

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kabupaten Tulungagung adalah sebuah kabupaten yang berada di bagian selatan Provinsi Jawa Timur dengan luas 1.055,65 km² atau sekitar 2,2% dari seluruh wilayah Jawa Timur. Secara geografis Kabupaten Tulungagung berada pada 07°51'00" – 08°18'00" LS dan 111°43'- 112°07' BT. Secara administrasi Kabupaten Tulungagung terbagi menjadi 19 kecamatan, 14 kelurahan, dan 257 desa dengan kepadatan penduduk sebesar 1.067 jiwa/km². (BPS, 2021).

Pandemi covid-19 telah berlangsung mulai Tahun 2020 hingga 2022. Pada Tahun 2020 terjadi resesi yang cukup signifikan. Tahun 2021 menjadi tahun dimana kondisi ekonomi mulai merangkak naik. Hal ini dikarenakan salah satunya imbas dari vaksinasi yang dilakukan secara bertahap. Sehingga tingkat kasus aktif positif covid-19 menurun dan kegiatan ekonomi dapat diperkirakan beranjak naik. Dampak tersebut juga dirasakan oleh properti perhotelan.

Properti perhotelan sempat mengalami pemerosotan tingkat okupansi pada Tahun 2020. Dewasa ini para pengusaha bidang properti ini optimis dengan kenaikan tingkat keterisian kamar hotel (*occupancy rate*) pada periode kuartal akhir 2021 hingga kuartal awal Tahun 2022. Pendapat ini telah banyak beredar dari

beberapa situs berita. Dalam membuktikan opini tersebut, penulis menganalisis penyerapan pasar salah satu hotel yang ada di Kabupaten Tulungagung.

Menurut publikasi yang diterbitkan BPS yakni Statistik Daerah Kabupaten Tulungagung. Jumlah usaha akomodasi di Kabupaten Tulungagung sebanyak 31 buah. Dengan jumlah kamar 1.379 dan 2.030 tempat tidur. Dengan jumlah hotel bintang yaitu dua buah. Disebutkan juga jumlah wisatawan di Kabupaten Tulungagung sebanyak 528.926 orang pada 2021. Angka tersebut mengalami penurunan yang signifikan dibanding tahun 2020 yang berada di angka 1.233.475 orang. Kondisi penurunan tersebut terjadi karena kondisi ekonomi dan kebijakan politik mengenai pandemi covid-19. Tidak dapat dihindari. Kabupaten Tulungagung juga mengalami dampaknya, salah satunya yakni pada sektor pariwisata dan akomodasi. Persaingan bisnis hotel di masa pandemi tentunya mengalami perubahan baik dari sisi permintaan, penawaran, hingga berimbas pada berubahnya tingkat penghunian kamar hotel.

Oleh karena itu, akan perlu dilakukan analisis penyerapan pasar properti perhotelan di salah satu hotel di Kabupaten Tulungagung yakni Wonorejo Hotel and Resort dalam Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) dengan judul “Analisis Penyerapan Pasar Wonorejo Hotel And Resort Tulungagung”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan kondisi pada bagian latar belakang, akan diketahui daya serap pasar pada Wonorejo Hotel and Resort pada kondisi pandemi. Pembuatan proyeksi pasar juga dilakukan berdasarkan kondisi historis dan kondisi terkini. Berikut rumusan masalah yang akan dibahas dalam Karya Tulis Tugas Akhir ini:

1. Berapakah penyerapan pasar Wonorejo hotel and resort pada tahun 2017 s.d. tahun 2021?
2. Berapakah proyeksi kondisi penyerapan pasar Wonorejo hotel and resort tahun 2022 s.d. tahun 2026?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penyusunan Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui seberapa besar penyerapan pasar Wonorejo Hotel and Resort yang telah terjadi dalam kurun waktu tahun 2017 s.d. tahun 2021;
2. Mengetahui proyeksi kondisi penyerapan pasar Wonorejo Hotel and Resort tahun 2022 s.d. tahun 2026.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Karya Tulis Tugas Akhir ini membahas tentang lingkup analisis penyerapan pasar (*marketability*) pada Wonorejo Hotel and Resort pada kurun waktu tahun 2017 hingga tahun 2021. Serta tahun perhitungan proyeksi mulai tahun 2022 hingga tahun 2026. Dalam analisisnya diperlukan data primer dan data sekunder sebagai perhitungan. Meliputi kondisi fisik dan legal Wonorejo Hotel and Resort, *occupancy rate*, data ekonomi makro Kabupaten Tulungagung, dan data-data dari sumber lainnya yang dianggap relevan.

1.5 Manfaat Penulisan

Penulisan Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) bertujuan untuk memberikan manfaat berupa:

1) Manfaat Praktis

Manfaat praktis dalam penulisan karya tulis ini adalah sebagai gambaran ataupun data pertimbangan bagi pihak yang berkepentingan, mulai dari manajemen hotel, manajemen Wonorejo Hotel and Resort, developer properti, hingga investor properti yang berminat melakukan investasi properti perhotelan di Kabupaten Tulungagung.

2) Manfaat Akademis

Manfaat akademis dalam penulisan karya tulis ini adalah sebagai bahan referensi akademis dalam lingkup PKN STAN.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi subbab Latar Belakang, Tujuan penulisan, Pembatasan Masalah, Metode Penelitian, dan Sistematika Pembahasan. Pada bab ini akan ditulis pengantar penyusunan Karya Tulis Tugas Akhir. Meliputi tujuan, batasan masalah, metode penelitian, sitem penyajian data, serta pembahasan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini berisi tentang konsep dasar dari Analisis Pasar Properti dan Properti Perhotelan, yang sesuai dengan analisis karya tulis ini.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang Metode Pengumpulan Data yakni profil dan gambaran umum objek penulisan yang berisi mengenai Kondisi Geografis Kabupaten Tulungagung, Gambaran Makroekonomi Nasional dan Kabupaten Tulungagung, serta Gambaran Kondisi Pasar Wonorejo Hotel and Resort.

Sedangkan Pembahasan Hasil merupakan hasil analisis yang dihasilkan dari data-data yang telah dikumpulkan. Pembahasan meliputi proses analisis pasar Wonorejo Hotel and Resort sebagai salah satu hotel di Kabupaten Tulungagung. Hasil pembahasan berupa angka penyerapan pasar properti untuk Pasar Perhotelan Kabupaten Tulungagung dan Wonorejo Hotel and Resort.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini berisi tentang simpulan atas rumusan masalah yang dianalisis menggunakan data primer ataupun sekunder.