

BAB I

PENDAHULUAN

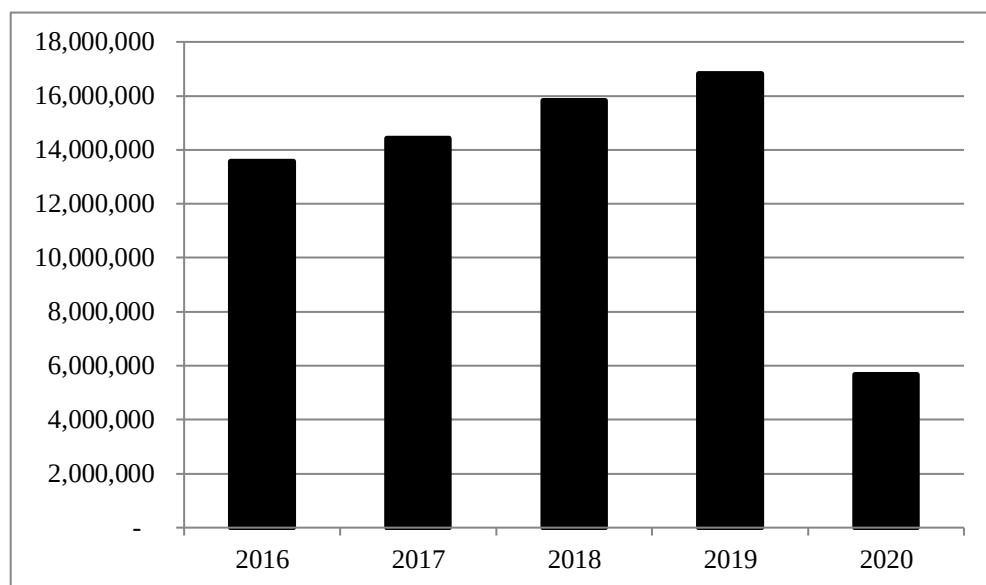
1.1 Latar Belakang

Bali adalah salah satu provinsi di Indonesia dengan ibu kotanya adalah Denpasar. Bali yang dijuluki dengan nama Pulau Dewata (*The Island of God*) terletak di antara Pulau Jawa dan Pulau Lombok. Provinsi Bali terletak pada koordinat 08°03'40" - 08°50'48" Lintang Selatan dan 114°25'53" - 115°42'40" Bujur Timur dengan iklim tropis. Luas Wilayah Provinsi Bali adalah sebesar 5.578,06 km² atau 0,29% dari luas kepulauan Indonesia. Wilayah administrasi Provinsi Bali terdiri atas 8 (delapan) kabupaten dan 1 (satu) kota, 57 kecamatan, 636 desa, dan 80 kelurahan. Jumlah kecamatan tiap Kabupaten/Kota berkisar 4-10 kecamatan (Badan Pusat Statistik Provinsi Bali, 2021).

Bali sebagai bagian dari Indonesia merupakan sentra pariwisata nasional, bahkan dunia. Pariwisata Bali merupakan sebuah paket yang relatif lengkap untuk perjalanan wisata. Mulai dari keindahan alam, budaya, serta ragam kuliner yang relatif khas. Pulau Bali memiliki karakteristik yang unik meskipun memiliki luas yang kecil. Kehidupan *Krama*/masyarakat Bali yang menyatu dengan kebudayaan

Bali menjadi suatu sistem kehidupan masyarakat yang berlandaskan nilai-nilai adat-istiadat, agama, tradisi seni dan budaya, serta kearifan lokalnya sehingga menarik perhatian dunia dan memiliki potensi yang besar untuk dijadikan objek pariwisata.

Grafik I. 1 Jumlah Wisatawan Mancanegara dan Nusantara di Provinsi Bali



Sumber : BPS Provinsi Bali tahun 2021

Pada Grafik I. 1 dapat disimpulkan bahwa terdapat peningkatan terhadap jumlah wisatawan mancanegara dan nusantara peningkatan dari tahun 2016 hingga 2019, namun terdapat penurunan pada tahun 2020 sebesar 66,32% dari tahun sebelumnya. Hal ini terjadi karena dampak dari bencana kesehatan secara global, yaitu pandemi Covid-19 yang memaksa pemerintah harus membatasi akses para wisatawan untuk datang ke Bali untuk mencegah penyebaran Covid-19.

Setiap wisatawan yang datang ke Bali dengan waktu setidaknya lebih dari 24 jam pasti membutuhkan tempat penginapan. Hotel menjadi salah satu wadah untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Sri (1996) menyatakan bahwa hotel merupakan bangunan komersial yang dikelola dengan memberikan fasilitas di antaranya pelayanan barang bawaan, makanan dan minuman, fasilitas perabot dan hiasan yang ada di dalamnya, serta jasa pencucian pakaian. Hotel memiliki peranan yang sangat penting pada sektor pariwisata, yaitu sebagai sarana akomodasi yang bersifat umum untuk setiap wisatawan yang berkunjung ke Bali.

Tingkat hunian hotel dipengaruhi oleh kegiatan bisnis yang berlangsung di suatu wilayah. Bali dengan keunggulan pariwisatanya menjadikan wilayah ini tempat berbisnis yang menguntungkan. Orang-orang akan datang dari luar wilayah Provinsi Bali untuk melakukan kegiatan bisnis dan memerlukan akomodasi untuk beristirahat. Hal inilah yang dapat memengaruhi tingkat hunian hotel di Provinsi Bali.

Perkembangan hotel dipengaruhi oleh faktor lokasi, permodalan, kelengkapan fasilitas, dan promosi. Selain itu, jumlah permintaan dan penawaran hotel juga perlu diperhatikan agar terciptanya pasar yang seimbang. Oleh sebab itu, para *developer* berlomba-lomba untuk meningkatkan kualitas dari hotel yang dikelola dan mencari strategi terbaik untuk menarik banyak peminat sehingga memperoleh keuntungan yang lebih besar.

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi Bali, Tingkat Penghunian Kamar (TPK) hotel di provinsi Bali pada tahun 2020 menurun sebesar 25,54% dari tahun sebelumnya, sedangkan pada tahun 2019 meningkat

sebesar 54,73% dari tahun 2018. Pandemi Covid-19 memang membawa pengaruh yang sangat besar terhadap perkembangan pariwisata Bali.

Kondisi di atas menjadi latar belakang pembuatan karya tulis ini. Oleh sebab itu, maka penulis akan melakukan analisis permintaan dan penawaran sektor perhotelan di Provinsi Bali untuk mengetahui kondisi pasar properti hotel saat ini.

1.2 Rumusan Masalah

Melalui pembahasan tentang latar belakang sebelumnya yang berkaitan dengan kondisi pasar perhotelan di Bali, maka harus ada keseserasian antara jumlah wisatawan yang hendak menginap dan jumlah hotel yang tersedia sehingga terbentuknya keseimbangan antara permintaan dan penawaran hotel di Bali. Data menunjukkan bahwa adanya penurunan yang signifikan terhadap jumlah wisatawan mancanegara dan nusantara di tahun 2020 dibandingkan dengan tahun 2019. Oleh sebab itu, perlu dilakukan analisis pasar properti terhadap properti hotel di Bali untuk mengetahui keseimbangan permintaan dan penawaran.

Berdasarkan uraian di atas, penulis telah merumuskan beberapa masalah yang akan dibahas dalam karya tulis ini yaitu:

- 1) Bagaimana kondisi permintaan dan penawaran properti hotel di Provinsi Bali sejak tahun 2016 hingga 2019 (sebelum pandemi Covid-19)?
- 2) Bagaimana kondisi permintaan dan penawaran properti hotel di Provinsi Bali di tahun 2020 (saat pandemi Covid-19)?

- 3) Bagaimana perbandingan permintaan dan penawaran properti hotel di Provinsi Bali ketika sebelum dan selama pandemi Covid-19?

1.3 Tujuan Penulisan

Karya tulis yang berjudul “Analisis Permintaan dan Penawaran Properti Hotel di Provinsi Bali” ini bertujuan untuk:

- 1) Mengetahui jumlah permintaan dan penawaran properti hotel di Provinsi Bali sejak tahun 2016 hingga 2019 (sebelum pandemi Covid-19).
- 2) Mengetahui jumlah permintaan dan penawaran properti hotel di Provinsi Bali di tahun 2020 (saat pandemi Covid-19)?
- 3) Mengetahui perbandingan jumlah permintaan terhadap jumlah penawaran properti hotel di Provinsi Bali ketika sebelum dan selama pandemi Covid-19?

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Secara umum, Karya Tulis Tingkat Akhir ini akan membahas hal yang berkaitan dengan properti perhotelan Bali, analisis permintaan dan penawaran properti perhotelan Bali dan kondisi pasar properti perhotelan saat ini di Provinsi Bali. Analisis dilakukan berdasarkan *time series* selama lima tahun terakhir (2016-2020). *Time series* nantinya akan dibagi menjadi dua bagian yaitu, tahun 2016-2019 (sebelum pandemi) dan tahun 2020 (selama pandemi). Objek hotel yang digunakan adalah hotel berbintang dan non bintang secara keseluruhan.

1.5 Manfaat Penulisan

Penulisan Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) diharapkan bisa menjadi sebuah pengetahuan bagi masyarakat berkaitan dengan kondisi pasar properti perhotelan Provinsi Bali. Selain itu, hal ini juga kiranya bisa menjadi tolak ukur dalam mempertimbangkan risiko yang akan dihadapi para developer maupun investor yang memiliki rencana membangun ataupun berinvestasi di sektor perhotelan di Provinsi Bali agar dapat menjalankan investasinya dengan baik. Bagi penilai, hal ini dapat dijadikan wawasan tambahan dan menjadi sumber data yang dapat digunakan dalam melakukan penilaian khususnya properti hotel di Provinsi Bali.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini terdiri atas latar belakang pembuatan karya tulis, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, manfaat penulisan, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini akan menjelaskan materi yang menjadi landasan dalam membahas masalah yang ada yang di dalamnya terdapat analisis pasar properti, permintaan , penawaran, keseimbangan pasar, dan dampak pandemi Covid-19 terhadap perekonomian khususnya sektor pariwisata.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan membahas masalah yang ada yang terdiri atas metode pengumpulan data, gambaran umum objek penulisan, gambaran umum perhotelan di Provinsi Bali, dan pembahasan hasil.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini akan menjawab pertanyaan dari rumusan masalah pada Bab II dan menyimpulkan terkait analisis yang telah dilakukan pada Bab III.