

# BAB 1

## DESKRIPSI BISNIS

### A. Latar belakang

Akomodasi merupakan aspek yang penting di industri Pariwisata. Akomodasi pariwisata mengacu kepada tempat tempat atau penginapan yang di fasilitasi dan di tawarkan kepada wisatawan untuk tinggal selama melakukan kegiatan berwisata, hal ini tidak jauh keterkaitanya dengan suatu bidang usaha penginapan. **Menurut Badan Pusat Statistika (2014:4):** "Usaha akomodasi: suatu usaha yang menggunakan suatu bangunan atau sebagian bangunan yang disediakan secara khusus, dan setiap orang dapat menginap, makan, serta memperoleh pelayanan dan fasilitas lainnya dengan pembayaran secara harian". Dapat diartikan bahwa akomodasi pariwisata dapat berupa *Hotel, Homestay, Hostel, Resort, Villa*, Penginapan Kapsul, Glamping dan lain sebagainya. Salah satu akomodasi yang sangat menarik untuk di jadikan usaha akomodasi penginapan yang modern dan mengikuti tren-tren masa kini adalah Glamping.

Glamping atau *Glamour camping* adalah jenis akomodasi yang memberikan pengalaman menginap di camping dengan nuansa kemewahan akan tetapi tetap melekat dengan perkemahan dan suasana berada di alam.

**Menurut Licul, Hrgovic & Bonifacic (2018:621):** "Pada akhirnya Glamping menjadi pendukung perkembangan akomodasi berkemah yang selaras atas

keinginan untuk menikmati alam terbuka namun sekaligus tinggal di tenda yang memberikan kenyamanan dan ketersediaan fasilitas seperti di rumah". Hal ini dapat di artikan bahwa penyedia akomodasi Glamping menjadi salah satu cara untuk mendukung perkembangan akomodasi yang modern di kawasan pariwisata.

Indonesia merupakan negara yang memiliki kawasan wisata yang menjadi perhatian dunia, maka dari itu pemerintah membuat rancangan untuk memajukan pariwisata indonesia melalui 5 Destinasi Prioritas yang salah satu di dalam nya adalah Danau Toba yang merupakan danau terbesar di indonesia juga memiliki keindahan alam yang membuat pemandangannya terlihat spektakuler dari segala sisi dan memiliki keunikan geografis yang terdapat pulau yang terletak di tengah danau yaitu Pulau Samosir, air terjun yang hampir sering di temui di pegunungan yang mengelilingi Danau Toba dan keunikan adat dan suku Batak yang menjadi salah satu aktivitas wisata cagar budaya yang di miliki oleh Danau Toba. Hal ini

merupakan kesempatan yang besar untuk membangun akomodasi baru yang berinovasi dan tentunya modern serta mengikuti perkembangan zaman di kawasan wisata Danau Toba akan tetapi tidak menghilangkan nilai budaya etnik Batak.

Mendirikan usaha akomodasi berjenis Glamping di kawsana Danau Toba merupakan hal yang tepat di wujudkan bagi penulis, karena lokasi yang sangat strategis dengan pemandangan alam Danau Toba serta keasrian yang masih terjaga akan menjadi daya tarik untuk wisatawan berkunjung atau *staycation* di Glamping, terutama bagi para tamu yang memiliki keinginan menginap dekat dengan alam dan jauh dari aktivitas manusia sehari-hari. Ada beberapa jenis akomodasi wisata yang terdapat di sekitar Danau Toba salah satu akomoadsi yang baru muncul

mengikuti trend adalah Glamping yang berlokasi di Toba Kladera *nomadic escape* milik kementerian pariwisata indonesia yang berlokasi di salah satu perbukitan di kawasan Danau Toba dan terbilang jauh untuk mengakses ke Danau Toba itu sendiri, akan tetapi tidak sedikit wisatawan yang ingin merasakan pengalaman menginap di camping yang sangat dekat dengan pemanangan Danau Toba bahkan dapat mengakses langsung ke Danau Toba. Maka dari itu dengan adanya permasalahan itu penulis berencana untuk menawarkan menginap di Glamping yang sangat dekat dengan Danau Toba dan berada tepat di tepi Danau Toba. Melihat dari persaingan yang tidak begitu ketat karena masih terbilang hampir jarang di temukannya Glamping di daerah Danau Toba, hal ini menjadi peluang besar bagi penulis untuk mengembangkan bisnis akomodasi Glamping di pesisir Danau toba yang langsung di temukan di daerah tepi danau dan juga menawarkan pelayanan layaknya seperti akomodasi konvensional yang mengutamakan pelayanan yang baik untuk menciptakan kepuasan penuh dari tamu yang akan menginap.

Segmen pasar yang di targetkan menjadi pengunjung yang menginap di Glamping ini adalah wisatawan nusantara yang memiliki tujuan yang berbeda beda mulai dari *traveller, backpacker, milenial, family* dan *group*. Selain untuk mendirikan akomodasi yang *trendy* dan berbeda dari akomodasi konvensional pada umumnya, penulis juga mengharapkan dapat memajukan pendapatan dan mendukung untuk mensejahterakan warga lokal dengan membuka lapangan pekerjaan baru dan menjadi dampak baik bagi UMKM sekitar Glamping ini serta mendorong perkembangan akomodasi pariwisata di Danau Toba dengan

menyediakan akomodasi penginapan baru sebagai sarana tinggal selama melakukan aktivitas wisata yang dapat mendukung kemajuan Danau Toba yang saat ini sedang di lakukan pembangunan fasilitas wisata yang di lakukan oleh kementrian pariwisata di kawasan Danau Toba.

## **B. Gambaran Umum Bisnis**

### **1. Deskripsi Bisnis**

Glamping menjadi akomodasi pilihan wisatawan untuk menikmati menginap dengan nuansa yang baru terlebih jika memiliki kondisi alam yang mendukung serta dekat dengan lokasi destinasi wisata, maka dari itu dengan mendirikan usaha akomodasi ElCielo Toba Glamping menjadi kesempatan yang besar bagi penulis untuk meningkatkan pendapatan serta membuka lapangan pekerjaan baru serta turut mendukung kemajuan pariwisata Danau Toba yang menjadi lokasi yang sangat strategis.

Lokasi yang akan menjadi tempat ElCielo Toba Glamping ini tepat di pesisir danau toba yang berada di Horsik desa kecamatan ajobata, kabupaten Toba, Sumatera Utara. Penulis melihat besar peluang lokasi ini untuk membangun Glamping di karenakan lokasi yang masih asri dan jauh dari keramaian aktivitas masyarakat akan tetapi masih terdapat beberapa masyarakat lokal yang bertempat tinggal di daerah Horsik tersebut. Dengan luastanah sekitar 10.000 m<sup>2</sup> akan memberikan ruang yang cukup luas untuk tenda

glamping dan jarak dari setiap tenda nya. Berikut gambar lahan yang akan menjadi lokasi ElCielo Toba Glamping.

*Gambar 1. 1 Lokasi lahan ElCielo Toba Glamping*



Sumber: Olahan Penulis

ElCielo Toba Glamping menawarkan beberapa jenis tipe tenda yaitu, superior room, double room dan family room yang mana Glamping ini menawarkan kepada setiap tamu yang memiliki segmen kebutuhan yang berbeda beda karena target tamu yang di harapkan oleh ElCielo Toba Glamping ini adalah *Solo Traveler*, Tamu bersama rekan rekan nya dan *Family Guest*.

Fasilitas dan aktivitas pendukung juga pastinya akan ditawarkan oleh ElCielo Toba Glamping, fasilitas dalam kamar yang terdapat tempat tidur, kursi dan meja kayu, lemari pakaian yang berukuran kecil, drawer dan dilengkapi dengan fasilitas kamar mandi pribadi yang terpisah dari kamar dan berada tepat di sebelah setiap tenda, hal ini dilakukan untuk menghindari pemborosan ruangan pada setiap tenda glamping. Sedangkan untuk fasilitas dan aktivitas outdoor yang ditawarkan oleh ElCielo Toba Glamping sendiri adalah *Alat Barbeque, Fire Pit seating sets, dan movie time* dengan layar tancap. Untuk konsumsi makanan dan minuman, ElCielo Toba Glamping memfasilitasi *In room Dinning* yang juga sudah termasuk dengan breakfast untuk setiap tamu yang akan menginap di Glamping ini.

*Tabel 1. 1* Bisnis Pesaing

Nama Bisnis Pesaing	Deskripsi dan Fasilitas Bisnis Pesaing
<i>The Kaldera Toba Nomadic Escape</i>	a. Menawarkan beberapa macam tenda ( <i>beltent &amp; bubble tent</i> ) b. <i>Amphitheater</i> c. <i>Kaldera Hill</i>
Juma Bakal Dokan	a. Menawarkan tenda, cabin dan villa b. <i>Swimming pool (Floating breakfast service)</i>

Sumber : Hasil Olahan Penulis, 2023

## 2. Deskripsi Logo & Nama

Nama maupun Logo merupakan suatu identitas penting bagi badan usaha untuk memperkenalkan produk nya di pasaran, untuk mencapai brand awerness yang baik maka di perlukan pembuatan merek atau *brand* yang mudah di ingat dan tentunya menarik juga. **Menurut Kotler,dkk (2021:292):** "Merek merupakan identitas yang berupa simbol, desain, nama dan istiah yang dipakai sebagai alat untuk mengidentifikasi sebuah produk maupun jasa yang berasal dari satu atau sekelompok penjual sebagai pembeda dari produk atau jasa pesaing". Dapat di simpulkan bahwa pentingnya untuk menciptakan sebuah nama merek suatu usaha yang menarik yang menjadi ciri khas dari usaha itu sendiri sehingga dapat di bedakan dari pesaing.

*ElCielo Toba Glamping* adalah akomodasi penginapan yang modern dan berbeda dari penginapan konvensional pada umumnya yang memiliki identitas sentuhan tradisional rumah adat suku batak yaitu rumah bolon. Berikut adalah gambar logo dari *ElCielo Toba Glamping*.

*Gambar 1. 2 Logo ElCielo Toba Glamping*



Sumber : Hasil Olahan Penulis, 2023

Logo di atas yang berisikan nama, elemen logo, hingga warna dari *ElCielo Toba Glamping* dan memiliki arti tersendiri yaitu:

a. Nama *ElCielo Toba Glamping*

Nama tersebut berasal dari kata *El Cielo* yang dalam bahasa spanyol artinya Langit (*sky*), di angkat dari nama penulis sendiri. Sedangkan kata Toba memberikan identitas glamping yang terletak di desa pesisir Danau Toba.

b. *Tagline ElCielo Toba Glamping*

*"Reconnect to the Nature"* yang memiliki makna untuk menghubungkan kembali ke alam yang indah, tenang dan bersih dengan meninggalkan aktivitas aktivitas keseharian yang sibuk.

c. Arti setiap elemen pada logo

Bukit Hijau artinya lokasi glamping berada di perbukitan Horsik yang masih asri di penuh tumbuhan hijau dan lingkungannya masih terjaga,

dengan pemandangan dan penampakan keindahan Danau Toba dan air di sekitaran lahan yang masih bersih dan belum terkontaminasi dan masih jarang adanya aktivitas serta gambar tenda yang menyerupai rumah adat batak yaitu rumah bolon menggambarkan glamping yang memiliki ciri khas etnik Batak.

### **3. Identitas Bisnis (Kontak dan Alamat Perusahaan)**

Identitas suatu bisnis tidak jauh dengan lokasi yang menjadi nilai utama yang akan di tawarkan kepada calon konsumen, terlebih lokasi yang penulis pilih sudah cukup strategis untuk mendirikan suatu usaha akomodasi glamping dengan identitas yang melekat dengan keindahan alam Danau Toba.

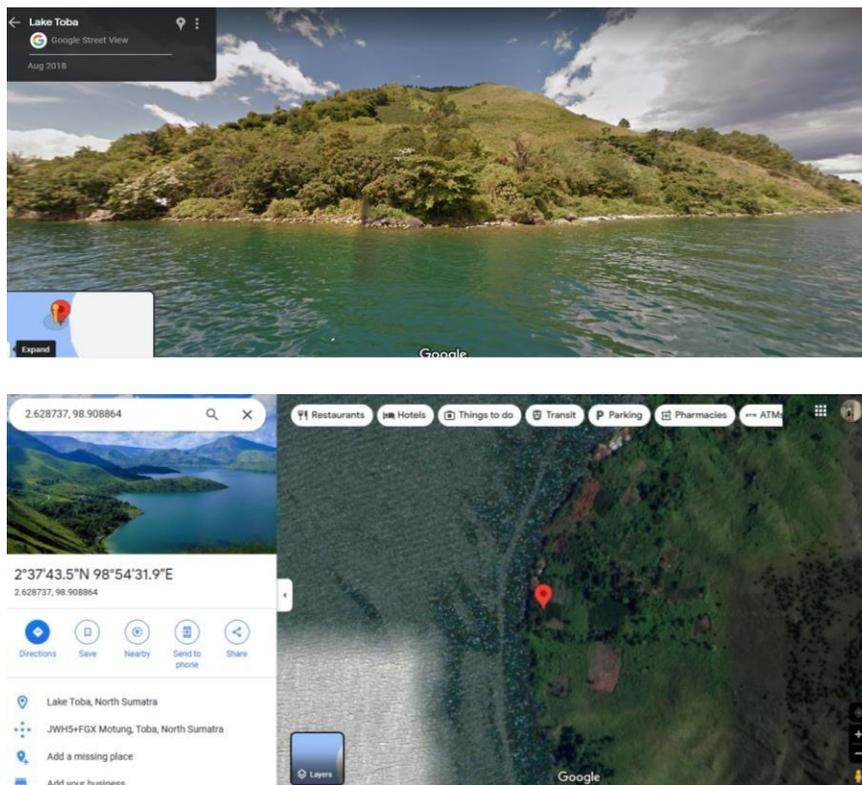
*ElCielo Toba Glamping* terletak di horsik, Kecamatan Ajibata, Kabupaten Toba samosir, Sumatera Utara dengan titik kordinat  $2^{\circ}37'43.5''N$   $98^{\circ}54'31.9''E$ . Selain lokasi yang sangat strategis dan sudah memiliki aset berupa lahan di lokasi tersebut, Alasan penulis memilih lokasi tersebut juga karena penulis ingin memajukan kualitas akomodasi wisata yang berada di Danau Toba dan membuka lapangan pekerjaan yang baru karena penulis sendiri lahir dari salah satu kota yang berada di kawasan wisata Danau Toba.

Calon customer juga dapat menghubungi melalui email dan *whatsapp* :

[ElCielotobaglamping@gmail.com](mailto:ElCielotobaglamping@gmail.com) atau (0851-5697-8274)

Berikut lokasi dari *ElCielo Toba Glamping*:

*Gambar 1. 3 Lokasi ElCielo Toba Glamping*



Sumber : *Google Maps*

### C. Visi & Misi

Visi : Menjadi akomodasi modern beridentitas etnik Batak Toba yang menjadi pilihan wisatawan Nusantara.

Misi :

1. Memberikan pelayanan dan fasilitas prima demi kenyamanan wisatawan yang menginap di *ElCielo Toba Glamping*.

2. Meningkatkan kualitas akomodasi yang unik akan tetapi tidak menghilangkan unsur kebudayaan Batak di kawasan wisata Danau Toba.
3. Menciptakan kesejahteraan pada masyarakat sekitar Danau Toba dan memanfaatkan sumber daya manusianya dengan membuka lapangan pekerjaan yang baru.
4. Mengembangkan dan mendukung sektor Pariwisata di Danau Toba dalam bentuk penyediaan akomodasi penginapan.

#### **D. Analisis Peluang dan Hambatan (SWOT)**

Sebuah badan usaha terutama yang bergerak di bidang pariwisata tentunya memerlukan alat untuk mengukur kelebihan, kelemahan serta peluang maupun ancaman yang di miliki oleh suatu usaha yang akan sangat mempengaruhi peningkatan atau penurunan kualitas suatu bisnis. **Menurut Rachmat (2014):** "Analisis SWOT adalah alat analisis yang ditujukan untuk menggambarkan situasi yang sedang dihadapi atau mungkin akan dihadapi oleh organisasi. Analisis ini didasarkan agar dapat memaksimalkan kekuatan (*strengths*) dan peluang (*opportunities*), yang secara bersamaan dapat meminimalkan kelemahan (*weaknesses*) dan ancaman (*threats*)". Berdasarkan pendapat terdesbut dapat di simpulkan bahawa analisis SWOT sangat di perlukan oleh pengusaha bisniskhususnya usaha bisnis akomodasi wisata sebagai metode atau cara untuk menentukan bagaimana strategi bisnis yang akan di aplikasikan nantinya agar menjadi yang terbaik dan memenangkan persaingan bisnis. Artinya jika pengusaha

sudah menguasai kelebihan dan kelemahan bisnisnya sendiri dan juga bisnis pesaing, dapat di simpulkan perusahaan tersebut dapat memenangkan dan mengelabui bisnis pesaing lainnya. Berikut adalah bentuk analisis SWOT dari *ElCielo Toba Glamping*:

**Kekuatan (*Strength*)**

- Keindahan Danau Toba yang menjadi nilai utama untuk menarik perhatian wisatawan.
- Konsep akomodasi yang unik dan modern dengan sentuhan etnik Batak untuk mengenalkan kebudayaan suku yang ada di Danau Toba kepada wisatawan.
- Tidak hanya menawarkan kamar dan pelayanan, akan tetapi menawarkan pengalaman menginap baru di dalam tenda yang simple tetapi terkesan mewah dengan suasana alam yang asri.
- Pesaing akomodasi berbentuk glamping masih jarang di temukan di kawasan Danau Toba.

**Kelemahan (*Weakness*)**

- Akses yang masih harus di kembangkan karena lokasi glamping yang masih belum banyak terdapat mobilitas.
- Cuaca dan musim akan sangat mempengaruhi pengunjung dikarenakan akan berkurang nya pengunjung saat musim sepi.
- Membutuhkan pengetahuan dan pengalaman khusus dalam pengelolaan bisnis akomodasi.
- Sumber daya manusia yang masih terbatas.

### **Kesempatan (*Opportunities*)**

- Segmen pasar yang menjadi target akan lebih tinggi bagi tamu yang ingin berkemah dengan kesan yang mewah.
- Wisatawan yang berkunjung ke Danau Toba meningkat setiap tahun nya di karenakan dukungan pemerintah yang meningkatkan kualitas fasilitas wisata di Danau Toba.
- Adananya potensi yang tinggi untuk menawarkan serangkaian kegiatan outdoor dan tur di sekitar Danau toba.

### **Ancaman (*Threat*)**

- Adanya potensi bencana alam yang akan berdampak buruk bagi para wisatawan yang akan berkunjung.
- Potensi timbulnya pencemaran lingkungan yang akan merugikan alam dan juga wisatawan.
- Persaingan dari segi harga dan fasilitas dengan akomodasi konvensional seperti resort atau hotel yang berada di sekitar kawasan Danau Toba.

## **E. Spesifikasi Produk**

Suatu badan usaha akomodasi tentu nya memiliki spesifikasi produk, jasa dan pelayanan yang jelas agar seluruh informasi yang akan di jual tersampaikan dengan baik kepada konsumen dengan di kemas secara detail dan lengkap. *ElCielo Toba Glamping* menyediakan akomodasi tempat tinggal yang berbeda dengan

akomodasi konvensional yang menawarkan kamar pada bangunan dan fasilitas seperti hotel atau resort pada umumnya, *ElCielo Toba Glamping* menawarkan pengalaman menginap yang baru kepada wisatawan yang menyukai menginap di alam dengan keindahan pemandangan dan tinggal di dalam tenda dengan fasilitas layaknya seperti hotel dan berkesan mewah. Berikut adalah spesifikasi produk yang disediakan *ElCielo Toba Glamping* :

#### 1. 30 Unit tenda Glamping

Tenda Glamping yang akan disediakan merupakan tenda Safari (*Safari tent*) yang berbentuk menyerupai Rumah adat batak yang memiliki ukuran berbeda-beda sesuai dengan tipe kamar serta kapasitas tamu yang berbeda juga di setiap tendanya.

*Gambar 1. 4 Layout Keseluruhan Glamping*





Sumber: Olahan Penulis

*Tabel 1. 2 Spesifikasi Tenda Glamping*

Nama Tenda		Ukuran	Tipe Tenda Glaming
Tenda bolon (Hula-hula)		5 x 4 x 3 meter	family room yang memiliki kapasitas 4 - 5 orang dengan tipe kasur 1 double bed.
Tenda Bolon (Marboru)		4 x 3 x 2,5 meter	Deluxe room yang memiliki kapasitas 2 – 3 orang dengan tipe kasur 2 single bed.
Tenda Bolon (Dongan Tubu)		2,5 x 3 x 2 meter	Superior room yang memiliki kapasitas 1 - 2 orang dengan tipe bed single bed dan dapat di tambahkan 1 extra bed.

Sumber : Hasil Olahan Penulis, 2023

Setiap tenda sudah di lengkapi dengan fasilitas seperti kursi dan meja kayu, lemari pakaian yang berukuran kecil, drawer serta kamar mandi pribadi yang terpisah dan bersebalahan dengan setiap tenda nya.

## 2. Fasilitas Outdoor

Fasilitas outdoor yang di tawarkan oleh *ElCielo Toba Glamping* ada berbagai macam mulai dari *Fire pit* yang di lengkapi dengan *seating set* berbebtuk bundar yang terbuat dari balok batu untuk memberikan kesan *nature*, kemudian fasilitas *barbeque set* yang di sediakan lengkap untuk tamu yang ingin melakukan barbeque bersama rekan dan keluarga serta fasilitas layar tancap untuk aktivitas *movie time*.

## F. Jenis Badan Usaha

Dalam pengembangan suatu usaha sangat penting bagi pemilik usaha untuk menentukan jenis badan usaha apa yang akan di kembangkan agar tidak terjadi kesalahan ketika mendirikan usaha yang mana hal-hal berkaitan terhadap finansial keuangan untuk pembangunan, keamanan, juga resiko nantinya harus terbukti jelas dan rinci. Sebagai jenis usaha yang bergerak di bidang akomodasi dan sebagai usaha bisnis milik pribadi, penulis menentukan pilihan menggolongkan usaha akomodasi wisata *ElCielo Toba Glamping* sebagai jenis badan usaha yang berupa *Commanditaire Venoostschap (CV)* atau persekutuan Komanditer karena CV **Menurut Kamal,dkk (2018:23)** "Persekutuan Komanditer merupakan suatu persekutuan untuk menjalankan suatu perusahaan yang dibentuk antara satu orang

atau beberapa orang persekutuan yang secara tanggung menanggung bertanggung jawab untuk seluruhnya dan atau lebih sebagai pelepas uang pada pihak lain yang merupakan sekutu komanditer yang bertanggung jawab sebatas sampai sejumlah uang yang dimasukkannya". CV juga dapat diartikan sebagai jenis usaha yang tidak terikat dengan badan hukum yang didirikan oleh lebih dari satu orang berdasarkan tujuan yang sama. Dalam badan usaha jenis CV ini terdapat perbedaan keterlibatan anggotanya dikarenakan adanya 2 jenis anggota yaitu,

pihak aktif dan pihak pasif yang artinya anggota yang aktif memiliki kewajiban untuk menjalankan usaha dan mempunyai pertanggung jawaban penuh terhadap semua kegiatan pengurusan operasional yang terjadi di usaha tersebut serta harta pribadinya menjadi jaminan jika ada kerugian yang terjadi dan melibatkan kerugian terhadap pihak ketiga, Sedangkan pihak pasif yang mana adalah pihak yang keterlibatannya hanya menanamkan modal tanpa ada keterlibatan untuk mengurus usaha. Badan usaha jenis CV ini adalah badan usaha yang paling mudah dijalankan karena tidak perlu adanya pengesahan badan hukum kemudian pemodalannya relatif yang mudah karena melibatkan pihak-pihak yang memberikan modal dengan harta pribadi, pengelolaan usaha yang jelas karena pemilik yang langsung mengurus semua kegiatan usaha, kredit pinjaman mudah didapatkan, serta tidak ada pengaturan mengenai komposisi modal. Beberapa aspek penting yang perlu diketahui dalam penggolongan usaha di CV:

a. Keterkaitan dengan Hukum

CV merupakan suatu badan usaha yang tidak berkaitan dengan badan hukum maka dari itu jika mendapatkan tuntutan hukum maka pemilik bertanggung jawab penuh atas semua kekayaan pribadinya.

b. Biaya pembuatan badan usaha

CV tidak memerlukan menyewa notaris dan membayar biaya pengesahan di kementerian kehakiman.

c. Penanaman modal

CV mengharuskan pemilik atau persekutuan menyetorkan harta kekayaannya sebagai modal dasar.

d. Nama Usaha

CV tidak memiliki aturan dalam pembuatan nama dan tidak akan menjadi masalah jika terdapat nama usaha yang sama dengan jenis usaha CV.

## G. Aspek Legalitas

**Menurut Sunarji Harahap (2018:68):** "Legalitas suatu perusahaan atau badan usaha merupakan aspek yang penting, karena legalitas adalah jati diri yang melegalkan atau mengesahkan suatu badan usaha sehingga diakui oleh masyarakat". Artinya menurut undang-undang dan peraturan, pemilik usaha harus membuat badan usaha miliknya di payungi oleh aspek-aspek yang sah.

Berikut persiapan untuk memperoleh legalitas perusahaan antara lain:

## 1. Peizinan

- Izin lokasi.
- Sertifikat tanah.
- Bukti pembayaran PBB terakhir.
- Surat rekomendasi dari RT/RT/Kecamatan.

## 2. Izin Usaha

- SITU (Surat Izin Tempat Usaha) merupakan surat izin yang di keluarkan oleh pemerintah yang memiliki syarat-syarat:
  - Keamanan.
  - Ketertiban.
  - Kesehatan.
- Syarat lain (mengutamakan karyawan yang tinggal dan asli dari daerah setempat serta tetap melestarikan keindahan lingkungan/penghijauan).
- NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) merupakan kewajiban pemilik usaha untuk mendaftarkan diri sebagai wajib pajak yang di daftarkan ke kantor pelayanan pajak setempat.
- AMDAL (Analisis Mengenal Dampak Lingkungan) merupakan analisis untuk dampak dari kegiatan usaha terhadap lingkungan dan melibatkan suatu instansi yang berwenang dan bertanggung jawab.

