah Hotel

Sejarah hotel awalnya terkait erat dengan dimulainya aktivitas manusia untuk bepergian ke tempat yang jauh dari tempat tinggalnya. Dulu mungkin tepatnya disebut penginapan. Secara otomatis pelancong membutuhkan tempat tinggal sementara untuk beristirahat maupun mengisi perbekalan

perjalanan. Akhirnya banyak muncul rumah penginapan di tempat-tempat yang banyak dikunjungi oleh pelancong.

Dari berbagai sumber sejarah tertulis, Di masa Romawi telah muncul banyak rumah penginapan yang disebut *mansiones*, dibangun di sepanjang jalan utama kota. Namun antara satu *mansiones* dengan *mansiones* berikutnya berjarak cukup jauh bahkan hingga puluhan kilometer. Pada masa selanjutnya, Saat bepergian jauh sering dilakukan, khususnya dalam kegiatan dagang, ziarah atau militer, Hotel atau dulu disebut dengan rumah penginapan pun semakin banyak dibangun. Pembangunannya sendiri dulu berada di sepanjang jalur-jalur perdagangan dunia dan kota-kota kuno, contohnya seperti Yerusalem, Baghdad, Makkah, Cordoba, Roma, maupun Konstantinopel.

Ketika dimulai perang Salib (1096 M) melahirkan kota-kota baru di sepanjang wilayah Turki yang memanjang ke Syria dan berakhir di Palestina. Pada sepanjang jalur ini, banyak rumah penginapan diperuntukkan bagi para prajurit dan para peziarah yang ingin berkunjung ke Palestina. Bahkan, saat Abad Pertengahan, kehadiran rumah penginapan mendapat dukungan langsung dari otoritas gereja bagi kepentingan peziarah. Setelah itu rumah penginapan atau hotel tidak lagi hanya menyediakan fasilitas penginapan, namun juga mulai melengkapinya dengan fasilitas pendukung seperti bar, salon, dan tempat makan . Dan rumah penginapan semacam inilah menjadi cikal bakal hotel dalam pengertian saat ini yaitu tempat singgah dan menyediakan fasilitas penunjang yang lengkap.

Setelah itu, mulai muncul hotel modern. Sejarah hotel modern dimulai pada

abad ke-18, di kota-kota besar Eropa dan Amerika, mulai bermunculan banyak hotel semacam Hotel Covent Garden, didirikan tahun 1774, selain memiliki fasilitas lengkap—untuk zamannya—dan jumlah kamar yang banyak, berdampingan langsung dengan bioskop dekat Westminster di London. Di abad ini juga ada pula hotel yang terkenal City Hotel di New York dengan kapasitas 170 kamar yang didirikan pada 1794.

Industri perhotelan berkembang pesat pada abad ke-19. Hotel-hotel modern mulai didirikan di banyak kota besar, semacam London, Paris, New York, Boston, San Francisco, dan lainnya. Para pemilik hotel tidak lagi sekedar menawarkan paket pelayanan tempat tinggal sementara, namun juga menyediakan tempat pertemuan dan konferensi.

Sejarah hotel juga mengalami perkembangan pada abad ke-19, bermunculan banyak hotel dengan pengertian khusus, contohnya adalah hotel untuk business travellers semisal Ellsworth Milton Statler Hotel di New York, didirikan tahun 1880. Hotel ini pun merupakan chain hotel alias jaringan hotel pertama dalam sejarah di muka bumi. Kemudian muncullah hotel mewah semacam Waldorf-Astoria (dibangun 1896) di New York dan The Brown Palace di Denver, Colorado. Dalam catatan sejarah kedua hotel memiliki tingkat kunjungan tertinggi di Amerika masa itu.

Pada abad ke-20, setelah Perang Dunia I berakhir, jumlah hotel semakin banyak seiring perkembangan transportasi massal. Banyak hotel baru ini banyak didirikan di sekitar pusat-pusat bisnis. Berkembangnya dunia pariwisata di dunia membuat kelahiran hotel-hotel resort yang menawarkan paket penginapan sekaligus akomodasi.

Dalam perkembangan sejarah hotel selanjutnya, industri hotel di Amerika Serikat mulai melebarkan sayapnya ke luar negeri dengan menggunakan sistem franchise. Kemudian lahirlah jaringan hotel besar di bawah berbagai perusahaan besar contohnya yang paling terkenal adalah Hilton, Hyatt, JW Marriots.

3. Jenis-jenis Hotel berdasarkan lokasi

Hotel dibagi menjadi beberapa jenis. Berdasarkan lokasinya, hotel dikelompokkan menjadi :

a. City Hotel

Hotel yang berlokasi di perkotaan, biasanya diperuntukkan bagi masyarakat yang bermaksud untuk tinggal sementara (dalam jangka waktu pendek). City Hotel disebut juga sebagai transit hotel karena biasanya dihuni oleh para pelaku bisnis yang memanfaatkan fasilitas dan pelayanan bisnis yang disediakan oleh hotel tersebut.

b. Residential Hotel

Hotel yang berlokasi di daerah pinggiran kota besar yang jauh dari keramaian kota, tetapi mudah mencapai tempat-tempat kegiatan usaha. Hotel ini berlokasi di daerah-daerah tenang, terutama karena diperuntukkan bagi masyarakat yang ingin tinggal dalam jangka waktu yang cukup lama. Pada umumnya, hotel jenis ini juga dilengkapi dengan ketersediaan fasilitas-fasilitas sebagai sarana penghibur, misalnya seperti golf, billiard, maupun sarana rekreasi.

c. Motel (Motor Hotel)

Hotel yang berlokasi di pinggiran atau di sepanjang jalan raya yang

menghubungkan satu kota dengan kota besar lainnya, atau di pinggiran jalan raya dekat dengan pintu gerbang atau batas kota besar. Hotel ini diperuntukkan sebagai tempat istirahat sementara bagi mereka yang melakukan perjalanan dengan menggunakan kendaraan umum atau mobil sendiri.

d. Resort Hotel

Hotel yang berlokasi di daerah pergunungan (mountain hotel) atau di tepi pantai (beach hotel), di tepi danau atau di tepi aliran sungai. Hotel seperti ini terutama diperuntukkan bagi keluarga yang ingin beristirahat pada hari-hari libur atau bagi mereka yang ingin berekreasi.

4. Jenis hotel berdasarkan luas dan jumlah kamar

Menurut Tarmoezi (2000:3), klasifikasi hotel berdasarkan luas dan jumlah kamar :

a. Small Hotel

Small Hotel adalah hotel yang memiliki lebih dari 25 kamar atau kurang dari 100 kamar.

b. Above Average Hotel

Above Average Hotel adalah hotel yang memiliki lebih dari 100 kamar dan kurang dari 300 kamar.

c. Large Hotel

Large Hotel adalah hotel yang memiliki lebih dari 300 kamar

5. Klasifikasi hotel berdasarkan jenis tamu yang menginap

Klasifikasi Hotel berdasarkan jenis tamu yang menginap dibedakan menjadi:

- a. Family Hotel adalah Hotel yang dirancang untuk keluarga.
 - b. Bisnis Hotel adalah hotel yang dirancang untuk para wisatawan.
 - c. Transit Hotel adalah hotel yang dirancang khusus untuk orang – orang yang sedang menginginkan penyembuhan dari suatu penyakit atau peningkatan kesehatannya.
 - d. Convention Hotel adalah hotel yang dirancang untuk keperluan orang-orang yang menyelenggarakan konvensi.
6. Klasifikasi Hotel berdasarkan Bintang atau tingkatan

Menurut keputusan direktorat Jendral Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi no 22/U/VI/1978, klasifikasi hotel dibedakan dengan menggunakan simbol bintang antara 1 hingga 5.

Tabel 1
Klasifikasi Hotel Berdasarkan Bintang

No.	Klasifikasi Bintang	Keterangan
1.	Hotel bintang satu	a. Jumlah kamar standar minimum 15 kamar b. Kamar mandi di dalam c. Luas kamar standar minimum 20 m ²
2.	Hotel bintang dua	a. Jumlah kamar standar minimum 20 kamar b. Kamar suite minimum 1 kamar c. Kamar mandi di dalam d. Luas kamar standar minimum 22 m ² e. Luas kamar suite minimum 44 m ²
3.	Hotel bintang tiga	a. Jumlah kamar standar minimum 30 kamar b. Kamar suite minimum 2 kamar c. Kamar mandi di dalam d. Luas kamar standar minimum 24 m ² e. Luas kamar suite minimum 28 m ²
4.	Hotel bintang empat	a. Jumlah kamar standar minimum 50 kamar b. Kamar suite minimum 3 kamar c. Kamar mandi di dalam d. Luas kamar standar minimum 24 m ² e. Luas kamar suite minimum 48 m ²
5	Hotel bintang lima	a. Jumlah kamar standar minimum 100 kamar b. Kamar suite minimum 4 kamar c. Kamar mandi di dalam d. Luas kamar standar minimum 26 m ² e. Luas kamar suite minimum 52 m ²

Sumber: Keputusan Direktorat Jendral Pariwisata, POS dan Telekomunikasi

7. Klasifikasi hotel berdasarkan lama tamu menginap

a. Transint Hotel

adalah hotel dimana para tamunya menginap hanya untuk satu atau dua malam.

b. Semi – residential hotel

adalah hotel dimana para tamunya lebih dari 12 malam sampai satu minggu.

c. Residential hotel

adalah hotel dimana para tamunya menginap untuk jangka waktu lama lebih satu minggu.

8. Klasifikasi hotel berdasarkan cara pengoperasian

Berdasarkan Perhimpunan Hotel dan Restoran Indonesia, klasifikasi hotel berdasarkan cara pengoperasiannya dibagi menjadi :

- a. Hotel internasional, bertaraf internasional, berdasarkan fasilitas, pelayanan dan perlengkapannya dengan standart internasional.
- b. Hotel wisata, bertaraf nasional, fasilitas, perlengkapan dan pelayanannya memenuhi persyaratan untuk menampung para wisatawan dengan tarif lebih rendah dari pada hotel internasional.
- c. Hotel biasa dan losmen, fasilitas lebih sederhana dengan mengutamakan akomodasi, fasilitas makan dan minum.

9. Klasifikasi hotel berdasarkan faktor daya jual

Menurut Barrows and Powers (2009: 245), klasifikasi hotel berdasarkan faktor daya jual dan perencanaan penjualan adalah :

a. *European Plan*

Biaya yang dikeluarkan untuk menyewa kamar hanya untuk harga kamar saja. Contoh: Hillside Bukit Indah Hotel (Transit)

b. *Continental Plan*

Perencanaan harga kamar di mana harga kamar tersebut sudah termasuk dengan makan pagi (*continental breakfast*). Contoh: Fave Hotel, Amaris Hotel.

c. *American Plan*

Sistem perencanaan harga kamar di mana harga yang di bayarkan sudah termasuk harga kamar itu sendiri di tambah dengan harga makan yaitu makan pagi, siang dan malam.

d. *Modified American Plan*

Hampir sama dengan *American Plan*. Yang di mana harga yang di tawarkan yaitu harga kamar + makan pagi + makan siang/malam.

10. Klasifikasi hotel berdasarkan lokasi

Berikut ini adalah klasifikasi hotel berdasarkan lokasinya:

- a. Mountain hotel
adalah hotel yang terletak di daerah pegunungan.
- b. Beach hotel
adalah hotel terletak di tepi pantai.
- c. City hotel
adalah hotel yang berlokasi di perkotaan.
- d. Highway hotel
adalah hotel yang terletak ditepi jalan bebas hambatan dan biasanya diantara dua kota.
- e. Airport hotel
adalah hotel terletak tidak jauh dari airport
- f. Resort hotel
adalah hotel yang berlokasi dikawasan wisata.

11. Klasifikasi hotel berdasarkan Berdasarkan lama buka hotel dalam setahun

Berikut ini adalah klasifikasi hotel berdasarkan lama bukanya hotel tersebut dalam satu tahun :

- a. Seasonal Hotel, yaitu hotel yang dibuka hanya untuk waktu-waktu tertentu dalam satu tahun (3 bulan, 6 bulan, 9 bulan)
- b. Year Round Hotel, yaitu hotel yang dibuka sepanjang tahun

12. Klasifikasi hotel berdasarkan tarif hotel

Berikut ini adalah klasifikasi hotel berdasarkan tarif hotel:

- a. Economy Hotel, yaitu hotel dengan tarif yang relatif murah
- b. First Class Hotel, yaitu hotel dengan tarif sedang
- c. Deluxe Hotel, yaitu hotel dengan tarif mahal

13. Restoran

Menurut Chon dan Maier (2010: 202), restoran dapat dikelompokkan menjadi beberapa jenis, antara lain:

a. *Fine Dining*

Restoran *fine dining* mempunyai karakteristik layanan tingkat tinggi yang penuh perhatian, perabotan dan dekorasi yang terlihat mahal, makanan yang lezat, dan harga yang harus dibayar juga relatif mahal.

Contoh: *Welshire* Fine Dining Restaurant Jakarta.

b. *Theme Restaurant*

Theme Restaurant menggunakan pendekatan yang berbeda untuk memberikan pengalaman makan yang istimewa. Theme Restaurant memberikan pengalaman makan dengan suasana unik sesuai tema yang ingin dimunculkan, biasanya melalui dekorasinya. Contoh: Nanny's Pavillion.

c. *Casual Dinner houses*

Casual dinner houses ditujukan untuk kalangan menengah yang ingin menikmati makan di luar rumah tetapi menghindari harga yang mahal dan keformalan restoran *fine dining*. Suasannya lebih nyaman dan menyenangkan dengan harga menengah. Minuman beralkohol biasanya juga disajikan pada *casual dinner houses*. Contoh: Molecular Casual Fine Dining Jakarta.

d. *Ethnic Restaurant*

Ethnic restaurant adalah restoran yang terikat pada suatu budaya tertentu, biasanya terletak pada area dimana terdapat sekelompok etnis tertentu. Contoh: Beautika Restoran Jakarta

e. *Family Restaurant*

Family restaurant menawarkan menu yang sederhana dengan atmosfer yang cocok untuk keluarga. Perbedaan *family restaurant* dengan *casual dinner house* adalah *family restaurant* biasanya tidak menyajikan minuman beralkohol dan mempunyai menu makanan untuk anak-anak. Contoh: Furama Restaurant Jakarta.

f. *Grill/Buffer*

Grill/Buffer merupakan restoran steakhouse yang menggunakan sistem layanan *buffer*. Jenis restoran ini membutuhkan volume usaha yang tinggi agar mendapatkan keuntungan, karena konsep *buffer* memberikan kesempatan bagi pelanggan untuk mengkonsumsi makanan dalam jumlah yang banyak. Contoh: Hanamassa.

g. *Quick Service*

Quick service dapat juga disebut *fast food*, biasanya menawarkan harga yang relatif murah, menu makanan yang terbatas, dan *counter service* yang telah dimodifikasi. Contoh: Pepper Luch.

h. *Neighborhood/Third Places*

Jenis restoran ini dikembangkan oleh Ray Oldenburg. Menurut Oldenburg, orang dengan kehidupan sosial yang moderen mempunyai *first place* yaitu rumah mereka, *second place* tempat mereka bekerja dan *third place* adalah tempat untuk berinteraksi sosial yang tidak formal. Third places dapat terdiri dari *coffee shop*, *neighborhood tavern* dan *lunch counter*. Contoh: Bakerzin Jakarta.

i. *Coffee house*

Coffee house merupakan salah satu konsep layanan makanan yang berkembang dengan sangat pesat. Banyak *coffee house* yang menawarkan versi kontemporer dari third places, di mana pelanggan berkumpul untuk berbincang-bincang, membaca koran, dan menikmati *latte* atau *cappuccino*. Contoh: Starbuck Coffee.

14. *Library*

Menurut UU Perpustakaan pada bab I pasal 1 menyatakan Perpustakaan adalah institusi yang mengumpulkan pengetahuan tercetak dan terekam, mengelolanya dengan cara khusus guna memenuhi kebutuhan intelektualitas para penggunanya melalui beragam cara interaksi pengetahuan.

Adapun peran dari perpustakaan adalah sebagai suatu upaya untuk memelihara dan meningkatkan efisiensi dan efektifitas proses belajar-mengajar. Perpustakaan yang terorganisir secara baik dan sistematis, secara langsung atau pun tidak langsung dapat memberikan kemudahan bagi proses belajar mengajar di sekolah tempat perpustakaan tersebut berada. Hal ini, terkait dengan kemajuan bidang pendidikan dan dengan adanya perbaikan metode belajar-mengajar yang dirasakan tidak bisa dipisahkan dari masalah penyediaan fasilitas dan sarana pendidikan.

Tujuan perpustakaan adalah untuk membantu masyarakat dalam segala umur dengan memberikan kesempatan dengan dorongan melalui jasa pelayanan perpustakaan agar mereka:

- a. Dapat mendidik dirinya sendiri secara berkesimbangan.
- b. Dapat tanggap dalam kemajuan pada berbagai lapangan ilmu pengetahuan, kehidupan sosial dan politik.
- c. Dapat memelihara pola berpikir yang konstruktif untuk menjadi anggota keluarga dan masyarakat yang lebih baik.
- d. Dapat mengembangkan kemampuan berpikir kreatif, membina rohani dan dapat menggunakan kemampuan untuk dapat menghargai hasil seni dan budaya manusia.
- e. Dapat meningkatkan taraf kehidupan sehari-hari dan lapangan pekerjaan.

15. Lanjut Usia (Lansia)

Menurut Darmojo (2004) pengertian lansia (Lanjut Usia) adalah fase menurunnya kemampuan akal dan fisik, yang di mulai dengan adanya

beberapa perubahan dalam hidup. Sebagai mana di ketahui, ketika manusia mencapai usia dewasa, ia mempunyai kemampuan reproduksi dan melahirkan anak. Ketika kondisi hidup berubah, seseorang akan kehilangan tugas dan fungsi ini, dan memasuki selanjutnya, yaitu usia lanjut, kemudian mati. Bagi manusia yang normal, siapa orangnya, tentu telah siap menerima keadaan baru dalam setiap fase hidupnya dan mencoba menyesuaikan diri dengan kondisi lingkungannya.

Menurut Wahyudi (2000) pengertian lansia menurut UU no 4 tahun 1965 adalah seseorang yang mencapai umur 55 tahun, tidak berdaya mencari nafkah sendiri untuk keperluan hidupnya sehari-hari dan menerima nafkah dari orang lain.

Menurut Hutapea (2005) usia lanjut adalah sesuatu yang harus diterima sebagai suatu kenyataan dan fenomena biologis. Kehidupan itu akan diakhiri dengan proses penuaan yang berakhir dengan kematian.

Klasifikasi pada lansia adalah: Pralansia seseorang yang berusia antara 45-59 tahun, lansia yaitu seseorang yang berusia 60 tahun atau lebih, lansia resiko tinggi yaitu seseorang yang berusia 70 tahun atau seseorang yang berusia 60 tahun atau lebih dengan masalah kesehatan. Pada usia yang telah mulai tua ini, para lansia pun rentan akan masalah kesehatan, selain itu, kemampuan untuk beraktivitas pun semakin menurun. Hal ini lah yang seringkali membuat lansia menjadi terbatas dalam beraktivitas.

Ada beberapa faktor dari lansia yang menyebabkan turunnya kesehatan dalam tubuh:

a. Status perkawinan

Status masih pasangan lengkap atau sudah hidup janda atau duda dapat mempengaruhi keadaan kesehatan lansia baik fisik maupun psikologis.

b. *Living arrangement*

Keadaan tempat tinggal orang tersebut. Ada yang masih bersama keluarga, tinggal bersama pasangan serta ada pula yang tinggal sendiri karena pasangan dan atau anak yang telah berpisah rumah.

c. Menurunnya kekuatan dalam tubuh yang menyebabkan orangtua seringkali menjadi tidak produktif yang kemudian menyebabkan frekuensi sakit yang semakin meningkat.

Dari kutipan diatas, dapat disimpulkan bahwa bertambahnya usia dapat mengubah seseorang. Perubahan tingkah laku seseorang ini lah yang seharusnya dijaga. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa penginapan bagi lansia “Elderly Residence” merupakan salah satu upaya dalam menangani perubahan tingkah laku lansia dalam menjalani hidupnya dengan membangun sebuah tempat yang nyaman dan tenang dimana suasana yang disajikan lain dengan kehidupan normal yang dijalani. Perencanaan pengadaan bisnis ini diperkirakan akan dialokasikan di Sentul, Bogor. Pemilihan kawasan Sentul dikarenakan daerah tersebut jauh dari kehiruk-pikukkan yang terjadi di ibukota. Pemilihan lokasi juga didasari karena daerah tersebut memiliki udara yang sejuk dan bebas dari polusi. Sesuai dengan analisa dan kutipan yang disajikan di atas, dengan karakteristik dan masalah serta kebutuhan yang dibutuhkan oleh orangtua

saat ini yang berdomisili di Jakarta, maka ditetapkanlah Sentul menjadi area yang tepat untuk didirikannya “Elderly Residence”.

Jenis penginapan yang akan dibangun adalah Residential Hotel dimana jenis penginapan ini memiliki ciri-ciri berlokasi di daerah-daerah tenang, terutama karena diperuntukkan bagi masyarakat yang ingin tinggal dalam jangka waktu yang cukup lama. Selain itu, berdasarkan tingkatannya, Elderly Residence termasuk dalam jenis hotel bintang dua. Jumlahnya yang tidak terlalu banyak yaitu 20 villa menjadi salah satu faktor dibangun dengan kelas 2 bintang.

Produk yang ditawarkan di Elderly Residence tidak hanya akomodasi penginapan. Ada fasilitas-fasilitas lainnya sebagai sarana pendukung, misalnya seperti mini golf, spa area, mini library, dan kolam renang. Fasilitas-fasilitas ini disediakan khusus bagi pelanggannya untuk berrelaksasi di waktu senggangnya. Selain itu, Elderly Residence juga menyajikan pemandangan indah sekitar lingkungannya yang berupa pemandangan langsung menghadap pegunungan.

Residence ini memiliki nama Elderly Residence. Pemilihan nama ini di dasari pada konsep awal, yaitu residence yang dibuat khusus bagi orang tua. Elderly berasal dari bahasa inggris yang memiliki arti orang tua. Logo Elderly Residence dilambangkan dengan sosok seorang lansia yang sedang merajut. Kegiatan merajut dianggap sebagai suatu kegiatan yang biasanya digemari oleh para lansia dan kegiatan merajut ini merupakan suatu kegiatan untuk *refreshing*.