

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pariwisata adalah sebuah kegiatan perjalanan dalam waktu tertentu dengan tujuan untuk rekreasi atau kepentingan lain. Pariwisata tidak dapat terlepas dari akomodasi, *catering*, hiburan, serta pelayanan transportasi. Menurut *World Tourism Organization (WTO)* (Pitana dalam Wahid, 2015) “Pariwisata merupakan aktivitas yang dilakukan oleh seseorang baik berpergian maupun tinggal di suatu tempat yang di luar lingkungannya dalam jangka waktu yang tidak lebih dari satu tahun secara terus menerus untuk kegiatan berbisnis, bersenang-senang, atau lainnya.” Industri pariwisata banyak dibutuhkan di berbagai negara untuk pendapatan perusahaan yang menjual jasa kepada wisatawan dan juga sebagai sumber pajak.

Di era sekarang ini, perkembangan bisnis di Indonesia semakin berkembang dan semakin banyak pengusaha yang berasal dari kalangan muda atau sering disebut juga sebagai generasi milenial yang mulai merintis bisnis dengan ide kreatif mereka dan mengikuti perkembangan pasar serta menjangkau target pasar yaitu kalangan milenial itu sendiri. Fenomena ini terjadi karena bisnis di bidang akomodasi penginapan dianggap sebagai bisnis yang sangat menjanjikan serta salah satunya adalah untuk berinvestasi dalam jangka waktu yang panjang.

Villa adalah tempat tinggal sementara untuk berlibur yang biasanya berada di tempat yang memiliki hawa sejuk nyaman. Maka dari itu, penulis mengangkat judul tentang akomodasi villa. Dengan banyaknya pengusaha yang tertarik ke dalam dunia bisnis, penulis harus memiliki strategi supaya villa yang penulis kembangkan mampu bersaing dengan villa yang lainnya. Dalam pengembangan villa, penentuan lokasi yang tepat dan pelayanan yang baik merupakan hal yang sangat berpengaruh dalam meningkatkan daya tarik dari villa tersebut.

Pandemi Covid-19 berdampak besar pada sektor perekonomian di Indonesia terutama bidang pariwisata. Dibandingkan provinsi lain, akomodasi di Jawa Barat cukup menonjol menempati urutan ketiga terbanyak setelah Bali dan Jawa Timur. (Berdasarkan Statistik Indonesia 2020, BPS). Pemulihan ekonomi harus selalu diupayakan secara bertahap. Tetapi, masyarakat harus memiliki kesadaran yang tinggi dengan mematuhi protokol kesehatan di dalam setiap aktivitas.

Maka dari itu, penulis mendapatkan ide yang menarik dan berbeda dengan villa pada umumnya. Semenjak ada pandemi Covid-19 penulis membuat ide villa dengan konsep kesehatan (cara unik untuk meningkatkan kesehatan di sebuah akomodasi penginapan) dan di jaman sekarang ini banyak masyarakat menengah ke atas membutuhkan akomodasi yang menjunjung tinggi konsep kesehatan. Penulis membuat konsep kesehatan ini bertujuan untuk merawat dan meningkatkan kesehatan kulit terutama bagi konsumen yang memiliki alergi pada bahan kimia tertentu yang ada di sebuah produk sabun/shampoo.

Di Indonesia, villa dengan konsep yang sejenis dengan penulis adalah *Pullman Ciawi Vimala Hills*. Penulis mempunyai acuan bisnis jasa akomodasi seperti di *Pullman Ciawi Vimala Hills*. Berikut ini adalah data berupa tanggapan responden yang terkait mengenai Pullman Ciawi Vimala Hills berdasarkan dari *Traveloka*, *Trip Advisor* serta *Google Reviews*:

Tabel 1.1

Tanggapan Responden Terhadap Pelayanan

Pullman Ciawi Vimala Hills

No	Indikator Gaya	Jawaban Responden					Jumlah Responden	Jumlah Skor	Rata-Rata
		1	2	3	4	5			
1	Produk memiliki fasilitas yang lengkap bagi keluarga	0	0	0	15	35	50	235	4,7
2	Produk memiliki kebersihan yang baik	0	0	3	18	32	50	241	4,82
3	Makanan yang disajikan lengkap dan lezat	0	0	5	15	30	50	225	4,5
Total		0	0	8	48	97	150	700	4,67

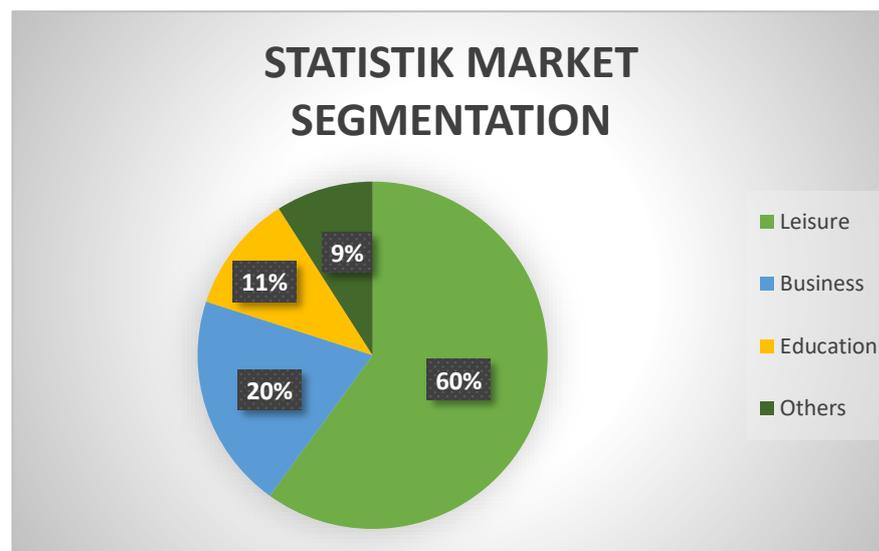
Sumber: Data Olahan Penulis, 2020

Berdasarkan tabel tersebut, penulis mempunyai kesempatan yang besar dan respon yang positif untuk membangun villa di Lembang, Kabupaten Bandung Barat karena dari hasil riset pasar menengah ke atas sedang membutuhkan jenis akomodasi villa yang *modern* dan

berkonsepkan tentang kesehatan khususnya di era pandemi ini. Masyarakat pada umumnya juga ingin menjaga kesehatannya sekaligus menginap dengan suasana alam yang sejuk.

Gambar 1.1

Statistik *Market Segmentation*



Sumber: Data Olahan Penulis, 2020

Dari data statistik penulis diatas menyatakan bahwa segmentasi pasar yang akan menjadi target villa penulis adalah *Leisure* 60%, *Business* 20%, *Education* 11%, dan *Others* 9%. Dikarenakan target segmentasi terbesar adalah *leisure* yang ingin menikmati waktu senggang dan menikmati suasana di sekitar villa, maka villa ini akan di bangun di daerah Lembang, Kabupaten Bandung Barat dengan suasana alam yang sejuk.

B. Gambaran Umum Bisnis

1. Deskripsi Bisnis

Menurut **Kasmir dan Jakfar (2012:7)** “Bisnis merupakan suatu usaha yang dijalankan dengan tujuan utamanya adalah untuk meraih keuntungan.” Deskripsi bisnis bertujuan untuk menjelaskan bidang usaha yang akan penulis jalankan, potensi produk, dan kemungkinan untuk berkembang di masa depan.

Cure Private Villas merupakan sebuah akomodasi berjenis villa yang arsitekturnya berbentuk rumah yang dikelilingi oleh pohon pinus dan berkonsepkan tentang kesehatan dan lokasinya berada di Lembang, Kabupaten Bandung Barat dimana di daerah tersebut dekat dengan berbagai macam objek wisata. *Cure Private Villas* memiliki berbagai macam jenis kamar dan fasilitas yang lengkap untuk merawat kesehatan dan cocok untuk menikmati suasana yang asri dan sejuk di wilayah Lembang, Kabupaten Bandung Barat serta sekaligus merasakan pengalaman yang berbeda daripada rutinitas sehari-hari.

C. Deskripsi Logo dan Nama

- **Deskripsi Logo**

Sebagai sebuah perusahaan yang bergerak di bidang akomodasi penginapan, *Cure Private Villas* memiliki sebuah logo seperti berikut:

Gambar 1.2

Logo *Cure Private Villas*



CURE PRIVATE VILLAS

Exchange Your Reluxury

Sumber: Data Olahan Penulis, 2020

Arti makna dan logo *Cure Private Villas* yakni:

1. Logo *Cure Private Villas* simpel supaya mudah diingat oleh pelanggan.
2. Bentuk persegi yang berarti *Cure Private Villas* memiliki makna sebagai villa yang terpercaya, aman, dan nyaman untuk pelanggan.
3. Gambar rumah yang dikelilingi oleh pohon memiliki makna sebagai tempat tinggal untuk beristirahat yang nyaman dengan suasana alam yang asri.
4. *Tag Line* “*Exchange Your Reluxury*” memiliki makna bahwa villa ini sangat cocok untuk beristirahat dan meningkatkan kesehatan pelanggan dengan konsep villa yang unik.
5. *Background* warna putih yang berarti *Cure Private Villas* kebersihannya sangat terjaga.

Cure Private Villas dikelilingi oleh hutan pinus. Adapun batas-batasnya adalah:

- Sebelah Timur : Kaki gunung tangkuban perahu.
- Sebelah Selatan : Kebun pribadi *Cure Private Villas*.
- Sebelah Barat : Bukit Lembang.
- Sebelah Utara : Gunung yang berada di Subang.

Kontak yang dapat dihubungi bisa melalui berbagai macam media sosial sebagai berikut:

Instagram : *cure_privatevillas*

Twitter : *cure_villas*

Facebook : [Cure Villas](#)

D. Visi dan Misi

- Visi dari *Cure Private Villas* yaitu:
Menjadikan *Cure Private Villas* sebagai tujuan pilihan akomodasi yang dapat memberikan pengalaman tak terlupakan bagi pelanggan.
- Misi dari *Cure Private Villas* yaitu:
 1. Memberikan kepuasan dan kenyamanan bagi pelanggan saat menginap di *Cure Private Villas*.
 2. Memperkenalkan konsep villa yang unik.
 3. Memberikan pelayanan dengan sepenuh hati.
 4. Menjadikan *Cure Private Villas* seperti rumah kedua.
 5. Memberikan fasilitas yang berbeda dari penginapan biasanya untuk membuat pelanggan ingin kembali menginap di *Cure Private Villas*.

E. SWOT Analysis

Sebagai sebuah bisnis yang baru, *Cure Private Villas* harus memahami bagaimana cara bersaing dan bisa mempertahankan pelanggan.

Menurut **Wheelen dan Hunger (2012:16)** “Penentuan pencapaian tujuan organisasi atau bisnis dapat diidentifikasi menggunakan SWOT”.

Analisis SWOT di *Cure Private Villas* adalah:

Tabel 1.2

Analisis SWOT *Cure Private Villas*

<p>Kekuatan (<i>strengths</i>)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Desain villa yang sangat unik dan <i>modern</i>. • Memiliki beberapa spot <i>instagramable</i> sebagai daya tarik. • Fasilitas lengkap yang bisa meningkatkan kesehatan jasmani dan rohani pelanggan. • Villa yang cocok untuk dikunjungi oleh keluarga, wisatawan lokal dan mancanegara, dan pebisnis. • Bahan baku material bertahan lama dan dapat di daur ulang.
<p>Kelemahan (<i>weakness</i>)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Villa baru belum diketahui oleh khalayak umum. • Akses menuju villa cukup sulit karena tidak ada transportasi umum.

<p>Peluang (<i>opportunities</i>)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dapat memanfaatkan sosial media dengan mengikuti perkembangan jaman. • Di Kota Bandung, belum ada villa yang sejenis. • Banyaknya tenaga kerja yang berbasis <i>hospitality</i> di Kota Bandung.
<p>Ancaman (<i>threats</i>)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dikarenakan adanya Pandemi Covid-19 maka kebijakan pemerintah terkait dengan tamu dibatasi. • Bandung terkenal dengan kota kreatif dimana konsep-konsep villa sudah banyak yang bagus. • Pesaing yang sudah memiliki nama besar menjadi tantangan sendiri bagi perusahaan. • Kegiatan yang berada di luar ruangan tergantung pada cuaca.

F. Spesifikasi Produk / Jasa

Sebagai perusahaan baru *Cure Private Villas* memiliki spesifikasi produk yang akan ditawarkan kepada calon pelanggan. *Cure Private Villas* menawarkan fasilitas kamar dan produk yang akan dijual. Berikut adalah tabel fasilitas dan ukuran *Cure Private Villas*:

Tabel 1.3
Fasilitas Dan Ukuran *Cure Private Villas*

Fasilitas	Ukuran				Keterangan
	Luas	P	L	T	
Lahan parkir	300 m ²	13 m ²	21 m ²	-	Muat untuk 8 mobil dan 15 motor.
<i>Lobby</i> dan ruang penerima tamu	30 m ²	5 m ²	7 m ²	3 m	
<i>Playground</i>	36 m ²	5 m ²	7 m ²	3 m	
Kolam renang	80 m ²	11 m ²	7 m ²	1,5 m	
Restoran	80 m ²	12 m ²	7 m ²	2.5 m	50 <i>pax.</i>
<i>Back office</i>	35 m ²	2 m ²	3 m ²	2.5 m	
Toilet umum wanita dan pria	12 m ²	2.5 m ²	6 m ²	3 m	
<i>Pantry</i>	10 m ²	2.5 m ²	3 m ²	2 m	
Sungai buatan	25 m ²	4 m ²	3 m ²	4 m	
<i>Jogging track</i>	35 m ²	7 m ²	3 m ²		
Taman	60 m ²	7 m ²	8 m ²		

Sumber: Data Olahan Penulis, 2020

Cure Private Villas memiliki luas sebesar 15.000 m² dengan 4 jenis villa yaitu: 5 Bara Villas (diameter 4 m dengan tinggi 2 m), 4 Ran Villas

(diameter 6 m dengan tinggi 2 m), 3 Chuurippu Villas (diameter 7 m dengan tinggi 4 m), terdiri dari 2 lantai dan 3 Sakura Villas (diameter 7m dengan tinggi 4 m) terdiri dari 2 lantai. Setiap jenis villa terdapat fasilitas yang lengkap seperti di hotel dan masing-masing memiliki kamar mandi dalam dan kasur lipat (*minimalis japan*). Setiap tamu yang menginap mendapatkan *breakfast* untuk 2 orang dan mendapatkan fasilitas penunjang lainnya seperti *playground*, taman, *jogging track*, dan terapi.

Cure Private Villas mempunyai material unik yaitu kayu jati yang diukir dari pinus dan kayu merbau yang memberikan kesan elegan, klasik, dan membuat suasana villa menjadi lebih hangat. Contoh material yang digunakan adalah bangunan, lantai, meja, kursi, dinding, dan sebagainya.

G. Jenis Badan Usaha

Jenis badan usaha adalah hal yang sangatlah penting bagi perusahaan. Jenis-jenis badan usaha yaitu:

- Perusahaan Perseorangan / Perso

Perusahaan Perseorangan adalah suatu badan usaha yang dimiliki oleh perseorangan tanpa izin atau tata cara tertentu.

- Perusahaan negara umum / Perum

Perusahaan negara umum merupakan bentuk perusahaan negara yang bertujuan untuk mencari keuntungan.

- Perseroan Terbatas (PT)

Perseroan Terbatas merupakan suatu bentuk badan usaha yang berbadan hukum, terdiri dari dua orang atau lebih di mana modal tersebut terdiri dari saham-saham.

- Persekutuan Firma (FA)

Persekutuan Firma (FA) merupakan persekutuan antara seseorang dengan orang lainnya untuk menjalankan usaha bersama dengan tujuan untuk berbagi keuntungan yang didapatkan dari persekutuan tersebut.

- Koperasi

Koperasi merupakan badan usaha yang berlandaskan asas-asas kekeluargaan.

- Persekutuan Komanditer (CV)

Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Venootschap*) merupakan sebuah kemitraan yang dibentuk oleh dua orang atau lebih dengan beberapa anggota memiliki tanggung jawab yang tidak terbatas.

Berdasarkan uraian diatas, penulis memilih jenis badan usaha berbentuk Perseroan Terbatas (PT) karena pemiliknya mempunyai bagian yang sebanding dengan saham yang dimilikinya, kemudahan mendapatkan tambahan modal untuk memperluas usaha, meningkatnya kredibilitas perusahaan, serta lebih mudah bekerja sama dengan pemilik modal asing.

H. Aspek Legalitas

Salah satu syarat untuk mendirikan sebuah usaha adalah memiliki legalitas. Hal tersebut menganut pada Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagai berikut:

Perseroan Terbatas atau sering disebut sebagai PT. Menurut **Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007** yang berbunyi “Badan Usaha

berbasis badan hukum yang didalamnya terdapat kegiatan usaha yang terbagi kedalam saham-saham dengan modal dasar yang disebut sebagai persekutuan modal dan didirikan dengan adanya perjanjian.”

Setelah memilih Perseroan Terbatas untuk menjadi landasan bisnis, maka syarat-syarat untuk membuat Perseroan Terbatas sebagai berikut:

- Mempersiapkan seluruh data yang diperlukan Perseroan Terbatas, seperti: nama, tempat dan kedudukan, maksud dan tujuan, pengurus perseroan terbatas, serta struktur permodalan perseroan terbatas.
- Mengurus SK pengangkatan, disumpah, dan terdaftar di Kemenkumham di notaris manapun.
- Pengesahan SK Menteri pendirian Perseroan Terbatas
- Mengurus domisili kelurahan alamat Perseroan Terbatas.
- Mengurus NPWP.
- Mengurus surat izin usaha perusahaan.
- Mengurus tanda daftar perusahaan.
- Mempunyai sertifikat BPJS ketenagakerjaan.

Berdasarkan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP), Kabupaten Bandung Barat, perizinan mendirikan bangunan (villa) sebagai berikut:

- *Scan* asli NIB.
- *Scan* asli Keterangan Rencana Ruang (KRR).
- Izin lokasi / keterangan lokasi.
- *Scan* asli persetujuan tetangga (RT, RW, desa, kecamatan).
- *Scan* asli pernyataan perencanaan.
- *Scan* asli pernyataan kesanggupan mematuhi persyaratan teknis.

- *Scan* surat kepemilikan tanah.
- *Scan* asli pelunasan PBB tahun terakhir.
- Gambar situasi, denah, tampak, potongan, *detail* struktur.
- Perhitungan konstruksi untuk bangunan 2 lantai atau lebih.
- Penyelidikan tanah/sondir untuk bangunan lebih dari 2 lantai.
- *Scan* asli rekomendasi pemanfaatan ruang dari provinsi (untuk lokasi KBU).
- Salinan izin lokasi/izin pemanfaatan tanah/penetapan lokasi/rekomendasi bupati.
- *Scan* gambar *site plan* yang telah disahkan oleh dinas pekerjaan umum dan penataan ruang.
- *Scan* asli pengesahan SPPL/ UKL-UPL/ amdal.
- *Scan* asli izin lingkungan.
- *Scan* andal lalu lintas (dishub dan kepolisian).
- *Scan* asli rekomendasi dari instansi terkait sesuai perundang-undang

