

## Bisnis perhotelan berbintang lima di Jakarta : suatu telaah persaingan

Budi Wisaksono, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=88919&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

#### <b>ABSTRAK</b>

Dengan semakin agresifnya kegiatan Pemerintah dalam mengembangkan sektor Pariwisata jumlah wisatawan asing yang datang ke Indonesia selalu meningkat sejak akhir dasawarsa 1980-an. Demikian pula dengan semakin berkembangnya kegiatan bisnis di Indonesia telah menambah ramainya arus masuk tamu asing ke Indonesia. Meningkatnya arus wisatawan dan tamu asing ini telah mendorong kenaikan jumlah permintaan kamar hotel di berbagai tempat di Indonesia. Kemudian banyak investor baru yang mulai menanamkan modalnya di bidang perhotelan. Daerah Bali, Jakarta dan Jawa Barat merupakan daerah paling menarik bagi pendirian hotel-hotel baru. Bali lebih menonjol di segi budaya dan potensinya sedangkan Jakarta dan Jawa Barat dari segi bisnisnya. Disamping itu, meningkatnya jumlah wisatawan tersebut telah mendorong pengusaha hotel yang telah ada untuk meningkatkan kapasitas kamar hotel mereka.

<br><br>

Namun laju peningkatan jumlah kapasitas kamar ini telah melampaui laju pertumbuhan arus wisatawan atau tamu asing yang datang dari luar negeri. Akibatnya meskipun jumlah tamu asing yang datang ke Indonesia mengalami banyak peningkatan ternyata bila dilihat dari tingkat penghunian kamar rata-rata hotel di beberapa daerah mengalami kecenderungan menurun. Di Bali misalnya, tingkat penghunian kamar tahun 1992 diperkirakan hanya mencapai 60 persen saja. Di Yogyakarta, tingkat penghunian hotel tahun tersebut telah anjlok di bawah 60 persen. Padahal menurut Departemen Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi tingkat penghunian bisa disebut normal apabila mencapai sekurangnya 60 persen. Dengan tingkat penghunian sebesar 60 persen tersebut diperkirakan pengusaha hotel baru mampu menutup seluruh biaya-biaya operasinya. Adanya kecenderungan semakin menurunnya tingkat penghunian kamar hotel di beberapa daerah tersebut mengakibatkan munculnya persaingan dalam bentuk perang tarip. Perang tarip di tingkat hotel raksasa pada akhirnya akan merembet ke hotel-hotel kelas di bawahnya hingga ke hotel melati.

<br><br>

Sementara itu perang tarip antara hotel-hotel berbintang di Jakarta sudah mulai terasa di awal tahun 1993. Menurut data Biro Pusat Statistik tingkat penghunian rata-rata tahun 1991 untuk hotel berbintang lima, masih mencapai 170 persen. Akibatnya sejak tahun 1992 banyak hotel berbintang lima

di Jakarta yang mulai memperbanyak kapasitas kamarnya. Sementara itu jumlah proyek pendirian hotel berbintang lima yang telah disetujui Badan koordinasi Penanaman Modal (BKPM) telah mencapai sebanyak 9 hotel dengan kapasitas sekitar 3.900 kamar. Seluruh proyek tersebut diperkirakan akan selesai dan mulai beroperasi tahun 1996 nanti. Meskipun persaingan telah semakin ketat di tahun 1993 ini, namun izin bagi pendirian hotel baru di Jakarta masih belum tertutup. Dengan melihat keadaan yang tengah terjadi di bisnis perhotelan tersebut, tulisan ini berusaha menganalisa intensitas persaingan yang sebenarnya tengah dan akan terjadi di bisnis perhotelan bintang lima khususnya di Jakarta.

<br><br>

Menurut Porter, intensitas persaingan dalam industri bukanlah suatu kebetulan atau nasib buruk. Persaingan dalam suatu industri berakar pada struktur ekonomi yang mendasarinya dan berjalan diluar perilaku pesaing-pesaing yang ada. intensitas persaingan ini bergantung pada lima kekuatan persaingan pokok. kelima kekuatan tersebut antara lain pendatang baru, potensial, produk pengganti, kekuatan pemasok dan kekuatan pembeli serta persaingan di antara lain pendatang baru, potensial, produk pengganti, kekuatan pemasok dan kekuatan pembeli serta persaingan di antara perusahaan yang ada dalam industri tersebut. Gabungan dari kelima kekuatan ini akan menentukan potensi laba akhirs dalam industri.

<br><br>

Dari analisa intensitas persaingan berdasarkan kelima kekuatan yang diterangkan porter tersebut, penelitian ini memberikan banyak kesimpulan mengenai bisnis perhotelan berbintang lima di jakarta. persaingan yang terjadi diantara pesaing-pesaing yang telah ada sudah menunjukkan ketatnya bisnis ini. Sejak awal tahun 1993 pemotongan tarip kamar hotel mulai terjadi hotel0hotel kelas raksasa ini. Hal ini sebagai akibat semakin menurunnya tingkat perhunian kamar. Sesuai dengan hasil perhitungan ulang dalam penelitian ini bahwa sejak tahun 1991 tingkat penghunian hotel bintang lima dijakarta sebetulnya telah merosot hingga dibawah 60persen. Berbeda dengan data BPS yang menunjukkan tingkat penghunian tersebut masih diatas 70 persen. Dalam penelitian ini juga telah menemukan banyak kesalahan dalam penghitungan tingkat penghunian hotel yang dilakukan oleh BPS. Kesalahan data dari BPS tersebut kelihatannya telah menyesatkan bahwa investor baru maupun pengusaha hotel.

<br><br>

Dengand ata tersebut banyak pengusaha hotel mulai menambah jumlah kapasitas kamar yang mereka tawarkan. Hotel Hilton misalnya, mulai mendirikan bangunan baru dengan kapasitas 500 kamar yang diperkirakan akan selesai akhir tahun 1993 ini. sebanyak sembilan hotel bintang lima baru yang masih dalam tahap kosntruksi juga akan menambah ketatnya persaingan dalam bisnis perhotelan di masa mendatang.Dengan demikian amsuknya banyak pendatang baru potensial ini jelas akan menanmbah intensitas persaingan bagi pesaing-pesaing lama.

<br><br>

Kekuatan pemasok dalam bisnis ini kurang begitu kuat. Hal ini karena pemasok bisnis perhotelan berasal dari industri yang terfragmentasi dan tidak tergantung dari satu atau beberapa jenis produk saja. sedangkan kekuatan tawar menawar pembeli boleh dibilang cukup kuat. Pemakai jawa hotel akan cenderung sensitif terhadap perubahan tarip. Adanya informasi yang luas telah memungkinkan pemakai jawa hotel untuk melakukan alternatif pemilihan hotel.

<br><br>

akhir tulisan ini memebrikan kesimpulan bahwa tingkat persaingan di bidang perhotelan berbintang lima telah menunjukkan intensitas yang cukup ketat dan akan lebih ketat lagi dimasa mendatang. Keadaan ini akan bertambah parah apabila laju pertumbuhan arus wisatawan asing ke indonesia tidak mampu menutup laju kenaikan kapasitas hotel yang ada. hal ini mengingatkan lebihd ari 65 persen pengunjung hotel berbintang lima beasal dari luar negeri. tingkat persaingan yang tidak sehat diantara hotel bintang lima ini tentu saja akan membawa dampak pada hotel substitutornya, yaitu hotel berbintang lima. dan pada akhirnya akan merembet ke semua jenis hotel yang ada di jakarta.

<br><br>

untuk menghadapi persaingan yang tidak sehat ini pengusaha hotel melakukan tindakan-tindakan yang lebih agresif. pengusaha hotel perlu mengadakan kegitaan-kegiatan yang lain atraktif di hotel mereka guna mengundang banyak pengunjung serta meningkatkan citra hotel. kegiatan tersebut bisa diorganisir sendiri ataupun dengan kerjasama dengan organisasi lain. Selain itu pengusaha hotel harus tetap menjaga dan meningkatkan pelayanan serta melatih tenaga kerja agar lebih profesinal sehingga mampu memberikan kelebihan tersendiri dibanding hotel-hotel lain. Antisipasi terhadap perubahan dalam bisnis dan teknologi perhotelan juga perlu dilakukan secara terus menerus. Alternatif lain bagi pengusaha hotel ialah memodifikasi sebagian bangunan hotel mereka menjadi leased apartment. Mengingat kecenderungan permintaan apartemen di Jakarta masih terus meningkat sedangkan pengusaha hotel bintang lima telah siap dengan sarana, pelayanan dan kelebihan lokasi dibanding apartemen-apartemen yang masih baru. Tulisan ini juga menyarankan perlunya peninjauan kembali ijin pendirian hotel baru di jakarta oleh BKPM. Selain itu perlu adanya kerjasama antara pengusaha perhotelan dengan pemerintah dalam upaya mempromosikan daerah-daerah tujuan wisata di Jakarta dan sekitarnya guna menarik banyak tamu dari luar negeri deikemudian hari. Akhirnya dengan berbagai tindakan tersebut diharapkan dapar mempertahankan kelangsungan hidup hotel, kembalinya investasi, dan lapangan kerja bagi sejumlah karyawannya.