

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Surabaya merupakan ibu kota Provinsi Jawa Timur dan dikenal sebagai Kota Pahlawan. Secara geografis kota Surabaya terletak pada $7^{\circ}9' - 7^{\circ}21' \text{ LS}$ dan $112^{\circ} 36' - 112^{\circ} 54' \text{ BT}$ terletak di daerah Pantai Utara, Provinsi Jawa Timur. Kota Surabaya berbatasan dengan Selat Madura di utara dan timur, Kabupaten Gresik di barat, dan Kabupaten Sidoarjo di Selatan.

Sebagian besar wilayah Surabaya merupakan dataran rendah, dengan ketinggian 3-6 meter di atas permukaan laut, kecuali dua bukit landai di wilayah Lidah dan Gayungan yang ketinggiannya 25-50 meter di atas permukaan laut. Luas wilayah Surabaya adalah 33.306,30 hektar. Kota Surabaya secara administratif memiliki 160 kelurahan yang dibagi menjadi 5 wilayah, dengan jumlah penduduk sekitar 5,6 juta orang pada siang hari dan 2,9 juta pada malam hari karena banyak orang dari kota tetangga yang bekerja di Surabaya. (BPK Jatim, 2020)

Surabaya adalah pusat bisnis yang mempunyai berbagai destinasi pariwisata. Aktivitas seperti ini memerlukan dukungan sektor perhotelan. Untuk mendukung aktivitas tersebut, Surabaya menawarkan berbagai macam kelas hotel dengan berbagai jenis di seluruh kota.

Pada tahun 2020, situasi pandemi Covid-19 memberikan telah dampak negatif terhadap rantai pasokan global, pasar keuangan, domestik, sektor-sektor utama, dan permintaan konsumen, salah satunya industri pariwisata. Pandemi Covid-19 berdampak sangat signifikan terhadap seluruh rantai pariwisata, usaha

kecil dan menengah di industri pariwisata, dan ekonomi kreatif. (Sugihamretha, 2020)

Wisatawan di Provinsi Jawa Timur mengalami peningkatan disetiap tahunnya dari tahun 2016 hingga tahun 2020. Walaupun terjadi pandemi Covid-19 pada tahun 2020 tingkat kunjungan wisatawan meningkat 86,24% dari tahun 2019.

Hotel memiliki peranan penting dalam industri pariwisata dan bisnis. Khusus untuk pariwisata, hotel merupakan sarana akomodasi umum untuk wisatawan yang melakukan kunjungan dengan jasa penginapan yang disediakan oleh hotel. Hubungan antara industri perhotelan dan kepariwisataan memiliki kaitan yang erat karena hotel termasuk sarana pokok kepariwisataan yang akan terus berjalan tergantung pada jumlah kedatangan wisatawan. Pariwisata sebagai industri perdagangan yang bergerak di bidang jasa yang memiliki mekanisme pengaturan yang kompleks karena mencakup pengaturan pergerakan wisatawan dari negara atau daerah asalnya baik di daerah tujuan wisata hingga kembali ke negara atau daerah asalnya dengan melibatkan banyak hal yaitu transportasi, penginapan, restoran, pemandu wisata dan lain-lain. Oleh karena itu industri pariwisata memiliki peranan penting dalam pengembangan pariwisata. (Jenishotel.info, 2021)

Secara umum jumlah hotel berbintang di Surabaya selama kurun waktu 2011-2020 mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Dari sebanyak 33 unit hotel pada tahun 2011 dan sebanyak 120 unit hotel pada tahun 2020 atau meningkat

sekitar 2,64% selama kurun waktu sembilan tahun. Kenaikan jumlah hotel terbesar terjadi pada tahun 2017 yang secara total jumlah hotel bertambah 47 unit atau terjadi kenaikan sebesar 90,3% dibandingkan tahun sebelumnya. Jumlah ini cukup besar terutama dalam konteks pertimbangan secara kuantitatif tanpa menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi tingkat penyerapan hotel tersebut. (PHRI Jawa Timur, 2020)

Mewabahnya Virus Covid-19 menyebabkan melemahnya aktivitas perekonomian dapat dilihat dari turunnya tingkat penghunian hotel berbintang di Surabaya pada tahun 2016-2020 yaitu sebanyak 52,6%, 54,1%, 58,7%, 60,0%, 28,2%. Tingkat hunian tertinggi terjadi pada tahun 2019 dan menurun drastis pada tahun 2020. (PHRI Jawa Timur, 2020)

Dari uraian di atas maka akan dilakukan analisis permintaan dan penawaran sektor perhotelan di Kota Surabaya sehingga dapat diperoleh gambaran tentang keadaan kondisi pasar properti di sektor perhotelan, sebelum, semasa, dan setelah pandemi Covid-19.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, rumusan masalah yang akan dibahas dalam Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut :

- 1) Bagaimana permintaan dan penawaran hotel di Surabaya sebelum pandemi (2017-2019)?
- 2) Bagaimana permintaan dan penawaran hotel di Surabaya saat pandemi (2020-2021) ?

- 3) Bagaimana perbandingan permintaan dan penawaran hotel di Surabaya sebelum pandemi dan saat pandemi?
- 4) Bagaimana proyeksi permintaan dan penawaran hotel di Surabaya pada tahun 2022?

1.3 Tujuan Penulisan

Adapun tujuan yang ingin dari penulisan karya tulis tugas akhir dengan judul “Analisis Interaksi Antara Permintaan dan Penawaran Sektor Perhotelan di Surabaya” adalah :

- 1) Mengetahui permintaan dan penawaran hotel di Surabaya sebelum pandemi (2017-2019).
- 2) Mengetahui permintaan dan penawaran hotel di Surabaya saat pandemi (2020-2021).
- 3) Mengetahui perbandingan permintaan dan penawaran hotel di Surabaya sebelum pandemi dan saat pandemi.
- 4) Mengetahui proyeksi permintaan dan penawaran hotel di Surabaya pada tahun 2022.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup pembahasan dalam topik karya tulis tugas akhir (KTTA) “Analisis Interaksi Permintaan dan Penawaran Properti Perhotelan di Kota Surabaya” terbatas mengenai analisis terkini tentang permintaan dan penawaran industri perhotelan di Surabaya. Hasil analisis tersebut selanjutnya akan digunakan sebagai patokan untuk menguraikan kondisi pasar industri perhotelan di Surabaya sebelum, selama, dan setelah pandemi Covid-19. Analisis sebelum pandemi di

lakukan untuk periode 2017-2019, semasa pandemi menggunakan tahun 2020-2021, dan analisis setelah pandemi menggunakan tahun 2020.

1.5 Manfaat Penulisan

Penulisan karya tulis tugas akhir (KTTA) ini agar masyarakat dapat memahami keadaan pasar perhotelan di Kota Surabaya yang akan menjadi pertimbangan penting bagi pengembang, investor yang ingin membangun dan berinvestasi di sektor perhotelan di Kota Surabaya, dan untuk kepentingan pemerintah dalam membentuk kebijakan pada sektor perhotelan.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi uraian tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, manfaat penulisan, dan sistematika penulisan Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA).

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini menjelaskan landasan teori yang diperoleh dari tinjauan pustaka beberapa literatur terkait. Landasan teori ini menyajikan teori yang didukung oleh penelitian-penelitian terdahulu mengenai analisis pasar properti, permintaan, penawaran, dan keseimbangan pasar.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan sumber data yang terkait dengan tugas akhir, dan menjelaskan bagaimana mendeskripsikan data yang diperoleh dan pengolahannya.

Bab ini akan menjelaskan tren permintaan dan penawaran properti hotel di Surabaya, proses perhitungan permintaan dan penawaran properti hotel di Surabaya, analisis permintaan dan penawaran, interaksi antara permintaan dan penawaran, dan kondisi pasar properti hotel di Surabaya, baik sebelum, semasa, dan setelah Covid-19.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini berisi kesimpulan tentang masalah dan saran yang diambil dari pengamatan dan pengolahan data pada bab-bab sebelumnya tentang masalah yang diangkat .