

Analisis Faktor dan Cabaran dalam Membuat Penilaian Hotel

Nur Adilla Idham¹, Masfaliza Mohsen^{1,2,*} & Zarina Shamsudin^{1,2}

¹Jabatan Pengurusan Harta Tanah, Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, 86400 Parit Raja, Batu Pahat, MALAYSIA

²Institut Harta Tanah Malaysia (MyREI), Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, 86400 Parit Raja, Batu Pahat, MALAYSIA

*Corresponding Author

DOI: <https://doi.org/10.30880/rmtb.2023.04.02.041>

Received 30 September 2023; Accepted 01 November 2023; Available online 01 December 2023

Abstract: In hotel valuation, the factors that are taken into account are location, hotel profitability, operating costs, facilities and so on. There are three (3) valuation methods that are often used in valuing hotels namely Cost Method, Comparison Method, and Income Method. However, there are some challenges in each of the valuation methods used to make a valuation hotel. One of the challenges mentioned in previous studies is that depreciation estimates for hotels are difficult to obtain, which as it gets older, the resulting loss of value physically, or externally and more will make the value of the hotel more challenging to estimate. Thus, this study will identify the factors considered in hotel valuation and examine the challenges faced by valuers in making hotel valuation. The respondents who were interviewed were three (3) public valuers and two (2) private valuers around Johor. Data from respondents was obtained by using semi-structured interviews for both objectives. Based on the research outcome, factors that were considered by all respondents are location, date, hotel profitability, operation cost, hotel size, and facilities. While the challenges faced by all respondents in using the valuation methods when valuing hotel are the Comparison Method and Income Method.

Keywords: Hotel valuation, Factors considered in hotel valuation, Challenges in hotel valuation

Abstrak: Dalam penilaian hotel, faktor-faktor yang diambil kira adalah lokasi, masa, keuntungan hotel, kos operasi, fasiliti dan sebagainya. Terdapat tiga (3) kaedah penilaian yang sering digunakan iaitu Kaedah Kos, Kaedah Perbandingan, dan Kaedah Pendapatan. Namun, terdapat beberapa cabaran dalam setiap kaedah penilaian yang digunakan untuk membuat penilaian hotel. Salah satu cabaran yang disebutkan dalam kajian lepas adalah anggaran susut nilai bagi hotel adalah sukar

untuk diperoleh, yang mana apabila ia semakin usang dan lama, kehilangan nilai yang terhasil dari segi fizikal, fungsi atau luaran dan lain-lain akan menjadikan nilai hotel tersebut semakin sukar untuk dianggarkan. Justeru, kajian ini akan mengenalpasti faktor-faktor yang diambilkira dalam penilaian hotel dan mengkaji cabaran yang dihadapi oleh penilai dalam membuat penilaian hotel. Responden yang ditemubual adalah tiga (3) orang penilai kerajaan dan dua (2) orang penilai swasta di sekitar Johor. Data daripada responden diperoleh dengan menggunakan kaedah temubual semi struktur bagi mencapai kedua-dua objektif kajian. Berdasarkan kepada hasil dapatan yang diperoleh, faktor-faktor yang diambilkira oleh kesemua responden adalah lokasi, masa, keuntungan hotel, kos operasi, saiz hotel, dan fasiliti. Manakala cabaran yang dihadapi oleh kesemua responden dalam penggunaan kaedah penilaian semasa membuat penilaian hotel adalah Kaedah Perbandingan dan Kaedah Pendapatan.

Kata Kunci: Penilaian hotel, Faktor-faktor yang diambilkira dalam penilaian hotel, Cabaran dalam penilaian hotel

1. Pengenalan

Pada tahun 2021, sebanyak 11 transaksi hotel telah direkodkan di dalam Laporan Pasaran Harta 2021 (NAPIC, 2021). Jumlah tersebut dilihat meningkat daripada jumlah transaksi hotel pada tahun 2020 iaitu sebanyak enam (6) transaksi (NAPIC, 2020) dan tahun 2019 sebanyak 10 transaksi (NAPIC, 2019). Transaksi hotel ini secara langsung berlakunya proses penilaian hotel oleh penilai bagi mendapatkan anggaran nilai hotel untuk tujuan jual beli hotel. Menurut Majumdar (2019), tujuan penilaian hotel dibuat adalah untuk memenuhi peraturan dan syarat penyenaian (*listings*), mendapatkan anggaran nilai bagi transaksi jual beli, mencagarkan aset sebagai cagaran untuk pinjaman, atau sekadar untuk melaporkan kepada pemegang saham mengenai peningkatan atau penurunan dalam nilai hotel sebagai prestasi keseluruhan hotel tersebut.

Menurut Majumdar (2019), terdapat tiga (3) kaedah yang boleh digunakan di dalam penilaian hotel iaitu Kaedah Kos, Kaedah Perbandingan, dan Kaedah Pendapatan. Kajian-kajian lepas juga menyatakan beberapa cabaran dalam penilaian hotel berdasarkan kepada tiga (3) kaedah penilaian tersebut. Salah satu cabaran adalah bukti jual beli yang sebanding sukar diperoleh kerana harta tanah hotel yang jarang dipindahmilik (Cheng *et al.*, 2006). Perkara tersebut telah menimbulkan persoalan adakah semua penilai mengalami cabaran yang sama seperti yang disebutkan di dalam kajian-kajian lepas.

Oleh itu, kajian ini memanfaatkan pencarian maklumat daripada temubual semi struktur yang dilakukan bersama lima (5) orang penilai di sekitar negeri Johor. Temubual tersebut dijalankan bagi mengenalpasti faktor-faktor yang diambilkira dalam penilaian hotel dan cabaran yang dihadapi oleh penilai dalam membuat penilaian hotel.

1.1 Latar Belakang Kajian

Penilaian harta tanah merupakan komponen terpenting dalam kebanyakan perniagaan (Maliene, 2011). Harta tanah terbahagi kepada dua (2) iaitu Harta Tanah Bukan Khas dan Harta Tanah Khas (Maliene, 2011, French, 2004). Bagi Harta Tanah Bukan Khas seperti harta tanah kediaman, tahap harga boleh ditetapkan dengan perbandingan kerana berlaku aktiviti transaksi yang mencukupi (Maliene, 2011). Berbeza dengan Harta Tanah Khas yang mempunyai data pasaran yang tidak mencukupi untuk dinilai menggunakan perbandingan (Maliene *et al.*, 2010). Harta tanah yang dikategorikan sebagai Harta Tanah Khas adalah tanah kegunaan pertanian, telekomunikasi, pengekstrakan mineral, tapak pelupusan sampah, bar dan restoran, kasino dan kelab, pawagam dan

teater, hotel, hartanah riadah swasta dan kerajaan, rumah jagaan, hospital, pembangunan hartanah, stesen minyak, kawasan hutan, dan gereja (French, 2004).

Terdapat tiga (3) kaedah tradisional yang sering digunapakai dalam penilaian harta tanah hotel iaitu Kaedah Kos, Kaedah Perbandingan, dan Kaedah Pendapatan (Fu *et al.*, 2013, Majumdar, 2019). Ketiga-tiga pendekatan ini adalah berbeza dalam mengaplikasikannya (Jackson, 2008). Namun, terdapat beberapa cabaran dalam setiap kaedah penilaian yang digunakan untuk membuat penilaian hotel. Salah satu cabaran yang disebutkan dalam kajian Majumdar (2019) adalah anggaran susut nilai bagi hotel sukar ditentukan, yang mana apabila bangunan hotel telah lama dibina, kehilangan nilai yang terhasil dari segi fizikal, fungsi atau luaran menjadikan nilai hotel semakin sukar untuk dianggarkan.

Susut nilai diperlukan sekiranya hotel tersebut dinilai dengan menggunakan Kaedah Kos kerana untuk mendapatkan nilai pasaran hotel daripada kaedah ini, kos pembinaan semula hotel perlu ditolak dengan susut nilai (Fu *et al.*, 2013). Menurut Aliyu (2015), Kaedah Kos ini paling sesuai digunakan bagi harta tanah yang baru. Namun, beliau turut menyatakan apabila bangunan dan lain-lain penambahbaikan semakin usang dan mula merosot, kehilangan nilai akan mula terhasil sekaligus menjadikan Kaedah Kos semakin sukar untuk diukur dengan tepat. Terdapat juga cabaran lain dalam membuat penilaian hotel selain daripada kaedah ini. Justeru, kajian ini bertujuan untuk mengetahui lebih lanjut mengenai cabaran yang dihadapi oleh penilai dalam membuat penilaian hotel di samping mengenalpasti faktor-faktor yang diambilkira dalam penilaian hotel.

1.2 Pernyataan masalah

Dalam membuat penilaian hotel, kaedah penilaian yang boleh digunakan adalah Kaedah Kos, Kaedah Perbandingan, dan Kaedah Pendapatan (Majumdar, 2019). Namun, kajian oleh pengkaji-pengkaji lepas telah menyatakan cabaran dalam membuat penilaian hotel. Cabaran tersebut dikelaskan mengikut kaedah penilaian yang digunakan.

Bagi Kaedah Kos, selain daripada susut nilai yang sukar dianggarkan nilainya disebabkan oleh hotel yang semakin tua, kaedah ini turut menjadi cabaran apabila kos binaan yang terlibat sewaktu hotel tersebut dibina sukar diperoleh (Majumdar, 2019).

Selain itu, bagi Kaedah Perbandingan, mana-mana dua (2) hotel yang dijadikan perbandingan tidak akan sama dari segi saiz, lokasi, dan fasiliti (Majumdar, 2019). Pernyataan tersebut disokong oleh kajian daripada Cheng *et al.* (2006) yang menyatakan transaksi hotel adalah jarang dipindahmilik sekaligus menyebabkan bukti jual beli yang sebanding sukar diperoleh. Kajian oleh Fu *et al.* (2013) juga menambah bahawa terdapat kesukaran dalam melakukan pelarasan yang tepat.

Di samping itu, cabaran dalam Kaedah Pendapatan adalah kesukaran untuk mendapatkan maklumat hotel terutamanya maklumat akaun untung rugi (Cheng *et al.*, 2006).

Justeru, kajian ini bertujuan untuk mengkaji adakah cabaran-cabaran ini dihadapi oleh penilai kerajaan dan penilai swasta di negeri Johor atau turut terdapat cabaran yang lain, di samping ingin mengenalpasti faktor-faktor yang diambilkira dalam penilaian hotel.

1.3 Persoalan kajian

- (a) Apakah faktor-faktor yang diambilkira dalam penilaian hotel?
- (b) Apakah cabaran yang dihadapi oleh penilai dalam membuat penilaian hotel?

1.4 Objektif kajian

- (a) Mengenalpasti faktor-faktor yang diambil kira dalam penilaian hotel.
- (b) Mengkaji cabaran yang dihadapi oleh penilai dalam membuat penilaian hotel.

1.5 Skop kajian

Skop kajian ini tertumpu kepada penilai kerajaan dan penilai swasta di sekitar negeri Johor. Kaedah temubual semi struktur dijalankan bersama lima (5) orang penilai yang terdiri daripada tiga (3) orang penilai kerajaan dan dua (2) orang penilai swasta bagi mencapai kedua-dua objektif kajian. Dalam proses pencarian responden, pengkaji menghubungi setiap cawangan Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan (JPPH) di negeri Johor untuk mencari penilai kerajaan yang berpengalaman dalam membuat penilaian hotel. Bagi penilai swasta, kedua-dua penilai yang dihubungi mempunyai pengalaman dalam membuat penilaian hotel.

1.6 Kepentingan kajian

a) *Penilai*

Kajian ini dapat dijadikan sebagai ilmu tambahan kepada penilai yang tidak mempunyai pengalaman dalam membuat penilaian hotel. Penilai dapat mengetahui faktor-faktor yang diambil kira dalam penilaian hotel dan mengetahui cabaran dalam setiap kaedah penilaian yang digunakan semasa membuat penilaian hotel.

b) *Pelajar*

Kajian ini dapat dijadikan rujukan kepada pelajar jurusan harta tanah untuk mengetahui faktor-faktor yang perlu diambil kira dalam penilaian hotel dan cabaran yang perlu dihadapi dalam membuat penilaian hotel. Oleh kerana hotel berada dalam kategori Harta Tanah Khas, pelajar boleh menjadikan kajian ini sebagai contoh rujukan bagi subjek Penilaian Harta Tanah Khas.

c) *Penyelidik*

Kajian ini dapat dijadikan rujukan kepada penyelidik yang ingin membuat kajian berkaitan penilaian hotel.

2. Kajian Literatur

Kajian literatur menerangkan tentang definisi penilaian dan definisi hotel. Selain itu, jenis hotel, faktor-faktor yang diambil kira dalam penilaian hotel dan cabaran-cabaran dalam membuat penilaian hotel turut diterangkan.

2.1 Definisi

a) *Definisi Penilaian*

Malaysian Valuation Standards Edisi Keenam (2019) menyatakan maksud penilaian sebagai pendapat bertulis berkenaan nilai modal atau nilai sewa atas apa-apa asas tertentu berkenaan dengan kepentingan dalam harta, dengan atau tanpa sebarang andaian atau kelayakan. Selain itu, *International Valuation Standard* (2021) menyatakan bahawa penilaian bermaksud tindakan atau proses dalam menentukan pendapat atau kesimpulan nilai bagi sesebuah aset atas dasar nilai yang dinyatakan pada tarikh tertentu dengan mematuhi *International Valuation Standard* (IVS).

b) *Definisi Hotel*

Dalam Akta Hotel (Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur) (2003) mentafsirkan hotel sebagai,

Mana-mana premis di mana, orang diberi tempat berlindung atau menginap untuk apa-apa jenis sewa atau ganjaran, bilik-bilik dilengkapi oleh pemunya, penerima pajak, penyewa utama, penghuni atau pengurus premis itu untuk kegunaan domestik bagi orang yang diberi tempat berlindung atau menginap itu.

Di samping itu, menurut Setiawan (2008), definisi hotel yang dinyatakan dalam *Hotel Proprietors Act 1965* adalah suatu perniagaan yang menyediakan penginapan tempat tidur, makanan dan minuman sebagai ganjaran kepada mereka yang datang tanpa melibatkan kontrak khas.

2.2 Jenis hotel

a) *City Hotel*

Menurut Damanik et al. (2015), definisi *City Hotel* atau Hotel Bandar adalah hotel yang terletak di kawasan bandar dan mempunyai ciri-ciri perdagangan. Kemudahan seperti pusat pakaian, bisnes, restoran, bar, tempat persidangan, pusat kesihatan dan sebagainya turut disediakan (Rutes & Penner, 1985).

b) *Down Town Hotel*

Down Town Hotel juga dikenali sebagai *Commercial Hotel* atau *Transient Hotel* ini menyediakan perkhidmatan terutamanya kepada pengembara individu untuk tempoh masa yang tidak ditentukan tetapi terhad (Sullivan, 1983). Menurutnya, purata tempoh penginapan di hotel ini adalah dua (2) suku hari hingga dua (2) setengah hari.

c) *Suburban Hotel/Motel*

Suburban Hotel atau dikenali sebagai Motel ini didefinisikan sebagai kemudahan hospitaliti yang menyediakan penginapan dan tempat letak kenderaan (Pavić et al., 2018). Menurut Clemes et al. (2011), Motel kebiasaannya menyediakan penginapan jangka pendek dan tidak menawarkan perkhidmatan tambahan yang lain seperti pusat sukan, pusat kesihatan, bilik persidangan dan pelbagai jenis restoran.

d) *Resort Hotel*

Menurut Astarini (2021), *Resort Hotel* merupakan tempat untuk bercuti dan rekreasi yang dibina di tempat yang mempunyai pemandangan yang cantik seperti gunung-ganang, bukit-bukau, pantai dan tasik. *Resort Hotel* menawarkan kemudahan seperti taman permainan, kolam renang, restoran, arena berbasikal, dan pusat sukan.

e) *Airport Hotel*

Airport Hotel atau dikenali sebagai Hotel Lapangan Terbang merupakan hotel yang dibina khas berhampiran dengan lapangan terbang (Harper, 2008). Menurut McNeill (2009), ia bukan sahaja menambah daya tarikan lapangan terbang disebabkan oleh sinergi yang dibawa oleh hotel sebagai aktiviti perniagaan di kawasan tersebut, malah dapat berfungsi sebagai perhentian penting bagi penumpang yang menghadapi pembatalan penerbangan.

f) *Hotel Butik*

Menurut Harper (2008), Hotel Butik atau dikenali sebagai rumah bandar ini terletak di bandar-bandar utama dan merupakan hotel yang agak kecil namun berkualiti tinggi dengan menawarkan tahap perkhidmatan peribadi dan eksklusif. Hotel ini menawarkan antara 10 hingga 100 bilik dan dilengkapi

dengan bertema, bergaya, dan berinspirasi (Angelopoulou, 2021).

2.3 Faktor-faktor yang diambilkira dalam penilaian hotel

a) Lokasi

Pemilihan lokasi hotel yang berjaya sering dikaitkan dengan prestasi hotel yang lebih baik dan pulangan pelaburan yang lebih tinggi (Yang, Luo & Law, 2014). Menurut beliau juga, pemilihan lokasi hotel yang buruk boleh menjadi sangat sukar untuk diperbetulkan, kerana pemindahan hotel sangat mahal dan memakan masa yang panjang. Yang *et al.* (2018) menyatakan bahawa jarak kepada tarikan pelancongan (tempat tarikan semulajadi, buatan manusia, kebudayaan atau runcit) telah menjadi petunjuk dalam menentukan lokasi hotel.

b) Masa

Faktor masa merujuk kepada tarikh nilai atau digelar sebagai '*Date of Valuation*'. *Malaysian Valuation Standard* Edisi Keenam (2019) menyatakan tarikh nilai sebagai tarikh di mana pendapat nilai digunakan. Selain itu, *Valuation Standards Board* (2021) mentakrifkan tarikh nilai sebagai tarikh tertentu di mana penilai menganggarkan nilai aset.

c) Keuntungan hotel

O'neill & Mattila (2006) dan Fogarty (2015) menyatakan terdapat tiga (3) metrik produktiviti yang paling kerap diikuti dan digunakan dalam industri perhotelan iaitu Kadar Penghunan yang mewakili bilangan bilik yang diduduki daripada jumlah bilik yang tersedia, Kadar Harian Purata atau dikenali sebagai *Average Daily Rate* (ADR) yang mewakili pulangan kewangan hotel dalam asas harian, dan keuntungan bagi setiap bilik yang tersedia atau dikenali sebagai *Revenue Per Available Room* (RevPAR) yang membawa maksud petunjuk prestasi yang kebiasaannya dikira dalam asas bulanan atau tahunan (Nurminen, 2007).

d) Kos operasi

Kos operasi sangat bergantung kepada umur, susun atur, dan perkhidmatan setiap hotel individu (Harper, 2008). Menurut Enz & Potter (1998), kos operasi diperlukan untuk menjadikan perniagaan hotel tetap berjalan, dan antara senarai kos operasi yang dinyatakan adalah makanan dan minuman, komisen, kos utiliti, kos operasi bangunan dan penyelenggaraan, kos jualan dan pemasaran, dan perkhidmatan-perkhidmatan lain.

e) Saiz hotel

Menurut Harper (2008), saiz dan keadaan bangunan perlu dipastikan dalam keadaan yang baik bagi membolehkan penilai membuat anggaran nilai yang diperlukan bagi perbelanjaan modal di masa hadapan. Justeru, ia perlu dilihat dan diteliti semasa proses pemeriksaan.

f) Reka bentuk hotel

Menurut Shantha (2018), reka bentuk hotel terbahagi kepada dua (2) bahagian iaitu reka bentuk dalaman dan reka bentuk luaran. Reka bentuk dalaman termasuk seni mencipta elemen dalaman seperti lobi hotel, bilik tidur, bilik air, dapur dan balkoni secara menarik manakala reka bentuk luaran hotel terdiri daripada kolam renang yang menakjubkan, pintu masuk hotel, taman dan susunan tempat parkir kenderaan (Shantha, 2018). Beliau menyatakan bahawa reka bentuk luaran memainkan peranan yang penting dalam reka bentuk hotel kerana ia memberikan kesan tarikan pertama kepada tetamu hotel bergantung kepada corak reka bentuk tersebut.

g) Sistem penarafan hotel

Penarafan hotel didefinisikan sebagai klasifikasi hotel berdasarkan kepada gred dan pangkat

(Narangajavana, 2007). Di Malaysia, terdapat dua (2) sistem penarafan hotel yang digunakan iaitu Penarafan Bintang yang telah dilaksanakan pada 1996 dan Penarafan Orkid pada 1999 (Travel, 2017). Terdapat lima (5) tahap Penarafan Bintang iaitu satu (1) bintang, dua (2) bintang, tiga (3) bintang, empat (4) bintang, dan lima (5) bintang. Manakala bagi sistem Penarafan Orkid, terdapat tiga (3) tahap iaitu satu (1) Orkid, dua (2) Orkid, dan tiga (3) Orkid. Sistem Penarafan Orkid diberikan kepada penginapan yang tidak mendapat kelayakan bagi Penarafan Bintang, iaitu penginapan bersaiz kecil dan sederhana.

h) *Fasiliti*

Menurut Bull (1998), fasiliti yang terdapat di hotel adalah seperti makanan, perkhidmatan hotel, kemudahan bilik mandi dan tandas, dan sebagainya. Menurut beliau juga, fasiliti yang disediakan adalah berbeza mengikut lokasi dan saiz hotel.

i) *Pembaikan dan penyelenggaraan*

Kos untuk membaiki dan menyelenggara bangunan di masa hadapan dan kawasan yang berkait rapat dengan umur, pembinaan serta reka bentuk sesebuah harta tersebut penting untuk diambilkira (Harper, 2008). Menurut *Colliers International* (2014), sebab-sebab pembaikan dibuat adalah untuk meneruskan persaingan dengan hotel lain, mengekalkan atau meningkatkan pasaran syer, meningkatkan kecekapan operasi hotel yang mampu meningkatkan produktiviti dan perbelanjaan operasi dalam jangka panjang, serta meningkatkan jangka hayat hotel tersebut.

j) *Pegangan tanah*

Menurut Harper (2008), nilai hotel akan terjejas oleh tempohnya kerana hak untuk memegang harta selama-lamanya (pegangan bebas atau *freehold*) adalah lebih berharga daripada pegangan selama 20 tahun lagi (pegangan pajakan atau *leasehold*) kemudian kembali kepada tuan tanah dengan atau tanpa perlindungan.

k) *Susut nilai*

Menurut Harper (2008), susut nilai didefinisikan oleh *International Financing Reporting Standard 15* (IFRS 15) sebagai ukuran kos atau amaun yang dinilai semula untuk manfaat aset tetap ketara seperti bangunan dan peralatan yang telah digunakan dalam tempoh tersebut. Tambahnya lagi, untuk menentukan nilai jangka hayat bagi sesebuah bangunan, perkara-perkara yang perlu diambil kira adalah keusangan fizikal, keusangan berfungsi, dan faktor persekitaran.

2.4 Cabaran dalam Penilaian Hotel

Cabaran dalam membuat penilaian hotel adalah bergantung kepada kaedah penilaian yang digunakan. Kaedah penilaian yang sering digunakan dalam penilaian hotel adalah Kaedah Kos, Kaedah Perbandingan, dan Kaedah Pendapatan (Majumdar, 2019). Berikut merupakan dapatan daripada kajian-kajian lepas:

Jadual 1: Kajian literatur berkaitan cabaran dalam membuat penilaian hotel

Kajian literatur	Cabaran dalam membuat penilaian hotel
Majumdar (2019), dan Jackson (2008)	Kaedah Kos <ul style="list-style-type: none"> ● Kesukaran untuk menganggarkan susut nilai ● Kesukaran memperoleh kos binaan hotel
Majumdar (2019), Cheng <i>et al.</i> (2006), Roubi & Litteljohn (2004), Che & Kim (2009), dan Fu <i>et al.</i> (2013)	Kaedah Perbandingan <ul style="list-style-type: none"> ● Kesukaran menbandingkan hotel disebabkan oleh perbezaan saiz, lokasi, dan fasiliti. ● Kesukaran mendapatkan hotel yang sebanding kerana hotel yang jarang dipindahmilik. ● Kesukaran membuat pelarasan yang tepat
Majumdar (2019), Cheng <i>et al.</i> (2006).	Kaedah Pendapatan <ul style="list-style-type: none"> ● Kesukaran mendapatkan maklumat hotel (maklumat akaun untung rugi).

3. Metodologi Kajian

3.1 Reka bentuk kajian

Dalam kajian ini, pengkaji menggunakan kaedah kualitatif dengan menjalankan temubual semi struktur bagi mencapai kedua-dua objektif kajian. Temubual semi struktur dijalankan bersama lima (5) orang penilai yang terdiri daripada tiga (3) orang penilai kerajaan dan dua (2) orang penilai swasta di dalam negeri Johor.

3.2 Kaedah memperoleh data

a) *Data primer*

Dalam kajian ini, data primer diperoleh daripada kaedah temubual semi struktur yang dijalankan bersama lima (5) orang penilai di sekitar negeri Johor. Tiga (3) orang penilai kerajaan yang ditemubual adalah daripada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) di negeri Johor, manakala dua (2) orang penilai swasta yang ditemubual adalah daripada firma penilaian swasta.

b) *Data sekunder*

Data sekunder merupakan data atau maklumat yang telah sedia ada. Dalam kajian ini, data sekunder diperoleh daripada kajian-kajian lepas, internet, jurnal, artikel serta laman web dan diterangkan dengan lebih terperinci di dalam kajian literasi.

3.3 Instrumen kajian

Dalam kajian ini, objektif pertama mempunyai dua (2) bahagian iaitu Bahagian A dan Bahagian B. Bahagian A merupakan soalan mengenai latar belakang responden, manakala Bahagian B merupakan soalan mengenai faktor-faktor yang diambilkira dalam penilaian hotel. Objektif kedua juga mempunyai dua (2) bahagian iaitu Bahagian A dan Bahagian B. Bahagian A mewakili soalan mengenai cabaran yang dihadapi oleh penilai berdasarkan kaedah penilaian yang digunakan semasa membuat penilaian hotel. Manakala Bahagian B adalah soalan mengenai cabaran lain yang dihadapi oleh penilai semasa membuat penilaian hotel.

Jadual 2: Soalan temubual semi struktur bagi objektif pertama

Bahagian	Soalan
A	Soalan mengenai latar belakang responden seperti: <ol style="list-style-type: none"> i. Nama penuh responden ii. Umur responden iii. Bekerja di firma kerajaan atau firma swasta iv. Tempoh pengalaman bekerja sebagai penilai v. Pengalaman dalam membuat penilaian hotel: <ol style="list-style-type: none"> a. Sudah berapa kali terlibat dalam membuat penilaian hotel? b. Atas tujuan apakah hotel dinilai? c. Apakah kaedah penilaian yang digunakan semasa membuat penilaian hotel?
B	Adakah faktor-faktor ini diambilkira oleh responden semasa membuat penilaian hotel? <ol style="list-style-type: none"> i. Faktor lokasi ii. Faktor masa iii. Faktor jenis hotel iv. Faktor keuntungan hotel v. Faktor kos operasi vi. Faktor reka bentuk hotel vii. Faktor saiz hotel viii. Faktor sistem penarafan hotel ix. Faktor fasiliti x. Faktor pembaikan dan penyelenggaraan xi. Faktor pegangan tanah xii. Faktor susut nilai

Jadual 3: Soalan temubual semi struktur bagi objektif kedua

Bahagian	Soalan
A	Apakah cabaran yang dihadapi oleh responden semasa membuat penilaian hotel berdasarkan kepada kaedah penilaian yang digunakan? <ol style="list-style-type: none"> i. Kaedah Kos <ol style="list-style-type: none"> a. Nilai anggaran susut nilai (fizikal, fungsi, dan ekonomi) sukar ditentukan b. Kos binaan hotel sukar diperolehi ii. Kaedah Perbandingan <ol style="list-style-type: none"> a. Kesukaran membandingkan hotel disebabkan oleh perbezaan saiz, lokasi, dan fasiliti b. Kesukaran mendapatkan hotel yang sebanding disebabkan oleh transaksi hotel yang sedikit c. Kesukaran membuat pelarasan yang tepat iii. Kaedah Pendapatan <ol style="list-style-type: none"> a. Kesukaran mendapatkan maklumat hotel (maklumat akaun untung rugi)
B	Apakah cabaran lain yang dihadapi oleh responden semasa membuat penilaian hotel?

3.4 Analisis data

Kaedah analisis data adalah menggunakan Analisis Tematik. Analisis ini adalah berdasarkan tema yang ditentukan daripada data yang diperolehi. Analisis dihasilkan daripada maklumat temubual semi struktur oleh lima (5) orang penilai bagi mendapatkan kualiti dan kesimpulan yang lebih tertumpu.

4. Hasil Dapatan Kajian

Bahagian ini merupakan hasil kajian yang diperoleh menerusi kaedah temubual semi struktur. Berikut merupakan hasil kajian bagi objektif pertama dan objektif kedua:

4.1 Hasil dapatan kajian bagi objektif pertama

Jadual 4: Faktor-faktor yang diambilkira oleh responden dalam penilaian hotel

Responden (R)	Faktor-faktor yang diambilkira dalam penilaian
Hotel R1, R2, R3, R4 & R5	Lokasi
R1, R2, R3, R4 & R5	Masa
R3 & R5	Jenis hotel
R1, R2, R3, R4 & R5	Keuntungan
Hotel R1, R2, R3, R4 & R5	Kos operasi
R5	Reka bentuk hotel
R1, R2, R3, R4 & R5	Saiz hotel
R1 & R5	Sistem penarafan hotel
R1, R2, R3, R4 & R5	Fasiliti
R1 & R5	Pembaikan dan penyelenggaraan
R1 & R5	Pegangan tanah
R1, R3, R4 & R5	Susut nilai

Berdasarkan kajian yang dijalankan, pengkaji telah mengenalpasti faktor-faktor yang diambilkira oleh kesemua responden dalam penilaian hotel seperti yang ditunjukkan dalam Jadual 4. Setiap faktor yang diambilkira ini bergantung kepada kaedah penilaian yang digunakan semasa membuat penilaian hotel. Antara faktor-faktor yang diambilkira oleh kesemua responden dalam penilaian hotel adalah lokasi, masa, keuntungan hotel, kos operasi, saiz hotel, dan fasiliti.

Faktor lokasi adalah faktor penting yang perlu diambilkira dalam penilaian hotel. Faktor lokasi sering diambilkira dalam Kaedah Perbandingan untuk membandingkan lokasi hotel subjek dan hotel-hotel perbandingan. Faktor lokasi diambilkira kerana penggunaan lokasi bagi hotel-hotel perbandingan haruslah serupa dengan lokasi hotel subjek. R4 menyatakan bahawa faktor lokasi merupakan tambahan nilai kepada hotel. Seiring dengan R3 yang berpandangan bahawa faktor lokasi mempunyai hubungkait dengan tujuan hotel tersebut dibina. Beliau turut memberi contoh, apabila hotel tersebut dibina bagi tujuan pelancongan, maka lokasi yang sesuai untuk dibangunkan adalah di kawasan pantai. Hal yang demikian kerana, jarak kepada tarikan pelancongan menjadi petunjuk kepada penentuan lokasi hotel sekaligus menyokong pandangan R4 yang menyatakan lokasi strategik mampu menjadi tambahan nilai kepada hotel. Bahkan juga, berdasarkan pengalaman R1 dalam membuat penilaian hotel, perbandingan hotel yang berada di luar negeri boleh digunakan sekiranya perbandingan hotel di sekitar hotel subjek sukar diperoleh.

Selain itu, faktor masa sememangnya menjadi faktor penting untuk diambilkira dalam penilaian hotel. Hal yang demikian kerana faktor masa perlu dititikberatkan di dalam semua kaedah penilaian. Perbandingan hotel yang digunakan haruslah transaksi hotel paling terkini.

Seterusnya, faktor keuntungan hotel juga diambilkira oleh kesemua responden. Menurut R1, faktor ini akan diambilkira apabila penilaian hotel dibuat menggunakan Kaedah Pendapatan. Tambahan pula, R3 menyatakan Kaedah Pendapatan akan digunakan berdasarkan maklumat kewangan hotel tersebut. Menurut R2, maklumat kewangan hotel perlulah menunjukkan prestasi keuntungan yang konsisten, iaitu nilai keuntungan bagi tiga (3) tahun berturut-turut adalah tidak jauh berbeza antara satu sama lain. Hal yang demikian bermaksud, selain daripada faktor keuntungan hotel penting dalam Kaedah Pendapatan, penelitian mengenai konsistensi dalam nilai keuntungan hotel juga

penting untuk diambilkira.

Tambahan pula, faktor kos operasi adalah penting untuk diambilkira apabila menggunakan Kaedah Pendapatan dalam penilaian hotel. Malah, faktor ini diambilkira oleh kesemua responden semasa membuat penilaian hotel. Di dalam Kaedah Pendapatan, keuntungan yang diperoleh perlu ditolak dengan kos operasi bagi mendapatkan keuntungan bersih hotel tersebut. Kos operasi menurut Enz & Potter (1998) seperti makanan dan minuman, kos utiliti, komisen, kos operasi bangunan dan penyelenggaraan, dan lain-lain kos yang diperlukan untuk menjadikan perniagaan hotel tetap berjalan. R3 juga menambah bahawa kos operasi adalah termasuk kos pembersihan dan kos upah pekerja.

Di samping itu, Jadual 4 menunjukkan faktor saiz hotel diambilkira oleh kesemua responden dalam membuat penilaian hotel. Menurut R2, saiz bangunan hotel bergantung kepada bilangan bilik yang terdapat di dalam sesebuah hotel. R1 pula berpendapat bilangan bilik hotel adalah bergantung kepada kelas bintang yang diperoleh oleh hotel tersebut. Sekiranya hotel tersebut berkelas lima (5) bintang, maka bilangan minimum bilik hotel yang dibina adalah 100 bilik.

Faktor fasiliti juga merupakan faktor yang diambilkira oleh kesemua responden dalam membuat penilaian hotel. R4 menyatakan faktor fasiliti ini dapat memberi tambahan nilai kepada hotel. R3 berpendapat bahawa fasiliti hotel adalah bergantung kepada tujuan sesebuah hotel dibina. Sebagai contoh, antara fasiliti yang disediakan di *Business Hotel* adalah bilik seminar atau bilik mesyuarat. Manakala fasiliti yang terdapat di *Resort Hotel* seperti kemudahan kolam renang, taman permainan, restoran, pusat sukan dan sebagainya (Astarini, 2021).

Akhir sekali, faktor yang turut diambilkira oleh kesemua responden kecuali R2 adalah faktor susut nilai. R2 tidak mengambilkira faktor susut nilai dalam penilaian hotel kerana beliau tidak pernah menggunakan Kaedah Kos semasa membuat penilaian hotel. Namun, menurut pengetahuan yang diperoleh R2 daripada rakan-rakan penilai yang pernah membuat penilaian hotel menggunakan Kaedah Kos, bangunan hotel lebih tertumpu kepada susut nilai fungsi. R1 dan R2 menyatakan bahawa susut nilai fungsi adalah merujuk kepada hotel tersebut sama ada masih berfungsi dan beroperasi sebagai hotel. Ini amat bergantung kepada kepakaran seseorang penilai untuk menentukan peratus susut nilai yang perlu diberikan.

Kesimpulannya, faktor jenis hotel, sistem penarafan hotel, pembaikan dan penyelenggaraan, pegangan tanah menunjukkan hanya dua (2) orang responden yang mengambilkira faktor-faktor tersebut dalam penilaian hotel. Faktor reka bentuk hotel pula diambilkira oleh seorang responden saja dalam penilaian hotel. Walau bagaimanapun, R3 menyatakan bahawa senarai faktor-faktor tersebut tidak mempunyai penghujung. Ia bermaksud, hotel yang berlainan akan menghasilkan faktor yang berbeza, dan ia bergantung kepada kepakaran penilai itu untuk mengambilkira faktor-faktor yang dirasakan relevan dengan hotel yang dinilai serta faktor luaran dan dalaman lain yang berkait langsung dengan bangunan hotel berkenaan.

4.2 Hasil dapatan kajian bagi objektif kedua

a) Cabaran dalam penilaian hotel menggunakan Kaedah Kos

Jadual 5: Cabaran dalam penilaian hotel menggunakan kaedah kos

Responden (R)	Cabaran dalam penilaian hotel menggunakan Kaedah Kos
Kos R2, R3 & R5	Nilai anggaran susut nilai (fizikal, fungsi, dan ekonomi) sukar ditentukan
R1 & R3	Kos binaan hotel sukar diperoleh

Dalam menggunakan Kaedah Kos untuk membuat penilaian hotel, R2, R3, dan R5 beranggapan bahawa nilai anggaran susut nilai sukar untuk ditentukan. Manakala R1 dan R4 berpendapat perkara tersebut tidak menjadi kesukaran bagi mereka. Walaupun R2 tidak mempunyai pengalaman dalam menggunakan Kaedah Kos semasa membuat penilaian hotel, namun menurutnya, antara cabaran menggunakan Kaedah Kos dalam sebarang penilaian adalah kesukaran untuk menentukan peratus bagi ketiga-tiga jenis susut nilai fungsi, fizikal, dan ekonomi. Oleh yang demikian, cara yang digunakan dalam menentukan susut nilai adalah, sekiranya bangunan tersebut telah digunakan selama 15 tahun dan tempoh jangka hayatnya adalah 60 tahun, maka 15 tahun dibahagi kepada 60 tahun bersamaan 25 peratus. Oleh itu, 25 peratus tersebut adalah merangkumi keseluruhan peratus bagi ketiga-tiga susut nilai untuk bangunan tersebut. Tambahan pula, R4 menyatakan bahawa beliau menentukan peratus susut nilai secara sekaligus bagi ketiga-tiga jenis tersebut dan tidak menentukannya secara berasingan.

Selain itu, Jadual 5 menunjukkan hanya R1 dan R3 yang mengalami kesukaran memperoleh kos binaan hotel. R1 menyatakan bahawa dalam penggunaan Kaedah Kos, cabaran yang dihadapi adalah kesukaran memperoleh keseluruhan kos yang terlibat dalam membangunkan sebuah hotel. R3 turut menyatakan bahawa kos bahan-bahan binaan yang digunakan sewaktu hotel tersebut dibina tidak dapat diperoleh kerana bahan-bahan binaan tersebut sudah terlalu lama dan tidak dikeluarkan lagi.

b) *Cabaran dalam penilaian hotel menggunakan Kaedah Perbandingan*

Jadual 6: Cabaran dalam penilaian hotel menggunakan kaedah perbandingan

Responden (R)	Cabaran dalam penilaian hotel menggunakan Kaedah Perbandingan
R1, R2, R3, R4 & R5	Kesukaran membandingkan hotel disebabkan oleh perbezaan saiz, lokasi, dan fasiliti
R1, R2, R3, R4 & R5	Kesukaran mendapatkan hotel sebanding disebabkan oleh hotel yang jarang dipindahmilik
R1	Kesukaran membuat pelarasan yang tepat

Dalam menggunakan Kaedah Perbandingan, Jadual 6 menunjukkan kesemua responden mengalami kesukaran dalam membandingkan hotel disebabkan oleh perbezaan saiz, lokasi, kualiti, dan fasiliti. Kesemua responden juga mengalami kesukaran mendapatkan hotel yang sebanding disebabkan oleh hotel yang jarang dipindahmilik. R3 dan R4 menyatakan bahawa perbandingan hotel sukar diperoleh kerana hotel merupakan harta tanah khas yang jarang dipindahmilik di pasaran. Menurut R1, perbandingan hotel di luar negeri boleh digunakan sekiranya tiada transaksi hotel yang sebanding di sekitar hotel subjek. Selain itu, kesukaran dalam membuat pelarasan yang tepat dihadapi oleh R1. Namun, R1 turut berpendapat yang sama dengan responden lain iaitu pelarasan yang tepat tidak sukar untuk dibuat sekiranya setiap pelarasan dapat dibuktikan dan mempunyai justifikasi yang kukuh.

c) *Cabaran dalam penilaian hotel menggunakan Kaedah Pendapatan*

Jadual 7: Cabaran dalam penilaian hotel menggunakan kaedah pendapatan

Responden (R)	Cabaran dalam penilaian hotel menggunakan Kaedah Pendapatan
R1, R2, R3, R4 & R5	Kesukaran mendapatkan maklumat hotel (maklumat akaun untung rugi)

Dalam menggunakan Kaedah Pendapatan, kesemua responden mengalami kesukaran dalam mendapatkan maklumat hotel. Maklumat hotel sukar diperoleh kerana maklumat tersebut dianggap *Private & Confidential* (P&C). Malah, menurut R3, terdapat juga pengurus hotel yang tidak mahu

memberikan maklumat kewangan mereka sekiranya penilaian yang dibuat bukan atas kepentingan mereka.

d) *Cabaran lain dalam penilaian hotel*

Jadual 8: Cabaran lain dalam penilaian hotel

Responden (R)	Cabaran lain dalam penilaian hotel
R1 & R5	Keselamatan
R2	Pelan bangunan hotel yang tidak lengkap
R3 & R5	Ketiadaan maklumat pelan bangunan hotel

Cabaran lain yang dihadapi oleh R1 dan R5 adalah faktor keselamatan. Semasa R1 membuat penilaian Putera Island Resort di Pulau Besar, Melaka, hanya beliau seorang perempuan yang terlibat dalam sesi pemeriksaan tapak-tapak. Ini merupakan risiko dan cabaran yang dihadapi namun demi tanggungjawab beliau sebagai seorang penilai, beliau tetap perlu melalui situasi tersebut. R3 juga menasihatkan sesi pemeriksaan tapak tidak digalakkan pergi berseorangan terutamanya seorang perempuan. Selain itu, cabaran lain yang dihadapi R2 adalah tidak memperoleh pelan dalaman dan luaran bangunan yang lengkap. Malah, situasi yang serupa turut dialami oleh R3 yang mana sering tidak memperoleh pelan bangunan hotel yang hendak dinilai lebih-lebih lagi sekiranya penilaian tersebut dilakukan bukan atas kepentingan mereka.

5. Kesimpulan

Melalui kajian ini, terdapat dua (2) objektif kajian yang telah dijalankan oleh pengkaji berkaitan faktor-faktor yang diambilkira dalam penilaian hotel dan cabaran yang dihadapi oleh penilai dalam membuat penilaian hotel. Kaedah pengumpulan data bagi mencapai kedua-dua objektif kajian ini telah dijalankan melalui kaedah temubual semi struktur. Hasil dapatan daripada objektif kajian 1, terdapat enam (6) faktor yang diambilkira oleh kesemua responden dalam penilaian hotel, iaitu lokasi, masa, keuntungan hotel, kos operasi, saiz hotel, dan fasiliti. Manakala bagi objektif kajian 2, pengkaji dapat menyimpulkan bahawa kesemua responden menghadapi cabaran dalam membuat penilaian hotel menggunakan Kaedah Perbandingan dan Kaedah Pendapatan.

Di samping itu, kajian ini dapat menambah pengetahuan kepada penilai yang tidak mempunyai pengalaman dalam membuat penilaian hotel. Melalui kajian ini, penilai dapat mengetahui faktor-faktor yang diambilkira dalam penilaian hotel. Namun, faktor-faktor yang diambilkira adalah bergantung kepada hotel yang hendak dinilai, dan setiap hotel mempunyai faktor yang berbeza untuk diambilkira. Malah, penilai dapat mengetahui cabaran dalam penggunaan setiap kaedah penilaian semasa membuat penilaian hotel. Hal yang demikian dapat memberikan gambaran kepada penilai untuk memilih kaedah penilaian yang lebih sesuai semasa membuat penilaian hotel. Selain itu, kajian ini juga dapat dijadikan rujukan kepada pelajar jurusan harta tanah terutamanya bagi subjek Penilaian Harta Tanah Khas serta rujukan kepada pengkaji yang ingin membuat kajian mengenai penilaian hotel.

Penghargaan

Penulis ingin mengucapkan ribuan terima kasih kepada pihak Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia di atas segala sokongan yang diberi.

Rujukan

- Ali, Z., Bhaskar, S. B., & Sudheesh, K. (2019). Descriptive statistics: Measures of central tendency, dispersion, correlation and regression. *Airway*, 2(3), 120.
- Aliyu, A. A., Abdu, A. A., Usman, H., & Anosike, D. A. The Efficacy of the Use of Depreciated/Replacement Cost Method as an Alternative to Profit/Account Method in Valuation of Hotels in Bauchi.
- Angelopoulou, A. E. (2021). The Value of Hospitality in Boutique Hotels: An Exploratory Case Study.
- Astarini, N. M. W. (2021). The Procedures and Language Expressions Used in Handling Guest's Complaints at Buyan Resort.
- Chen, M. H., & Kim, W. G. (2010). Hotel valuation in China: A case study of a state-owned hotel. *Cornell Hospitality Quarterly*, 51(3), 429-445.
- Cheng, P. G., Omar, W. Z. W. & Bakar, A. M. A. (2006). 'Per Room Basis'-Suatu Pedekatan Penilaian Hotel Yang Tepat?. Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Kedah.
- Clemes, M. D., Gan, C., & Ren, M. (2011). Synthesizing the effects of service quality, value, and customer satisfaction on behavioral intentions in the motel industry: An empirical analysis. *Journal of Hospitality & Tourism Research*, 35(4), 530-568.
- Colliers International (2014). Hotel asset management managing the asset life cycle. Dubai: Colliers International.
- Damanik, V., Hermanto, E., & Roesmanto, T. (2015). *City Hotel di Medan* (Doctoral dissertation, FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS DIPONEGORO).
- Enz, C. A., & Potter, G. (1998). The impacts of variety on the costs and profits of a hotel chain's properties. *Journal of Hospitality & Tourism Research*, 22(2), 142-157.
- Fogarty, A. (2015). Boston Hospitality Review Update.
- French, N. (2004). The valuation of specialised property: A review of valuation methods. *Journal of Property Investment & Finance*.
- Fu, J., Sheel, A., & Lang, J. (2013). A Reexamination of Current Hotel Valuation Techniques—Which Approach is More Realistic?. *The Journal of Hospitality Financial Management*, 21(1), 17-30.
- Gaya Travel. (2017). New Malaysian Criteria of Classification for Tourist Accommodation Premises Launched. Dirujuk pada Jun 11, 2022, daripada <https://www.gayatravel.com.my/new-malaysian-criteria-classification-tourist-accommodation-premises-launched/>
- Harper, D. (2008). *Valuation of hotels for investors*. Estates Gazette.
- International Valuation Standards Council. (2021). International Valuation Standards (IVS). London
- Jackson, L. A. (2008). An examination and application of current lodging valuation practices. *Journal of Retail & Leisure Property*, 7(3), 234-247.
- Krejcie, R. V., & Morgan, D. W. (1970). Determining sample size for research activities. *Educational and psychological measurement*, 30(3), 607-610.
- Majumdar, R. (2019). Valuation of hotel property: issues and challenges. *Worldwide Hospitality and Tourism Themes*.
- Malaysia (2003). *Akta Hotel (Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur)*. Akta 626.
- Maliene, V. (2011). Specialised property valuation: Multiple criteria decision analysis. *Journal of Retail & Leisure Property*, 9(5), 443-450.
- Maliene, V., Deveikis, S., Kirsten, L., & Malys, N. (2010). Commercial leisure property valuation: A comparison of the case studies in UK and Lithuania. *International Journal of Strategic Property Management*, 14(1), 35-48.
- McNeill, D. (2009). The airport hotel as business space. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 91(3), 219-228.
- Narangajavana, Y. (2007). *The relationship of the hotel rating system and service quality: A case study of the Thailand Hotels Standard*. Oklahoma State University.
- National Property Information Centre (NAPIC). (2019). *Laporan Pasaran Harta 2019*. <https://napic.jpoh.gov.my/portal/publication>
- National Property Information Centre (NAPIC). (2020). *Laporan Pasaran Harta 2020*. <https://napic.jpoh.gov.my/portal/publication>
- National Property Information Centre (NAPIC). (2021). *Laporan Pasaran Harta 2021*. <https://napic.jpoh.gov.my/portal/publication>
- Nurminen, M. (2007). *Guest experience design in hotel industry* (Doctoral dissertation, Beedie School of Business-Segal Graduate School).
- O'neill, J. W., & Mattila, A. S. (2006). Strategic hotel development and positioning: The effects of revenue drivers on profitability. *Cornell Hotel and Restaurant Administration Quarterly*, 47(2), 146-154.
- Oladokun, S. O., Aluko, B. T. & Gbadegesin, J.T. (2014). Pitfalls in the valuations of properties with trading potential-A viewpoint

- Pavić, L., Blešić, I., Nerandžić, B., Vukosav, S., & Mumel, D. (2018). Motels in Serbia—what do potential guests expect?. *Industrija*, 46(2).
- Ramscott Academy. (2019). *Malaysian Valuation Standards*. Malaysia: Sixth Edition
- Roubi, S., & Litteljohn, D. (2004). What makes hotel values in the UK? A hedonic valuation model. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*.
- Rutes, W. A., & Penner, R. H. (1985). *Hotel planning and design*. Watson-Guptill Publications. Setiawan, A. (2008). *MERAPI RESORT HOTEL* (Doctoral dissertation, UAJY).
- Shantha, A. A. (2018). The Impact of Interior and Exterior Designs of Hotels on Customer Perception: The Sri Lankan Experience. *ADVANCES IN BUSINESS, HOSPITALITY AND TOURISM RESEARCH*, 109.
- Sikich, F. (1995). Business valuations: from the accountant's perspective. *Bottomline*, 10(6), 24-27.
- Sullivan, J. (1983). A Transient Hotel for Hartford, Connecticut.
- Valuation Standards Board (2021). *Valuation Date, Valuation Report Date and Events Occurring between these dates*. Series 6. New Delhi: Valuation Standards Board, The Institute of Chartered Accountants of India.
- Yang, Y., Luo, H., & Law, R. (2014). Theoretical, empirical, and operational models in hotel location research. *International Journal of Hospitality Management*, 36, 209-220.
- Yang, Y., Mao, Z., & Tang, J. (2018). Understanding guest satisfaction with urban hotel location. *Journal of Travel Research*, 57(2), 243-259.