

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembentukan Kota Administrasi Padangsidempuan sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001, menjadikan Kota Padangsidempuan sebagai kota terbesar di daerah Tapanuli. Kota Padangsidempuan telah mengalami pertumbuhan dan perkembangan perekonomian yang sangat baik di bidang perdagangan, infrasturuktur, sosial budaya, dan pariwisata (Badan Pusat Statistik Kota Padangsidempuan, 2021). Pertumbuhan dan perkembangan tersebut dapat dilihat dari adanya percepatan pertumbuhan dari tahun 2018 hingga 2019 yang mencapai 5,45% pada tahun 2018 dan 5,51% pada tahun 2019 (BPS Kota Padangsidempuan, 2021).

Kota Padangsidempuan terletak pada posisi yang sangat strategis jika dilihat berdasarkan lokasinya. Kota Padangsidempuan menjadi jalur utama Lintas Sumatera atau lebih dikenal dengan sebutan Lintas Barat. Hal ini tentu saja menjadikan Kota Padangsidempuan sebagai penghubung antarkota dan antarprovinsi yang setiap harinya dilewati pelaku usaha. Akses jalan yang memadai

memberikan efek positif bagi pengguna transportasi darat dan melakukan perjalanan bisnisnya maupun bagi wisatawan baik lokal atau mancanegara.

Berdasarkan faktor di atas, diindikasikan terjadi tren peningkatan jumlah wisatawan dimana pada tahun 2019 mencapai 71,14% (BPS Kota Padangsidimpuan, 2020). Oleh karena itu, fasilitas penunjang berupa akomodasi penginapan seperti hotel sangat dibutuhkan untuk mendukung keberlangsungan kegiatan pariwisata.

Usaha akomodasi adalah suatu usaha yang menggunakan suatu bangunan atau sebagian bangunan yang disediakan secara khusus, dan setiap orang dapat menginap, makan, serta memperoleh pelayanan, dan fasilitas lainnya dengan pembayaran (BPS Provinsi Sumatera Utara, 2018). Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), hotel merupakan bangunan berkamar banyak yang disewakan sebagai tempat untuk menginap dan tempat makan orang yang sedang dalam perjalanan; bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan, penginapan, makan, dan minum. Riadi (2020) berpendapat bahwa hotel merupakan jenis akomodasi yang memegang peranan penting dalam industri pariwisata yang menyediakan jasa pelayanan penginapan, makan, minuman, fasilitas lainnya yang dikelola secara komersial sesuai aturan pemerintah.

Bisnis perhotelan menjadi salah satu lini usaha yang diperkirakan akan terus berkembang. Hal ini dilihat dari kebutuhan masyarakat akan fasilitas hotel ketika melakukan perjalanan keluar daerah. Hotel juga memiliki peranan penting dalam

pembangunan ekonomi suatu daerah melalui terciptanya lapangan kerja dan menysumbang pendapatan daerah dan negara.

Namun sepanjang tahun 2020 hingga awal tahun 2021, pandemi Covid-19 mengganggu aktivitas ekonomi Indonesia khususnya sektor pariwisata. Bahkan sebanyak 71 hotel di provinsi Sumatera Utara terpaksa gulung tikar setelah terkena dampak pandemi covid-19 (Sianturi, 2020). Pandemi Covid-19 mengubah performa bisnis perhotelan dan menjadi tantangan tersendiri, termasuk bagi Hotel Natama.

Hotel Natama menjadi salah satu hotel yang sangat dikenal oleh masyarakat dan pengunjung. Berada di lokasi yang strategis dan menyediakan fasilitas yang terbilang cukup lengkap serta keramahtamahan yang diberikan karyawan hotel menjadi daya tarik tersendiri bagi para pengunjung (Siregar, 2014). Berdasarkan uraian di atas, penulis akan melakukan analisis permintaan dan penawaran sektor perhotelan di kota Padangsidempuan dengan menjadikan Hotel Natama sebagai properti subjek sesuai dengan judul karya tulis ini Analisis Marketabilitas Hotel Natama Kota Padangsidempuan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis menemukan beberapa rumusan masalah yang akan dibahas dalam karya tulis tugas akhir ini, yaitu:

- 1) Bagaimana produktivitas Hotel Natama?
- 2) Apa area pasar, segmentasi konsumen dan persaingan Hotel Natama?

- 3) Bagaimana kondisi permintaan dan penawaran historis ruang hotel di Kota Padangsidempuan dengan melakukan perbandingan sebelum, selama, dan setelah pandemi *Covid-19*.
- 4) Bagaimana daya jual (marketabilitas) Hotel Natama sebelum, selama, dan setelah pandemi *Covid-19*.

1.3 Tujuan Penulisan

Adapun tujuan penulisan karya tulis tugas akhir yang diharapkan akan tercapai oleh penulis adalah sebagai berikut:

- 1) Menjelaskan bagaimana produktivitas Hotel Natama.
- 2) Mengetahui area pasar, segmenentasi konsumen, dan segmentasi persaingan Hotel Natama
- 3) Mengidentifikasi kondisi permintaan dan penawaran historis ruang hotel di Kota Padangsidempuan dengan melakukan perbandingan sebelum, selama, dan setelah pandemi *Covid-19*.
- 4) Mengidentifikasi daya jual (marketabilitas) Hotel Natama sebelum, selama, dan setelah pandemi *Covid-19*.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Penulis membatasi ruang lingkup penulisan karya tulis ini yaitu melakukan analisis pasar properti hotel di Kota Padangsidempuan, khususnya pada Hotel Natama sebagai properti objek dengan melihat data historis hotel dengan rincian sebagai berikut:

- 1) Sebelum pandemi covid-19, tahun 2017-2019,
- 2) Selama pandemi covid-19, tahun 2020-2021, dan

- 3) Proyeksi tingkat hunian setelah pandemi covid-19, tahun 2022-2025 dengan asumsi pandemi berakhir tahun 2021.

Analisis yang akan dilakukan adalah membandingkan marketabilitas sebelum pandemi, selama pandemi, dan proyeksi setelah pandemi berakhir.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat penulisan karya tulis ini adalah untuk mengetahui bagaimana kondisi pasar dan tingkat penyerapan properti hotel di Kota Padangsidempuan, khususnya Hotel Natama. Selanjutnya, manfaat penulisan KTTA ini adalah sebagai berikut:

- 1) Dapat memberikan tambahan wawasan dan pengetahuan bagi para pembaca secara umum dan juga pada penulis secara khusus mengenai daya jual (marketabilitas) Hotel Natama.
- 2) Dapat memberikan pertimbangan bagi manajemen Hotel Natama dalam membuat keputusan meningkatkan kinerja, pengembangan hotel, dan promosi.
- 3) Dapat memberikan pertimbangan bagi Pemerintah Daerah kota Padangsidempuan untuk berkolaborasi dengan manajemen Hotel di Kota Padangsidempuan dalam memajukan sektor pariwisata dan akomodasi di Kota Padangsidempuan.
- 4) Dapat menjadi referensi untuk penelitian selanjutnya yang terkait dengan permasalahan ini

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini akan membahas mengenai gambaran secara umum secara keseluruhan dari karya tulis tugas akhir yang akan disusun oleh penulis. Menguraikan mengenai latar belakang, rumusan masalah, dan tujuan yang akan dicapai dalam pelaksanaan penulisan dan penelitian karya tulis akhir. Serta menyajikan ruang lingkup pelaksanaan penulisan dan juga metode pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh data terkait penulisan dan penulisan karya tulis akhir.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini akan membahas mengenai gambaran secara umum secara keseluruhan dari karya tulis tugas akhir yang akan disusun oleh penulis. Menguraikan mengenai latar belakang, rumusan masalah, dan tujuan yang akan dicapai dalam pelaksanaan penulisan dan penelitian karya tulis akhir. Serta menyajikan ruang lingkup pelaksanaan penulisan dan juga metode pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh data terkait penulisan dan penulisan karya tulis akhir.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan memaparkan secara jelas pembahasan karya tulis atas rumusan masalah yang diangkat melalui pengolahan data yang telah didapat beserta teori-teori yang telah dikumpulkan.

BAB IV SIMPULAN

Pada bab ini berisikan simpulan dari hasil pengolahan data dan analisis yang telah dilakukan pada bab-bab sebelumnya