

BAB I

DESKRIPSI BISNIS

A. Latar Belakang

Salah satu aspek penting dalam memenuhi kebutuhan wisatawan adalah akomodasi. Akomodasi adalah usaha yang menggunakan bangunan atau sebagian bangunan yang dirancang secara khusus di mana setiap orang dapat menginap, makan, dan mendapatkan pelayanan dan fasilitas lainnya. Akomodasi komersil di sektor pariwisata bertujuan untuk memperoleh keuntungan dengan menyediakan barang maupun jasa kepada wisatawan. Ada dua kategori kegiatan yang dapat dilakukan yaitu kegiatan utama dan kegiatan pendukung, kegiatan utama dalam bisnis akomodasi yaitu menginap atau beristirahat di suatu ruang (ruang tidur), sedangkan kegiatan pendukungnya adalah aktivitas rekreatif untuk menambah kenyamanan bagi wisatawan yang menginap. Memulai bisnis di bidang akomodasi membutuhkan pengetahuan dasar tentang industri perhotelan. Bisnis akomodasi ini juga membutuhkan banyak biaya karena membutuhkan aset, yaitu sebuah bangunan dengan beberapa kamar dengan fasilitas pendukung dan pelayanan prima.

Menurut (**Raymond E Gloss, 2011**) Bisnis adalah suatu organisasi yang diharapkan dapat memproses peralihan keahlian dan sumber daya keuangan menjadi barang dan jasa yang memenuhi kebutuhan konsumen dan menghasilkan keuntungan bagi pemiliknya.

Bisnis akomodasi ini terdiri dari beberapa jenis, salah satunya adalah Villa. Menurut **(J. Theresia, 2013)** Villa adalah sebuah rumah hunian yang biasanya disewakan kepada orang yang ingin bermalam disaat wisatawan sedang berlibur. Villa adalah rumah yang dapat disewa untuk menginap, berbeda dengan hotel, di mana tamu hanya dapat menyewa satu kamar atau beberapa kamar. Namun, untuk Villa tamu harus menyewa keseluruhan properti, karena Villa pada umumnya berfungsi sebagai tempat peristirahatan dan dapat ditempatkan di daerah Pantai atau Pegunungan yang dekat dengan Perkebunan atau tempat wisata. Villa ini cocok untuk para pekerja, para pebisnis, atau pada saat melakukan rekreasi bersama teman dan keluarga. Villa dapat menjadi salah satu alternatif tempat tinggal sementara untuk menghilangkan bosan atau lelah dengan aktivitas pekerjaan di kota – kota besar. Jenis akomodasi ini sangat diminati karena harganya yang relatif murah jika dibandingkan dengan hotel.

Badan Pusat Statistik Kabupaten Bandung menyatakan bahwa Kabupaten Bandung adalah salah satu wilayah di Jawa Barat yang memiliki banyak tempat wisata yang dapat dieksplorasi. Jumlah wisatawan yang datang ke Kabupaten Bandung pada tahun 2022 adalah sebanyak 6.548.815 wisatawan, menurut data kunjungan dari Dinas Kebudayaan dan Pariwisata (Disbudpar). Menurut dokumen RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) Kabupaten Bandung dari tahun 2016 hingga 2036, Kecamatan Pangalengan dianggap sebagai Kawasan Pariwisata dan Pusat Pelayanan Kota yang berfungsi sebagai wisata alam.

Selain itu, menurut Pasal 52 Ayat 6 dari RTRW salah satu dari lima kecamatan yang menjadi pusat pengembangan dan penataan Kawasan wisata di Kabupaten Bandung adalah Kecamatan Pangalengan. Menurut RIPPARDA Kabupaten Bandung 2018 – 2025, Kecamatan Pangalengan dimasukkan sebagai destinasi wisata daerah Kabupaten Bandung. Pangalengan terkenal dengan pemandangan yang indah dengan hamparan kebun teh yang sangat luas. Suhu pada malam hari berkisar antara 15 sampai 18 derajat *celcius* dan pada siang hari berkisar antara 21 sampai 25 derajat *celcius*. Jadi tidak mengherankan jika Pangalengan berada di tempat yang sejuk, sehat, dan alami jauh dari polusi dan kebisingan. Penduduk lokal yang ramah dan hangat membuat pengunjung merasa nyaman. Kehidupan sehari – hari warga Desa Pangalengan khususnya di Situ Cileunca terdiri dari aktivitas pertanian dan peternakan, yang menarik bagi pengunjung untuk menyaksikan secara langsung prosesnya. Tidak mengherankan jika Pangalengan semakin dipenuhi oleh wisatawan dari berbagai daerah dalam beberapa tahun terakhir. Berikut adalah beberapa objek wisata di Desa Pangalengan dan sekitarnya :

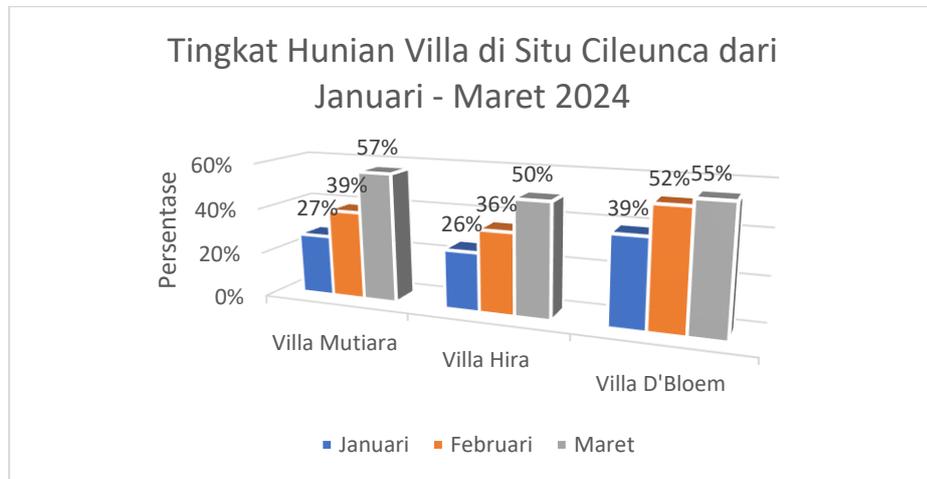
TABEL 1.1
ANALISIS DAYA TARIK WISATA

Daya Tarik Wisata	Penjelasan
Situ Cileunca	Menawarkan keindahan pemandangan situ dan aktivitas wisata air (menaiki perahu, Arung Jeram, ATV, dan <i>Flying Fox</i>)

Rahong / Riung Gunung	Tempat wisata untuk menikmati pemandangan hutan pinus di tepi Sungai dan aktifitas <i>Point Ball</i> di hutan pinus
Taman Langit	Menawarkan Perkebunan teh luas yang terletak di atas pegunungan
Jembatan Situ Cileunca	Menawarkan jembatan yang berada di tengah – tengah Danau Cileunca bisa berjalan diatas jembatan dan menikmati keindahan Danau Cileunca
Nimo <i>Highland</i>	Tempat wisata yang menawarkan kegiatan <i>pointball</i> , bioskop virtual, dan wahana bianglala ditengah tengah kebun teh luas

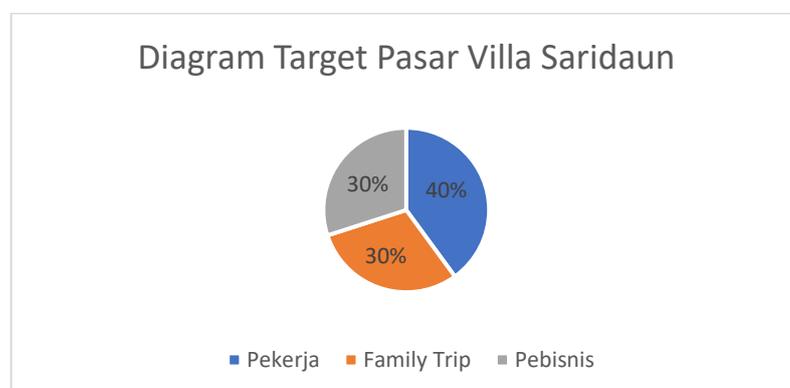
Sumber : Hasil Analisis, 2024

Karena itu, banyak wisatawan datang ke Pangalengan khususnya Situ Cileunca mencari akomodasi untuk berlibur atau beristirahat. Namun, kebanyakan akomodasi di Situ Cileunca adalah penginapan biasa dan tidak memenuhi standar. Jenis akomodasi seperti *Camping Ground, Glamping, Guest House* sudah banyak terdapat di Situ Cileunca. Namun, akomodasi jenis Villa hanya ada beberapa sedangkan kebutuhan akan Villa di Situ Cileunca terus meningkat.

GAMBAR 1.1**DIAGRAM TINGKAT HUNIAN VILLA DI SITU CILEUNCA**

Sumber : Olahan Penulis, 2024

Berdasarkan analisis penulis diperoleh data diagram Tingkat hunian Villa diatas dari bulan Januari sampai dengan bulan Maret 2024. Data ini diambil dari Villa kompetitor yang berada di Situ Cileunca, maka dari itu pada awal tahun 2024 kebutuhan akan Villa di Situ Cileunca terus meningkat.

GAMBAR 1.2**DIAGRAM TARGET PASAR VILLA SARIDAUN**

Sumber : Olahan Penulis, 2024

Berdasarkan data hasil analisis target pasar Villa Saridaun diperoleh data pebisnis diangka 30%, Family Trip diangka 30%, dan pekerja 40%. Pekerja memiliki angka persentase paling besar karena mereka kebanyakan memilih Desa Pangalengan untuk merasakan kesan pedesaan untuk menghilangkan bosan dan Lelah dari kegiatan pekerjaan di kota – kota besar.

Dari keterangan diatas, penulis memiliki ide melihat potensi wisata di Desa Pangalengan dan kebutuhan akan akomodasi Villa terus meningkat, maka penulis berniat membangun bisnis Villa di Situ Cileunca, karena karakteristik dari Villa itu sendiri adalah dibangun di daerah pantai atau daerah Pegunungan yang dekat dengan Perkebunan atau tempat wisata. Villa ini nantinya akan terletak sangat strategis di pinggir jalan dengan pemandangan mengarah langsung ke danau Cileunca dan dekat dengan tempat wisata lainnya yang memudahkan wisatawan yang akan menginap untuk melakukan kegiatannya. Tujuan penulis membangun bisnis akomodasi Villa ini adalah untuk memenuhi kebutuhan akomodasi jenis Villa di Situ Cileunca dan untuk mendapatkan keuntungan atau profit dari penyewaan Villa.

B. Gambaran Umum Bisnis

1. Deskripsi Bisnis

Deskripsi bisnis adalah ringkasan karakteristik utama bisnis. Usaha atau bisnis yang ingin dibangun penulis adalah sebuah bisnis yang bergerak dibidang jasa akomodasi yaitu sebuah Villa dengan konsep *rustic minimalist*. *Rustic* merupakan konsep arsitektur yang memiliki kesan pedesaan, konsep ini dominan dengan unsur dan material alam

seperti kayu, batu alam, dan logam dengan tetap mempertahankan bentuk kasar dari materialnya. Sedangkan *minimalist* merupakan konsep yang mengutamakan fungsi bangunan tanpa mengabaikan aspek lain. Dengan dibuatnya konsep ini diharapkan bisa membuat wisatawan yang menginap merasa nyaman dengan konsep pedesaan ciri khas dari Desa Pangalengan. Villa ini nantinya akan menyediakan layanan penginapan jangka Pendek maupun jangka Panjang untuk para wisatawan yang diperuntukan untuk para pekerja, para pebisnis, serta untuk para *family trip* yang sedang berlibur. Villa ini nantinya akan menjadi alternatif untuk siapa saja yang ingin beristirahat maupun berlibur dari kejenuhan atau kepenatan dikota yang dimana Villa ini menyediakan beberapa fasilitas dengan ruangan kamar yang memiliki desain *rustic minimalist*, terdapat kantin yang Bernama “Yuk Kantin” yang berada disekitar Villa untuk memudahkan wisatawan yang menginap ataupun wisatawan yang tidak menginap untuk mencari makan. Villa ini nantinya akan membangun kantin dengan menggunakan gerobak kayu dan tempat makan seperti meja dan kursi yang bertemakan *outdoor*, kantin ini tetap dibangun dengan konsep *rustic minimalist* agar konsisten memberikan kesan pedesaan, tujuan utama untuk memberikan kenyamanan saat menginap, dengan memberikan pengalaman yang berbeda di Villa yang penulis bangun tersebut.

2. Deskripsi Logo dan Nama

Nama usaha sangat penting karena nama usaha tersebut akan menjadi identitas utama. Oleh karena itu, penulis membuat nama bisnis

akomodasi ini dengan kata “Villa Saridaun” yang terdiri dari kata “Villa” yang memiliki arti jenis akomodasi yang penulis bangun, kata “Saridaun” merupakan nama usaha turun temurun dari keluarga penulis yang memiliki arti bagian terpenting dari Villa ini adalah memberikan kesan alam dan pedesaan yang dimana dilambangkan dengan daun. Tujuan dan maksud yang ingin penulis sampaikan adalah untuk memberikan kesan bahwa “Villa Saridaun” merupakan akomodasi yang dapat membuat tamu nyaman dengan kesan pedesaan dan fasilitas yang diberikan.

GAMBAR 1.3
LOGO VILLA SARIDAUN



Sumber : Olahan Penulis, 2024

Saat ini, penggunaan logo sangat penting karena konsumen dibanjiri oleh barang dan jasa lain, sehingga dengan adanya logo menjadi pembeda dari yang lain. Selain itu, setiap bentuk logo harus memiliki karakteristik unik, baik bentuk maupun warna untuk membedakannya dengan yang lain, agar konsumen tidak mudah melupakan logo yang Perusahaan buat. Berikut adalah penjelasan mengenai Logo dari Villa Saridaun :

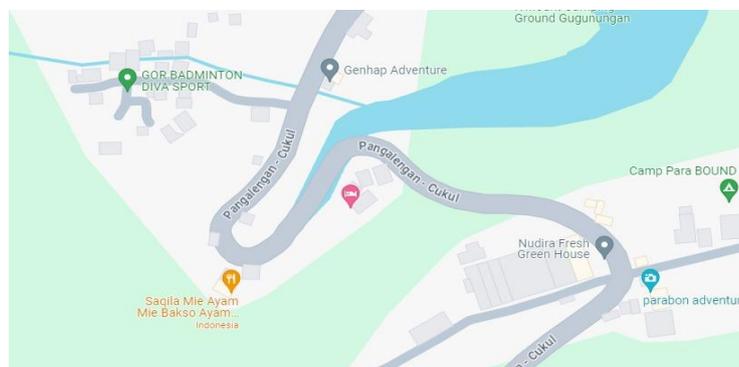
1. Dua (2) Villa bersebelahan menggambarkan Villa Saridaun yang bisa ditempati
2. Gambar genangan air melambangkan Danau Situ Cileunca yang berada dekat dengan Villa Saridaun dan menjadi ciri khas Desa Pangalengan
3. Garis berwarna jingga yang melingkar melambangkan keindahan matahari terbit
4. Gambar daun melambangkan bahwa Villa Saridaun memberikan kesan pedesaan yang alami dan dikelilingi dengan tumbuhan hijau

3. Identitas Bisnis

Dalam Pembangunan sebuah bisnis dibutuhkan pemilihan lokasi yang akan berpengaruh berdasarkan aspek strategi untuk mengembangkan bisnis tersebut. Usaha akomodasi yang penulis bangun ini berencana akan dibangun dilokasi yang sangat strategis di pinggir jalan dengan pemandangan mengarah langsung ke danau Cileunca yang dikelilingi dengan tempat wisata.

GAMBAR 1.4

LOKASI VILLA SARIDAUN



Sumber : Google Maps, Olahan Penulis 2024

Lokasi yang penulis tentukan untuk bisnis akomodasi ini berlokasi di Kp. Cipangisikan Desa Warnasari Kecamatan Pangalengan Kabupaten Bandung, Jawa Barat 40378. Alasan utama penulis memilih tempat ini dikarenakan terletak sangat strategis di pinggir jalan besar dan mengarah langsung pemandangan Danau Situ Cileunca dan dekat dengan tempat wisata di Situ Cileunca.

C. Visi dan Misi

1. Visi

Membangun bisnis akomodasi yang mengutamakan kualitas pelayanan dan memberikan kesan berbeda didukung oleh desain yang menarik dari ciri khas Desa Pangalengan.

2. Misi

- a. Menyediakan fasilitas kamar yang nyaman
- b. Memberikan pelayanan yang prima dan berkomitmen pada standar kerja yang tinggi
- c. Membangun bangunan dengan desain lokal (*Rustic Minimalis*)
- d. Mengembangkan produk secara konsisten dan membina komunikasi yang baik untuk memenuhi harapan konsumen

D. Analisis SWOT

Hampir semua pelaku bisnis menggunakan analisis SWOT sebagai bagian dari pendekatan mereka. Analisis ini sangat efektif jika digunakan dengan benar karena memungkinkan para penentu strategi untuk menggunakan aspek kekuatan dan peluang demi meminimalkan kelemahan dan

mengurangi dampak ancaman. Karena itu, seorang pelaku bisnis harus melakukan analisis SWOT sebelum membuat keputusan. Sama halnya dengan membangun usaha akomodasi Villa memerlukan analisis produk dan jasa guna menentukan strategi yang akan digunakan.

TABEL 1.2
IDENTIFIKASI SWOT VILLA SARIDAUN

<p><i>Strength</i> (Kekuatan)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kemudahan akses karena berada di pinggir jalan dengan pemandangan langsung ke Danau Cileunca dan dekat dengan destinasi wisata lainnya • Kemampuan untuk menawarkan paket wisata di Desa Pangalengan • Memiliki konsep yang menarik (<i>Rustic Minimalist</i>) • Terdapat kantin di area Villa yang memudahkan tamu membeli makanan
<p><i>Weakness</i> (Kelemahan)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Maintenance</i> yang relatif sulit karena menggunakan bahan dasar kayu • Kurang tersedianya akses kendaraan umum dan jauh dari <i>Minimarket</i> • Tidak terdapat kolam renang di Villa Saridaun seperti kompetitor lain

<p><i>Opportunities</i> (Peluang)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dikelilingi destinasi wisata sehingga peluang mendapatkan tamu cukup banyak • Tingkat kebutuhan akomodasi Villa yang tinggi dengan ketersediaan akomodasi Villa di Situ Cileunca yang kurang • Mempromosikan konsep dengan ciri khas Desa Pangalengan • Memiliki kantin yang tidak dimiliki kompetitor lain
<p><i>Threat</i> (Ancaman)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Konsep akomodasi ini mudah ditiru oleh Kompetitor lain • Sudah terdapat beberapa akomodasi yang terletak dekat dengan danau cileunca • Perubahan <i>trend</i> dan preferensi konsumen terhadap jenis akomodasi • Pesaing menawarkan harga yang lebih murah • Kurangnya tenaga kerja yang terlatih dan berpengalaman

Sumber : Olahan penulis, 2024

E. Spesifikasi Produk dan Jasa

Spesifikasi produk menguraikan fungsi - fungsi yang diperlukan suatu produk atau jasa, idealnya proses pengembangan suatu produk atau jasa dimulai dengan pembuatan spesifikasi, diikuti dengan desain dan produksi

barang yang memenuhi spesifikasi tersebut. Berikut adalah Spesifikasi dari Villa Saridaun :

1. Standard Pallazo Room

GAMBAR 1.5
PRODUK VILLA SARIDAUN



Sumber : Olahan Penulis, 2024

Tipe Villa ini merupakan tipe terendah yang disewakan harian, berkapasitas untuk minimal 4 orang dewasa. Pallazo standard room disewakan dengan harga Rp. 2.000.000/malam tanpa makan.

TABEL 1.3
FASILITAS DAN LAYANAN *PALLAZO STANDARD ROOM*

Fasilitas	Layanan
1. Menyediakan 2 kamar (<i>Twin Bed dan King Bed</i>) 2. 2 lemari pakaian 3. 1 toilet duduk dengan <i>water heater</i> 4. Meja dan sofa 5. Televisi 6. Alat BBQ 7. Tungku perapian 8. Wastafel 9. Dispenser 10. Taman	1. Layanan Kantin 2. Layanan Laundry 3. Layanan <i>Fun Games</i>

Sumber : Olahan Penulis

2. *Family Room*

GAMBAR 1.6
PRODUK VILLA SARIDAUN





Sumber : Olahan Penulis, 2024

Tipe Villa ini merupakan tipe tertinggi yang disewakan harian, berkapasitas untuk minimal 10 orang dewasa. Pallazo standard room disewakan dengan harga Rp. 3.000.000/malam tanpa makan.

TABEL 1.4
FASILITAS DAN LAYANAN *FAMILY ROOM*

Fasilitas	Layanan
1. Menyediakan 5 kamar (2 <i>Twin Bed</i> dan 3 <i>King Bed</i>)	1. Layanan Kantin
2. 5 lemari pakaian	2. Layanan Laundry
	3. Layanan <i>Fun Games</i>

3. 2 toilet duduk dengan <i>water heater</i> 4. Meja dan sofa 5. Televisi 6. Alat BBQ 7. Tungku perapian 8. Wastafel 9. Dispenser 10. Taman 11. Meja Makan 12. <i>Kitchen Set</i>	
--	--

Sumber : Olahan Penulis, 2024

F. Jenis Badan Usaha

Usaha akomodasi Villa Saridaun ini adalah jenis badan usaha Perusahaan perseorangan atau milik pribadi. Pemilik memiliki seluruh aset dan kekayaan Villa ini termasuk mengenai hutang piutang Perusahaan. Dikarenakan usaha akomodasi ini termasuk salah satu usaha yang dimiliki dari hasil waris keluarga, penulis ingin berinovasi dengan mendaftarkan usaha untuk dijadikan badan usaha *Commanditaire Vennootschap (CV)*. Menurut laman bursadvocates.com sebuah CV adalah aliansi atau kerjasama yang didirikan oleh seseorang yang menitipkan uang atau barang kepada orang lain untuk menjalankan bisnisnya, orang yang menjalankan bisnis ini juga seorang pemimpin. Untuk menciptakan transparansi dalam keluarga dan keamanan dalam kasus sengketa keluarga.

Berikut adalah cara untuk mendaftarkan usaha ke jenis badan usaha CV :

1. Menentukan pendiri CV, mengumpulkan data CV dan membuat akta notaris pendirian
2. Menyiapkan data pendirian CV
3. Membuat akta pendirian notaris
4. Penandatanganan oleh pendiri CV
5. Menentukan jenis kegiatan yang selaras dengan KBLI atau Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia
6. Mengurus NIB OSS
7. Mengurus SKT Pajak
8. Penyesuaian lokasi usaha dengan RDTR
9. Mengurus NPWP
10. Pendaftaran ke Kemenkumham SABU
11. Mengurus ijin usaha perorangan
12. Pengumuman ikhtisar resmi
13. Pengurusan TDP

G. Aspek Legalitas

Tujuan dari mengurus legalitas ini adalah untuk memastikan bahwa para pelaku bisnis memiliki kepastian hukum. Ini akan menjadi identitas bisnis dan cara para pelaku bisnis bertanggung jawab di Indonesia. Karena Perusahaan memiliki legalitas yang jelas, beberapa calon tamu akan merasa lebih aman dan percaya kepada Perusahaan. Berikut adalah proses yang harus dilakukan pelaku bisnis dalam izin legalitas pendirian usaha, antara lain :

1. Datangi notaris terdekat dan terpercaya

Notaris akan membantu bisnis dalam membuat akta Perusahaan, yang nantinya akan menjadi landasan bisnis.

2. Pembuatan Domisili dari Perusahaan

Setelah SK dari Kemenhukam dikeluarkan, para pelaku usaha harus mengunjungi RT setempat untuk mulai melakukan proses pembuatan domisili Perusahaan. Setelah itu, para pelaku bisnis dapat pergi ke kelurahan untuk melakukan proses penandatanganan lurah setempat. Surat Domisili Perusahaan akan terbit setelah selesai.

3. Proses pembuatan NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) Perusahaan

Untuk memenuhi persyaratan, pelaku bisnis harus melengkapi akta Perusahaan, seperti SK Kemenkumham, Domisili Perusahaan, NPWP penanggung jawab Perusahaan, dan KTP pendiri. Setelah mendaftarkan pajak Perusahaan, pelaku bisnis sudah menyanggupi untuk melaporkan pengeluaran dan pendapatan Perusahaan setiap bulannya pada dinas pajak.

4. Membuat Izin Gangguan atau HO/IG

Proses pembuatan HO/IG tidak sama di setiap daerah karena bergantung pada kebijakan dan sistem yang berlaku di daerah tersebut. Namun, izin pembuatan HO/IG biasanya merupakan salah satu syarat bagi para pelaku bisnis untuk membuat SIUP dan TDP.

5. Membuat SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan)

Pelaku bisnis dapat mengisi data SIUP sesuai petunjuk pada situs web Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

6. Membuat TDP (Tanda Daftar Perusahaan)

Dengan TDP ini, legalitas Perusahaan diperkuat karena pendirian Perusahaan sudah terdaftar. TDP dapat dibuat sesuai dengan petunjuk dan persyaratan yang ada.

Pada tahap ini, legalitas mendirikan usaha sudah selesai. Dengan memiliki legalitas usaha, bisnis yang akan dibangun tidak akan terganggu oleh aturan yang mungkin terjadi selama operasinya.