

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Arus wisatawan mancanegara setiap tahun yang berkunjung ke Indonesia terus bertambah, begitu juga dengan arus wisatawan Indonesia. Penambahan arus perlu diimbangi dengan peningkatan penyediaan akomodasi untuk mengatasinya baik dari wisatawan lokal maupun mancanegara yang datang. Sebagai penyedia layanan yang terbaik mengenai pelayanan jasa akomodasi kepada wisatawan, banyak pengusaha yang beroperasi di aspek jasa penyediaan akomodasi mengambil langkah pengembangan bisnis di aspek akomodasi di berbagai daerah wisata di Indonesia.

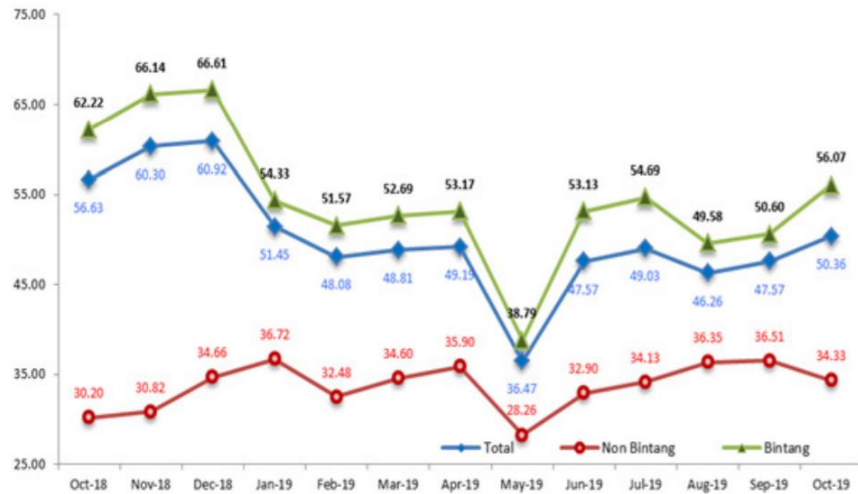
Bisnis perhotelan di Provinsi Jawa Barat memegang kedudukan penting setelah Jakarta dan Bali. Dalam kurun waktu 5 tahun, 2013-2018, meningkat lebih dari dua kali lipat menjadi 6 juta tamu per malam untuk 460 hotel yang mencakup 43.000 kamar di Jawa Barat.

Tingkat Penghunian Kamar (TPK) hotel bintang mengalami peningkatan sedangkan untuk kelompok non bintang mengalami penurunan.

Gambar 1.2

## Grafik TPK Hotel Di Jawa Barat

Grafik 1  
Perkembangan TPK Hotel Bintang dan Non Bintang  
di Jawa Barat Oktober 2018–Oktober 2019



Sumber : <https://jabar.bps.go.id/pressrelease/2019/10/01/723/tingkat-penghunian-kamar-hotel-jawa-barat-agustus-2019-sebesar-46-26-persen.html>

Tingkat Penghunian Kamar hotel yang berada di Jawa Barat ketika Oktober 2019 sebesar 50,36 persen, meningkat 2,79 poin dibandingkan TPK September 2019 yang mencapai 47,57 persen. Tamu mancanegara yang datang melalui Bandara Husein Sastranegara ketika Oktober 2019 sejumlah 13.438 orang mengalami kenaikan 4,03 persen dibanding September 2019 yang tertulis 13.028 orang.

Kabupaten Purwakarta sebagai daerah yang memiliki begitu banyak potensi wisata, memiliki kebutuhan yang tinggi terhadap sektor pendukungnya

seperti perhotelan. Semakin tinggi kualitas kamar, maka fasilitas dan pelayanan yang diberikan oleh hotel akan bertambah. Perlombaan yang erat diantara hotel tersebut menimbulkan setiap hotel berusaha menyediakan pelayanan dan fasilitas semaksimal mungkin.

Hotel resort merupakan hotel yang menyediakan fasilitas menginap dalam jangka waktu yang relatif lama kepada orang yang sedang berlibur, fasilitas yang disediakan lebih beragam, lebih rileks, informal dan menyenangkan kebanyakan terletak di luar kota, di pegunungan, di tepi pantai, di tepi danau atau di daerah tempat berlibur/rekreasi. Kalaupun ada hotel resort barangkali baru saja didaerah pegunungan ataupun di wilayah dekat pantai. Oleh karena di Indonesia yang berupa daerah beriklim tropis, maka sangatlah menguntungkan apabila tersedianya hotel resort yang dapat membantu menambah potensi alam dengan keindahan alamnya, sayangnya hal itu belum mencapai maksimal. Padahal masyarakat di kota-kota besar kerap menggunakan waktu berliburnya didaerah yang memiliki potensi keindahan alam untuk dijadikan sarana berlibur atau juga untuk beristirahat.

**O'Shannessy, et al (2001:5)** “mengartikan resort sebagai sebuah jasa pariwisata yang setidaknya di dalamnya terdapat lima jenis pelayanan, yaitu akomodasi, pelayanan makanan dan minuman, hiburan, outlet penjualan, serta fasilitas rekreasi. Pasar dari usaha resort ini adalah pasangan (couple), keluarga (families), pasangan yang berbulan madu (honeymoon couples), dan juga individu (single).”. Dalam meningkatkan serta menjaga kenyamanan pariwisata dan menjaga kelangsungan bisnis resort harus dapat mengelola resort tersebut

secara tepat dan profesional. Namun, persaingan antar resort yang ketat saat ini membutuhkan aktivitas promosi dan pengelolaan penyediaan kamar resort yang baik.

Pipe Resort sebuah bisnis plan yang saya ambil karena terinspirasi dari Das park hotel yang terletak di negara Austria. Untuk Pipe Resort sendiri memiliki fasilitas yang cukup unik yaitu memiliki mini track jogging dengan menyuguhkan pemandangan alam dan juga kolam renang. Keunikan Pipe Resort tersendiri adalah seluruh kamar berbentuk pipa dengan tipe kamar minimalis dan modern beserta penambahan atap yang tidak hanya sekedar tertutup akan tetapi memberikan suasana yang berbeda dengan atap yang dapat melihat langsung ke langit dan terpasangnya musik instrumental dengan genre yang diinginkan oleh tamu di dalam pipa tersebut.

## **B. Gambaran Umum Bisnis**

### **a. Deskripsi Bisnis**

Pipe Resort adalah resort yang dimana seluruh kamar berbentuk pipa dengan tipe kamar minimalis dan modern. pipe resort sendiri memiliki fasilitas yang cukup unik yaitu memiliki mini track jogging dengan menyuguhkan pemandangan alam dan juga kolam renang. Terinspirasi dari Das park hotel yang terletak di negara Austria.

### **b. Deskripsi Logo dan Nama**

Logo pipe resort terkombinasi dari tiga warna ungu, hijau dan kuning menurut faktor psikologi yang memiliki arti ungu adalah keakraban yang anda bisa rasakan ketika menginap bersama teman maupun keluarga, hijau adalah kedamaian yang dapat dirasakan karena lokasi pipe resort tidak berada di daerah keramaian dan kuning adalah keceriaan yang anda akan dapat ketika anda mengunjungi Pipe Resort. Sedangkan bentuk rumah di tengah dikelilingi lingkaran melambangkan tempat penginapan berbentuk pipa Pipe resort.

### **Gambar 1.3**

#### **Logo Pipe Resort**



Sumber : *Data* diolah

Nama Pipe Resort ini di ambil dari Bahasa inggrisnya pipa yaitu Pipe dan dikarenakan tema dari Pipe Resort ini menggunakan pipa beton dan resort yaitu suatu akomodasi yang sangat identic untuk wisata atau bereksreasi maupun

liburan. Jadi dari dan maksud dari Pipe Resort merupakan suatu akomodasi berbentuk sebuah pipa yang dapat ditempati dan juga dapat dijadikan suatu tempat wisata atau berekreasi yang akan menjadi suatu daya tarik, maka dari itu penulis menentukan nama Pipe Resort.

c. Identitas bisnis

Jenis Bisnis : Akomodasi (Resort)

Nama Bisnis : Pipe Resort

Alamat : Jl. Dian Anyar, Ciseureuh, Kec. Purwakarta, Kabupaten  
Purwakarta, Jawa Barat.

No. Telepon : 087884343630

### **C. Visi dan Misi**

Visi dan misi juga sangat penting dalam pembentukan suatu bisnis. Dengan begitu berikut merupakan visi dan misi dari bisnis yang akan dibuat oleh penulis.

- Visi dari Pipe Resort adalah membuat jasa penginapan resort yang murah dan menarik kepada tamu yang akan menginap disini sekaligus menyediakan pelayanan yang professional.
- Misi dari Pipe Resort adalah sebagai berikut:
  - Menyediakan penginapan yang memadai sesuai syarat yang sudah ada dalam menangani kebutuhan tamu yang menginap.

- Menjadi perusahaan jasa penginapan yang selalu berinovasi di setiap jenis dan waktu.
- Menjadi pilihan utama untuk tempat penginapan dan rekreasi.

## D. SWOT Analysis

### Analisis SWOT

“Peranan dari Analisis SWOT yaitu demi memperoleh data dari analisis keadaan dan memisahkannya dalam inti permasalahan eksternal (peluang dan ancaman) maupun inti permasalahan internal (kekuatan dan kelemahan)” menurut **Ferrel dan Harline (2005:56)**, Analisis SWOT ini memberitahukan apakah data ini merupakan petunjuk yang akan menolong perusahaan menggapai targetnya atau memberitahukan tanda bahwa terdapat hambatan yang harus dihadapi untuk memenuhi pendapatan yang diharapkan.

Analisis SWOT yaitu kekuatan (*strengths*), kelemahan (*weaknesses*), peluang (*opportunities*), dan ancaman (*threats*), baik itu target jangka pendek maupun jangka panjang atau suatu cara perencanaan strategis untuk mempertimbangkan faktor-faktor yang penting dalam usaha mencapai target.

Analisis SWOT karena sasarannya untuk membuat lingkungan situasi dan kondisi dalam suatu perusahaan dari perspektif SWOT ini akan sangat krusial di dalam bisnis.

|            |   |
|------------|---|
| Strenghts  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menjadi trendsetter di Indonesia yang dimana hotel ini merupakan hotel yang memiliki desain minimalis berbentuk pipa beton yang jarang dipakai untuk membentuk hotel.</li> <li>2. Menjadi fokus utama untk anak milenial ketika akan berlibur di waktu senggangnya.</li> <li>3. Memberikan pengalaman bermalam yang berbeda dari pada hotel biasanya.</li> <li>4. Atap pipa tidak hanya sekedar tertutup akan tetapi memberikan perasaan yang berbeda dengan atap yang dapat melihat langsung ke langit.</li> <li>5. Di pipa akan terpasang musik instrumental dengan genre yang diinginkan oleh tamu.</li> </ol> |
| Weaknesses | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cost pembuatan akan besar karena hotel ini tergolong hotel</li> </ol>   |



|               |  |
|---------------|--|
|               | <p>baru dan juga bahan bahan untuk membentuknya berharga mahal.</p> <p>2. Hotel tidak memiliki laundry sehingga tamu diharuskan menggunakan layanan laundry dari luar.</p>   |
| Opportunities | <p>1. Dengan masih jarang nya hotel ataupun resort di Purwakarta menjadikan peluang besar untuk mendirikan pipe resort ini.</p> <p>2. Pada zaman sekarang dengan teknologi yang beredar, resort ini akan menjadi salah satu daerah wisata yang dikunjungi oleh kalangan muda.</p> <p>3. Karena masih memiliki tanah kosong di sekitar jadi bisa memiliki peluang untuk mendirikan fasilitas lainnya ataupun menambah jumlah kamar.</p> |

|         |   |
|---------|---|
| Threats | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Persaingan dengan daerah wisata untuk menarik pengunjung.</li> <li>2. Bersaing juga dengan jenis usaha yang sama disekitar.</li> <li>3. Hotel tidak akan dipilih karena tamu lebih memilih hotel yang memiliki in house laundry.</li> </ol> |
|---------|---|

## E. Spesifikasi Produk

Nama dari usaha ini adalah Pipe Resort. Pembuatan nama ini dilatarbelakangi dengan jenis usaha yang terutama adalah jasa penginapan dan kata resort disini lah yang membuat kita mengetahui atau membuat familiar masyarakat luas mengenai jasa penginapan tersebut. Kalimat pipe disini penulis mengambil dari bahasa inggrisnya pipa yang menjadi konsep resort ini.

Pipe Resort adalah resort yang dimana seluruh kamar berbentuk pipa dengan tipe kamar minimalis dan modern. pipe resort sendiri memiliki fasilitas yang cukup unik yaitu memiliki mini track jogging dengan menyuguhkan pemandangan alam dan juga lapangan tenis outdoor. Terinspirasi dari Das park hotel yang terletak di negara Austria.

Dengan adanya resort ini dapat memberikan lahan pekerjaan yang baru dan juga resort ini sangatlah unik di karenakan memiliki kamar dari pipa yang

unik dan dapat menjadi suatu tempat rekreasi terutama bagi kalangan millennial. Kamar berbentuk pipa yang sangat unik dengan kenyamanan tinggi dan Harga rendah tetapi tidak menurunkan kualitas service. Customer yang kita targetkan adalah anak-anak milenial berumur 25-35 tahun, traveler dan juga masyarakat menengah kebawah. Resort ini akan memiliki competitor yaitu hotel-hotel sekitar.

## **F. Jenis Badan Usaha**

Berdasarkan **Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)** “Artinya dari badan usaha yaitu gabungan orang dan modal yang memiliki kegiatan dalam aspek perdagangan atau bisnis.”.

Di tataran normatif kata badan antara lain, digunakan dalam Undang-Undang Ketentuan Umum Pajak. Persisnya di dalam **Pasal 1 butir 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007** tentang perubahan ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 mengenai Ketentuan Umum Tata Cara Perpajakan dijelaskan.

*“Badan merupakan kumpulan orang atau modal membentuk kesatuan, baik yang menjalankan bisnis ataupun yang tidak mengadakan bisnis yang mencakup pereroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah dengan nama dan makna bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan,*

*perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk badan usaha tetap.”*

Pengertian diatas bisa diartikan badan usaha yang mempunyai kegiatan yang berjalan di aspek perdagangan atau dunia bisnis atau kerap disebut dengan perusahaan, bermakna kumpulan orang atau modal.

CV memiliki dua macam firma yaitu “Firma Komplementer selaku partner aktif yang menjadi pengatur persekutuan dan Firma Komanditer sebagai partner pasif yang tidak beserta mengatur persekutuan” (**Ismail Solihin, 2009:33**).

CV singkatan dari *Commanditaire Vennootschap*, yang merupakan kalangan entitas bisnis kemitraan yang belum mempunyai badan hukum. Pembangunan CV atau Asosiasi Komandan dapat menggunakan akta dan harus terdaftar. CV merupakan susunan badan usaha kemitraan yang dibentuk oleh dua orang atau lebih di mana sedikit anggota mempunyai tanggungan yang tidak menentu dan sedikit anggota lainnya memiliki tanggungan yang terbatas.

## **G. Aspek Legalitas**

Ada beberapa hal yang perlu dipertimbangkan mengenai aspek legalitas mendirikan sebuah resort dengan hati-hati sebelum membangun yaitu :

- Pembangunan Hotel merupakan investasi dengan modal yang sangat besar dan untuk jangka panjang (long term)

- Peningkatan keuntungan yang kecil dan lambat (low and slow yield).

Disamping itu diperlukan :

- Tanah dilokasi yang strategis
- Sumber dana untuk pembangunan
- Konsultan ahli perhotelan
- Konsep pembangunan
- Perizinan

Dengan mengetahui 8 hal tersebut kita dapat membangun usaha yang kita inginkan dan juga memenuhi semua syarat yang tersedia sehingga tidak melanggar hukum yang tersedia ketika mendirikan atau membuat sebuah bisnis.