

## BAB I

### DESKRIPSI BISNIS

#### A. Gambaran Umum Bisnis

- **Deskripsi Bisnis**

The Ethnic Hotel Bandung merupakan properti bisnis milik keluarga penulis. The Ethnic Hotel Bandung sudah berdiri selama 15 tahun dari tahun 2007. Pada awal didirikan The Ethnic Hotel Bandung memiliki 3 lantai dengan hanya 8 kamar. Namun seiring berjalannya waktu, total kamar saat ini sudah bertambah menjadi 20 kamar.

The Ethnic Hotel Bandung termasuk ke dalam hotel melati dengan konsep layanan Boutique Hotel. Boutique hotel merupakan hotel yang memiliki ciri khas dan berbeda dari hotel lainnya. Baik dari segi konsep, desain & interior boutique hotel memiliki keunikan tersendiri. Biasanya Boutique Hotel memiliki ukuran yang lebih kecil dibanding hotel berbintang.

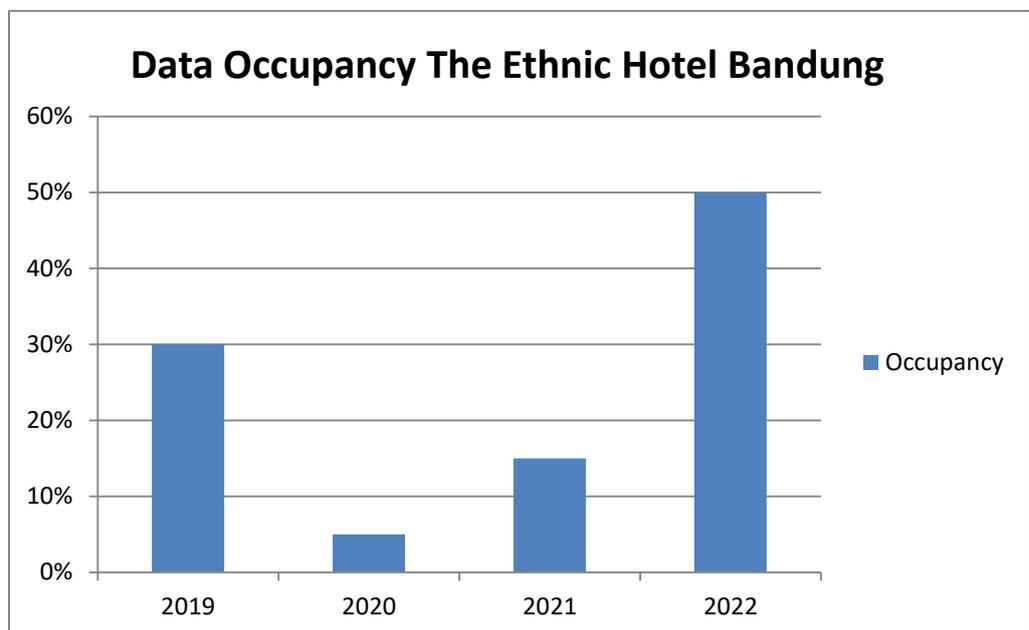
The Ethnic Hotel Bandung juga ingin menyajikan pengalaman baru menginap di Boutique Hotel dengan suasana hotel dan kamar yang unik. The Ethnic Hotel Bandung memiliki konsep rumah etnik-klasik dengan menggunakan furnitur dan dekorasi bermotif tradisional sehingga tamu yang menginap dapat merasakan suasana tradisional masa lampau di era modern saat ini.

Dari segi pelayanan, “The Ethnic Hotel Bandung” ingin menyajikan rasa nyaman seperti berada di rumah sehingga hotel ini memiliki konsep layanan yang bersifat pribadi seperti *butler service*.

Hal ini karena hotel ini berusaha untuk menyediakan segala permintaan yang dibutuhkan oleh tamu yang menginap mulai dari mencuci mobil, memesan tiket, *pick-up service* dan sebagainya.

Kondisi bisnis The Ethnic Hotel Bandung saat ini dapat dikatakan tidak stabil karena sedang mengalami penurunan tingkat hunian kamar.

**Tabel 1.1 Data Hunian Kamar The Ethnic Hotel Bandung 2019 - 2022**



Sumber : Olahan Penulis, 2022

Berdasarkan data tabel 1.1, The Ethnic Hotel Bandung mengalami penurunan tingkat hunian kamar selama 4 (empat) tahun terakhir termasuk disaat masa pandemi Covid 19. The Ethnic Hotel Bandung mengalami penurunan *occupancy* hingga mencapai 5% di tahun 2020 - 2021. Pandemi Covid 19 memiliki dampak yang besar bagi The Ethnic Hotel Bandung.

Selama masa pandemi Covid 19, masyarakat diintruksikan untuk mengurangi kegiatan berkumpul di luar rumah seperti mengunjungi tempat

rekreasi atau sekedar menginap di hotel. Sejumlah peraturan baru juga telah ditetapkan oleh pemerintah dari awal pandemi Covid 19 untuk menjaga masyarakat agar tidak terlalu sering berada di luar rumah. Salah satu kebijakan yang ditetapkan oleh pemerintah antara lain kebijakan untuk menerapkan sistem kerja *work from home* dan menerapkan sistem pembelajaran online untuk sekolah dan perkuliahan.

Namun seiring berjalannya waktu, masyarakat mulai merasakan dampak negatif dari terlalu lamanya bekerja ataupun belajar di rumah. Salah satu dampak negatif yang dirasakan adalah menurunnya motivasi kerja yang diakibatkan oleh rasa jenuh dengan suasana yang sama terus menerus. Hal ini membuat masyarakat mulai mencari kegiatan hiburan di luar rumah untuk menghilangkan rasa jenuh. Kegiatan yang banyak dilakukan oleh masyarakat saat ini adalah kegiatan *staycation*.

*Staycation* adalah kegiatan dimana individu atau kelompok tinggal di suatu tempat untuk berlibur dan menjalani aktivitas hiburan di sekitar tempat tersebut. Tidak sedikit masyarakat memilih untuk melakukan kegiatan *staycation* sembari mereka menjalankan WFH (*work from home*) ataupun sekolah *online*. Selain melakukan kegiatan *staycation*, mengerjakan pekerjaan di area *co-working space* juga menjadi pilihan bagi masyarakat untuk menghilangkan kejenuhan.

*Co-working space* adalah suatu tempat yang diisi oleh individu atau kelompok dengan latar pekerjaan berbeda – beda yang melakukan pekerjaan di 1 (satu) tempat yang sama. Pada umumnya *co-working space* terdiri dari ruangan – ruangan yang menyediakan fasilitas untuk individu

bekerja dengan nyaman seperti meja kerja, computer, Wi-Fi dengan kecepatan internet yang ideal bahkan cafeteria untuk menunjang kenyamanan para tamu bekerja.

Hal ini membuat penulis melihat peluang bisnis untuk menggabungkan antara *co-working space area* dan boutique hotel sebagai pengembangan bisnis The Ethnic Hotel Bandung.

- **Deskripsi Logo dan Nama**

Pemberian nama dan logo pada sebuah usaha merupakan hal yang penting dilakukan. Nama dan logo pada sebuah usaha dapat memudahkan konsumen untuk membedakan sebuah produk dan meningkatkan *brand awareness*. *Brand awareness* dapat diartikan sebagai kesadaran merek atau kemampuan konsumen untuk mengenali atau mengingat suatu merek hanya dengan melihat tanda yang menggambarkan identitas merek tersebut, misalnya warna, logo, image, dan sebagainya. Oleh karena itu, pemberian nama dan logo pada sebuah usaha memiliki pengaruh yang besar.

Nama yang dipilih untuk bisnis boutique hotel ini adalah “**The Ethnic Hotel Bandung**”. Kata “the ethnic” mempresentasikan konsep dari hotel ini yaitu menyajikan suasana etnik khas Indonesia. Lalu menyebutkan kota “Bandung” agar memudahkan calon pelanggan mengetahui lokasi bisnis tersebut yaitu di kota Bandung. Selain nama usaha, pembuatan logo bagi suatu usaha juga sangatlah penting. The Ethnic Hotel Bandung memilih logo yang sederhana namun memiliki

arti yang penting. Logo dari The Ethnic Hotel Bandung memiliki 3 elemen yang penting yaitu :

**Gambar 1.1 Logo The Ethnic Hotel Bandung**



Sumber : Olahan Penulis, 2022

### **1. Warna Merah di Nama The Ethnic**

Merah merupakan warna klasik yang sesuai dengan tema dan exterior serta interior dari The Ethnic Hotel Bandung yaitu etnik dan klasik khas Indonesia.

### **2. Warna Emas di kata Hotel**

Warna emas memiliki makna prestasi, kesuksesan, kemewahan, kemenangan dan kemakmuran. Diharapkan The Ethnic Hotel Bandung mampu memberikan rezeki dan keberkahan bagi siapapun yang terlibat di dalam bisnis ini.

### **3. Bunga Sepatu Dengan Warna Kuning**

Bunga sepatu melambangkan keabadian. Jika bunga yang satu layu akan ada bunga sepatu baru yang bermekaran, mengartikan bahwa pertumbuhannya abadi. Jadi tamu akan datang terus seperti bunga sepatu yang tidak pernah kosong.

- **Identitas Bisnis**

The Ethnic Hotel Bandung berlokasi di Jl. Lombok No. 19, Bandung, Jawa Barat. The Ethnic Hotel Bandung berada di lokasi yang strategis karena dekat dengan daerah *factory outlet* dan wisata kuliner terkenal yaitu Jl. Riau, Cisangkuy dan GOR Saparua. The Ethnic Hotel Bandung dapat dihubungi di nomor (022) – 4262 888 atau melalui email di [ethnichotelbandung@gmail.com](mailto:ethnichotelbandung@gmail.com).

**Gambar 1.2 Lokasi The Ethnic Hotel Bandung**



Sumber : *Google Maps*

## **B. Visi dan Misi**

“Visi adalah alasan terpenting mengapa sebuah perusahaan didirikan.” (Budiman, 2011:12). Visi merupakan keinginan terbesar, tujuan utama atau cita – cita dari sebuah perusahaan. Visi dapat menjadi inspirasi sebuah perusahaan untuk melangkah. Sedangkan Misi adalah langkah – langkah untuk mencapai visi tersebut. Misi nantinya akan menjadi sebuah rencana perusahaan untuk bergerak.

Berikut ini adalah Visi dan Misi dari The Ethnic Hotel Bandung :

a) Visi

Memberikan pengalaman menginap yang unik bagi konsumen sekaligus melestarikan budaya Indonesia.

b) Misi

- Menyajikan pengalaman menginap yang unik dan berkesan bagi pelanggan.
- Mengutamakan kepuasan pelanggan diatas segalanya.
- Membuat pelanggan merasa nyaman seperti berada di rumah.
- Memberikan kesan yang baik bagi pelanggan.

### C. Gambaran Umum Model Bisnis

The Ethnic Hotel Bandung merupakan bisnis akomodasi yang menyediakan akomodasi penginapan, sehingga tentu saja fokus utama penjualannya adalah menjual kamar. Dengan kondisi bisnis dari The Ethnic Hotel Bandung yang sedang mengalami penurunan sumber daya, membuat hotel ini membutuhkan peluang bisnis baru sebagai sumber pemasukan lain selain penjualan kamar. Namun situasi pandemi saat ini membuat The Ethnic Hotel Bandung sulit untuk menemukan peluang bisnis yang sesuai.

Kebijakan *work from home* (WFH) di situasi pandemi saat ini membuat masyarakat mulai mencari suasana baru untuk bekerja. Beberapa tahun lalu bekerja di *co-working space* pernah menjadi tren di kalangan pekerja muda dan tren ini kembali bangkit lagi dikarenakan situasi pandemi. Penulis melihat bisnis *co-working space* berpotensi tinggi dikarenakan semenjak pandemi Covid – 19, bekerja dari rumah atau *work*

*from home* merupakan hal yang lumrah dilakukan. Skema bekerja jarak jauh dikatakan akan terus berlanjut meskipun tidak ada lagi wabah pandemi covid – 19.

Selain itu, lokasi dari The Ethnic Hotel Bandung merupakan lokasi bisnis di pusat kota, sehingga tamu – tamu yang menginap juga di dominasi dengan pekerja yang sedang menjalankan *remote working* dan membutuhkan tempat untuk bekerja sekaligus bersitirahat di 1 tempat yang sama. Oleh karena itu, perencanaan bisnis membangun *co-working space* sebagai fasilitas tambahan dari The Ethnic Hotel Bandung merupakan peluang bisnis yang tepat dan sesuai dengan situasi pandemi saat ini.

Pengelolaan *Co-working space* ini akan menyatu dengan The Ethnic Hotel Bandung. *Co-working space* di hotel ini akan dilengkapi dengan peralatan dan perlengkapan yang dibutuhkan untuk bekerja seperti meja kerja pribadi, *private room* atau *meeting room*, *mini pantry* dan lainnya. Target pasar dari bisnis *co-working space* ini adalah pekerja korporat, mahasiswa dan komunitas kreatif yang belum memiliki kantor tetap. Selain untuk tamu yang menginap, *co-working space* ini juga akan dipasarkan kepada tamu publik. Sehingga selain *in-house guest*, *outsider guest* juga dapat menyewa *co-working space area* ini.

#### **D. SWOT Analysis**

Sebelum menjalankan sebuah usaha, perusahaan harus terlebih dahulu menentukan kekuatan (*strengts*) dan kelemahan (*weakness*) yang

dimiliki dari bisnis tersebut, karena menentukan kekuatan dan kelemahan suatu bisnis sangat penting bagi kemajuan perusahaan. Selain itu, perusahaan juga harus mampu menentukan peluang (*opportunities*) dan ancaman (*threats*) bagi bisnis yang ingin dijalankan. Kedua hal ini dapat berpengaruh terhadap perkembangan bisnis di perusahaan tersebut. Perusahaan harus mampu melihat peluang yang ada dan mengantisipasi ancaman yang akan datang bagi bisnis tersebut.

Dalam menentukan keempat hal ini, perusahaan dapat melakukan analisis SWOT. Adapun tujuan dari melakukan analisis SWOT adalah untuk membantu perusahaan menentukan strategi berdasarkan faktor yang ada untuk mengambil keputusan.

a) *Strenghts*

- Konsep desain rumah etnik-klasik dengan unsur dekorasi tradisional khas Indonesia yang jarang dimiliki oleh hotel lain.
- Berada di lokasi yang strategis.
- Target market The Ethnic Hotel Bandung luas karena cocok untuk semua golongan seperti keluarga, mahasiswa, dan pekerja korporat.
- Ukuran kamar dari The Ethnic Hotel Bandung lebih luas dibandingkan hotel bintang 3 di sekitar nya.
- Menawarkan fasilitas *co-working space* yang lengkap dengan peralatan dan perlengkapan untuk menunjang kebutuhan tamu menjalankan WFH (*working from home*) atau *remote working*.

b) *Weakness*

- Fasilitas kamar yang ditawarkan tidak selengkap akomodasi lain disekitar lokasi hotel.
- Jumlah kamar terbatas.
- Belum menggunakan program sistem sendiri untuk menjalankan operasional di hotel.
- Dikarenakan bangunan The Ethnic Hotel sudah berdiri selama 15 tahun, banyak bagian hotel yang perlu perbaikan atau renovasi. Sehingga bisa menghambat operasional.

c) *Opportunities*

- Bisnis akomodasi akan selalu dibutuhkan untuk perkembangan bisnis pariwisata di Bandung.
- Di Bandung belum ada boutique hotel yang menjadikan *co-working space* sebagai salah satu poin utama pemasarannya.

d) *Threat*

- Target pasar akan lebih memilih bekerja di cafe dibandingkan *co-working space area*.
- Fasilitas yang ditawarkan oleh kompetitor lebih lengkap dan bervariasi.
- Marketing dari kompetitor hotel maupun *co-working space* sudah lebih luas cakupannya dan lebih banyak peminatnya.

## **E. Spesifikasi Produk / Jasa**

The Ethnic Hotel Bandung terdiri dari 3 lantai dan memiliki total kamar sebanyak 20 kamar. The Ethnic Hotel Bandung didirikan dengan

tujuan ingin melestarikan budaya Indonesia sehingga hotel ini memiliki tema “Miniatur Indonesia” yang dimana konsep desain dari setiap kamar berbeda – beda dan menjadi daya tarik tersendiri untuk hotel ini. Selain produk kamar yang sudah ada, produk baru yang ingin penulis bangun sebagai pengembangan The Ethnic Hotel Bandung adalah *co-working space area*. Rencananya *co-working space area* ini akan dibangun di area sayap kanan The Ethnic Hotel Bandung.

*Co-working space* area ini akan berada di 2 (dua) lantai. Lantai 1 (satu) akan terdiri dari area resepsionis, ruang tunggu dan *mini pantry*, lalu lantai 2 (dua) akan terdiri dari beberapa meja kerja pribadi atau *dedicated desk, private room, meeting room*, dan *printing area*. *Co-working space* ini akan berkapasitas maksimal 30 orang dalam 1 waktu. Konsep dari *co-working space* ini adalah minimalis dengan sentuhan dekorasi hijau dari tanaman *indoor*, untuk membuat suasana ruangan lebih segar. Desain dan Interior di *co-working space* ini akan di dominasi oleh kayu dengan penataan dekorasi yang minimalis namun tetap menarik sehingga dapat membuat para tamu merasa nyaman dan fokus bekerja.

## **F. Jenis Badan Usaha**

Badan usaha adalah suatu organisasi dan entitas ekonomi yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan atau laba dan memberikan pelayanan kepada masyarakat. Sebuah usaha / bisnis sendiri dapat dikatakan berbadan hukum apabila memiliki “Akta Pendirian” yang disahkan oleh notaris disertai dengan tandatangan di atas materai dan segel. Badan usaha yang berbadan hukum memiliki ciri yaitu adanya

pemisahan kekayaan pemilik dengan kekayaan badan usaha, sehingga pemilik hanya bertanggung jawab sebatas harta yang dimilikinya. Sehingga jenis badan usaha dari The Ethnic Hotel Bandung adalah Perseroan Terbatas (PT).

Pengertian dari perseroan terbatas (PT) itu sendiri adalah suatu badan usaha yang melakukan persekutuan modal (saham) dengan kemampuan mengatur saham di mana para pemilik modal mempunyai tanggung jawab sesuai dengan besar saham miliknya.

Keuntungan mendirikan perusahaan berbentuk PT adalah sebagai berikut :

- Pemindehan kepemilikan dapat dengan mudah dilakukan.
- Memberikan kesan yang professional dan terpercaya.
- Nama PT dilindungi oleh hukum.
- Memiliki kebebasan lebih dalam melakukan aktifitas bisnis,

Karakteristik dari The Ethnic Hotel Bandung secara umum juga mengacu kepada ciri – ciri dari PT yaitu : Pendirian The Ethnic Hotel Bandung bertujuan untuk mencari keuntungan (*profit oriented*), pemilik saham bertanggung jawab atas perusahaan sebesar modal yang diberikan, bentuk keuntungan yang didapatkan oleh pemilik saham adalah dividen atau pembagian hasil, dan perusahaan dipimpin oleh direksi.

## **G. Aspek Legalitas**

The Ethnic Hotel Bandung merupakan salah satu unit usaha dari PT Ariesta Madya. Adapun usaha lain dari PT Ariesta Madya adalah real estate : perumahan asabri, percetakan, kontraktor, *trading, supplier*, dan

akomodasi kost – kostan. The Ethnic Hotel Bandung yang merupakan bagian dari PT Ariesta Madya didirikan di kota Bandung, 12 April 1976 dihadapan notaris Komar Andasasmita No. 76 dengan susunan direksi sebagai berikut :

- Dr. Yetti Suciaty, S.H, MBA dengan kepemilikan saham 70% .
- Masing – masing ketiga anaknya yaitu Eigy Gumilar, Erick Gumbira, dan Nuke Monicka Lusyana sebesar 10%

Bisnis hotel masuk ke dalam pajak daerah atau pajak kabupaten/kota. Tarif pajak hotel dikenakan 10% dari pendapatan yang masuk ke hotel dengan masa pajak hotel 1 bulan. Pemasukan hotel yang dikenakan pajak daerah adalah sewa kamar, penjualan makanan dan minuman, jasa laundry untuk tamu yang menginap, jasa *fitness center* untuk tamu yang menginap, dan jasa spa dan pijat, dan sewa kamar.

The Ethnic Hotel Bandung juga diwajibkan membayar PPN sebesar 10% dari pendapatan dan apabila terlambat membayar akan dikenakan sanksi dengan sebagai kontribusi kepada pemerintahan daerah.

Berikut ini bukti dokumen (*scan*) dari aspek legalitas yang sudah dimiliki oleh The Ethnic Hotel Bandung :

- Tanda Daftar Perusahaan (TDP)

Gambar 1.3 Tanda Daftar Perusahaan

**PEMERINTAH KOTA BANDUNG**  
**BADAN PELAYANAN PERIZINAN TERPADU**  
B. Cisarua No. 34 Telp. (022) 7217007 - 7217507 - 7217803 Fax. (022) 7217007 - 7217060 - Bandung

**TANDA DAFTAR PERUSAHAAN** 1027  
**PERUSAHAAN TERBATAS (PT)**

BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 1982 TENTANG WAJIB DAFTAR PERUSAHAAN DAN PERATURAN DAERAH NOMOR 12 DAN 13 TAHUN 2001

NOMOR TDP <b>10116804294</b>	BERLAKU S/D TANGGAL <b>21 MEI 2018</b>	0    4
---------------------------------	---	--------

AGENDA PENDAFTARAN NOMOR : 700/SH.10.11/VII/2013	TANGGAL : 08 JULI 2013
---	---------------------------

NAMA PERUSAHAAN : <b>ARIESTA MADYA, PT.</b>	
LOKASI : <b>PUSAT</b>	
ALAMAT : <b>JL. LOMBOK NO. 19 KOTA BANDUNG</b>	
NOMOR TELEPON : -	FAX : -
PENGURUS UTAMA / PENGURUS CABANG : <b>YETTI SUCIATI, SH., MBA.</b>	
KEGIATAN USAHA PRIMER : <b>JASA PEMASARAN PERUMAHAN</b>	
KBLI : <b>68200</b>	
<small>PERLEMBAGAAN MENTERI KEHAKIMAN DAN HUKUM</small>	
NOMOR : C2-1624/HT.01.01.TH.1983	TANGGAL : 21 FEBRUARI 1983
<small>KESETUJUAN MENTERI KEHAKIMAN DAN HUKUM ATAS PERSEKUTUAN ANGGARAN DASAR</small>	
NOMOR : AHU-42042.AH.01.02.TH.2010	TANGGAL : 31 AGUSTUS 2010
<small>KEBIJAKAN LACAKAN PERUBAHAN ANGGARAN DASAR</small>	
NOMOR : -	

Bandung, 1 JULI 2019

An. YUALIKOTA BANDUNG  
Ketate Badan Pelayanan Perizinan Terpadu

*[Signature]*  
**Dr. H. A. MARYLIN SABTRAKUSUMAH, M.H.**  
Pembina Tingkat I  
NIP. 19610803 1959109 1 001

1. Kantor Dinas Hukum & Perizinan Kota Bandung  
2. Tanda Keaslian Tanda Pendaftaran

Sumber : Olahan Penulis, 2022

- Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Kecil

Gambar 1.4 Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Kecil

**PEMERINTAH KOTA BANDUNG**  
**BADAN PELAYANAN PERIZINAN TERPADU**  
Jl. Cianjur No. 34 Telp. (022) 7217487 - 7217387 - 7217663 Fax. (022) 7217387 - 7217663 - Bandung

**SURAT IZIN USAHA PERDAGANGAN (SIUP) KECIL**  
NOMOR : S10/1- 4927 -BPPT

1. Nama Perusahaan	<b>* PT. ARIESTA MADYA *</b>
2. Alamat Perusahaan	JL. LOMBOK NO. 19 KELURAHAN MERDEKA KECAMATAN SUMUR BANDUNG KOTA BANDUNG No. Telp / Fax 022 -
3. Nama Pemilik / Penanggung Jawab	<b>YETTI SUCIATI, SH., MBA.</b>
4. Alamat Pemilik / Penanggung Jawab	JL. LOMBOK NO. 19 KELURAHAN MERDEKA KECAMATAN SUMUR BANDUNG KOTA BANDUNG No. Telp / Fax 022 -
5. Nomor Pokok Wajib Pajak	*
6. Nilai Modal dan Kekayaan Bersih Perusahaan Seluruhnya tidak termasuk Tanah, dan Bangunan Tempat Usaha	<b>Rp. 125.000.000,-</b>
7. Kegiatan Usaha	<b>PERDAGANGAN JASA</b>
8. Kelembagaan	<b>MAIL ORDER</b>
9. Bidang Usaha	<b>48300</b>
10. Jenis Barang/Jasa Dagangan Utama	<b>JASA PEMESANAN PERUMAHAN</b>

SIUP ini diterbitkan dengan ketentuan:  
PERTAMA a. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) ini berlaku untuk melakukan kegiatan usaha perdagangan di seluruh Wilayah Republik Indonesia selama perusahaan masih menjalankan kegiatan Usaha Perdagangan;  
b. Registrasi / Honegistrasi berlaku 3(tiga) tahun

KEWAJIBAN : Pemilik / Penanggung Jawab Wajib menyampaikan laporan kegiatan usaha perdagangannya satu kali dalam setahun, selambat-lambatnya tanggal 31 Januari tahun berikutnya.  
KEWAJIBAN : Tidak berlaku untuk kegiatan Perdagangan Berjangka Komoditi.  
KEWAJIBAN : Tidak untuk melakukan kegiatan usaha selain yang tercantum dalam SIUP ini.

Dikeluarkan di Bandung  
Pada tanggal **11 JUL 2013**

**PEMERINTAH KOTA BANDUNG**  
**BADAN PELAYANAN PERIZINAN TERPADU**

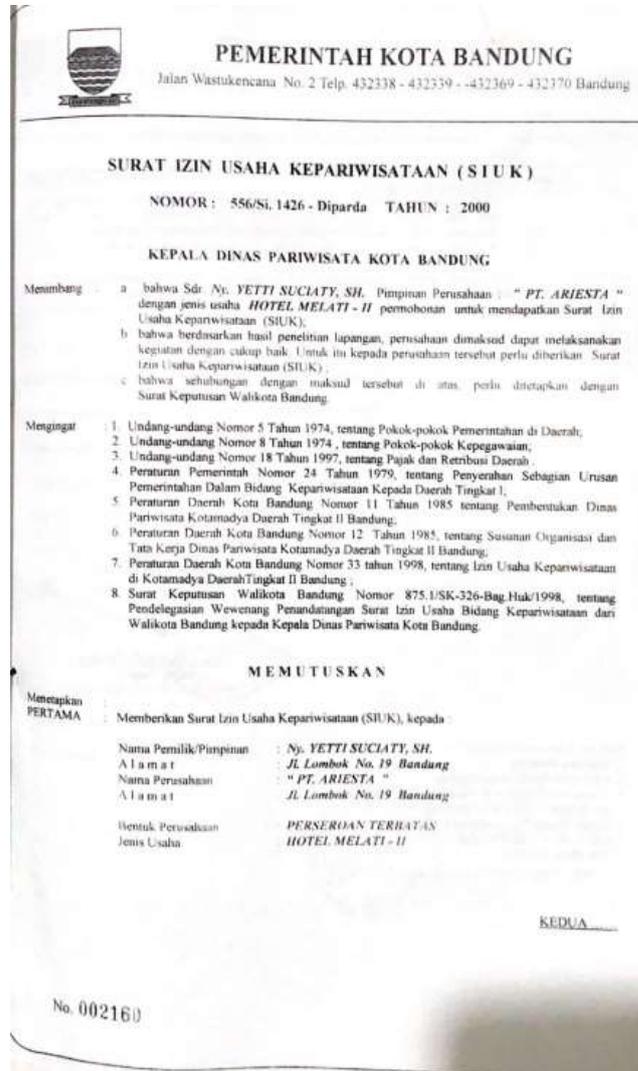
**SATYA HARJUN SASTRAKUSUMAH, M.H.**  
Pembina Tingkat I  
NIP. 19610903 199109 1 001

Tembusan :  
1. Kepala Dinas KEM dan Perdagang Kota Bandung  
2. Camat Kecamatan Sumur Bandung

Sumber : Olahan Penulis, 2022

▪ Surat Izin Usaha Kepariwisataaan

Gambar 1.5 Surat Izin Usaha Kepariwisataaan



Sumber : Olahan Penulis, 2022