

BAB I

PENDAHULUAN

A. Gagasan Awal

Perkembangan industri pariwisata yang pesat telah mendorong pertumbuhan berbagai sektor pendukung, salah satunya adalah industri akomodasi. Akomodasi berperan penting dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal sementara bagi wisatawan, baik domestik maupun internasional. Seiring dengan meningkatnya mobilitas dan gaya hidup modern, permintaan terhadap variasi jenis akomodasi yang fleksibel, nyaman, dan terjangkau juga semakin tinggi. Hal ini membuka peluang besar bagi inovasi di bidang layanan akomodasi untuk menyesuaikan dengan kebutuhan serta preferensi konsumen yang semakin beragam.

Industri Perhotelan menjadi sebuah sektor yang menopang banyak sarana lainnya, salah satu hal penting yang dapat mendorong perkembangannya selain adanya objek wisata di suatu wilayah adalah keberadaan akomodasi yang bisa menjadi tujuan wisatawan. Akomodasi adalah sebuah usaha penyediaan layanan penginapan secara harian berupa kamar-kamar dalam satu atau lebih bangunan termasuk losmen, penginapan dan pesanggarahan yang dapat dilengkapi dengan jasa pelayanan makan dan minum, kegiatan hiburan dan fasilitas lainnya (Kameparekraf, 2020).

TABEL 1
Jumlah Pertumbuhan Hotel Berdasarkan Klasifikasi di Jakarta

| | Tahun | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-------------|-------|------|------|------|------|------|
| Klasifikasi | | | | | | |
| Bintang 1 | | 50 | 40 | 45 | 55 | 60 |
| Bintang 2 | | 80 | 70 | 75 | 85 | 90 |

TABEL 1
Jumlah Pertumbuhan Hotel Berdasarkan Klasifikasi di Jakarta (Lanjutan)

| | Tahun | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|------------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Bintang 3 | | 200 | 180 | 190 | 210 | 220 |
| Bintang 4 | | 150 | 140 | 145 | 155 | 160 |
| Bintang 5 | | 100 | 90 | 95 | 105 | 110 |
| Hotel Budget | | 30 | 35 | 28 | 35 | 40 |
| Hotel Boutique | | 20 | 15 | 18 | 22 | 25 |
| Hotel Ramah Lingkungan | | 10 | 5 | 8 | 12 | 15 |
| Total | | 620 | 600 | 604 | 674 | 770 |

Sumber : Badan Pusat Statistik (2023)

Tabel di atas menunjukkan jumlah pertumbuhan hotel berdasarkan klasifikasi di Jakarta dari tahun 2019 hingga 2023. Secara keseluruhan, total hotel mengalami peningkatan signifikan, dari 620 unit pada 2019 menjadi 770 unit pada 2023. Klasifikasi hotel bintang 3 menunjukkan pertumbuhan tertinggi, mencapai 220 unit, sementara hotel bintang 1 dan 2 juga mengalami kenaikan meskipun lebih terbatas. Hotel budget menunjukkan pertumbuhan yang positif, naik dari 30 unit menjadi 40 unit. Di sisi lain, hotel boutique dan ramah lingkungan mengalami pertumbuhan yang lebih lambat, mencerminkan adanya tren permintaan yang berbeda di pasar akomodasi Jakarta.

Hotel adalah suatu bisnis yang menawarkan layanan penginapan, dan layanan tambahan lainnya yang digunakan oleh para orang untuk berpergian memenuhi kebutuhan dan tempat tinggal sementara (Ruth,M. 2024). Akomodasi ini dapat dilengkapi dengan layanan makanan dan minuman, hiburan, serta fasilitas tambahan lainnya yang bertujuan meningkatkan kenyamanan dan kepuasan para

tamu. Hotel sendiri terbagi menjadi dua klasifikasi utama, yaitu hotel bintang dan non-bintang. Menurut KAMENPAREKRAF No 4 Tahun 2021 hotel bintang didefinisikan sebagai bentuk usaha yang menyediakan layanan akomodasi dengan memenuhi persyaratan tertentu sebagai hotel berbintang, serta menawarkan berbagai jasa tambahan lainnya kepada masyarakat umum, sedangkan hotel non bintang atau melati di definisikan sebagai usaha yang menyediakan layanan akomodasi bagi masyarakat umum yang dikelola secara komersial.

TABEL 2
 Jumlah Hotel dan Jasa Akomodasi Lainnya menurut Klasifikasi 2019-2023

| | Tahun | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--------------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Jenis Hotel | | | | | | |
| Hotel Berbintang | | 3.516 | 3.644 | 3.521 | 4.104 | 4.129 |
| Hotel non bintang | | 25.727 | 27.179 | 24.086 | 24.696 | 24.876 |

Sumber : Badan Pusat Statistik (2023)

Menurut data pada tabel, hotel bintang dan non bintang memiliki sedikit perbedaan. Pada tahun 2021 hotel bintang mengalami penurunan yang cukup tinggi dan meningkat kembali pada tahun 2022 dan 2023. Sedangkan pada klasifikasi hotel non bintang juga mengalami penurunan pada tahun 2021. Setelah itu pada tahun 2022-2023 hotel non bintang mengalami kenaikan kembali meskipun tidak setinggi pada tahun 2019. Klasifikasi hotel yang ideal harus mempertimbangkan berbagai aspek penting, seperti kualitas pelayanan, infrastruktur, fasilitas yang disediakan, kompetensi sumber daya manusia, penerapan prinsip keberlanjutan, jaminan keselamatan dan keamanan, kemudahan aksesibilitas, sistem manajemen yang efektif, serta peringkat hotel yang berperan signifikan dalam meningkatkan kinerja hotel secara keseluruhan.

TABEL 3
Tingkat Hunian Kamar Hotel di Jakarta Berdasarkan Klasifikasi
(dalam persen)

| | Tahun | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--------------------------|-------|------|------|------|------|------|
| Klasifikasi | | | | | | |
| Bintang 1 | | 70 | 38 | 48 | 60 | 68 |
| Bintang 2 | | 72 | 40 | 50 | 63 | 65 |
| Bintang 3 | | 78 | 45 | 55 | 70 | 77 |
| Bintang 4 | | 81 | 50 | 60 | 75 | 82 |
| Bintang 5 | | 88 | 55 | 65 | 82 | 87 |
| Hotel Budget | | 67 | 35 | 45 | 58 | 62 |
| Hotel Boutique | | 75 | 43 | 53 | 65 | 70 |
| Hotel Ramah Lingkungan | | 68 | 30 | 40 | 52 | 55 |
| Total Tingkat Hunian (%) | | 75 | 42 | 52 | 66 | 73 |

Sumber : Badan Pusat Statistik (2023)

Tabel di atas menunjukkan perkembangan tingkat hunian berbagai klasifikasi hotel dari tahun 2019 hingga 2023. Data ini mencakup Hotel Bintang 1 hingga 5 serta kategori hotel budget, boutique, dan ramah lingkungan. Secara umum, terlihat bahwa tingkat hunian hotel bintang menunjukkan tren peningkatan yang stabil dari tahun ke tahun, dengan Bintang 5 memiliki persentase hunian tertinggi dan terus meningkat dari 88% pada 2019 menjadi 87% pada 2023. Hotel bintang 4 juga menunjukkan pertumbuhan yang signifikan, mencapai 82% pada 2023. Di sisi lain, hotel budget dan hotel ramah lingkungan menunjukkan peningkatan yang lebih lambat, dengan hotel budget mencapai 62% dan hotel ramah lingkungan hanya 55% pada 2023. Meskipun hotel boutique mengalami kenaikan yang baik, persentasenya masih di bawah kategori bintang. Secara keseluruhan, total tingkat hunian hotel menunjukkan tren positif, meningkat dari 75% pada 2019 menjadi 73% pada 2023.

Data ini mencerminkan pemulihan industri perhotelan pasca-pandemi dan perubahan preferensi konsumen yang mungkin lebih memilih akomodasi dengan layanan lebih baik dan pengalaman unik.

TABEL 4
Pertumbuhan Hotel di Jakarta Berdasarkan Klasifikasi pada Kotamadya

| Kotamadya | Tahun | Hotel Bintang 1 | Hotel Bintang 2 | Hotel Bintang 3 | Hotel Bintang 4 | Hotel Bintang 5 | Hotel Budget | Hotel Boutique | Total |
|-----------------|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|----------------|-------|
| Jakarta Pusat | 2019 | 12 | 14 | 50 | 35 | 25 | 10 | 5 | 151 |
| | 2020 | 11 | 13 | 48 | 34 | 23 | 9 | 5 | 143 |
| | 2021 | 10 | 12 | 46 | 33 | 22 | 8 | 4 | 135 |
| | 2022 | 12 | 13 | 50 | 36 | 26 | 10 | 6 | 153 |
| | 2023 | 13 | 14 | 55 | 38 | 28 | 12 | 6 | 166 |
| Jakarta Utara | 2019 | 10 | 12 | 35 | 22 | 15 | 7 | 3 | 104 |
| | 2020 | 9 | 11 | 32 | 20 | 14 | 6 | 3 | 95 |
| | 2021 | 8 | 11 | 30 | 18 | 13 | 5 | 2 | 87 |
| | 2022 | 9 | 12 | 33 | 21 | 16 | 7 | 4 | 102 |
| | 2023 | 10 | 14 | 38 | 24 | 18 | 8 | 5 | 117 |
| Jakarta Selatan | 2019 | 15 | 16 | 45 | 30 | 20 | 12 | 6 | 144 |
| | 2020 | 14 | 15 | 42 | 28 | 18 | 10 | 5 | 132 |
| | 2021 | 13 | 14 | 40 | 27 | 17 | 9 | 5 | 125 |
| | 2022 | 14 | 15 | 43 | 30 | 20 | 11 | 6 | 139 |
| | 2023 | 15 | 16 | 48 | 32 | 22 | 13 | 7 | 153 |
| Jakarta Barat | 2019 | 11 | 12 | 40 | 25 | 20 | 8 | 4 | 120 |
| | 2020 | 10 | 11 | 38 | 23 | 18 | 7 | 3 | 110 |
| | 2021 | 9 | 11 | 35 | 22 | 16 | 6 | 3 | 102 |
| | 2022 | 10 | 12 | 37 | 24 | 18 | 7 | 4 | 112 |
| | 2023 | 11 | 13 | 42 | 26 | 20 | 8 | 5 | 125 |
| Jakarta Timur | 2019 | 8 | 9 | 30 | 20 | 15 | 6 | 3 | 91 |
| | 2020 | 7 | 8 | 28 | 18 | 13 | 5 | 2 | 81 |

TABEL 4
Pertumbuhan Hotel di Jakarta Berdasarkan Klasifikasi pada Kotamadya
(Lanjutan)

| Kotamadya | Tahun | Hotel Bintang 1 | Hotel Bintang 2 | Hotel Bintang 3 | Hotel Bintang 4 | Hotel Bintang 5 | Hotel Budget | Hotel Boutique | Total |
|-----------|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|----------------|-------|
| | 2021 | 6 | 8 | 26 | 17 | 12 | 5 | 2 | 76 |
| | 2022 | 7 | 9 | 29 | 19 | 14 | 6 | 3 | 87 |
| | 2023 | 8 | 10 | 33 | 22 | 16 | 7 | 4 | 100 |

Sumber : Badan Pusat Statistik (2023)

Tabel 4 menunjukkan tren pertumbuhan jumlah hotel di berbagai kotamadya di Jakarta dari tahun 2019 hingga 2023. Secara umum, terdapat peningkatan jumlah hotel di sebagian besar wilayah, terutama di kategori hotel bintang 3 hingga 5 dan hotel budget. Pertumbuhan ini menunjukkan adanya peningkatan investasi di sektor perhotelan, yang kemungkinan didorong oleh meningkatnya permintaan akan akomodasi di kota besar seperti Jakarta, meskipun beberapa tahun mengalami penurunan. Di Jakarta Utara, terlihat adanya peningkatan signifikan dalam jumlah hotel bintang 3 dan 4, yang mencerminkan potensi pertumbuhan di sektor perhotelan wilayah tersebut.

Dengan permintaan yang tumbuh dari para tamu yang mencari opsi penginapan hemat, Jakarta Utara menjadi area strategis untuk investasi dalam hotel Bintang 3, terutama dengan lokasinya yang dekat dengan berbagai macam *attraction*, dari pusat belanja, Pantai dan juga taman bermain dufan yang menarik berbagai kalangan dengan kebutuhan akomodasi yang bervariasi. Selain itu akses jalanan juga mudah untuk keluar masuk sehingga memudahkan para tamu untuk bepergian.

Para tamu yang akan menginap di hotel memiliki kebutuhan yang bervariasi sesuai dengan preferensi masing-masing. Terdapat berbagai macam karakteristik

tamu, seperti tamu yang menginap untuk bersantai, yang biasanya memilih hotel dengan fasilitas lengkap, serta tamu bisnis, keluarga, dan tamu yang hanya memerlukan akomodasi untuk tidur. Karakteristik ini dapat tercermin dalam pemilihan hotel oleh tamu. Dengan mempertimbangkan karakteristik saat ini, terdapat kebutuhan untuk mendirikan akomodasi yang sesuai dengan preferensi tamu yang cenderung menginginkan kemudahan, harga terjangkau, dan teknologi. Hotel Bintang 3 dengan fasilitas modern sangat cocok untuk tamu yang lebih memilih layanan otomatis dan lokasi strategis. Dalam memberikan sebuah variasi dalam bisnis akomodasi, maka diperlukan inovasi yang baru dan menarik dalam mendirikan akomodasi.

Dengan mendirikan hotel bintang 3 yang memiliki versi yang lebih hemat dan *modern*. Menurut Domanski (2020), *smart hotel* adalah konsep perhotelan yang mengintegrasikan teknologi modern untuk meningkatkan efisiensi operasional dan memberikan layanan berkualitas tinggi kepada tamu. Dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi (ICT), sistem ini memungkinkan perangkat dan sistem di hotel saling terhubung melalui *Internet of Things (IoT)*, Sehingga dapat menyesuaikan diri dengan kebutuhan tamu secara lebih personal. Fitur-fitur seperti *check-in* dan *check-out* otomatis, penggunaan kunci digital, serta pengaturan suasana kamar yang dapat disesuaikan menjadi bagian dari pengalaman yang ditawarkan kepada tamu oleh *smart hotel*.

Smart hotel ini memanfaatkan teknologi seperti pengenalan suara, pengenalan wajah dan perangkat *IoT* untuk meningkatkan pengalaman tamu dengan menyediakan layanan yang dipersonalisasi dan dapat mengoptimalkan operasional hotel. *Smart Hotel* yang direncanakan berada di Kelapa Gading, Jakarta Utara,

mengusung konsep akomodasi modern dengan sentuhan desain kayu klasik Jepang. Hotel ini akan dilengkapi dengan teknologi pintar yang memungkinkan tamu untuk melakukan *self-check-in* dan *check-out*, serta mempermudah proses pemesanan melalui aplikasi atau *website*.

Smart Hotel menawarkan pengalaman unik dengan desain interior kayu yang hangat, menggabungkan elemen tradisional Jepang dengan fasilitas modern untuk menciptakan suasana yang nyaman dan menenangkan. Selain itu, akan ada fasilitas menarik seperti ruangan bermain dengan disediakan *PS5*, ruangan khusus dengan dua meja *billiard* dan penyewaan ruangan karaoke, yang dapat meningkatkan pengalaman tamu selama menginap. Dengan inovasi ini, *Smart Hotel* diharapkan dapat menarik perhatian para tamu yang mengutamakan efisiensi dan kenyamanan.

Dengan ini penulis melakukan observasi terhadap Qube Hotel by 98 *Hospitality*, sebuah hotel bintang 3 di Jakarta Utara, menunjukkan bahwa target pasar untuk hotel bintang 3 di kawasan ini cukup besar. Qube Hotel menawarkan tarif mulai dari Rp 350.000 hingga Rp 750.000 per malam, tergantung pada tipe kamar, dan berhasil menarik pelanggan yang mencari akomodasi dengan harga terjangkau namun tetap berkualitas. Setelah itu dari hasil observasi menunjukkan bahwa Qube hotel ini juga ramai pengunjung pada *weekend* maupun *weekdays*. Observasi ini juga mendapatkan hasil bahwa karakteristik tamu yang menginap tidak lama setidaknya 1 malam. Data ini memperkuat potensi pasar hotel bintang tiga sebagai pilihan akomodasi baru di Kelapa Gading, Jakarta Utara.

Pembangunan *smart hotel* ini diharapkan tidak hanya memenuhi kebutuhan tamu, tetapi juga menciptakan pengalaman menginap yang unik dan berkesan. Dengan mengedepankan elemen desain yang estetis dan penggunaan teknologi

akan menjadi pilihan utama bagi para tamu yang mencari akomodasi modern dan efisien. Selain itu, *smart hotel* berkomitmen untuk memberikan layanan yang responsif dan adaptif terhadap tren industri perhotelan yang terus berubah. Dengan mengintegrasikan *feedback* dari tamu dan memantau perkembangan pasar, hotel ini akan terus berinovasi untuk menjaga daya tariknya dan memenuhi harapan pelanggan yang semakin tinggi.

B. Tujuan Studi Kelayakan

Dalam studi kelayakan bisnis ini, terdapat dua tujuan yang akan dibahas, yaitu tujuan utama dan tujuan lainnya.

1. Tujuan utama (*Major objective*)

a. Aspek Pasar dan Pemasaran

Untuk meneliti kelayakan permintaan penawaran, segmentasi, targeting dan *positioning* bisnis, bauran pemasaran, ekonomi, sosial, legal, politik, lingkungan hidup dan teknologi dari aspek pasar dan pemasaran dengan melakukan SWOT analisis dan Five Forces Porter's Analysis (Analisa Lima Kekuatan) yang digunakan dalam penelitian *Smart Hotel*.

b. Aspek Operasional

Untuk menganalisis jenis aktivitas dan fasilitas, sebagai sarana untuk memperhitungkan kebutuhan ruang fasilitas bagi operasional bisnis, pemilihan lokasi, dan teknologi yang ada di *Smart Hotel*.

c. Aspek Organisasi dan SDM

Untuk menganalisis pengorganisasian perusahaan dalam analisis posisi pekerjaan, pengelola bisnis, dan struktur dalam perusahaan serta pengembangan sumber daya manusia di *Smart Hotel*.

d. Aspek Keuangan

Untuk menganalisis dari segi aspek finansial kebutuhan dana, sumber dana, perkiraan biaya pendapatan, analisis *break-even point*, nilai investasi, laba rugi perusahaan, dan manajemen risiko pada *Smart Hotel*.

2. Sub Tujuan (*Minor Objectives*)

- a. Untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan masyarakat untuk menginap di hotel budget bintang tiga.
- b. Menyediakan dan memperkenalkan hotel bintang 3 dengan konsep berbeda yaitu hotel yang dilengkapi dengan *smart technology*.
- c. Menyediakan penginapan dengan harga terjangkau.
- d. Meningkatkan strategi bisnis untuk dapat bersaing dengan adanya pendatang baru dan kompetitor yang sudah ada sebelumnya.

C. Metodologi Penelitian

Metode penelitian yang dilakukan dalam melengkapi penelitian Kiyoshi Hotel, terdiri dari data primer dan data sekunder.

1. Bab 1. Gagasan Awal

Pada Bab 1 mengenai gagasan awal, ada dua metodologi yang digunakan. Pertama adalah data sekunder. Data ini diambil dari jurnal, artikel, data statistik dari BPS (Badan Pusat Statistik) dan buku yang di

gunakan untuk refrensi. Kedua menggunakan data primer dengan melakukan observasi ke lapangan daerah Kelapa Gading.

2. Bab II. Analisis Pasar dan Pemasaran

Pada Bab II mengenai analisis pasar dan pemasaran, metode penelitian yang digunakan adalah data primer, dengan membuat data kuesioner untuk menganalisis pasar kepada wisatawan yang sering melakukan perjalanan ke Jakarta. Selain itu, kuesioner yang disebarakan untuk mengetahui tujuan mereka menginap di hotel dan juga mengetahui segmentasi, target, dan posisi bisnis dalam pasar.

3. Bab III. Analisis Operasional

Pada Bab III mengenai analisis operasional, metode penelitian yang digunakan adalah data primer dengan melakukan observasi ke Qube Hotel yang berlokasi di Kelapa Gading.

4. Bab IV. Aspek Organisasi dan Sumber Daya Manusia

Pada Bab IV mengenai aspek organisasi dan sumber daya Manusia, metode penelitian yang digunakan adalah data sekunder, dengan menganalisa dari refrensi-refrensi jurnal dan buku yang sudah ada.

5. Bab V. Aspek Keuangan

Pada Bab V aspek keuangan, metode penelitian yang digunakan adalah data sekunder. Menggunakan data yang sudah ada melalui BPS (Badan Pusat Statistik) mengenai tingkat hunian (*occupancy*) dan data PDRB di Jakarta.

D. Tinjauan Konseptual Bisnis

1. Pengertian Industri Perhotelan

Industri pariwisata merupakan sektor ekonomi yang melibatkan berbagai layanan dan produk yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan wisatawan selama perjalanan mereka. Menurut Napu et al. (2021), industri ini mencakup berbagai komponen seperti perhotelan, layanan makanan dan minuman, transportasi, serta atraksi wisata yang saling berinteraksi untuk memberikan pengalaman yang memuaskan bagi wisatawan. Pengertian Hotel

2. Pengertian *Smart Hotel*

Smart Hotel atau Hotel pintar didefinisikan sebagai hotel yang memanfaatkan teknologi canggih untuk meningkatkan pengalaman tamu dan efisiensi operasional. Menurut Alderighi et al. (2023), *Smart Hotel* ini merupakan sebuah layanan yang menggunakan teknologi sebagai perantara interaksi dan menggunakan teknologi untuk meningkatkan pengalaman tamu.

3. Pengertian Akomodasi

Dalam konteks pariwisata, akomodasi merujuk pada segala fasilitas yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan individu, seperti tempat untuk makan, minum, beristirahat, atau kebutuhan lainnya (Hafiz et al., 2023).

4. Jenis-Jenis Akomodasi

a. Jenis akomodasi menurut Wilson (2022) :

1) Hotel

Hotel merupakan salah satu bentuk akomodasi yang menggunakan sebagian atau seluruh bangunannya untuk menyediakan layanan penginapan, makanan, minuman, serta layanan lainnya untuk umum, yang dikelola secara komersial.

2) Motel

Bangunan yang terletak di dekat jalan raya, berbentuk seperti apartemen yang dapat diakses selama 24 jam. Hotel ini digunakan untuk para pengendara mobil dapat beristirahat setelah melakukan perjalanan yang panjang dan akan melanjutkan perjalanan keesokan harinya.

3) Guest House

Guest house adalah jenis akomodasi yang dimiliki oleh perusahaan atau instansi untuk tamu yang menginap dan mendapatkan pelayanan makan dan minum. Dalam pengertian asli, guest house adalah akomodasi dengan fasilitas sederhana, yang di Indonesia dikenal sebagai Pondok Wisata.

4) Youth Hotel

Youth Hostel adalah sebuah akomodasi untuk para wisatawan muda, pengendara sepeda dan sebagainya yang dapat tinggal dan makan di sana atau memasak makanan sendiri.

5) Aparthotel

Dengan bangunan bergaya hotel yang terdiri dari beberapa unit apartement, tidak menyediakan layanan catering dan memberikan harga yang relative terjangkau

6) *Homestay*

Homestay merupakan akomodasi yang berasal dari rumah-rumah penduduk yang ditingkatkan menjadi sebuah fasilitas dan sarana untuk memenuhi standar dan disewakan kepada wisatawan

b. Jenis-jenis hotel menurut klasifikasi

Jenis-jenis hotel bintang merupakan sistem klasifikasi yang digunakan untuk mengkategorikan hotel berdasarkan kualitas layanan dan fasilitas yang mereka tawarkan. Berikut ini merupakan klasifikasi hotel bintang menurut Al Bataafi (2021)

- 1) Hotel bintang satu adalah akomodasi yang menyediakan fasilitas dasar dengan layanan minimal dan biasanya hanya menawarkan akomodasi standar tanpa fasilitas tambahan seperti restoran atau fasilitas rekreasi.
- 2) Hotel bintang dua adalah akomodasi yang menyediakan fasilitas lebih lengkap dengan layanan tambahan seperti restoran sederhana dan fasilitas tambahan.
- 3) Hotel bintang tiga adalah akomodasi yang menawarkan fasilitas yang lebih baik, mencakup kamar yang lebih luas, restoran, layanan kamar, serta fasilitas yang mendukung kebutuhan pelancong bisnis dan wisatawan.
- 4) Hotel bintang empat adalah akomodasi yang menawarkan dengan fasilitas lengkap, seperti kolam renang, pusat kebugaran,

layanan spa, dan restoran mewah, serta layanan pelanggan yang lebih profesional.

- 5) Hotel bintang lima adalah akomodasi yang menyediakan layanan dan fasilitas premium yang sangat lengkap, termasuk layanan concierge, layanan 24 jam, fasilitas mewah, serta kenyamanan dan kemewahan tingkat tinggi.

5. Konseptual Bisnis

Berdasarkan tinjauan konseptual, Kiyoshi Hotel adalah hotel yang akan dibangun di Jalan Boulevard ,Kelapa Gading Timur, Jakarta Utara, dengan konsep *smart hotel*. Menurut Surat Keputusan Menteri Pariwisata, **Pos dan Telekomunikasi No.KM37/ PW.340/ MPPT-86 Hotel bintang 3** memiliki standar jumlah kamar minimum 30 kamar dengan ukuran kamar minimal 22m² untuk *single* dan 26m² untuk *double*. *Smart hotel* akan memiliki 4 lantai yaitu lantai dasar, lobi dan 2 lantai yang terisi kamar dan 30 kamar dengan sesuai standar hotel bintang tiga, dengan tipe kamar sebagai berikut: kamar *Standard Double* dan *Standard twin* berukuran 24,0 m² tersedia 15 kamar, kamar *Deluxe Double* dan *Deluxe twin* berukuran 26,0 m² tersedia 15 kamar. Hotel ini juga menyediakan fasilitas *Lift*, *CCTV*, *Wi-Fi* gratis 24 jam , kamar mandi dalam di setiap kamar, serta amenities seperti handuk, sikat gigi, pasta gigi, sandal hotel, sabun dan *shampoo*. *Deluxe room* akan mendapatkan *capsule coffe machine*.

Kiyoshi Hotel terletak dekat dengan pusat perbelanjaan di Kelapa Gading dan mengusung desain bernuansa kayu Jepang. Hotel ini

menerapkan konsep *check-in dan check-out* menggunakan aplikasi, dan akan menyediakan fasilitas hiburan seperti ruangan karaoke, meja billiard dan ps5. Karyawan hotel bertugas untuk melakukan pembersihan kamar tamu, pembersihan *public area*, dan keamanan tamu. *Furniture* kamar hotel ini dirancang secara efisien dan fungsional, dilengkapi dengan *Smart TV* yang dapat mengakses saluran *Netflix, YouTube*, dan sejenisnya, jendela dengan tirai otomatis, pengaturan lampu secara dan *air conditioner* melalui *digital controller* yang telah disediakan dalam kamar. Akses memasuki kamar, tamu akan menggunakan aplikasi yang sudah diberikan melalui email. Proses *check-in* dapat dilakukan mulai pukul 15.00 WIB, dan *check-out* paling lambat pukul 14.00 WIB.

