

**PENGARUH KEBERADAAN OYO DAN REDDOORZ TERHADAP
OCCUPANCY HOTEL HARPER WAHID HASYIM MEDAN**

Nirwaty Tarigan¹⁾

Prodi Perhotelan, Akademi Pariwisata dan Perhotelan Darma Agung

E-mail : unint81@gmail.com

ABSTRACT

In a tourism industry, especially those engaged in the hotel business, the term called occupancy, which means more or less the occupancy rate of hotel rooms. Room occupancy rate is expressed as a percentage of the ratio of rooms sold compared to the total available hotel rooms or the total number of rooms that can be sold. The research method used is field research, namely the researcher goes directly to the field and makes observations, library research, namely by collecting data through books and references that are relevant to the title that has been proposed. The result was the existence of OYO and RedDoorz influenced occupancy of Harper Wahid Hasyim Hotel Medan due to OYO and RedDoorz can give the good facilities and best price than Harper Wahid Hasyim Hotel Medan. As for the suggestion, the hotel management reduce the room rate, improve service quality and provide a employees hotel training in order they are able to compete with OYO and RedDoorz.

Keywords : *Occupancy, room rate, facilities*

PENDAHULUAN

Teknologi dalam bidang pariwisata, khususnya akomodasi penginapan, menjadi salah satu hal yang penting yang perlu diperhatikan oleh para pemilik hotel. Ini dikarenakan teknologi ini bisa membantu perkembangan hotel itu sendiri dan juga membantu konsumen yang menggunakan jasa ini. Dalam 10 tahun terakhir, sistem *sharing economy* dalam dunia akomodasi penginapan ini menjalani berbagai perubahan. Salah satu inovasi ini adalah OYO Rooms dimana OYO Rooms bermitra dengan pemilik penginapan lokal sehingga penginapan memiliki standar yang sesuai dengan kemauan OYO Rooms. Munculnya OYO Rooms memulai

kemunculan RedDoorz di Indonesia. Seperti halnya OYO Rooms dan RedDoorz yang sudah resmi di Indonesia menjadi contoh penginapan yang menyerupai hotel. OYO Rooms umumnya dikenal sebagai OYO, yaitu jaringan layanan perhotelan hemat di India. Didirikan pada tahun 2013 oleh Ritesh Agarwal dan sejak itu berkembang menjadi lebih dari 8.500 hotel di 230 kota di India, Malaysia, Nepal, Cina, dan Indonesia. Kini OYO telah bermitra dengan lebih dari 500 pemilik properti dan mengelola lebih dari 530 hotel, dan 12.250 kamar eksklusif di 52 kota Indonesia.

RedDoorz merupakan jaringan penginapan *budget online* terbesar di Indonesia. Berfokus pada perkembangan

penginapan dan distribusi penjualan secara online, RedDoorz akan memilih properti yang berpotensi untuk bekerja sama secara langsung dan terikat komitmen dengan brand RedDoorz. Setelah meningkatkan kualitas penginapan secara permanen untuk memenuhi standar utama seperti kelengkapan fasilitas, tanggung jawab RedDoorz tidak berhenti sampai disitu saja. RedDoorz juga bertanggung jawab untuk membantu penjualan kamar secara online dan offline termasuk penjualan skala besar seperti *corporate sales program*. Vice President Operations RedDoorz Adil Mubarak menuturkan saat ini jumlah kota yang memiliki jaringan RedDoorz di Asia Tenggara yaitu sebanyak 66 kota dengan 1.150 properti dengan lebih dari 50.000 kamar. Tidak berbeda dengan kota Medan OYO dan RedDoorz sangat mudah kita temukan. Seperti halnya di Medan, khususnya di Medan Baru, OYO dan RedDoorz menawarkan fasilitas yang memadai serta harga yang terjangkau, OYO dan RedDoorz semakin dilirik para tamu, khususnya *backpacker*. Dengan adanya OYO dan RedDoorz di Medan Baru, sehingga menyebabkan penurunan *occupancy* Hotel Harper Wahid Hasyim Medan.

PERUMUSAN MASALAH

Masalah yang dirumuskan adalah sebagai berikut:

1. Berapa harga kamar yang sangat bersaing dijual OYO dan RedDoorz di Medan Baru ?
2. Bagaimana Penurunan tingkat hunian (*Occupancy*) Hotel Harper Wahid Hasyim Medan setelah OYO dan RedDoorz hadir di Medan Baru ?

3. Apa perbedaan fasilitas OYO dan RedDoorz dengan fasilitas Hotel Harper Wahid Hasyim Medan ?

TUJUAN PENELITIAN

Tujuan penelitian berdasarkan perumusan masalah tersebut diatas adalah :

1. Untuk mengetahui harga kamar yang sangat bersaing dijual OYO dan RedDoorz di Medan Baru.
2. Untuk mengetahui penurunan tingkat hunian (*Occupancy*) Hotel Harper Wahid Hasyim Medan setelah OYO dan RedDoorz hadir di Medan Baru.
3. Untuk mengetahui perbedaan fasilitas OYO dan RedDoorz dengan fasilitas Hotel Harper Wahid Hasyim Medan.

KERANGKA KONSEP

Pengertian Tingkat Hunian Kamar (*Room Occupancy*)

Tujuan utama dari sebuah industri atau usaha perhotelan adalah untuk mendapatkan sebanyak mungkin tingkat hunian kamar namun tidak terlepas dari kepuasan wisatawan yang akan menghuni kamar tersebut, karena semakin tinggi tingkat hunian kamar akan menunjukkan semakin besar keuntungan yang akan diperoleh oleh perusahaan tersebut. Untuk menjaga kesejahteraan dari industri atau usaha perhotelan maka perlu adanya manajemen yang baik dan terorganisir.

Kehadiran OYO dan RedDoorz di Indonesia

Industri perhotelan merasa dirugikan semenjak kehadiran dua *startup* perhotelan berbasis aplikasi

yakni OYO dan RedDoorz. Ketua PHRI Hariyadi Sukamdani menuturkan ini karena kehadiran dua perusahaan *startup* membuat okupansi hotel berklasifikasi bintang 3 ke bawah menjadi drop. Di samping itu, dua perusahaan rintisan tersebut rupanya dianggap tidak mematuhi aturan yang ada. Selain itu, konsep bakar uang yang dilakukan OYO dan RedDoorz juga dianggap sangat mengganggu bisnis perhotelan klasifikasi bintang. Sebab, konsep itu berdampak pada drastisnya penurunan harga hotel yang berujung pada persaingan tidak sehat.

Asisten Deputi Investasi Kemenpar, Hengki Manurung menyebut baik OYO maupun Red Doorz yang berbisnis kos-kosan dinilai merugikan negara karena dibebaskan dari pajak. Apalagi sistem penjualannya melalui *marketplace*. Disamping itu, para pemilik hotel bintang 3 hingga kelas melati merasa dirugikan dengan keberadaan OYO dan RedDoorz. Hal ini dikarenakan maraknya OYO dan RedDoorz sehingga mengakibatkan kunjungan hotel non bintang atau kelas melati turun. Bahkan hotel-hotel berbintang 3 ke bawah merasa dirugikan karena OYO dan RedDoorz merusak harga pasaran hotel sekelasnya. Adapun daftar OYO dan RedDoorz yang ada di Medan Baru antara lain:

- a. OYO
 1. OYO 487 Gajah Mada Hotel
 2. OYO 3023 Yellow Residence
 3. OYO 1030 Hotel Bumi Asih
 4. OYO 447 Hutasimo Residence
 5. OYO 1183 Papakoel
 6. OYO 2076 Oxy Art Boarding Hotel
 7. OYO 1348 Flagship Home Anaya Medan

8. OYO 1371 Carofin Guest House
9. OYO 1522 Residence Anugrah
10. OYO 3477 Herman Residence
- b. RedDoorz
 1. RedDoorz *Near* Hermes Place
 2. RedDoorz @ Jalan Mojopahit
 3. RedDoorz Plus Syariah @ Jalan Darat
 4. RedDoorz *Near* Jalan Gatot Subroto
 5. RedDoorz *Near* RS USU Medan
 6. RedDoorz Plus *Near* Universitas Darma Agung
 7. RedDoorz @ Jalan Sei Mencirim
 8. RedDoorz Plus *Near* Cambridge
 9. RedDoorz Plus @ Jalan K.H Wahid Hasyim

Fasilitas OYO 1522 Residence Anugrah

Alamat : Jl. Mojopahit, Darat, Kec. Medan Baru, Kota Medan, Sumatera Utara

Telepon : (021) 29707600

Jumlah Kanar : 24 Kamar

1. Lobi

Lobi berada dilantai 1, tepatnya berada disamping meja Reception. Walaupun terlihat minimalis, lobi *Residence Anugrah* ini terlihat elegan dan ditata dengan rapi. Dilengkapi dengan sofa dan meja mini serta adanya hiasan bunga menambah kenyamanan di lobi.

2. Kamar

Semua tipe kamar berada di lantai 1, dikarenakan bangunan *Residence Anugrah* ini hanya berlantai 1. Semua tipe kamar dilengkapi dengan AC, TV, amenities dan juga akses WI-FI. Kamar yang tersedia juga tertata rapi serta bersih.

3. *Coffee Shop*

Untuk menuju *Coffee Shop* harus melewati meja Reception terlebih dahulu, dikarenakan letaknya berada di belakang langsung outdoor. Dilengkapi dengan kursi-kursi unik dan juga mini bar, serta tanaman akan menambah kesan menarik bagi pengunjung yang akan menikmati makan dan minum di *Coffee Shop* ini.

Fasilitas RedDoorz Near Hermes Place Polonia Medan

Alamat : Jl. Sei Petani No.26, Merdeka, Kec. Medan Baru, Kota Medan, Sumatera Utara

Telepon : (021) 29707600

Jumlah Kamar : 24 Kamar

1. Lobi

Berada di lantai 1 tepatnya bersamaan dengan meja reception. Lobi ini dilengkapi dengan sofa besar yang berkesan seperti ruang keluarga.

2. Kamar

Bangunan RedDoorz ini terdiri dari 3 lantai, dimana masing-masing lantai terdapat kamar. Setiap kamar dilengkapi dengan AC, TV, amenities, air mineral dan juga lemari yang dapat menambah kenyamanan tamu ketika menginap.

3. *Room Service*

RedDoorz ini tidak menyediakan *Coffee Shop*, tetapi melayani pemesanan makanan melalui *room service*. Sehingga setiap pesanan makanan tamu, akan diantar langsung ke kamar tamu.

METODOLOGI

Populasi

Populasi adalah keseluruhan subjek penelitian yang bersifat general atau umum yang mempunyai karakteristik yang cenderung sama.

Dalam penelitian ini, populasi berjumlah 19 yang terdiri dari 10 OYO dan 9 RedDoorz.

Sampel

Penentuan besar sampel didasarkan pada pendapat yang dikemukakan oleh Wardiyanta dalam bukunya Metode Penelitian Pariwisata (2006:20) yang menyatakan : " Jumlah subjek dari populasi dapat diambil 10-15% atau 20-25% atau lebih tergantung setidak-tidaknya dari : (1) Kemampuan peneliti dilihat dari waktu, tenaga dan dana. (2) Sempit luasnya wilayah pengamatan dan setiap subyek, karena hal ini menyangkut banyak sedikitnya data. Sebagai perbandingan, penulis mengambil sampel sebanyak 2 terdiri dari 1 OYO dan 1 RedDoorz.

Metode Pengumpulan Data

1. *Library Research* (penelitian kepustakaan)

Yaitu penelitian yang dilakukan melalui perpustakaan yaitu buku-buku yang berhubungan dengan topik yang dibahas.

2. *Field Research* (penelitian lapangan)

Yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung ke objek yang akan diteliti untuk mendapatkan data-data yang dibutuhkan melalui observasi.

Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Hotel Harper Wahid Hasyim Medan , jalan K. H. Wahid Hasyim No. 53/72 Medan, kelurahan Babura, kecamatan Medan Baru, Sumatera Utara, 20154. No Telp. (061) 42008080. Dilaksanakan terhitung dimulai 30 September 2019 sampai dengan 29 Februari 2020.

Sejarah Berdirinya Hotel Harper Wahid Hasyim Medan

Hotel Harper Wahid Hasyim Medan merupakan hotel terbaru yang di bawah pengolahan manajemen Archipelago Internasional di Medan Sumatera Utara. Hotel harper diambil dari kata Harpa simbol nasional dari Irlandia. Memiliki tema rustik yang gabungan tone warna coklat, orange dan abu-abu yang mendominasi hampir diseluruh hotel. Hotel Harper Wahid Hasyim Medan adalah hotel berbintang tiga yang berdiri pada tanggal 22 Juli 2019. Memiliki 89 kamar yang dibagi menjadi 3 jenis; Superior, Deluxe dan Suite.

ANALISIS MASALAH

1. Harga kamar yang sangat bersaing dijual OYO dan RedDoorz Di Medan Baru.

a. OYO 1522 Residence Anugrah.

Berikut daftar harga kamar OYO 1522 Residence Anugrah

Tabel 1

| NO | JENIS KAMAR | HARGA KAMAR |
|----|-----------------|--------------|
| 1 | Standard Twin | Rp. 129.164 |
| 2 | Standard Double | Rp. 132. 394 |
| 3 | Deluxe Double | Rp. 142. 082 |

Sumber : management OYO 2019

b. RedDoorz Near Hermes Place Polonia Medan

Berikut daftar harga kamar RedDoorz Near Hermes Place Polonia Medan

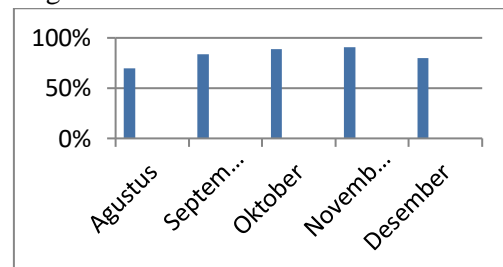
Tabel 2

| NO | JENIS KAMAR | HARGA KAMAR |
|----|----------------|-------------|
| 1 | Deluxe Double | Rp. 156.000 |
| 2 | Premium Double | Rp. 192.000 |

Sumber : management RedDoorz 2019

2. Penurunan tingkat hunian (Occupancy) Hotel Harper Wahid Hasyim Medan setelah OYO dan RedDoorz hadir di Medan Baru.

Sejak berdiri 22 Juli 2019 *occupancy* Hotel Harper wahid Hasyim Medan semakin meningkat setiap bulannya ditahun 2019. Namun semenjak kehadiran OYO dan RedDoorz yang semakin marak di tahun 2019 sehingga terlihat penurunan *occupancy* hotel harper Wahid Hasyim Medan. Hal ini dapat kita lihat dari diagram di bawah ini.



Sumber : Management Hotel Harper Wahid Hasyim Medan 2019

3. Perbedaan Fasilitas OYO dan RedDoorz dengan Fasilitas Hotel Harper Wahid Hasyim Medan.

Tabel 3

| NO | NAMA HOTEL | FASILITAS |
|----|------------|-----------|
| | | |

| | | |
|----------|--|---|
| 1 | OYO | <ol style="list-style-type: none"> 1. Lobi 2. Kamar (dilengkapi dengan AC, TV, amentis, WI-FI) 3. Coffee Shop 4. Room Service 5. Parkir Gratis |
| 2 | RedDoorz | <ol style="list-style-type: none"> 1. Lobi 2. Kamar (dilengkapi dengan AC, TV, amentis, WI-FI, air mineral, lemari) 3. Coffee Shop 4. Room Service 5. Parkir Gratis |
| 3 | Hotel Harper Wahid Hasyim Medan | <ol style="list-style-type: none"> 1. Lobi 2. Rustik Bistro dan Bar 3. Ruang Pertemuan 4. Akomodasi (kamar) 5. Parkir gratis 6. Laundry and Dry |

| | | |
|--|--|---------------------------|
| | | Cleaning 7. Board Room |
|--|--|---------------------------|

Sumber : Management Hotel Harper Wahid Hasyim Medan, OYO Residence Anugrah, RedDoorz near Hermes Place Polonia

Kesimpulan

1. Keberadaan OYO dan RedDoorz hingga saat ini masih merugikan pemilik hotel berbintang 3 ke bawah, dan merusak harga pasaran Hotel.

2. Bahwa OYO dan RedDoorz mengakibatkan penurunan *Occupancy* Hotel Harper Wahid Hasyim Medan.

3. Fasilitas OYO dan RedDoorz hampir menyerupai fasilitas Hotel Harper Wahid Hasyim Medan.

Saran

Selama melakukan penelitian Hotel Harper Wahid Hasyim Medan, ada melihat beberapa hal yang perlu diperhatikan Hotel Harper Wahid Hasyim Medan supaya dapat bersaing dengan OYO dan RedDoorz antara lain :

1. Meningkatkan kualitas *Breakfast*, karena *Breakfast* merupakan keunggulan Hotel harper Wahid Hasyim Medan dibandingkan dengan OYO dan RedDoorz yang tidak menyediakan *Breakfast*.

2. Meningkatkan kualitas pelayanan supaya tidak tertinggal dari OYO dan RedDoorz.

3. Memberikan pelatihan kepada karyawan supaya mampu bekerja dengan profesional.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto. 2006. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta. PT. Rineka Cipta.
- Suarthana. 2006. *Manajemen Perhotelan edisi Kantor Depan*. Kuta Utara. Mapindo.
- Sugiarto, Endar. 2002. *Hotel Front Office Administration*. Jakarta. Gramedia Pustaka Utama
- Sulastiyono, Agus. 2008. *Manajemen Penyelenggaraan Hotel*. Jakarta. Alfabeta.
- Wardiyanta, 2006. *Metode Penelitian Pariwisata*. Yogyakarta, Andi.
- Yoeti. O.A. 2008. *Perencanaan dan Pengembangan Pariwisata*. Jakarta. PT. Pradaya Paramita

