

DAMPAK PERKEMBANGAN HOTEL BINTANG TERHADAP USAHA HOTEL MELATI DI KAWASAN PRAWIROTAMAN INTISARI

Oleh:

Luluk Nihayati

Magister Kajian Pariwisata

Prawirotaman berkembang menjadi kawasan pariwisata sejak era 90-an. Hotel melati dan *guest house* berjejer rapi di sepanjang jalan. Hotel melati serta usaha penginapan lainnya merupakan milik warga setempat dan dikelola secara pribadi. Namun, beberapa tahun terakhir muncul hotel bintang di kawasan tersebut yang berdampak pada usaha hotel melati di sekitarnya. Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini membahas faktor-faktor yang memicu perkembangan hotel bintang, dampak yang ditimbulkan, serta strategi bisnis baru untuk hotel melati.

Tujuan dari penelitian ini adalah: a) Untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mendorong berkembangnya hotel bintang dan b) mengetahui dampak yang ditimbulkan akibat perkembangannya serta c) menemukan solusi dengan menyusun strategi bisnis yang baru untuk hotel melati. metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif. Data penelitian dikumpulkan dengan in-depth interview dan observasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perkembangan hotel bintang di Prawirotaman dipicu oleh faktor internal (lokasi, layanan dan fasilitas, harga sewa kamar, tingkat hunian kamar, pengelolaan hotel) dan factor *external* (tren wisatawan dalam memilih hotel, tingginya minat warga dalam menjual tanah, adanya peluang pembangunan hotel). Kemudian dampak yang terjadi meliputi dampak negatif berupa persaingan harga sewa kamar, menurunnya tingkat hunian kamar, dan dampak dalam kehidupan sehari-hari seperti kemacetan, gangguan siaran televisi, dan polusi suara. Dampak positif yang terjadi berupa meningkatnya kualitas pelayanan dan perawatan hotel serta meningkatnya promosi hotel. Agar hotel melati dapat bertahan dalam bisnis akomodasi, maka disusunlah strategi baru dengan berlandaskan pada strategi *blue ocean*. Kerangka kerja empat langkah (hapuskan-kurangi-tingkatkan-ciptakan) digunakan untuk menyusun strategi bisnis bagi hotel melati

Kata kunci: hotel bintang, hotel melati, dampak, strategi *blue ocean*, kerangka kerja empat langkah.

**THE IMPACT OF STAR HOTELS DEVELOPMENTS TO NON-STAR
HOTELS IN PRAWIROTAMAN**
ABSTRACT

By:
Luluk Nihayati
Master in Tourism Studies

Prawirotaman turned to be tourism area since 1990s. Non-star hotels and guest house were built neatly along the street. Non-star and other inn business are privately owned and managed by local people. Nevertheless, in the past few years several star hotels are built in this area which have great impact towards non-star hotels around the area. Based on that matter, this research discusses factors which trigger the development of star hotels, the impacts inflicted and new business strategy for non-star hotels.

The purposes of this study are : a) to identify the factors which encourage the development of star hotels b) to know the inflicted impacts as the result of its development and c) to find the best solution by preparing new business strategy for non-star hotels, the method used in this study was descriptive qualitative. The data were collected by in-depth interview and observation.

The results of the study show that the development of star hotels at Prawirotaman is driven by internal factors (location, service and facility, room rate, occupancy, hotel management) and external factors (tourists trend in selecting hotels, high interests of local people to sell their land, and big chance to construct new hotels). Furthermore, the negative impacts occurred include room rate rivalry, decreasing occupancy, and daily impacts such as traffic jam, bad television signal and noise. Meanwhile the positive impacts include increasing service quality and hotel maintenance as well as the growth of hotel promotion. In order that non-star hotels can survive in accommodation business, new strategy must be prepared based on blue ocean strategy. Four-action framework (eliminate-reduce-raise-create) is employed to set up business strategy for non-star hotels.

Keywords: star hotel, non-star hotel, impacts, blue ocean strategy, four-action framework