

BAB I

DESKRIPSI BISNIS



"MENGAPA MENUNGGU KETIKA ANDA
BISA BERMAIN?"
- FIA, 2022



LATAR BELAKANG

Salah satu keseharian yang umum bagi masyarakat Indonesia adalah bepergian melintasi jalan tol. Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2005 Tentang Jalan Tol Pasal 1 nomor 2, jalan tol adalah jalan umum yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang penggunaannya diwajibkan membayar tol. Kemudian jalan tol mempunyai tingkat pelayanan keamanan dan kenyamanan yang lebih tinggi dari jalan umum yang ada dan dapat melayani arus lalu lintas jarak jauh dengan mobilitas tinggi (PPRI, No 15, Pasal 15 nomor 1). Masyarakat menggunakan jasa jalan tol yang memiliki tingkat pelayanan keamanan dan kenyamanan yang cenderung lebih tinggi dari jalan umum baik jarak jauh maupun jarak dekat.

PT Jasa Marga (Persero) Tbk. sebagai salah satu pengelola jalan tol, menyatakan sepanjang tahun 2021 saja, tercatat sampai 1.345 kecelakaan yang terjadi di seluruh jalan tol Jasa Marga Group. Selain itu 82% faktor penyebab kecelakaan tahun 2021 di seluruh ruas jalan tol Jasa Marga hingga akhir bulan November 2021 adalah karena faktor pengemudi, 17% faktor kendaraan dan 1% faktor jalan dan lingkungan. Pada faktor pengemudi sendiri yang paling mendominasi adalah akibat kurang antisipasi sebesar 52% dan akibat mengantuk sebesar 45% (Jasa Marga, 2021)

Terutama pada musim liburan, kecelakaan seperti yang disebutkan terjadi karena adanya beberapa faktor seperti kelelahan yang selalu menjadi penyebab utama kecelakaan paling besar. Sangat berbahaya bagi pengemudi yang berkendara terutama di arus cepat pada jalan tol ketika merasakan kelelahan dan mengantuk. Dalam mengurangi hal tersebut, *Rest Area* disediakan oleh pengelola jalan tol, yang dapat digunakan oleh setiap pengendara maupun pengguna jalan untuk beristirahat. *Rest Area* atau tempat istirahat adalah suatu tempat dan fasilitas yang disediakan bagi pemakai jalan sehingga baik pengemudi, penumpang maupun kendaraannya dapat beristirahat untuk sementara karena alasan lelah (PU, 2009).

Di sisi masyarakat, sampai ke tujuan dengan selamat adalah tujuan utama mereka. Sehingga mereka memutuskan untuk beristirahat dengan nyaman dan aman di *Rest Area* agar kembali sehat dan bugar, serta menggunakan toilet untuk mandi dan kegiatan lainnya untuk dapat melanjutkan perjalanan dengan aman. Namun cara ini juga memunculkan masalah baru dan memicu masalah seperti diantaranya, masyarakat yang beristirahat di dalam mobil mendapati kurang seimbangkan siklus udara yang menyebabkan pengendara tidak sadarkan diri karena menyebarnya racun gas emisi mobil, mengeluarkan biaya bensin karena kondisi mobil selalu dalam keadaan menyala, serta keselamatan tidak terjamin yang contohnya terjadi di Kecamatan Salo, Riau dimana sekeluarga diduga mengalami keracunan dari emisi gas pembuangan mobil yang mereka tumpangi, saat beristirahat di dalam mobil dengan kondisi mesin dan AC mobil hidup, (Kompas.com). Walaupun beberapa orang memilih untuk beristirahat di mushola/masjid, dan menggunakan kamar mandi umum untuk membersihkan diri dan menyegarkan diri hal ini menjadi mengkhawatirkan karena tidak dapat menjamin keamanan di tempat umum seperti *rest area*.

Motel adalah tempat penginapan yang biasanya dirancang untuk para pelanggan yang melakukan perjalanan melalui darat (mobil). Letak motel biasanya berada di tengah-tengah antara dua kota (Irawan, 1999). Motel sudah cukup lazim dikenal terutama di luar negeri. Namun masih sedikit motel yang tersedia di Indonesia terutama di jalur cepat jalan Tol, dimana tempat istirahat dan pelayanan atau rest area jalan tol umumnya hanya sekedar tempat melepas lelah setelah menempuh perjalanan panjang, tempat menikmati makanan, serta keperluan lainnya.

Menyusul peresmian hotel pertama di *rest area*, Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif (Kemenparekraf) Sandiaga Uno mengharapkan, pembangunan hotel di *rest area* (area peristirahatan) jalan tol bisa menjadi tren, bahkan tempat wisata baru usai pandemi Covid-19. (iNews.id, 2022). Selain itu, kementerian PUPR mengharapkan agar *rest area* jalan tol bisa dikembangkan sebagai objek wisata lokal di masa mendatang. Staf Ahli Menteri PUPR Bidang Sosial Budaya dan Peran Masyarakat Sudirman mengatakan, konsep *rest area* seharusnya tidak hanya untuk tempat singgah istirahat saja, tetapi juga dimanfaatkan secara maksimal sebagai etalase produk lokal dan pengembangan wilayah sekitarnya. *Rest area* diharapkan dapat menjadi tempat edukasi dengan memberikan informasi tentang banyak hal, seperti objek wisata dan UMKM. (PUPR, 2021)

Selain itu, ketika Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Sandiaga Uno berkunjung di *Rest Area 229B* Tol Kanci-Pejagan, Kabupaten Cirebon Jawa Barat, Sabtu 22 Januari 2022. Dengan menjadikan *rest area* sebagai sebuah 'tempat wisata' baru, maka hal itu akan membuat para pengendara tertarik untuk memilih singgah di tempat yang sama. Kedepan, Kemenparekraf berharap pengelola *rest area* juga dapat berinovasi memberikan diferensiasi agar pengunjung bisa betah berlama-lama di tempatnya. Seperti menghadirkan pagelaran budaya seni pertunjukan dan ada beberapa festival, festival musik misalnya. Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Sandiaga Uno mengucapkan bahwa “*Rest area* itu selain tempat beristirahat dan mengisi bahan bakar, juga tempat ibadah. Namun bagaimana kita bisa meningkatkan *quality of spending* pengunjung yang datang” (Kemenparekraf, 2022)

Melihat bahwa terdapat problem (masalah) yang terjadi di masyarakat pada jalan tol, keefektifitasan yang dipertanyakan dari peristirahatan di *Rest Area*, serta data-data yang menunjukkan bahwa pemerintah turut mendukung pergerakan selain hotel namun juga objek wisata di *rest area* jalan tol di masa mendatang, dapat disimpulkan bahwa terdapat kecocokan dari kebutuhan masyarakat dan dukungan pemerintah tentang objek wisata di *rest area*. Stasiun Ngaso merupakan rencana bisnis di bidang kawasan rekreasi terpadu yang menyediakan solusi berupa rekreasi bagi masyarakat pengguna jalan tol di *rest area*.

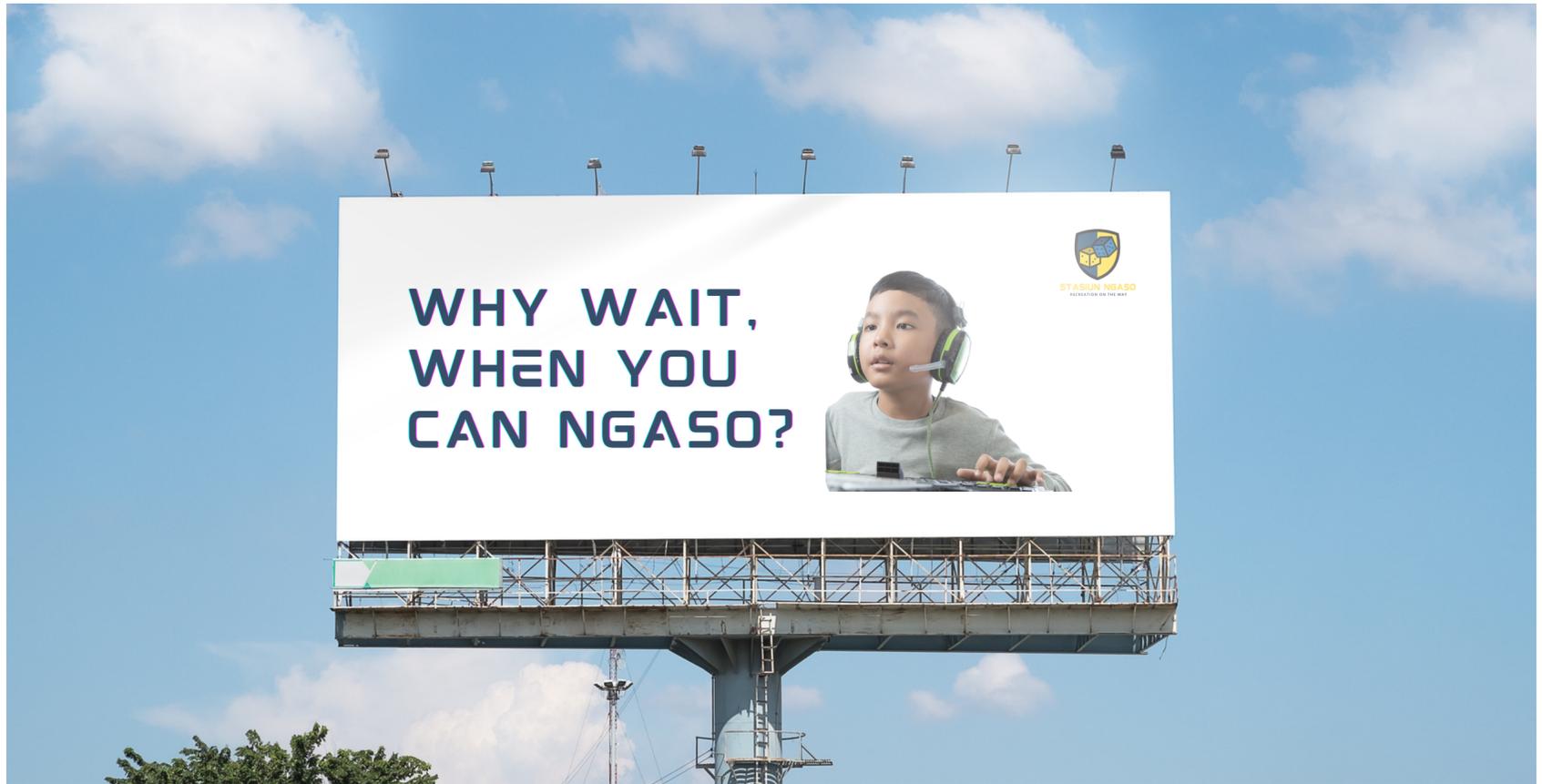
"RECREATION ON THE WAY"

GAMBARAN UMUM BISNIS

Stasiun Ngaso adalah kawasan rekreasi terintegrasi premium yang terletak di *rest area* (TIP) pertama di Indonesia, dengan konsep modern dan digita, Stasiun Ngaso memiliki 5 pilihan ruangan yang berisikan fasilitas sesuai kebutuhan pengunjung. Berdasarkan berapa banyak waktu yang pengunjung miliki di rest area, pengunjung dapat menikmati pengalaman bermain *game* hingga relaksasi tubuh untuk membuat waktu istirahat pengunjung yang berharga lebih maksimal.



Gambar 1.1 *Mockup* Logo Stasiun Ngaso



Gambar 1.2 *Mockup* Baliho Stasiun Ngaso

TUJUAN BISNIS "SOLUTION ON YOUR WAY"

Tujuan bisnis ini adalah untuk memberikan solusi bagi permasalahan masyarakat di jalan tol, inovasi pengembangan kegunaan rest area dan jalan tol menjadi salah satu obyek wisata baru yang menguntungkan, serta menangkap pasar baru yang sebelumnya belum tersentuh. Sejalan dengan tujuan tersebut, kami juga memperhatikan pelanggan kami dengan memaksimalkan pengalaman di perjalanan mereka sehingga selain kebutuhan mereka terpenuhi, perjalanan tidak lagi menjenuhkan. Manfaat lainnya adalah bisnis ini dapat membantu *Rest Area* dan UMKM sekitar berkembang maju dengan menyediakan lapangan pekerjaan, lapangan berusaha, dan mendatangkan kunjungan. Kedepannya Stasiun Ngaso akan menjadi *brand chain* yang tersebar di *Rest Area* pulau Jawa.

HOW STASIUN NGASO WORKS



Temukan Stasiun Ngaso di Rest Area



Pilih aktivitas dan durasinya sesuai kebutuhan Anda



Sit back and enjoy your time at your sanitized station



Kembali ke perjalanan dengan kondisi yang lebih senang dan sehat!

REST AREA AS A NEW TREND



Pemilihan *rest area* sebagai destinasi dikarenakan pada sisi masyarakat, sampai ke tujuan dengan selamat adalah tujuan utama mereka. Sehingga mereka memutuskan untuk beristirahat dengan nyaman dan aman di *Rest Area* agar kembali sehat dan bugar, dan tentunya menghindari potensi kecelakaan yang selalu terjadi sepanjang tahun di jalan tol. Selain itu perjalanan jalan tol panjang yang begitu membosankan seringkali menjadi keluhan utama pelaku perjalanan. Akan tetapi *rest area* masih belum menyediakan fasilitas yang tepat selain kebutuhan umum seperti makanan, minuman, SPBU, toilet, dan masjid. Stasiun Ngaso berkomitmen menghadirkan hiburan bagi pengunjung rest area di seluruh Pulau Jawa

MANFAAT PRODUK

Stasiun Ngaso memiliki manfaat yaitu dengan tempat istirahat yang sehat, aman, nyaman, maksimal, menghemat waktu dan tenaga dalam proses yang mudah dan aman, Stasiun Ngaso dapat mengurangi resiko kecelakaan akibat kelelahan pada jalan tol dan membantu pengunjung yang membutuhkan fasilitas hiburan dan kebutuhan lainnya di perjalanan panjang jalan tol, selain itu dapat memberikan manfaat lain seperti memberikan pengalaman baru, dan relaksasi.

LOKASI MENGAPA RESTA PENDOPO KM 456?

Adapun lokasi yang diambil untuk ide bisnis Stasiun Ngaso berada di **Resta Pendopo Km 456, Jalan Tol Semarang – Solo**. Alasan mengambil lokasi pada tempat tersebut adalah selain merupakan *rest area* termegah yang berada di jalur Trans Jawa, dimana memiliki lahan parkir yang luas dan berada di rute panjang jalan Tol yang sering dilewati ketika mudik, dan *Rest Area* ini memiliki jembatan yang mengkoneksi dua jalur jalan tol, Resta Pendopo Km 456 akan menjadi ikon baru, layak secara bisnis dan investasi, tidak hanya dalam hal desain fisik bangunan melainkan juga keberlanjutan bisnis para peritel yang akan bergabung mengisi *rest area* ini. Hal tersebut dituturkan langsung oleh Direktur PT Astra International Tbk Bambang Widjanarko Santoso (industrikontan.co.id, 2019). Selain itu *Rest Area* Pendopo Km 456 yang berada di jalur tol Trans Jawa memiliki kunjungan yang tinggi, bahkan tidak sedikit pengunjung yang akan mengunjungi kedua *rest area* karena memiliki keunikan yang berbeda.

DESKRIPSI BISNIS

Stasiun Ngaso merupakan inovasi yang menghadirkan kawasan rekreasi terpadu yang menawarkan harga bersaing dengan produk dan fasilitas yang menarik, dimana memadukan rekreasi, relaksasi, akomodasi, kamar mandi, pusat kebugaran, hingga mini retail dalam kawasan/lokasi yang sama yaitu *Rest Area*. Dengan menempatkan semua fasilitas di dalam satu kawasan, dapat mempermudah pengawasan tepat, selain itu dapat mempermudah pelanggan yang datang bersama keluarga ataupun pelanggan lainnya. Stasiun Ngaso hadir dengan pengalaman yang belum ada di *rest area* lain di Indonesia sebelumnya.

Pemilihan *rest area* sebagai destinasi dikarenakan pada sisi masyarakat, sampai ke tujuan dengan selamat adalah tujuan utama mereka. Sehingga mereka memutuskan untuk beristirahat dengan nyaman dan aman di *Rest Area* agar kembali sehat dan bugar, dan tentunya menghindari potensi kecelakaan yang selalu terjadi sepanjang tahun di jalan tol. Selain itu perjalanan jalan tol panjang yang begitu membosankan seringkali menjadi keluhan utama pelaku perjalanan. Akan tetapi *rest area* masih belum menyediakan fasilitas yang tepat selain kebutuhan umum seperti makanan, minuman, SPBU, toilet, dan masjid. Stasiun Ngaso berkomitmen menghadirkan hiburan bagi pengunjung *rest area* di seluruh Pulau Jawa.

Tujuan bisnis ini adalah memberikan solusi akan permasalahan masyarakat di jalan tol, inovasi pengembangan kegunaan *rest area* dan jalan tol menjadi salah satu obyek wisata baru yang menguntungkan serta menangkap pasar yang lebih besar lagi. Sejalan dengan tujuan tersebut, kami juga memperhatikan pelanggan kami dengan memaksimalkan pengalaman di perjalanan mereka sehingga selain kebutuhan mereka terpenuhi, perjalanan tidak lagi menjenuhkan. Manfaat lainnya bisnis ini dapat membantu *Rest Area* dan UMKM sekitar berkembang maju dengan menyediakan lapangan pekerjaan, lapangan berusaha, dan mendatangkan kunjungan.

LOGO DAN MAKNA



Gambar 1.3 Logo Stasiun Ngaso

Gambar di atas merupakan logo dari **Stasiun Ngaso**, stasiun yang berarti tempat berhenti penumpang dan ngaso yang berartikan bersantai atau beristirahat. Stasiun Ngaso mengangkat tagline "**Recreation on the Way**" atau dalam bahasa Indonesia berarti rekreasi di dalam perjalanan sebagai bentuk kegiatan rekreasi yang dilakukan selagi dalam perjalanan tepatnya jalan tol. Warna kuning pada logo menggambarkan kegiatan rekreasi yang optimistis, ceria, menyenangkan dan bahagia, sedangkan warna biru pada logo menggambarkan komunikatif, dapat dipercaya, dan menenangkan bagi penggunanya. Sedangkan gambar dadu pada logo melambangkan hiburan dan rekreasi yang disediakan Stasiun Ngaso.

VISI

"Menjadikan Stasiun Ngaso sebagai pilihan utama layanan yang memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam berekreasi dan beristirahat, dengan kualitas terbaik dan terpercaya di jalan tol"

MISI

1. Menyediakan fasilitas yang aman, nyaman, dan lengkap bagi pelanggan.
2. Memberikan pengalaman, layanan prima dan solusi yang bernilai tambah kepada pelanggan.
3. Membuka lapangan kerja bagi masyarakat lokal.
4. Bekerjasama dan menjadi mitra yang baik sampai seterusnya.

PROFIL USAHA

DATA PENGUSAHA

Nama : Yosifia Gundari

Alamat : Jl. Jend. Ahmad Yani no. 96, Bandung

Email : fia.barus@gmail.com

Pengalaman Kerja : *Front Office Trainee* Plataran Komodo, Labuan Bajo, 2021

IDENTITAS BISNIS

Nama Perusahaan : CV. Stasiun Ngaso

Bidang Usaha : Pariwisata

Jenis Usaha : Kawasan Rekreasi

Jenis produk : Hiburan dan Peristirahatan bagi keluarga di Rest Area

Alamat Perusahaan : Rest Area Pendopo Km 456 Tol Solo - Semarang, Trans Jawa, Jl. Tol Bawen - Salatiga, Baok, Ujung-Ujung, Kec. Pabelan, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah

Alamat email : stasiun@ngaso.com

Facebook : Stasiun Ngaso

Instagram : @ngaso.id

Website : www.stasiunngaso.com

BENTUK KEPEMILIKAN

Stasiun Ngaso merupakan perusahaan berbentuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) atau CV, yaitu merupakan persekutuan yang didirikan oleh satu atau lebih sekutu komanditer dengan satu atau lebih sekutu (Permenkumham, 2018). Adapun pertimbangannya sebagai berikut:

1. Tanpa modal minimum. Tak ada ketentuan modal minimum ketika mendaftarkan perusahaan sebagai CV di Kementerian Hukum dan HAM (Kemenkumham).
2. Efisiensi Pajak. Berbeda dengan pengenaan pajak PT berupa dividen, pajak yang dipungut dari CV hanyalah laba perusahaan saja yang dibayarkan satu kali pada akhir tahun.
3. Keleluasaan operasional. Adanya limitasi kekuasaan dari sekutu pasif membuat sekutu aktif dapat membuat keputusan perusahaan sesuai keinginan perusahaan karena perusahaan yang bertanggung jawab sepenuhnya.