

BAB I

DESKRIPSI BISNIS

A. Latar Belakang

Kota Bandung merupakan kota yang menjadi salah satu destinasi wisata di Indonesia, yang dapat menarik minat wisatawan, khususnya wisatawan domestik. Destinasi wisata di Kota Bandung itu sendiri sangat beragam, menarik, dan unik. Mulai dari wisata *fashion* untuk berbelanja, wisata kuliner, wisata budaya. hingga wisata sejarah untuk menambah wawasan dan pengetahuan. Selain itu juga, harga yang ditawarkan dapat dijangkau oleh berbagai lapisan masyarakat, sehingga siapa saja dapat menikmatinya. Maka dari itu, Kota Bandung dapat menarik wisatawan untuk berkunjung dan berlibur, dikarenakan ada alasan kuat tersendiri mengapa Kota Bandung menjadi tujuan utama untuk berwisata.

Salah satu destinasi unggulan pariwisata Provinsi Jawa Barat adalah Kota Bandung. Oleh karena itu, pemerintah Kota Bandung Menyusun Rencana Strategis (RENSTRA) bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan daerah. Potensi ini juga dapat mendorong pertumbuhan bisnis pariwisata seperti Akomodasi Perhotelan. Perlunya sebuah fasilitas penginapan di daerah bersejarah yang dapat menerima wisatawan yang berkunjung.

Akomodasi merupakan sesuatu hal yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan Wisatawan ketika berkunjung. Misalnya, tempat menginap atau tempat tinggal sementara bagi orang yang bepergian. Karena Akomodasi dapat berupa suatu tempat atau kamar dimana pengunjung dapat beristirahat, mandi, makan dan minum serta menikmati jasa pelayanan dan hiburan yang tersedia (Kurniansah Hali, 2018).

Jasa Akomodasi sendiri terbagi dalam beberapa jenis, salah satu dari jasa akomodasi itu sendiri adalah *guest house*. *Guest House* merupakan jenis akomodasi yang biasanya berada di lingkungan destinasi wisata. *Guest House* ini yaitu salah satu jenis akomodasi yang cukup banyak dicari maupun diminati dikarenakan harganya yang relatif murah dibandingkan dengan hotel. *Guest House* juga biasanya dikelola oleh pemiliknya yang akan merangkap tanggung jawab sebagai *staff* yang nantinya akan memberikan pelayanan mulai dari proses *check-in* hingga proses *check-out*. Terdapat perbedaan dengan hotel yang biasanya dikelola oleh karyawan penuh waktu.

Menurut (Pramitha H, 2016) *Guest House* merupakan sejenis fasilitas akomodasi, baik milik perorangan maupun perusahaan yang diperuntukkan bagi tamu yang hendak menginap. *Guest House* dapat juga berupa rumah pribadi yang dikonservasikan untuk kepentingan umum dan bisa juga bangunan baru yang diperuntukkan untuk fasilitas penginapan.

Di Lembang Kabupaten Bandung Barat sudah terdapat beberapa destinasi wisata yang cukup terkenal yang sering dikunjungi oleh para

wisatawan. Berikut ini merupakan beberapa destinasi wisata yang ada di Lembang dan juga sekitarnya:

TABEL 1. 1
OBJEK WISATA DI LEMBANG KABUPATEN BANDUNG BARAT

Nama Perusahaan/Objek Wisata	Alamat
Floating Market	Kp. Situ Umar Rt 01/Rw 05, Desa Lembang Kecamatan Lembang
De Ranch	Jl. Raya Maribaya No. 17, Kecamatan Lembang
Farm House	Jl. Raya Lembang No. 108, Kecamatan Lembang
The Great Asia Afrika	Jl. Raya Lembang No. 71, Gudangkahuripan, Lembang
Kebun Bunga Begonia Glory	Jl. Raya Maribaya No. 102A, Kecamatan Lembang
Terminal Wisata Grafika Cikole	Jl. Cikole Rt 05/Rw 07, Desa Cikole, Kecamatan Lembang
Cikole Jayagiri Resort and Adventure	Jl. Raya Tangkuban Perahu KM 28 No. 147, Kecamatan Lembang
The Lodge Maribaya	Jl. Raya Maribaya No. 149, Kecamatan Lembang
Orchid Forest	Jl. Tangkuban Perahu KM 8, Kecamatan Lembang
Sarae Hils	Pagerwangi Lembang
Lembang Park Zoo	Jl. Kolonel Masturi No. 171, Lembang

Sumber: bandungbaratkab.go.id

Di Kabupaten Bandung Barat ini khususnya Lembang sudah ada beberapa masyarakat lokal yang membuka usaha di bidang jasa akomodasi, namun akomodasi yang mereka bangun masih seperti penginapan pada umumnya dan tidak ada hal-hal atau bagian yang menarik baik dari bentuk bangunan ataupun konsep yang digunakan.

Dari uraian diatas, penulis tertarik untuk membangun suatu usaha akomodasi *guest house* dengan konsep *modern classic* di Lembang. *Guest House* ini nantinya akan menyediakan beberapa fasilitas *modern* yang mengandung unsur *classic* dengan ciri khas kota Bandung itu sendiri, konsep inilah yang akan digunakan sebagai daya tarik utama dari *guest house* yang akan penulis bangun.

B. Gambaran Umum Bisnis

1. Deskripsi Bisnis

Bisnis atau usaha yang akan dibuat oleh penulis adalah sebuah usaha ataupun bisnis yang bergerak di bidang jasa akomodasi yaitu sebuah *guest house* dengan konsep *modern classic* yang mengusung tema *vintage* dengan desain yang minimalis dengan ornamen seperti lukisan dan detail ornamen lainnya yang bisa dijadikan untuk spot foto yang *instagramable*. Untuk konsep *modern classic* itu sendiri merupakan desain yang menampilkan arsitektur kuno, namun tetap menampilkan nuansa arsitektur modern yang bersih, mewah, dan rapi. Selain itu, konsep *modern classic* yaitu dengan menggabungkan ornamen-ornamen seperti furnitur antik atau retro,

wallpaper dengan pola *vintage*, lampu gantung antik, dan dekorasi dinding dengan lukisan hitam putih dari era lampau. Pilihan warna yang hangat seperti putih, *cream*, *orange*, coklat, dan abu-abu dapat memberikan sentuhan *vintage* yang *classic* namun tetap minimalis. *Guest House* ini nantinya akan menyediakan layanan penginapan dalam jangka pendek maupun jangka panjang untuk para wisatawan lokal maupun luar daerah dan diperuntukkan juga kepada para pekerja yang bukan asli penduduk lokal serta untuk para pebisnis atau *family trip* sebagai tempat untuk transit. *Guest House* ini menyediakan beberapa fasilitas seperti ruang tamu, dapur bersama, jaringan *WI-FI*, mushola, serta ruangan kamar yang memiliki desain *classic*, dan elegan. Tujuan utama dari *guest house* yang dibangun oleh penulis adalah membuat para tamu nyaman dan memberikan pengalaman yang tak terlupakan selama menginap.

2. Deskripsi Nama

Nama dari suatu usaha merupakan hal yang sangat penting karena dengan adanya nama usaha ataupun perusahaan, maka dapat membuat bisnis menjalin hubungan hukum dengan pihak lain. Selain itu, nama dari usaha tersebut menjadi identitas utama. Oleh karena itu, penulis memberikan nama bisnis akomodasi ini dengan kata "*Zsa Simply Homy*" yang terdiri dari nama khas di silsilah keluarga yaitu "*Zsa*", lalu untuk "*Simply Homy*" yang artinya nyaman seperti di rumah sendiri. Tujuan dan maksud dari nama yang penulis buat adalah agar dapat memberikan kesan dan pesan bahwa "*Zsa Simply Homy*" merupakan sebuah akomodasi

penginapan yang akan memberikan pengalaman menginap yang santai dan menyenangkan bagi tamu, tanpa perlu terlalu banyak berfokus pada kemewahan atau kemegahan.

3. Deskripsi Logo

GAMBAR 1. 1
LOGO PERUSAHAAN



Sumber: Olahan Penulis, 2024

Logo yang penulis buat memiliki makna dan tujuan sebagai berikut:

- a. Jendela dengan ornamen sebuah gunung dan matahari menggambarkan penginapan yang dapat ditempati dengan menawarkan pemandangan sebuah gunung dan matahari terbenam yang spektakuler.
- b. Perahu terbalik menunjukkan ikon alam di Lembang yang identik dengan Gunung Tangkuban Perahu.
- c. Warna *orange* identik dengan koneksi alam dan musim yang melambangkan ketenangan dan keindahan alam.

- d. Warna hitam melambangkan elegansi dan kekuatan dari “Zsa Simply Homy”.

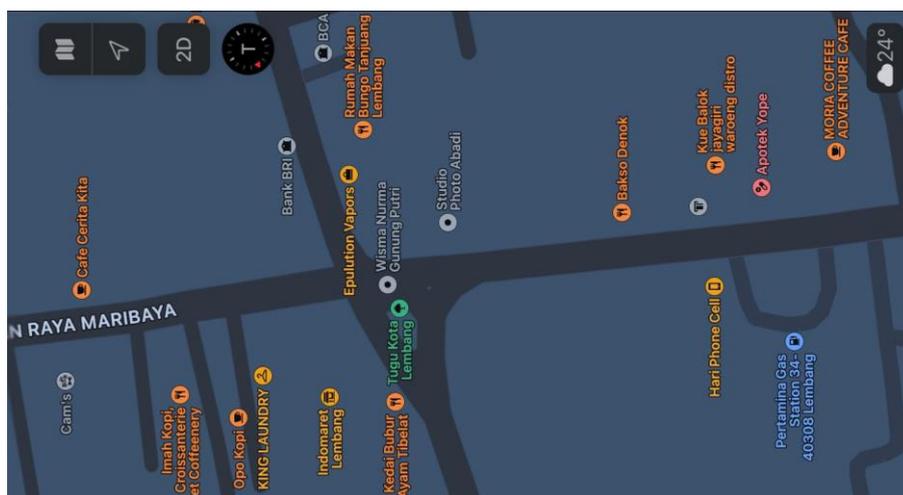
4. Identitas Bisnis

Usaha jasa akomodasi yang penulis bangun ini berencana akan dibangun di lokasi yang sangat strategis yang dimana akomodasi ini terletak di pusatnya Kabupaten Bandung Barat khususnya di Lembang yang dikelilingi beberapa destinasi wisata yang cukup terkenal. Tujuan bisnis ini adalah untuk mendukung atau memberikan solusi kepada para wisatawan serta kepada para pebisnis maupun *family trip* yang melakukan perjalanan jauh yang membutuhkan akomodasi penginapan sebagai tempat transit.

Adapun lokasinya penulis sajikan dalam gambar dibawah ini:

GAMBAR 1. 2

LOKASI PERUSAHAAN



Sumber: Maps IOS, 2024

Lokasi yang penulis tentukan untuk bisnis akomodasi ini berlokasi di Jl. Raya Panorama No. 396 Rt 01/Rw 03, Desa Lembang, Kecamatan

Lembang, Kabupaten Bandung Barat 40391. Alasan mengapa penulis memilih lokasi tersebut dikarenakan berada di pusat Lembang yang dikelilingi beberapa destinasi wisata yang cukup terkenal dan juga dekat dengan sektor penjualan makanan.

C. Visi dan Misi

1. Visi

Menjadi akomodasi utama di Lembang dengan menawarkan konsep yang unik dengan keramah-tamahan dalam pelayanan serta memberikan *experience* yang berbeda.

2. Misi

- a. Menyediakan akomodasi yang mengusung tema *vintage* dengan desain bangunan yang minimalis dan nyaman bagi tamu.
- b. Memberikan pelayanan yang ramah, responsif, dan profesional untuk memastikan pengalaman menginap yang menyenangkan bagi setiap tamu.
- c. Memperkenalkan tamu kepada keindahan alam Lembang dan menawarkan berbagai aktivitas serta pengalaman wisata yang berkesan.

D. Analisis *SWOT*

Analisis *SWOT* ini mungkin terlihat sederhana, tetapi analisis ini sangat penting karena memberikan dampak ataupun pengaruh yang besar bagi setiap pengusaha untuk menentukan keputusan atau merencanakan strategi apapun. Analisis *SWOT* terdiri dari beberapa istilah yang meliputi

kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman. Analisis SWOT merupakan hal untuk memudahkan maupun menentukan apa yang harus perusahaan prioritaskan untuk dapat mengetahui minat, peluang pasar serta potensi dasar yang dapat dimanfaatkan. Menurut **Galayan (2014)** Analisis SWOT merupakan analisis untuk mendapatkan strategi yang berguna atau efektif untuk diterapkan sesuai dengan pasar dan opini public pada saat itu. Peluang dan ancaman digunakan untuk menentukan lingkungan eksternal dan kemudian ditentukan oleh analisis internal menggunakan kekuatan dan kelemahan perusahaan atau internal.

TABEL 1. 2
ANALISIS *SWOT*

<p><i>Strenght</i> (Kekuatan)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lokasi strategis yang terletak di daerah Lembang yang populer sebagai destinasi wisata. ▪ Menyediakan akomodasi dengan mengusung tema <i>vintage</i>. ▪ Memiliki <i>view</i> atau pemandangan langsung Gunung Tangkuban Perahu.
<p><i>Weakness</i> (Kelemahan)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Memiliki total kamar yang sedikit. Maka dari itu, kurang bisa memenuhi permintaan tamu. ▪ Area parkir yang kurang memadai. ▪ Kebersihan dari jalan raya.

<p style="text-align: center;"><i>Opportunities (Peluang)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dikelilingi banyaknya destinasi wisata dan kuliner di Lembang sehingga memiliki peluang untuk mendapatkan tamu yang cukup banyak. ▪ Peluang untuk bekerja sama dengan tempat wisata lokal untuk saling mempromosikan. ▪ Memiliki <i>lounge</i> perpustakaan kecil dan permainan, serta memiliki <i>rooftop</i> dengan <i>view</i> Gunung Tangkuban Perahu yang tidak dimiliki oleh kompetitor lain.
<p style="text-align: center;"><i>Threats (Ancaman)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konsep akomodasi ini mudah ditiru oleh kompetitor lain. ▪ Persaingan harga yang lebih murah dari <i>guest house</i> lainnya di daerah Lembang. ▪ Ancaman atau kejadian tak terduga seperti bencana alam, dapat mempengaruhi kunjungan wisatawan.

E. Spesifikasi Produk atau Jasa

Spesifikasi produk dari akomodasi *Zsa Simply Homy* ini dengan menyediakan beberapa fasilitas seperti ruang tamu, dapur bersama, mushola, area bersantai, dan beberapa kamar dengan 2 jenis kamar yang berbeda.

1. Spesifikasi Bangunan

- a. Terdiri dari 10 kamar dengan 2 tipe kamar.
- b. Ruang tamu.
- c. *Sharing Kitchen*.
- d. *Sharing Bathroom*.
- e. Mushola.
- f. *Lounge* dengan perpustakaan kecil dan permainan.
- g. *Rooftop* untuk area bersantai.
- h. Area parkir.

2. Spesifikasi Kamar

- a. Kamar tipe *Standard*.
 - Ukuran kamar 3.5 x 4 m dengan dinding bernuansa taupe.
 - *Queen Size Bed* 160 cm x 200 cm dengan *pillow* dan *blanket* pola *vintage*.
 - *Standard Room* yang memiliki *City View*.
 - *Sharing Bathroom* dengan menyediakan *water heater*, *toilet bowl*, dan *wash basin*.
 - Lemari pakaian berukuran kecil yang berbahan kayu dengan *finishing* antik.
 - *Dressing Table* yang klasik dengan cermin berbingkai ornamen.
 - Lampu gantung dengan desain antik.
 - *Air Conditioner (AC)*.
 - Jaringan *WI-FI*.

b. Kamar tipe *Family*.

- Ukuran kamar 4 x 4,5 m dengan dinding bernuansa taupe, serta karpet dengan pola klasik.
- *King Size Bed* 180 cm x 200 cm dengan *pillow* dan *blanket* pola *vintage*.
- *Sofa Bed* dengan kaki kayu berukir bernuansa taupe.
- *Family Room* yang memiliki *Mountain View*.
- *Private Bathroom* dengan menyediakan *water heater*, *toilet bowl*, *wash basin*, dan *towel rack*.
- Lemari pakaian berukuran besar yang berbahan kayu dengan *finishing* antik.
- *Dressing Table* yang klasik dengan cermin berbingkai ornamen.
- Lukisan foto hitam-putih dengan bingkai kayu tua dan lampu gantung dengan desain antik.
- *Air Conditioner* (AC).
- Televisi dengan rak TV yang menggunakan material kayu solid walnut.
- Jaringan *WI-FI*.

F. Jenis/Badan Usaha

Suatu kesatuan organisasi yang bekerja sama dengan memiliki tujuan untuk mendapatkan keuntungan disebut badan usaha. Seperti yang diketahui oleh masyarakat di Indonesia mengenai badan usaha yang banyak jenis-jenisnya di Negara Indonesia ini.

Meskipun faktanya berbeda, beberapa kalangan masyarakat yang belum mengenali tentang jenis badan usaha mungkin akan menyamakannya dengan perusahaan. Untuk perbedaan itu sendiri pada dasarnya, badan usaha merupakan suatu Lembaga, sedangkan untuk perusahaan itu merupakan tempat untuk mengelola berbagai komponen produksi.

Berikut jenis badan usaha yang akan dipakai untuk mendirikan akomodasi:

1. Perusahaan Perseorangan (PO)

Perusahaan Perseorangan merupakan salah satu jenis usaha ataupun bisnis yang hanya dimiliki oleh satu orang saja. Dan pada umumnya, untuk Perusahaan Perseorangan (PO) ini memiliki modal yang sangat kecil dan jenis produk dan totalnya sangat terbatas. Selain itu, alat produksi dan tenaga kerja yang dibutuhkan juga sangat terbatas. Oleh karena itu, individu tersebut akan bertanggung jawab secara penuh atas aktivitas maupun resiko perusahaan.

Dengan penjelasan mengenai jenis badan usaha diatas, penulis akan mengambil badan usaha perseorangan, dengan kelebihan dan kekurangan sebagai berikut:

- a) Kepemilikan penuh, sebagai pemilik tunggal, memiliki kendali penuh atas bisnis akomodasi. Penulis dapat membuat keputusan sendiri tanpa harus berkonsultasi dengan mitra atau pemegang saham lainnya.
- b) Kemudahan pendirian, pendirian badan usaha perseorangan relatif lebih sederhana dan murah, jika dibandingkan dengan perusahaan atau badan

usaha lainnya, seperti CV ataupun PT. Penulis tidak perlu melibatkan proses perjanjian atau dokumen formal untuk memulai usaha.

- c) Pemisahan yang sederhana, meskipun badan usaha perseorangan tidak memiliki pemisahan hukum yang jelas antara kekayaan pribadi dan bisnis. Namun, masih dapat memisahkan rekening bank dan pencatatan keuangan.
- d) Fleksibilitas dalam pengelolaan, sebagai pemilik tunggal, memiliki fleksibilitas penuh dalam mengelola dan mengatur operasional *guest house* sesuai dengan keinginan dan visi penulis itu sendiri.
- e) Ketepatan pajak, badan usaha perseorangan umumnya memiliki kewajiban pajak yang lebih sederhana dan transparan dibandingkan dengan badan usaha lainnya, karena pendapatan bisnis dianggap sebagai pendapatan pribadi.
- f) Keterlibatan langsung, dengan menjadi pemilik tunggal, penulis dapat terlibat secara langsung dengan tamu dan *staff* itu sendiri, memungkinkan penulis untuk membangun hubungan yang lebih dekat dan memahami kebutuhan mereka dengan lebih baik.

G. Aspek Legalitas

Dalam menjalankan *guest house* di Lembang, ada beberapa persyaratan untuk mendirikan Perusahaan Perseorangan (PO) sebagai berikut:

- 1) Kartu Tanda Penduduk (KTP) pendiri.
- 2) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pendiri.

- 3) Membuat Surat Pernyataan Pendirian Perusahaan Perseorangan.
- 4) Mengurus Nomor Induk Berusaha (NIB) dan izin usaha Perusahaan Perseorangan.
- 5) Alamat Perusahaan Perseorangan (Jika Alamat Bandung, maka harus memenuhi syarat zonasi sesuai dengan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat).