

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Menurut World Health Organization (2022), COVID-19 adalah penyakit menular yang disebabkan oleh salah satu jenis koronavirus. Virus dan penyakit ini ditemukan di Wuhan, Tiongkok pada bulan Desember 2019. Saat ini, COVID-19 menjadi sebuah pandemi pada negara-negara di seluruh dunia. Virus ini dapat menyebabkan gejala-gejala kesehatan seperti demam, batuk kering, rasa lelah, dan lain-lain. Virus ini tidak hanya berdampak pada kesehatan masyarakat, tetapi juga memengaruhi kondisi perekonomian, pendidikan, dan kehidupan sosial masyarakat.

Dampak pandemi COVID-19 hampir menghantam segala bisnis, tidak terkecuali bisnis perhotelan. Tingkat Penghunian Kamar (TPK) rata-rata hotel di Yogyakarta pada awal tahun 2021 hanya pada kisaran 10% bahkan ada beberapa hotel yang memiliki TPK 0%. Hal ini mengakibatkan banyak hotel mengalami masalah keuangan. Hotel-hotel tersebut harus tutup karena sudah tidak mampu beroperasi lagi bahkan \ beberapa properti hotel ditawarkan di situs jual beli daring.

Selain itu, ada sejumlah hotel yang terpaksa merumahkan beberapa karyawannya untuk menekan biaya operasional (Kusumo, 2021).

Penurunan TPK hotel pada masa pandemi disebabkan oleh banyaknya penutupan pada sektor pariwisata, penutupan stasiun transportasi, serta pemberlakuan kebijakan *lockdown* berupa Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) dan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM). Selain itu, hal ini juga disebabkan oleh keengganan masyarakat Indonesia untuk melakukan perjalanan karena khawatir dengan dampak COVID-19. Akibatnya, masyarakat yang hendak menginap di hotel serta para wisatawan yang biasanya memerlukan tempat menginap di hotel akan menurun jumlahnya.

Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) merupakan daerah yang memiliki potensi pariwisata yang besar seperti pusat budaya dan wisata alam yang sangat menarik. Jumlah wisatawan yang menginap pada hotel bintang di DIY selama tahun 2020 secara keseluruhan mengalami penurunan dari 5,2 juta orang pada tahun 2019 menjadi 2,4 juta orang pada tahun 2020. Penurunan jumlah wisatawan ini tentunya akan memengaruhi TPK hotel.

Eastparc Hotel merupakan salah satu hotel bintang 5 di DIY yang cukup dipengaruhi oleh pandemi COVID-19. Menurut Laporan Tahunan PT Eastparc Hotel Tbk. tahun 2020 (2021), TPK Eastparc Hotel yang mengalami penurunan dari 81,49% tahun 2019 menjadi 54,96% pada tahun 2020. Hal tersebut akan memengaruhi tingkat produktivitas Eastparc Hotel periode tersebut.

Penurunan tingkat produktivitas akan mempengaruhi nilai properti hotel apabila dihitung dengan pendekatan pendapatan. Makin rendah produktivitas hotel

maka makin rendah pula nilai properti hotel. Nilai properti Eastparc Hotel yang terdampak pandemi COVID-19 akan memiliki nilai yang berbeda dengan nilai properti Eastparc Hotel apabila tidak terdampak pandemi COVID-19. Hal ini dikarenakan pendapatan dan TPK hotel saat terdampak COVID-19 lebih kecil dibandingkan dengan pendapatan dan TPK hotel apabila tidak terdampak COVID-19.

Tema ini sangat menarik untuk dilakukan penelitian karena penulis mencoba menggali dampak pandemi COVID-19 terhadap nilai properti Eastparc Hotel. Dampak pandemi terhadap nilai properti dapat dilihat dengan melakukan analisis komparasi terhadap nilai properti Eastparc Hotel apabila terdampak dengan tidak terdampak pandemi COVID-19. Selain itu, sedikitnya penelitian tentang tema ini menjadikan penelitian ini sangat penting untuk ditulis.

Berdasarkan uraian di atas, penulis telah melakukan analisis komparasi nilai properti Eastparc Hotel apabila terdampak dengan tidak terdampak COVID-19 menggunakan *discounted cash flow*. Oleh karena itu, penulis mengangkat “ANALISIS KOMPARASI NILAI PROPERTI PT EASTPARC HOTEL TBK APABILA TERDAMPAK DENGAN TIDAK TERDAMPAK COVID-19 MENGGUNAKAN *DISCOUNTED CASH FLOW*” sebagai judul dalam Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah disampaikan, maka yang menjadi rumusan masalah dalam KTTA ini adalah sebagai berikut.

1. Berapa nilai properti Eastparc Hotel apabila terdampak COVID-19?

2. Berapa nilai properti Eastparc Hotel apabila tidak terdampak COVID-19?
3. Bagaimana perbandingan nilai properti Eastparc Hotel apabila terdampak dengan tidak terdampak COVID-19?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan yang hendak dicapai dalam KTTA ini antara lain:

1. mengetahui nilai properti Eastparc Hotel apabila terdampak COVID-19;
2. mengetahui nilai properti Eastparc Hotel apabila tidak terdampak COVID-19; dan
3. mengetahui perbandingan nilai properti Eastparc Hotel apabila terdampak dengan tidak terdampak COVID-19.

1.4 Ruang Lingkup

Agar pembahasan tidak menyimpang dari yang diharapkan, penulisan KTTA harus dibatasi ruang lingkup penulisan. Ruang lingkup penulisan antara lain:

1. periode yang digunakan adalah periode 6 tahun ke belakang yaitu 2016 – 2021;
2. lokasi hotel yang digunakan berada di DIY karena daerah tersebut memiliki potensi pariwisata yang besar seperti pusat budaya dan wisata alam yang sangat menarik; dan
3. sektor yang digunakan adalah sektor perhotelan karena sektor ini cukup terdampak COVID-19.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat yang diharapkan dalam penulisan Karya Tulis Tugas Akhir antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Penulisan KTTA memberikan wawasan baru dan pengembangan ilmu pengetahuan khususnya yang berkaitan langsung dengan penilaian properti hotel menggunakan pendekatan pendapatan metode *discounted cash flow*.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Penulisan KTTA menjadi sarana implementasi atas pembelajaran yang selama ini telah penulis terima dalam mata kuliah Penilaian Aset dan Properti khususnya penilaian hotel menggunakan pendekatan pendapatan metode *discounted cash flow*.

b. Bagi Penilai

Penulisan KTTA memberikan suatu pengembangan dan pandangan baru terhadap penilaian properti hotel.

c. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penulisan KTTA menjadi suatu pandangan dan pedoman dalam penilaian properti hotel sehingga pada penilaian selanjutnya diharapkan dapat membahas lebih detail dan dapat mengembangkan penelitian sebelumnya agar dapat menghasilkan nilai yang lebih baik.

d. Bagi Pihak Hotel

Penulisan KTTA menjadi gambaran terkait dampak pandemi terhadap nilai hotel serta bisa menjadi bahan pertimbangan bagi para pembuat keputusan dalam merumuskan strategi manajemen hotel

sehingga bisa memaksimalkan operasional dan bisa mengelola hotel pada masa pandemi.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini, penulis menguraikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan, ruang lingkup, manfaat, dan sistematika penulisan KTTA terkait penilaian Eastparc Hotel menggunakan pendekatan pendapatan metode *discounted cash flow*.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini, penulis menjelaskan teori yang relevan dengan penilaian Eastparc Hotel menggunakan pendekatan pendapatan metode *discounted cash flow*. Bagian ini menjadi landasan untuk melakukan praktik penilaian.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini, penulis menyajikan metode pengumpulan data yang digunakan untuk menilai Eastparc Hotel menggunakan pendekatan pendapatan metode *discounted cash flow*, gambaran umum Eastparc Hotel, dan pembahasan hasil yaitu menilai Eastparc Hotel apabila terdampak COVID-19 dan menilai Eastparc Hotel apabila tidak terdampak COVID-19 serta membandingkan hasil kedua nilai tersebut.

BAB IV SIMPULAN

Pada bab ini, penulis mengemukakan simpulan yang ditarik dari uraian pada bab-bab sebelumnya. Simpulan yang ditulis akan menjawab rumusan masalah dan/atau tujuan penulisan.