

BAB I

DESKRIPSI BISNIS

A. Latar Belakang

Tidak stabilnya perekonomian yang ada di Indonesia ini bergantung kepada sumber daya manusia dan juga kepada sebuah produk ataupun sebuah jasa, dengan terus mengikuti perkembangan di negara luar yang sudah maju dan memiliki berbagai jenis akomodasi hotel dan juga fasilitas penunjang yang sangat unik dan juga inovatif maka orang-orang yang ada di Indonesia pun dituntut untuk memiliki berbagai inovasi dan kreatifitas yang sangat tinggi. Secara harfiah, “wira artinya utama, gagah, luhur, berani, teladan atau pejuang. Sedangkan usaha artinya kegiatan yang dilakukan terus menerus dalam mengelola sumber daya untuk menghasilkan barang atau jasa yang akan dijual untuk mendapatkan keuntungan. Jadi wirausaha adalah pejuang yang jadi teladan dalam bidang usaha” **Panji Anoraga & Djoko Sudantoko (2002:137)**. Sedangkan menurut **Mas’ud Machfoedz & Mahmud Machfoedz (2004:11)** “Wirausaha ialah seorang inovator yang mampu mengubah kesempatan menjadi sebuah ide yang bisa di jual, dapat memberikan nilai tambah melalui upaya, waktu, biaya, serta kecakapan dengan tujuan mendapatkan keuntungan”.

Kemudian untuk mendukungnya usaha yang akan dijalankan maupun yang akan dibuat maka dibuatlah suatu perincian mengenai perencanaan bisnis atau juga disebut dengan *Bussiness plan*. Perencanaan ini diperuntukan untuk mendukung dan juga mengurangi berbagai resiko kesalahan atau hal yang tidak diinginkan terjadi dan juga untuk mencegah kecurangan yang akan terjadi pada usaha yang

sah. Menurut **Richard L. Daft (2007: 265)** “*Business plan* adalah dokumen yang merincikan detail-detail bisnis yang disiapkan oleh seorang wirausahawan sebelum membuka sebuah bisnis baru”. Sedangkan menurut **Supriyanto (2009)** “Perencanaan bisnis (*Business Plan*) adalah rencana-rencana tentang apa yang dikerjakan dalam suatu bisnis ke depan meliputi alokasi sumberdaya, perhatian pada faktor-faktor kunci dan mengolah permasalahan dan juga peluang yang ada”. Berdasarkan kepada dua pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa perencanaan bisnis atau yang lebih dikenal dengan sebutan *business plan* menyangkut dari ringkasan, statemen misi, faktor-faktor kunci, analisis Pasar, produksi, manajemen dan juga analisis finansial.

Saat ini industri perhotelan di Indonesia terus berkembang dengan seiring perkembangan dunia usaha yang ditandai dengan terus bertumbuhnya berbagai jenis hotel yang ada di Indonesia seperti resort, bungalow, villa, hostel, *guesthouse*, dll. Dengan perkembangannya tersebut persaingan antara hotel satu dengan hotel lainnya akan semakin meningkat juga. Maka dari itu, The Treehouse Resort hadir dengan konsep yang berbeda dan belum ada di Bali. Dengan memiliki jumlah 20 kamar yang disertakan balkon disetiap kamarnya, dan atap terbuka sehingga tamu dapat melihat ke atas langit malam pulau Bali yang indah.

Bertempat di Tegalalang, Kecamatan Gianyar, Bali, rencananya resort ini hanya akan memiliki 1 lantai saja. Usaha bisnis ini cukup meyakinkan, dengan menganalisis beberapa pertimbangan seperti para pesaing, akses jalan, pertimbangan – pertimbangan yang lain. Dengan area yang cukup luas dan berpotensi, maka sangat cocok untuk pembangunan dan pengembangan resort ini. Selain itu area ini yang tidak terlalu jauh dari Ubud maka hotel harus didukung

dengan berbagai aspek agar dapat bersaing dengan baik, bukan hanya dalam pelayanan yang baik namun akan tetapi perlu juga adanya desain atau konsep hotel yang menarik dan berbeda untuk menarik lebih banyak wisatawan yang akan menginap.

Pada saat ini hotel tidak hanya sebatas tempat untuk menginap untuk orang-orang yang berpergian, tetapi perkembangan ini menjadi suatu fenomena yang baik contohnya dari sisi jenis, karakteristik, pelayanan, dan juga fasilitas-fasilitas penunjang lainnya sehingga banyak hotel yang memiliki berbagai macam jenis tawaran yang berbeda agar dapat menarik para konsumen untuk datang. Terutama bisnis perhotelan di kota Bali di kenal sebagai tempat yang memiliki berbagai macam wisata yang telah mengalami peningkatan yang cukup tajam dengan bermunculannya hotel-hotel yang berjenis resort di pulau ini. Menurut **O'Shannessy et al (2001:5)** mengartikan resort sebagai “sebuah jasa pariwisata yang setidaknya di dalamnya terdapat lima jenis pelayanan, yaitu akomodasi, pelayanan makanan dan minuman, hiburan, outlet penjualan, serta fasilitas rekreasi”.

Treehouse hotel sendiri ialah sebuah kamar yang dibangun di puncak pohon atau di sekitar batang pohon. Sebuah Treehouse Hotel bukanlah sebuah komplek bangunan besar tetapi terdiri dari beberapa kamar kecil saja di puncak pohon. Mereka dapat dibangun sendiri di sekitar pohon atau berkelompok di sekitar beberapa pohon. Dengan menambahkan beberapa rancangan aktivitas untuk para tamu yang berkeluarga, desain yang terbilang belum ada di Bali, dan memiliki fasilitas penambah yang dibutuhkan untuk para tamu *couple*, menjadikan bisnis hotel The Treehouse Resort ini memiliki sebuah keunikan tersendiri.

Menurut Demografis, Psikografis dan juga Geologis target pasar yang akan dipilih ialah tamu dari mancan negara, dalam negeri, tamu yang berkeluarga, tamu yang sedang melakukan *honeymoon* dan resort ini juga sangat cocok untuk semua kalangan usia. Penulis ingin para tamu yang datang dapat merasakan sensasi ketenangan dan juga liburan yang belum pernah di rasakan sebelumnya.

B. Gambaran Umum Bisnis

- Deskripsi Bisnis

Usaha bisnis yang akan diajukan oleh penulis ialah sebuah resort mewah yang akan memiliki desain seperti rumah pohon dengan diberi nama usaha The Treehouse Resort. Dengan desain yang berbeda ini maka menjadikan The Treehouse Resort memiliki keunggulannya sendiri, dengan kata lain desain yang unik dan juga pelayanan yang berbeda dan tentunya ramah lingkungan maka membuat resort ini menjadi sebuah jalan keluar bagi para pecinta lingkungan. Desain arsitektur dari ruangan yang ada The Treehouse Resort ini sendiri akan minimalis dan juga tentunya ramah lingkungan, menggunakan tenaga solar panel untuk membantu menghemat biaya energi.

- Deskripsi Nama

Penentuan nama harus melalui beberapa perhitungan seperti apakah akan dapat mudah diingat oleh para konsumen, apakah penamaan dapat menarik minat dari para calon konsumen tersebut dan juga menjadikan nama itu sebuah doa. Penulis menamakan resort ini The Treehouse Resort dikarenakan akan dapat lebih mudah diingat oleh para konsumen dan juga untuk memudahkan konsumen mendapatkan gambaran akan desain dari resort ini sendiri.

- Deskripsi Logo

Gambar 1.1

Logo The Treehouse Resort



Sumber: Olahan Penulis, 2020.

Perusahaan yang penulis ingin buat ini juga memiliki logo sebagai identitas dari perusahaan ini sendiri yang nantinya akan menjadi sebuah brand yang akan nantinya dikenali oleh masyarakat luas, dan juga mudah untuk membedakan dengan perusahaan yang pada lainnya. Pada pembuatan logo pun penulis memberikan unsur dan makna yang terkandung dalam logo tersebut, berikut penjelasannya :

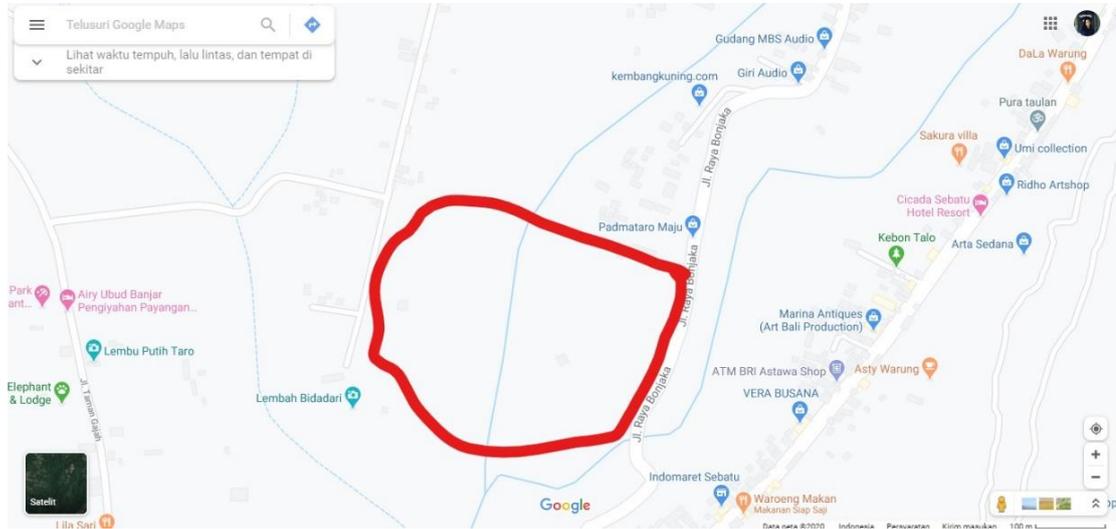
- The Treehouse Resort merupakan informasi nama / brand dari resort tersebut.
- Gambar rumah pohon sendiri digambarkan bahwa akomodasi ini akan berada di atas sebuah pohon.

- Warna kuning seperti keemasan pada gambar rumah pohon sendiri diartikan bahwa akomodasi ini akan memiliki kesan yang mewah.
- Warna hijau pada background sendiri diartikan sebagai kedamaian, kesegaran, dan juga efek ketenangan bagi seseorang. Sesuai akan konsep yang akan dibuat penulis bahwa The Treehouse Resort akan menjadi eco friendly hotel dan juga dapat membuat para tamu merasakan kedamaian.
- Happiest Place on Earth, merupakan slogan dari The Treehouse Resort dalam Bahasa Inggris yang artinya “Tempat yang paling bahagia di Bumi”. Slogan ini diartikan bahwa penulis ingin para tamu yang datang ke resort ini akan merasa sangat bahagia ketika menginap di hotel ini.
- Identitas Bisnis

Lokasi dari The Treehouse Resort ini akan berada di Jl. Raya Bonjaka, Sebatu, Tegallalang, Gianyar, Bali 80561. Sesuai dari target pasar yang sudah ditentukan yaitu tamu dari mancanegara, dalam negeri, tamu yang berkeluarga, tamu yang sedang melakukan *honeymoon* lokasi yang ditentukan ini sangat lah menguntungkan untuk pengembangan ide dari penulis sendiri di karenakan lokasi ini memang sering menjadi destinasi umum bagi target pasar yang sudah ditentukan oleh penulis sendiri. Para konsumen dapat menanyakan pertanyaan ataupun ingin langsung dapat melakukan reservasi melalui email Treehouseressortbali@gmail.com. Berikut merupakan lokasi dari The Treehouse Resort :

Gambar 1.2

Lokasi The Treehouse Resort



Sumber: Google Maps

C. Visi dan Misi

Setiap organisasi atau perusahaan pastilah mempunyai sebuah visi untuk mencapai kesuksesannya. Visi adalah apa yang perusahaan inginkan di masa depan. Visi dapat memberikan aspirasi dan motivasi disamping memberikan panduan atau rambu-rambu dalam menyusun strategi perusahaan. Pernyataan visi yang efektif adalah menggambarkan secara jelas gambaran dari perusahaan yang ingin dikembangkan. Visi digunakan sebagai pemandu untuk merubah hal-hal yang berhubungan dengan perusahaan. Visi menjelaskan pada karyawan kemana kita akan menuju. Misi dan visi merupakan sebuah rangkaian filosofi atau tujuan yang ditetapkan suatu organisasi sebagai arah tujuan kemana organisasi atau perusahaan akan dibawa. Berikut merupakan Visi dan Misi dari The Treehouse Resort :

- **Visi**

Menjadikan The Treehouse Resort sebagai penginapan berbasis lingkungan yang memberikan kenyamanan kepada tamu dan memberikan kontribusi yang positif terhadap masyarakat, budaya, dan alam.

- **Misi**

1. Mengutamakan pelayanan yang baik terhadap pelanggan demi menciptakan kepuasan dan pengalaman yang tidak terlupakan saat menginap.
2. Memelihara lingkungan dan alam dengan memerhatikan penggunaan energi, material, dan pembuangan limbah yang tidak merusak.
3. Menciptakan suasana kebudayaan yang khas dan juga unik melalui aspek desain dan pelayanan.

D. SWOT Analysis

Swot adalah hal yang dilakukan oleh suatu badan bisnis untuk mengevaluasi kekuatan yang dimiliki (Strength), kelemahan yang dimiliki (Weaknesses), peluang yang akan datang (Opportunities) dan ancaman dari bisnis ini (Threats) dalam perencanaan atau spekulasi badan usaha.

Menurut **Jogiyanto (2005:46)** “SWOT sangat diperlukan untuk menilai kekuatan-kekuatan maupun kelemahan-kelemahan dari sumber-sumber daya yang dimiliki oleh internal serta menilai kesempatan-kesempatan eksternal maupun tantangan-tantangan yang akan dihadapi”. Analisis SWOT digunakan sebagai informasi yang akan membantu perusahaan mencapai tujuan dari apa yang telah di rencanakan dan juga memberikan indikasi bahwa dalam perkembangan atau

jalannya sebuah perusahaan akankah terdapat rintangan yang harus dihadapi atau diminimalkan untuk memenuhi tujuan yang diinginkan dan akan menjadi pertimbangan perusahaan tersebut. Berikut adalah rincian analisis SWOT dari The Treehouse Resort :

a) Strength (kekuatan)

1. Mudahnya akses untuk menjangkau lokasi.
2. Dapat membantu untuk menjaga kelestarian alam sekitar.
3. Memiliki berbagai macam aktivitas yang dapat dilakukan untuk keluarga.
4. Lokasi yang strategis sehingga menciptakan suasana yang tenang dan segar dikarenakan lokasi yang cukup jauh dari pusat kota.
5. Tampilan desain bangunan yang sangat unik dapat menimbulkan kesan yang berbeda bagi para tamu.

b) Weakness (kelemahan)

1. Masih banyaknya kekurangan dikarenakan pengalaman dan baru berdirinya perusahaan ini.
2. Membutuhkan modal yang besar dan izin yang sulit.

c) Opportunities (Peluang)

1. Relasi yang akan di dapat dari para *influencer* yang melakukan kunjungan guna mempromosikan kepada masyarakat luas.
2. Membuka lapangan pekerjaan baru bagi masyarakat yang ada di sekitar.
3. Menjadi tujuan baru bagi para tamu yang ingin tinggal di hunian ramah lingkungan.

4. Inovasi resort baru di Bali sehingga masih kurangnya persaingan sejenis di sekitar

d) Threat (Ancaman)

1. Persetujuan pembangunan yang sulit.
2. Suasana kemacetan di kota bali yang semakin memburuk.

E. Spesifikasi Produk/Jasa

Untuk produk atau jasa dari The Treehouse Resort ini sendiri akan ikut memberikan keduanya. Dalam aspek produk yang akan kami berikan ialah sebuah kamar dengan desain external seperti rumah pohon dan interior ruangan yang minimalis dengan tetap memasukkan unsur tradisional. Untuk jasanya sendiri The Treehouse Resort akan memberikan pelayanan yang unik, seperti pengantaran room service dengan menggunakan sling yang akan memberikan kesan yang unik untuk resort ini sendiri.

F. Jenis Badan Usaha

Perusahaan ini merupakan lembaga usaha berbentuk Perseroan Terbatas (PT) atau dalam bahasa Belanda *Naamloze Vennootschap* yang merupakan badan hukum yang ada karena hukum, sebagai pendukung kewajiban dan hak tertentu. Biasanya juga dikenal dengan istilah *artificial person*, maksudnya secara hukum dapat dianggap seperti manusia yang bisa dimintai pertanggung jawabannya bila melakukan perbuatan hukum. PT didirikan berdasarkan perjanjian artinya pendirian Perseroan bersifat kontraktual (*contractual, by contract*), yakni berdirinya Perseroan merupakan akibat yang lahir dari perjanjian. Selain bersifat kontraktual,

juga bersifat konsensual (*consensual, consensual*) berupa adanya kesepakatan untuk mengikat perjanjian mendirikan Perseroan.

G. Aspek Legalitas

Setelah Penulis sudah menentukan untuk memilih PT sebagai badan usaha dari The Treehouse Resort, adapun syarat dokumen dan juga prosedur yang harus dipenuhi untuk membuat suatu PT :

- Copy atau scan E-KTP, KK, dan NPWP Pengurus Perusahaan (Direktur dan Komisaris)
- Copy atau scan E-KTP, KK, dan NPWP Pemegang Saham.
- Copy Surat Kontrak/Sewa Kantor atau bukti kepemilikan tempat usaha.
- Surat Keterangan Domisili dari pengelola Gedung/Ruko.
- Copy PBB (Pajak Bumi Bangunan) & bukti bayar PBB tahun tempat usaha.
- Foto kantor tampak dalam dan luar.
- Kantor berada di Zonasi Perkantoran / Zonasi Komersial / Zonasi Campuran.

Berikut merupakan prosedur yang harus dilakukan untuk pembuatan sebuah PT :

1. Pengecekan dan Pembookingan Nama oleh Notaris
2. Pembuatan Draft Akta oleh Notaris

Setelah Nama sudah dinyatakan dapat dipergunakan, Notaris pun akan memesan nama perusahaan lalu membuat draft Akta Perusahaan yang sudah sesuai dengan para pemegang saham. Data perusahaan biasanya berisi sebagai berikut.

- Nama PT
- Tempat dan Kedudukan

- Maksud dan Tujuan (Bidang Usaha)
- Modal Perusahaan serta Kepemilikan Saham
- Struktur Kepengurusan Perusahaan

3. Finalisasi dan Tanda Tangan Akta dihadapan Notaris

Setelah dianggap sudah sesuai dengan permintaan, maka Akta akan ditandatangani oleh pemegang saham perusahaan di hadapan notaris. Jika terdapat pemegang saham tidak dapat hadir dapat digantikan. Setelah tanda tangan selesai, notaris akan membuat Salinan Akta dan mendaftarkan Akta tersebut di Kemenkumham. Anda akan mendapatkan Akta Salinan beserta Surat Keputusan Kemenkumham (SK Kemenkumham) yang mengesahkan pembuatan Akta tersebut.

4. Pengurusan dan Pengambilan NPWP dan SKT Perusahaan

Setelah NPWP Perusahaan didaftarkan, Kartu NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) dan SKT (Surat Keterangan Terdaftar) akan dikeluarkan oleh KPP (Kantor Pelayanan Pajak) dengan persyaratan sudah melengkapi semua dokumen yang dibutuhkan. Biasanya, KPP akan melakukan pengecekan apakah data penanggung jawab pada NPWP Perusahaan tersebut sudah benar, status NPWP sudah diperbaharui dan apakah ada tunggakan pajak pada NPWP pribadi masing-masing pengurus dan pemegang saham.

5. Pendaftaran NIB

NIB atau Nomor Induk Berusaha adalah nomor pengenal bagi pelaku usaha. NIB berfungsi untuk menggantikan TDP, API, NIK, serta RPTKA jika diperlukan. Jika Anda sudah memiliki legalitas perusahaan namun belum memiliki NIB, maka

Anda wajib membuat NIB untuk melengkapi legalitas perusahaan Anda. Pendaftaran NIB dilakukan melalui sistem OSS (Online Single Submission). Pengajuan API tidak wajib dan hanya perlu diajukan apabila dibutuhkan. Bila tidak langsung didaftarkan, API masih bisa didaftarkan setelah NIB sudah keluar ketika pelaku usaha sudah membutuhkan izin tersebut. Pemilihan Bidang Usaha di NIB dilakukan dengan memilih KBLI Bidang Usaha yang sesuai. KBLI yang dimasukkan harus sudah dimasukkan di Akta terlebih dahulu.

6. Pengajuan Izin Usaha dan Izin Komersial

Sama seperti NIB, Izin Usaha diterbitkan setelah NIB sudah dikeluarkan. Izin Usaha menggantikan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) yang sebelumnya menjadi salah satu dokumen perizinan wajib untuk perusahaan yang sebelumnya dikeluarkan oleh PTSP (Pelayanan Terpadu Satu Pintu). Izin Usaha diajukan terlebih dahulu sebelum izin komersial. Izin Komersial berfungsi untuk pelaku usaha atau badan usaha yang dengan bidang yang kegiatannya operasionalnya membutuhkan izin khusus.