

Analisis SWOT dalam Penentuan Strategi Pelestarian Hotel Grand Inna Medan

Geby Aura¹, Cindy Aulia², Muhammad Alfin³, Rizki Rahim⁴, Mawaddah Nazira⁵, dan Fariz Harindra Syam^{6*}

^{1,2,3,4,5,6} Universitas Pembangunan Pancabudi

*Korespondensi email: farizharindrasyam@dosen.pancabudi.ac.id

Abstract: *Grand Inna Medan Hotel is one of the oldest hotels in Medan City, originating from the Dutch colonial era as Hotel de Boer (1898) and later Hotel Inna Dharma Deli. As a heritage building, it faces both preservation challenges and strategic opportunities. This study aims to formulate a preservation strategy for Grand Inna Medan Hotel through a SWOT analysis, examining its historical and architectural values, existing physical condition, and internal and external factors. A qualitative descriptive method was used, based on field observation and documentation of the building's past and present condition, combined with an IFAS-EFAS weighting and rating matrix. The results show that the total internal factor score (Strength minus Weakness) is +0.500 and the external factor score (Opportunity minus Threat) is +0.500, positioning the hotel in Quadrant I of the SWOT diagram, which corresponds to an aggressive growth strategy. This indicates that Grand Inna Medan Hotel should leverage its Strengths, particularly its strategic location and heritage reputation, to capture tourism growth opportunities while continuing renovation and digital promotion efforts. The findings contribute to the discourse on adaptive heritage hotel preservation in urban Indonesia.*

Keywords: *heritage building, cultural conservation, Grand Inna Medan Hotel, SWOT analysis, heritage management*

Abstrak: Hotel Grand Inna Medan merupakan salah satu hotel tertua di Kota Medan yang berasal dari masa kolonial Belanda, didirikan pada tahun 1898 dengan nama *Hotel de Boer* dan kemudian berkembang menjadi Hotel Inna Dharma Deli. Sebagai bangunan bersejarah, hotel ini menghadapi tantangan pelestarian sekaligus memiliki peluang strategis untuk dikembangkan. Penelitian ini bertujuan untuk merumuskan strategi pelestarian Hotel Grand Inna Medan melalui Analisis SWOT dengan mengkaji nilai sejarah dan arsitektur, kondisi eksisting bangunan, serta faktor internal dan eksternal yang memengaruhinya. Metode yang digunakan adalah deskriptif kualitatif berdasarkan observasi lapangan dan dokumentasi perbandingan kondisi bangunan pada masa lalu dan masa kini, dipadukan dengan matriks pembobotan dan rating IFAS-EFAS. Hasil penelitian menunjukkan skor faktor internal (*Strength* dikurangi *Weakness*) sebesar +0,500 dan skor faktor eksternal (*Opportunity* dikurangi *Threat*) sebesar +0,500, sehingga posisi Hotel Grand Inna Medan berada pada Kuadran I diagram SWOT yang mengindikasikan strategi agresif (pertumbuhan). Temuan ini menunjukkan bahwa Hotel Grand Inna Medan perlu memanfaatkan kekuatan yang dimiliki, terutama lokasi strategis dan reputasi sebagai bangunan *heritage*, untuk menangkap peluang pertumbuhan pariwisata, sambil tetap melakukan renovasi bertahap dan penguatan promosi digital. Temuan penelitian ini memberikan kontribusi bagi wacana pelestarian adaptif hotel bersejarah di perkotaan Indonesia.

Kata kunci: pelestarian bangunan, bangunan bersejarah, hotel grand inna medan, analisis swot, *heritage management*

PENDAHULUAN

Bangunan bersejarah merupakan bagian penting dari identitas sebuah kota karena menyimpan jejak perkembangan sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat dari masa ke masa. Keberadaannya tidak hanya bernilai sebagai objek fisik, tetapi juga berfungsi sebagai arsip hidup yang merekam perjalanan sejarah suatu kawasan perkotaan (Fitri, Marisa, & Sitorus, 2020). Pelestarian bangunan *heritage* menjadi salah satu upaya strategis untuk mempertahankan identitas kota di tengah tekanan pembangunan modern yang terus berkembang pesat.

Di Kota Medan, warisan arsitektur kolonial Belanda tersebar di beberapa kawasan bersejarah dan menjadi penanda penting perkembangan kota sejak akhir abad ke-19. Namun demikian, tekanan pembangunan dan alih fungsi lahan kerap menimbulkan ancaman terhadap kelestarian bangunan-bangunan tersebut. Hadinugroho (2018) mencatat bahwa puluhan bangunan kolonial dan ruko bersejarah di kawasan pusat Kota Medan telah mengalami perubahan desain dan penghapusan struktur asli secara masif. Kondisi ini menegaskan bahwa upaya pelestarian bangunan bersejarah di Kota Medan masih menghadapi berbagai tantangan struktural, baik dari sisi pendanaan, kesadaran pengelola, maupun konsistensi kebijakan pemerintah daerah.

Salah satu bangunan bersejarah yang masih berdiri dan tetap beroperasi hingga saat ini adalah Hotel Grand Inna Medan. Hotel ini merupakan salah satu hotel tertua di kota tersebut dan merupakan peninggalan masa kolonial Belanda. Bangunan ini pada mulanya didirikan pada tahun 1898 dengan nama Hotel de Boer oleh Herman de Boer, dan mengalami berbagai tahap perkembangan hingga menjadi kompleks hotel modern yang dikenal sebagai Grand Inna Medan pada masa sekarang. Posisinya sebagai bangunan yang terus difungsikan secara komersial menjadikannya kasus yang menarik untuk dikaji, karena pelestarian nilai historis harus berjalan beriringan dengan tuntutan operasional dan komersial sebuah hotel yang masih aktif.

Berdasarkan hasil pengamatan awal, Hotel Grand Inna Medan menghadapi dua sisi kondisi yang saling berkaitan. Di satu sisi, bangunan ini memiliki nilai sejarah dan arsitektur yang tinggi, berperan sebagai landmark kota, penggerak pariwisata, serta ruang interaksi sosial dan budaya bagi masyarakat. Di sisi lain, bagian-bagian bangunan lama yang sudah tidak terpakai mengalami kerusakan fisik, seperti kerusakan pada pintu, plafon, dan cat dinding yang memudar maupun terkelupas. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara nilai historis yang dimiliki dan upaya pemeliharaan fisik yang telah dilakukan, sehingga diperlukan identifikasi yang sistematis terhadap faktor internal dan eksternal yang memengaruhi keberlanjutan pelestarian bangunan tersebut.

Untuk mengidentifikasi faktor-faktor tersebut secara sistematis, penelitian ini menggunakan pendekatan Analisis SWOT (*Strength, Weakness, Opportunity, Threat*). Analisis SWOT dipilih karena mampu memetakan kekuatan dan kelemahan internal bangunan maupun pengelolaannya, sekaligus peluang dan ancaman yang berasal dari lingkungan eksternal, sehingga dapat dirumuskan strategi pelestarian yang lebih terarah (Afifah & Formen, 2023). Pendekatan ini juga banyak digunakan dalam studi-studi pariwisata dan warisan budaya di Indonesia untuk merumuskan arah strategi pengembangan maupun pelestarian suatu objek (Eka Santi Agustina, 2024).

Penelitian mengenai efektivitas kebijakan pelestarian cagar budaya di Kota Medan pada objek lain, seperti Bangunan Cagar Budaya Tjong A Fie, menunjukkan bahwa implementasi kebijakan pelestarian di kota ini masih menghadapi kendala perencanaan, pendanaan, dan koordinasi antarpemangku kepentingan (Silaen, Kushandajani, & Ardianto, 2023). Studi tersebut memperlihatkan adanya celah penelitian (*research gap*) mengenai bagaimana bangunan-bangunan bersejarah lain di Kota Medan, khususnya yang masih berfungsi secara komersial seperti Hotel Grand Inna Medan, dapat dianalisis secara strategis agar pelestariannya tidak hanya bergantung pada regulasi pemerintah, tetapi juga pada strategi pengelolaan internal yang memanfaatkan kekuatan dan peluang yang dimiliki.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis nilai sejarah dan arsitektur, kondisi eksisting, serta faktor internal dan eksternal yang memengaruhi Hotel Grand Inna Medan, dan selanjutnya merumuskan strategi pelestarian bangunan bersejarah tersebut melalui Analisis SWOT. Penelitian ini tidak

dimaksudkan untuk membahas industri perhotelan secara umum, melainkan berfokus pada aspek pelestarian bangunan sebagai warisan sejarah dan arsitektur Kota Medan.

TINJAUAN LITERATUR

Bangunan cagar budaya menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya didefinisikan sebagai benda, bangunan, atau struktur yang perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan melalui proses penetapan. Pelestarian bangunan cagar budaya mencakup upaya perlindungan, pengembangan, dan pemanfaatan yang dilakukan secara dinamis untuk meningkatkan nilai bangunan tersebut tanpa menghilangkan makna historisnya.

Di Kota Medan, pelestarian bangunan cagar budaya diatur lebih lanjut melalui Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 2 Tahun 2012 tentang Perlindungan dan Pelestarian Bangunan dan/atau Lingkungan Cagar Budaya. Meskipun kebijakan ini telah berjalan lebih dari satu dekade, penelitian Silaen, Kushandajani, dan Ardianto (2023) pada Bangunan Cagar Budaya Tjong A Fie menunjukkan bahwa implementasinya masih menghadapi kendala, antara lain minimnya perencanaan pelestarian yang berkesinambungan, keterbatasan pendanaan, serta kurangnya sinergi antarpemangku kepentingan. Temuan tersebut memperkuat pentingnya strategi pelestarian yang tidak hanya mengandalkan regulasi pemerintah, tetapi juga inisiatif dan kekuatan internal dari pihak pengelola bangunan itu sendiri.

Konsep *adaptive reuse* atau pemanfaatan ulang adaptif menjadi salah satu pendekatan pelestarian yang relevan bagi bangunan bersejarah yang masih difungsikan secara komersial. Plevoets dan Van Cleempoel (2011) menjelaskan bahwa pemanfaatan ulang adaptif merupakan strategi konservasi yang memungkinkan sebuah bangunan lama tetap digunakan sesuai kebutuhan masa kini tanpa menghilangkan nilai arsitektur dan sejarah aslinya. Pendekatan ini sejalan dengan kondisi Hotel Grand Inna Medan, yang tetap beroperasi sebagai hotel modern sembari mempertahankan sejumlah elemen arsitektur lama seperti bentuk plafon, pintu, dan furnitur bersejarah.

Permasalahan pelestarian kawasan cagar budaya secara umum di Indonesia, menurut Rahardjo (2013), sering kali berkaitan dengan minimnya kesadaran pemilik dan pengelola bangunan, keterbatasan anggaran pemeliharaan, serta belum optimalnya sinergi antara pemerintah dan pihak swasta dalam merumuskan strategi pelestarian jangka panjang. Hal serupa juga ditemukan pada studi pelestarian bangunan cagar budaya di kota lain, misalnya pada penanganan kerusakan elemen bangunan seperti pintu, plafon, dan dinding yang menjadi indikator umum penurunan kondisi fisik bangunan tua (Iryana & Mustofa, 2023; Paramtopo, 2023).

Sebagai kerangka analisis strategi, penelitian ini menggunakan Analisis SWOT yang dipadukan dengan matriks *Internal Factor Analysis Summary* (IFAS) dan *External Factor Analysis Summary* (EFAS). Matriks ini digunakan untuk memberi bobot dan rating pada masing-masing faktor kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman, sehingga diperoleh skor total yang dapat memetakan posisi strategi suatu objek pada diagram kuadran SWOT (Afifah & Formen, 2023; Eka Santi Agustina, 2024). Posisi pada kuadran tertentu selanjutnya menjadi dasar untuk merumuskan arah strategi, apakah bersifat agresif, diversifikasi, ubah strategi (*turn around*), atau defensif.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan objek penelitian Hotel Grand Inna Medan yang berlokasi di Jalan Balai Kota No. 2, Kota Medan, Sumatera Utara. Pendekatan deskriptif kualitatif dipilih karena penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis kondisi nilai sejarah, arsitektur, serta kondisi

fisik eksisting bangunan, sebelum dianalisis menggunakan pendekatan SWOT.

Sumber data dalam penelitian ini terdiri atas data primer berupa hasil pengamatan (observasi) langsung terhadap kondisi bangunan Hotel Grand Inna Medan, termasuk dokumentasi foto perbandingan kondisi bangunan pada masa lalu dan masa kini (lobi, restoran, dan kolam renang), serta data sekunder berupa informasi historis mengenai perkembangan bangunan dari masa Hotel de Boer hingga menjadi Grand Inna Medan pada masa sekarang. Selain itu juga informasi juga didapatkan melalui wawancara terstruktur maupun informal dengan pengelola hotel.

Teknik analisis data yang digunakan adalah Analisis SWOT dengan matriks IFAS (*Internal Factor Analysis Summary*) dan EFAS (*External Factor Analysis Summary*). Setiap faktor internal dan eksternal diberi bobot dan rating, kemudian dikalikan untuk memperoleh skor masing-masing faktor. Total skor *Strength* dikurangi *Weakness* menghasilkan nilai sumbu X, sedangkan total skor *Opportunity* dikurangi *Threat* menghasilkan nilai sumbu Y. Titik koordinat (X, Y) tersebut selanjutnya diplotkan pada diagram kuadran SWOT untuk menentukan posisi strategi yang paling sesuai bagi Hotel Grand Inna Medan, apakah strategi agresif, *turn around*, diversifikasi, atau defensif. P

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Hotel Grand Inna Medan

Hotel Grand Inna Medan merupakan salah satu hotel tertua di Kota Medan. Lokasinya yang berada di jantung kota menjadikan hotel ini mudah diakses dan dikenal luas oleh masyarakat maupun wisatawan. Hotel ini memiliki nilai sejarah tinggi karena merupakan peninggalan masa kolonial Belanda, sehingga menjadikannya objek penting dalam kajian arsitektur dan pelestarian bangunan bersejarah di Kota Medan.

Sejarah Hotel Grand Inna Medan

Belanda kelahiran Workum yang pindah ke Hindia Belanda pada akhir abad ke-19. Sebelum menetap di Medan, De Boer sempat tinggal di Surabaya dan menjadi salah satu pemilik restoran di sana. Pada tahun 1898, De Boer membangun Hotel De Boer di Medan yang pada awalnya terdiri atas restoran, bar, dan tujuh kamar. Hotel tersebut kemudian diperluas pada tahun 1909 dengan penambahan 40 kamar, dan pada tahun 1930 kembali diperluas dengan tambahan 120 kamar serta sebuah aula besar.

Pada 14 Desember 1957, dalam rangka nasionalisasi perusahaan-perusahaan milik Belanda, Hotel De Boer diambil alih oleh pemerintah Indonesia. Selanjutnya pada tahun 1965, di area bekas Hotel De Boer didirikan Hotel Wisma Deli yang berfungsi semacam mes dengan fasilitas restoran dan bar. Tiga tahun kemudian, Wisma Deli diperluas dengan penambahan tiga kamar sehingga jumlah kamarnya menjadi 15 kamar. Pada tahun 1970 didirikan sebuah bangunan bertingkat empat dengan 24 kamar, dan lima tahun kemudian dilakukan perluasan kembali melalui pembangunan gedung bertingkat dua dengan 10 unit kamar tambahan, sehingga total tersedia 49 kamar. Secara keseluruhan, kompleks yang kemudian dikenal sebagai Hotel Inna Dharma Deli ini terdiri atas tiga bagian, yaitu sebuah gedung bertingkat delapan, bekas Hotel De Boer (dua tingkat), dan Garden Wing (bekas Wisma Deli).

Nilai Sejarah dan Arsitektur

Hotel Grand Inna Medan dapat dikategorikan sebagai bangunan cagar budaya karena memiliki beberapa nilai penting yang diakui dalam pelestarian bangunan bersejarah. Unsur arsitektur dan teknologi lama pada bangunan ini terlihat dari cara bangunan dirancang untuk menyesuaikan iklim, material yang digunakan, serta teknik konstruksi pada masanya. Ketiga aspek ini menunjukkan bahwa bangunan Grand Inna Medan dirancang secara adaptif terhadap iklim tropis, menggunakan teknologi

sederhana namun efektif, serta memiliki nilai historis dan teknik bangunan tradisional yang menjadi ciri khas arsitektur kolonial pada masanya.

Sebagai peninggalan masa kolonial, Hotel Grand Inna Medan menjadi bukti fisik perkembangan Kota Medan sebagai pusat ekonomi dan pemerintahan pada masa lampau. Bangunan ini telah melewati berbagai periode penting, mulai dari masa kolonial, masa kemerdekaan, hingga perkembangan modern saat ini, sehingga dapat dikatakan sebagai arsip hidup perjalanan sejarah Kota Medan.

Selain nilai sejarahnya, Grand Inna Medan juga memiliki peran penting dalam kehidupan kota. Sebagai salah satu bangunan yang mudah dikenali, hotel ini turut membentuk citra dan identitas Kota Medan sebagai landmark kota. Sebagai hotel bersejarah, Grand Inna Medan juga menarik wisatawan yang tertarik pada bangunan *heritage* dan sejarah kota, sehingga turut mendukung sektor pariwisata lokal. Dari sisi fungsi sosial dan ekonomi, hotel ini menyediakan akomodasi bagi pengunjung, menjadi tempat berlangsungnya berbagai kegiatan seperti acara dan pertemuan, serta berkontribusi pada perekonomian kota. Bangunan ini juga sering dijadikan objek studi, khususnya dalam bidang arsitektur dan sejarah, sehingga turut berperan dalam dunia pendidikan.

Wisatawan, masyarakat lokal, hingga pejabat atau tamu resmi, sehingga terjadi interaksi sosial yang memperkuat hubungan antarindividu maupun kelompok. Hotel ini juga sering digunakan sebagai wadah kegiatan budaya seperti acara adat, seminar, pameran, dan pertunjukan budaya, sehingga berfungsi sebagai tempat berlangsungnya aktivitas budaya di Kota Medan.

Sebagai bangunan lama, Grand Inna Medan turut menjaga bentuk arsitektur asli dan mempertahankan identitas budaya masa lalu, sehingga membantu masyarakat mengenal dan menghargai sejarah kota. Bangunan ini juga menjadi bagian dari identitas dan kebanggaan Kota Medan karena dikenal sebagai hotel bersejarah yang memberikan rasa kebanggaan bagi masyarakat lokal. Selain itu, Grand Inna Medan turut dimanfaatkan sebagai objek studi mahasiswa dan media pembelajaran sejarah serta arsitektur, sehingga memiliki nilai edukatif dalam bidang budaya.

Kondisi Eksisting Bangunan

Pada abad ke-19, hotel ini bernama Hotel de Boer sesuai dengan nama pemiliknya, Herman de Boer. Bangunan hotel tersebut awalnya berfungsi sebagai tempat persinggahan dengan 48 kamar di bangunan lama, mengusung desain arsitektur Melayu yang secara umum tetap dipertahankan hingga saat ini. Meskipun demikian, terdapat beberapa bagian struktural yang telah direnovasi, antara lain tata letak lobi yang bergeser ke depan, ubin lantai yang berubah menjadi model yang lebih modern, serta struktur bangunan di lantai dua yang telah diperbarui menjadi lebih modern.

Meskipun mengalami sejumlah renovasi, beberapa bagian bangunan masih mempertahankan struktur lama, seperti bentuk plafon, pintu, serta furnitur, yang menjadi ciri khas dari hotel tersebut hingga saat ini. Kondisi ini menunjukkan adanya upaya pelestarian yang bersifat selektif, yaitu mempertahankan elemen arsitektur yang menjadi identitas historis bangunan sembari tetap melakukan pembaruan pada bagian-bagian yang memerlukan penyesuaian fungsional.

Kerusakan pada Bangunan Lama yang Sudah Tidak Terpakai

Hotel Grand Inna Medan memiliki tiga bangunan terpisah yang tetap berada pada satu lokasi yang sama, terdiri atas dua bangunan lama dan satu bangunan baru. Kerusakan ditemukan pada bangunan lama yang terletak di belakang bangunan baru hotel tersebut. Bangunan ini sebelumnya sudah lama tidak terpakai dan mengalami kerusakan pada beberapa bagian, seperti pintu, plafon, dan cat yang memudar,

sehingga bangunan tersebut kemudian dijadikan sebagai mes karyawan hotel karena kondisinya yang sudah tidak layak huni untuk fungsi lain.

Kerusakan lainnya ditemukan pada bangunan lama yang sebelumnya menjadi lobi hotel, tepatnya di lantai dua bangunan tersebut. Pada bagian ini, sebagian cat dinding sudah terkelupas, sebagian lagi memudar, serta plafon yang sudah lapuk dan berjamur. Temuan ini menunjukkan bahwa bagian-bagian bangunan yang tidak lagi difungsikan secara aktif cenderung mengalami penurunan kondisi fisik yang lebih cepat dibandingkan bagian bangunan yang masih dipakai dan dirawat secara rutin, sejalan dengan temuan umum pada studi kerusakan elemen bangunan cagar budaya lain seperti pintu, plafon, dan dinding (Iryana & Mustofa, 2023; Paramtopo, 2023).

Permasalahan Pelestarian

Berdasarkan uraian kondisi eksisting di atas, permasalahan pelestarian utama yang dihadapi Hotel Grand Inna Medan terletak pada kesenjangan perawatan antara bagian bangunan yang masih aktif digunakan dan bagian bangunan lama yang sudah tidak terpakai. Bangunan yang tidak lagi difungsikan secara komersial cenderung dialihfungsikan menjadi ruang pendukung, seperti mes karyawan, tanpa disertai tindakan pelestarian struktural yang memadai, sehingga kerusakan pada elemen-elemen bersejarah seperti pintu, plafon, dan cat dinding terus berlanjut. Kondisi ini sejalan dengan permasalahan umum pelestarian kawasan cagar budaya di Indonesia yang sering kali terkendala oleh keterbatasan anggaran pemeliharaan dan kurangnya perencanaan pelestarian yang berkesinambungan (Rahardjo, 2013; Silaen, Kushandajani, & Ardianto, 2023).

Analisis Faktor Internal

a. *Strength* (Kekuatan)

- Lokasi strategis di pusat kota — memudahkan aksesibilitas wisatawan maupun tamu bisnis, sekaligus memperkuat fungsi hotel sebagai landmark Kota Medan.
- Reputasi dan brand yang dikenal luas — nilai historis sebagai hotel peninggalan kolonial menjadi daya tarik tersendiri yang membedakan Grand Inna Medan dari hotel modern lainnya.
- Ballroom dan meeting room yang lengkap — mendukung fungsi hotel sebagai ruang kegiatan sosial, budaya, dan bisnis, sekaligus menjaga keberlanjutan fungsi ekonomi bangunan bersejarah.

Ketiga kekuatan tersebut menunjukkan bahwa nilai historis Grand Inna Medan tidak hanya bersifat simbolis, tetapi juga memberikan nilai tambah ekonomi yang dapat dimanfaatkan untuk mendukung pembiayaan pelestarian bangunan secara berkelanjutan.

b. *Weakness* (Kelemahan)

- Bangunan dan fasilitas yang mulai tua — sejalan dengan temuan kerusakan pada bangunan lama yang tidak terpakai, seperti kerusakan pintu, plafon, dan cat dinding.
- Promosi digital yang belum maksimal — berpotensi membatasi jangkauan informasi mengenai nilai *heritage* Grand Inna Medan kepada wisatawan generasi digital.
- Interior kamar yang perlu modernisasi — menunjukkan adanya kebutuhan pembaruan fasilitas tanpa menghilangkan elemen arsitektur asli seperti plafon, pintu, dan furnitur bersejarah.

Kelemahan-kelemahan ini apabila tidak ditangani secara bertahap berpotensi mempercepat penurunan kondisi fisik bangunan, khususnya pada bagian-bagian yang sudah menunjukkan tanda kerusakan sebagaimana diuraikan pada bagian kondisi eksisting.

Analisis Faktor Eksternal

a. *Opportunity* (Peluang)

- Pertumbuhan sektor pariwisata Kota Medan — membuka peluang peningkatan kunjungan wisatawan *heritage* ke Grand Inna Medan.
- Media sosial sebagai sarana promosi — dapat dimanfaatkan untuk memperkenalkan nilai sejarah dan arsitektur hotel kepada khalayak yang lebih luas.
- Peluang kerja sama dengan instansi dan perusahaan — berpotensi menjadi sumber pendanaan tambahan bagi kegiatan pelestarian dan renovasi bangunan.

b. *Threat* (Ancaman)

- Munculnya hotel baru sebagai pesaing — dapat mengurangi pangsa pasar apabila Grand Inna Medan tidak melakukan pembaruan fasilitas secara berkala.
- Persaingan harga melalui Online Travel Agent (OTA) — menuntut strategi harga dan layanan yang kompetitif tanpa mengorbankan kualitas pelestarian bangunan.
- Perubahan tren dan preferensi wisatawan — menuntut adaptasi penawaran produk wisata *heritage* yang sesuai dengan minat wisatawan masa kini.

Analisis SWOT

Analisis SWOT pada penelitian ini dilakukan melalui pembobotan dan pemberian rating terhadap faktor eksternal (EFAS) sebagaimana disajikan pada Tabel 1.

Tabel 1. Matriks EFAS (Faktor Eksternal) Hotel Grand Inna Medan

No	Faktor Eksternal	Bobot	Rating	Skor (Bobot × Rating)
1	Pertumbuhan sektor pariwisata Kota Medan	0,170	4	0,680
2	Media sosial sebagai sarana promosi	0,165	4	0,660
3	Peluang kerja sama dengan instansi dan perusahaan	0,165	4	0,660
4	Munculnya hotel baru sebagai pesaing	0,170	3	0,510
5	Persaingan harga melalui OTA	0,165	3	0,495
6	Perubahan tren dan preferensi wisatawan	0,165	3	0,495
	Total	1,000		3,500

Sumber: Diolah dari hasil penelitian, 2025

Berdasarkan Tabel 1, total skor *Opportunity* (O) diperoleh dari penjumlahan skor faktor peluang, yaitu $0,680 + 0,660 + 0,660 = 2,000$, sedangkan total skor *Threat* (T) diperoleh dari $0,510 + 0,495 + 0,495 = 1,500$. Nilai sumbu Y (faktor eksternal) dihitung dengan rumus $Y = O - T = 2,000 - 1,500 = +0,500$.

Adapun rincian bobot dan rating pada setiap butir faktor internal (matriks IFAS) tidak tersaji secara terpisah pada sumber data penelitian [DATA BELUM TERSEDIA DALAM PPT]. Namun demikian, skor total faktor internal tersedia dan digunakan dalam analisis, yaitu total skor *Strength* (S) sebesar 2,000 dan total skor Weakness (W) sebesar 1,500, sehingga nilai sumbu X (faktor internal) dihitung dengan rumus $X = S - W = 2,000 - 1,500 = +0,500$. Ringkasan skor faktor internal dan eksternal Hotel Grand Inna Medan disajikan pada Tabel 2.

Tabel 2. Ringkasan Skor Faktor Internal dan Eksternal

Faktor	Komponen	Total Skor
Internal	<i>Strength</i> (S)	2,000
Internal	Weakness (W)	1,500
Internal	$X = S - W$	+0,500
Eksternal	<i>Opportunity</i> (O)	2,000
Eksternal	<i>Threat</i> (T)	1,500
Eksternal	$Y = O - T$	+0,500

Sumber: Diolah dari hasil penelitian, 2025

Titik koordinat yang diperoleh dari perhitungan tersebut adalah $(X, Y) = (0,500 ; 0,500)$. Titik ini berada pada kuadran I diagram kuadran SWOT, yaitu kuadran dengan sumbu *Strength* positif dan sumbu *Opportunity* positif, yang merepresentasikan Strategi Agresif (Pertumbuhan). Posisi ini mengindikasikan bahwa Hotel Grand Inna Medan berada pada situasi yang menguntungkan, yaitu memiliki kekuatan internal yang dapat dimanfaatkan secara maksimal untuk meraih peluang eksternal yang tersedia.

Interpretasi ini menunjukkan bahwa strategi pelestarian yang paling sesuai bagi Hotel Grand Inna Medan bukanlah strategi defensif atau strategi bertahan semata, melainkan strategi yang lebih proaktif dengan memanfaatkan lokasi strategis, reputasi sebagai bangunan *heritage*, dan kelengkapan fasilitas pertemuan yang dimiliki untuk menangkap peluang pertumbuhan pariwisata dan promosi digital. Meskipun demikian, posisi kuadran I tidak berarti bahwa kelemahan internal, khususnya kondisi bangunan lama yang mulai rusak, dapat diabaikan. Kelemahan tersebut tetap perlu ditangani secara paralel agar tidak menjadi ancaman laten yang dapat menggeser posisi strategi Grand Inna Medan ke kuadran yang kurang menguntungkan di masa mendatang, sejalan dengan pandangan bahwa pelestarian bangunan cagar budaya memerlukan perencanaan berkesinambungan agar tidak berjalan secara tidak efisien (Silaen, Kushandajani, & Ardianto, 2023).

Strategi SWOT

Berdasarkan pemetaan faktor internal dan eksternal di atas, dirumuskan empat kelompok strategi SWOT, yaitu strategi SO (*Strength-Opportunity*), WO (*Weakness-Opportunity*), ST (*Strength-Threat*), dan WT (*Weakness-Threat*), sebagaimana disajikan pada Tabel 3.

Tabel 3. Ringkasan Strategi SWOT Hotel Grand Inna Medan

Strategi	Rumusan
SO (<i>Strength-Opportunity</i>)	Memanfaatkan lokasi strategis, reputasi, dan fasilitas lengkap untuk menangkap peluang pertumbuhan wisata, promosi digital, dan kerja sama instansi.
WO (<i>Weakness-Opportunity</i>)	Memperbaiki kelemahan internal (renovasi, modernisasi, promosi digital) dengan memanfaatkan peluang pertumbuhan wisata dan kerja sama.
ST (<i>Strength-Threat</i>)	Memaksimalkan kekuatan (lokasi, reputasi, fasilitas) untuk menghadapi persaingan hotel baru, OTA, dan perubahan tren wisatawan.
WT (<i>Weakness-Threat</i>)	Meminimalkan kelemahan (fasilitas, promosi) dan mengantisipasi ancaman persaingan dan perubahan tren wisatawan.

Sumber: Diolah dari hasil penelitian, 2025

Strategi SO menjadi prioritas utama karena sejalan dengan posisi Grand Inna Medan pada Kuadran I (strategi agresif). Strategi ini menekankan pemanfaatan lokasi strategis di pusat kota, reputasi sebagai bangunan *heritage*, dan kelengkapan fasilitas ballroom serta meeting room untuk menangkap peluang pertumbuhan sektor pariwisata, pemanfaatan media sosial sebagai sarana promosi, serta perluasan kerja sama dengan instansi maupun perusahaan. Strategi ini secara tidak langsung juga mendukung pelestarian bangunan, karena peningkatan kunjungan wisatawan *heritage* dapat menjadi sumber pembiayaan tambahan bagi kegiatan pemeliharaan bangunan lama.

Meskipun strategi SO menjadi prioritas, strategi WO tetap relevan untuk dijalankan secara paralel, khususnya terkait perbaikan kondisi fisik bangunan lama yang sudah tidak terpakai. Renovasi bertahap pada elemen-elemen yang mengalami kerusakan, seperti pintu, plafon, dan cat dinding, perlu dilakukan dengan tetap mempertahankan elemen arsitektur asli, sejalan dengan prinsip pemanfaatan ulang adaptif (*adaptive reuse*) yang menekankan keseimbangan antara fungsi masa kini dan nilai historis bangunan (Plevoets & Van Cleempoel, 2011). Strategi ST dan WT lebih bersifat antisipatif terhadap ancaman persaingan hotel baru dan perubahan tren wisatawan, dan dapat dijalankan sebagai strategi pendukung setelah strategi SO dan WO diimplementasikan secara konsisten.

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Hotel Grand Inna Medan merupakan bangunan bersejarah peninggalan masa kolonial Belanda yang memiliki nilai sejarah dan arsitektur tinggi, berperan sebagai landmark kota, penggerak pariwisata, serta ruang interaksi sosial dan budaya masyarakat Kota Medan. Meskipun demikian, sebagian bangunan lama yang sudah tidak terpakai mengalami kerusakan fisik pada elemen-elemen seperti pintu, plafon, dan cat dinding.

Hasil Analisis SWOT menunjukkan bahwa skor faktor internal (*Strength* dikurangi *Weakness*) dan faktor eksternal (*Opportunity* dikurangi *Threat*) Hotel Grand Inna Medan masing-masing bernilai +0,500, sehingga posisi hotel ini berada pada Kuadran I diagram SWOT yang merepresentasikan Strategi Agresif (Pertumbuhan). Kondisi ini menunjukkan bahwa Hotel Grand Inna Medan memiliki kekuatan internal, yaitu lokasi strategis, reputasi sebagai bangunan *heritage*, dan fasilitas ballroom serta meeting room yang lengkap, yang dapat dimanfaatkan secara maksimal untuk menangkap peluang eksternal berupa pertumbuhan sektor pariwisata, pemanfaatan media sosial, dan kerja sama dengan instansi maupun perusahaan.

Implikasi dari hasil ini terhadap pelestarian Hotel Grand Inna Medan adalah bahwa strategi pelestarian yang paling sesuai bukan sekadar strategi bertahan, melainkan strategi yang memadukan pertumbuhan usaha dengan pelestarian nilai historis bangunan. Peningkatan kunjungan wisatawan *heritage* yang dihasilkan dari strategi SO berpotensi menjadi sumber pembiayaan bagi renovasi bertahap bangunan lama yang mengalami kerusakan, sehingga pelestarian fisik dan keberlanjutan usaha dapat berjalan secara beriringan.

Berdasarkan hasil penelitian, terdapat beberapa rekomendasi yang dapat disampaikan. Pertama, pengelola Hotel Grand Inna Medan disarankan memprioritaskan strategi SO dengan memperkuat promosi digital berbasis nilai *heritage* dan memperluas kerja sama dengan instansi maupun pelaku pariwisata. Kedua, perlu dilakukan renovasi bertahap pada bagian bangunan lama yang mengalami kerusakan dengan tetap mempertahankan elemen arsitektur asli seperti plafon, pintu, dan furnitur bersejarah, sejalan dengan prinsip pemanfaatan ulang adaptif. Ketiga, mengingat keterbatasan data mengenai rincian bobot dan rating faktor internal (IFAS)

serta detail teknis metode penelitian pada sumber data yang digunakan, penelitian lanjutan disarankan untuk melengkapi data tersebut melalui wawancara terstruktur dengan pihak pengelola hotel dan instansi terkait pelestarian cagar budaya di Kota Medan, guna memperkuat validitas strategi pelestarian yang dirumuskan.

DAFTAR PUSTAKA

- Afifah, N., & Formen, A. (2023). Penggunaan Matrik IFAS dan EFAS untuk Analisis SWOT Sarana dan Prasarana di Satuan PAUD. *Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora*, 1(2), 47–60.
- Eka Santi Agustina. (2024). Analisis SWOT untuk Merumuskan Strategi Pemasaran pada Usaha Mikro, Kecil dan Menengah Locy Cahaya Bersaudara Menggunakan Matriks IFAS, EFAS, SFAS, dan Grand Strategy. *Jurnal Bisnis dan Pembangunan*, 13(3), 266–274.
- Fitri, I., Marisa, A., & Sitorus, R. (2020). Challenges for *Heritage* Conservation and Management in Medan, North Sumatra, Indonesia. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 452(1), 1–12.
- Hadinugroho, D. L. (2018). Demolition: Tantangan Pelestarian Arsitektur Kawasan Kesawan Medan. *Jurnal Koridor*, 9(2), 236–242.
- Iryana, W., & Mustofa, M. B. (2023). Upaya Pelestarian Cagar Budaya Batu Bedil Melalui Komunikasi Partisipatif Interpersonal pada Masyarakat Lokal di Kabupaten Tanggamus Provinsi Lampung. *PURBAWIDYA: Jurnal Penelitian dan Pengembangan Arkeologi*, 12(2), 138–155. <https://doi.org/10.55981/purbawidya.2023.683>
- Paramtopo, D. H. (2023). Konservasi Bangunan Cagar Budaya Kantor Perusda Semarang. *Jurnal Arsitektur ARCADE*, 7(1), 99–103. <https://doi.org/10.31848/arcade.v7i1.1016>
- Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 2 Tahun 2012 tentang Perlindungan dan Pelestarian Bangunan dan/atau Lingkungan Cagar Budaya.
- Plevoets, B., & Van Cleempoel, K. (2011). Adaptive reuse as a strategy towards conservation of cultural *heritage*. *Structural Studies, Repairs and Maintenance of Heritage Architecture XII*, 118, 155–164. <https://doi.org/10.2495/STR110141>
- Rahardjo, S. (2013). Beberapa Permasalahan Pelestarian Kawasan Cagar Budaya dan Strategi Solusinya. *Jurnal Konservasi Cagar Budaya Borobudur*, 7(2), 4–17. <https://doi.org/10.33374/jurnalkonservasicagarbudaya.v7i2.109>
- Silaen, J., Kushandajani, & Ardianto, H. T. (2023). Efektifitas Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Perlindungan dan Pelestarian Bangunan Cagar Budaya (Studi tentang Bangunan Tjong A Fie). *Journal of Politic and Government Studies*, 12(4), 309–318.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.