

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

**Berdasarkan Undang-undang no 10 tahun 2009 tentang Kepariwisataan**, Pariwisata adalah "Berbagai macam kegiatan wisata dan didukung fasilitas serta layanan yang disediakan masyarakat setempat, sesama wisatawan, pemerintah, pemerintah daerah dan pengusaha". Dengan berkembangnya dunia pariwisata saat ini akomodasi adalah faktor penunjang untuk mendukung pariwisata dari suatu daerah dan juga bisa menambah penghasilan dari suatu daerah dengan membangun usaha akomodasi dengan menonjolkan keunikan dari suatu daerah.

Sekarang ini bisnis akomodasi semakin berkembang, banyak orang butuhkan dan banyak dicari saat ini adalah hotel. **Menurut Sulastiyono (2011:5)** "Hotel adalah suatu perusahaan yang dikelola oleh pemiliknya dengan memiliki pelayanan makanan, minuman dan fasilitas kamar untuk tidur kepada orang –orang yang melakukan perjalanan dan mampu membayar dengan jumlah yang wajar sesuai dengan pelayanan yang diterima tanpa adanya perjanjian khusus". Hotel sendiri merupakan suatu kebutuhan yang sangat penting sebagai tempat tinggal sementara jika ingin bepergian ke suatu tempat

yang membutuh waktu lebih dari satu hari. Selain kenyamanan saat ini wisatawan lebih banyak mencari sesuatu yang berbeda dan yang menarik minat dalam menentukan akomodasi yang mereka pilih salah satu konsep akomodasi tersebut adalah butik hotel. **Menurut Cathy A. (2009:131)**, “Butik hotel adalah konsep hotel yang berbeda dari hotel – hotel lain terutama hotel branded dan hotel besar dalam chain hotel”. Butik hotel memiliki kelebihan di desain dan arsitekturnya dan juga biasanya butik hotel tidak memiliki jumlah kamar yang banyak karena untuk menciptakan kenyamanan di setiap kamarnya sendiri.

Kota Bandung merupakan kota besar dengan keindahan alam yang menarik. Hal ini yang menjadikan kota Bandung banyak didatangi wisatawan untuk merasakan kenyamanan tinggal di kota Bandung. Dengan kondisi kota Bandung yang dikelilingi pegunungan menjadi peluang bisnis tersendiri bagi orang – orang yang ingin memanfaatkan kekayaan alam di Bandung dan dijadikan objek pariwisata yang menarik untuk dikunjungi. Dago merupakan daerah yang memiliki semua potensi itu. Area Dago merupakan salah satu daerah yang nyaman untuk dijadikan tempat tinggal ataupun dikembangkan daerahnya karena posisi Dago yang berada di atas kota Bandung sehingga udara Bandung yang sejuk lebih terasa. Selain itu daerah Dago juga mempunyai situs sejarah yaitu Taman Hutan Raya Ir. H. Djuanda atau yang lebih dikenal dengan Tahura dimana di tempat ini terdapat gua bersejarah peninggalan Belanda dan Jepang didalamnya, Tahura sendiri merupakan taman terbesar yang pernah

dibangun pada masa pemerintahan Hindia – Belanda, kawasan konservasi alam dengan luas 590 hektare dari Dago pakar hingga Maribaya. Kawasan ini biasanya sangat ramai pada saat akhir pekan, terutama hari minggu pada saat banyak orang orang datang berekreasi sekedar menikmati suasana atau berolahraga *hiking* dari dago hingga maribaya sepanjang 6km. Butuh waktu 2-3 jam jika ingin menjelajah seluruh kawasan konservasi ini. Selain *hiking* juga terdapat objek pariwisata curug maribaya dan objek pariwisata lainnya yang berada di daerah Dago.

Dengan penjelasan diatas penulis merencanakan untuk membuat sebuah akomodasi boutique hotel di daerah Dago dengan arsitektur utama batu yang diharapkan dapat menjadi inovasi yang berbeda dari butik hotel lainnya. Hotel ini akan diberi nama De Steen, De steen sendiri memiliki arti kata batu yang berasal dari bahasa Belanda. Menurut **Kamus Besar Bahasa Indonesia** batu adalah benda keras dan padat yang berasal dari bumi atau planet lain,tetapi bukan logam. Batu menjadi salah satu sumber daya alam yang memiliki elemen, bentuk, keindahan serta nilai seni tersendiri,batu sering dijadikan bahan dasar utama untuk membangun sebuah bangunan dan di indonesia sendiri banyak sekali jenis batu yang sudah ditemukan dan banyak digunakan baik untuk bahan dasar untuk membangun sebuah bangunan maupun menjadi hiasan sebuah bangunan. Dengan alasan tersebut penulis berniat untuk membuat hotel yang di desain dari batu sebagai ikon utamanya.

Pembuatan ide De Steen hotel ini diharapkan bisa menjadi daya tarik untuk menarik minat wisatawan untuk mendapatkan pengalaman menginap menarik yang belum didapatkan sebelumnya di hotel lain. Selain *design* yang berbeda hotel ini juga akan memiliki fasilitas kolam renang, *rental transportation*, *mini playground* untuk para tamu yang akan menginap nantinya.

Menurut **Hanafie (2010)**, “Dalam ilmu ekonomi istilah penawaran (*supply*) mempunyai arti jumlah dari suatu barang tertentu yang mau dijual pada berbagai kemungkinan harga, dalam jangka waktu tertentu, ceteris paribus. Penawaran menunjukkan jumlah (maksimum) yang mau dijual pada berbagai tingkat harga atau berapa harga (minimum) yang masih mendorong penjual untuk menawarkan berbagai jumlah dari suatu barang”. Berdasarkan teori diatas hotel dapat melakukan penawaran melihat dari segi acara yang berlangsung maksudnya adalah seperti akan ada acara natal dan tahun baru, hotel dapat menawarkan paket makan malam special yang akan ada hanya pada saat acara itu. selain itu, boutique hotel yang akan penulis buat akan menawarkan fasilitas kamar hotel yang bernuansa gua/bebatuan yang dilengkapi dengan restaurant, gym, kolam renang dan berendam dan fasilitas pendukung lainnya seperti *room service*, dan *transportation rent*. Karena semakin banyaknya penawaran yang dibuat akan mendatangkan pendapatan yang menguntungkan untuk pihak hotel juga.

Biasanya tamu yang menginap memiliki permintaan tersendiri yang ada diluar fasilitas yang hotel punya. **Menurut Sarnowo dan Sunyoto (2013:1)** “Permintaan adalah jumlah barang yang diminta pada suatu pasar tertentu dengan tingkat harga tertentu”. Menurut teori tersebut hotel akan berusaha untuk memenuhi semua permintan tamu. Tetapi apa yang tamu minta juga hotel akan disesuaikan dengan harga barang tersebut. Seperti jika tamu meminta untuk *print out* file yang tamu butuhkan, sementara hotel tidak memiliki fasilitas *business center* untuk hal ini *staff* dibagian *reception* akan membantu dan tamu akan dikenakan *extra charge* untuk fasilitas itu.

Kota Bandung merupakan kota yang dijadikan tempat berlibur karena banyaknya objek wisata dan kulinernya yang sangat menarik, dan dengan melihat posisi hotel yang rencananya akan di dirikan di sekitar Dago penulis memilih segmentasi tamu keluarga dan juga anak muda yang ingin menikmati keunikan hotel serta fasilitas yang di miliki oleh De Steen Hotel. **Menurut Tjiptono dan Chandra (2012 : 150)** “Segmentasi pasar dapat diartikan sebagai proses mengelompokan pasar keseluruhan yang heterogen menjadi kelompok-kelompok atau segmen- segmen yang memiliki kesamaan dalam hal kebutuhan,keinginan,perilaku dan/atau respon terhadap program pemasarn spesifik”. Dengan meilih segmentasi pasar seperti ini hotel dapat memilih fasilitas apa yang dapat dijadikan fasilitas utama yang dapat menarik ketertarikan dari segmen pasar tersebut.

## B. Usaha Sejenis

### 1. Les Hautes Roches, France



Gambar 1.1

Sumber : <http://www.leshautesroches.com/chambres-superieures>

Sebuah rumah besar abad ke-18 bersandar pada bunga-bunga tebing di bawah cahaya lembut Lembah Loire yang diubah menjadi hotel yang menghadap ketepi sungai royal. Estate ini memiliki 14 kamar dengan 5 tipe kamar yaitu Chambre luxe troglodytique dengan luas 44- 55m<sup>2</sup>, Chambre Luxe Classique dengan luas kamar 45 m<sup>2</sup>, Chambre Supérieure Troglodytique dengan luas kamar 45m<sup>2</sup>, Chambre Supérieure Classique 45m<sup>2</sup>, Chambre Standard Troglodytique dengan luas kamar 35m<sup>2</sup>, semua menghadap ke selatan dan menghadap ke berkelok-kelok di Loire. 12 kamar berada di batu, 2 lainnya terletak di lantai manor. setiap kamar berdesain unik. Unik dalam perawatan yang diberikan pada dekorasi, di mana bahan mulia dan batu menciptakan

harmoni halus, tetapi juga oleh kekhasan habitat troglodyte: tenang, nyaman dan yang terpenting, orisinalitas. Kekurangan dari hotel ini adalah mereka belum memiliki kamar untuk penyandang disabilitas.

## 2. Kokopeli's Cave, Farmington



Gambar 1.2

Sumber : <https://www.kokoscave.us/?p=cave-overview#bedroom>

Kokopeli's Cave adalah sebuah gua buatan yang awalnya dibuat untuk dijadikan sebuah kantor unik milik Bruce Black namun rencananya tidak terwujud sehingga menjadikannya tepat menginap dan sarapan. Rumah gua yang terletak di tebing vertikal batupasir Tersier Ojo Alamo dengan ukuran kamar 1700 sq dan menghadap ke lembah sungai La Plata yang indah, memiliki pemandangan yang tak

tertandingi dari matahari terbenam barat daya yang indah di atas lembah Sungai La Plata yang indah

### 3. Kelebek Cave Hotel, Turkey



Gambar 1.3

Sumber : <http://www.kelebekhotel.com/en/hotel>

Bertengger di atas desa kuno Goreme, The Kelebek Special Cave Hotel menawarkan pemandangan desa yang indah, dan ke lembah-lembah serta pegunungan di sekitarnya. Hotel ini adalah rumah leluhur pemilik, Tn. Ali Yavuz dan dimulai sebagai losmen kecil untuk backpacker yang lelah. Selama beberapa dekade, dengan visi dan cinta Ali untuk melestarikan warisan Goreme - Hotel Kelebek telah berkembang menjadi perpaduan ruang cerobong peri tradisional di puncak formasi batuan hingga suite mewah - dan banyak gaya di antaranya. Dengan pemandangan

indah ke jantung Capadocia, taman mawar yang tenang, kolam renang luar ruangan yang menyegarkan, spa mewah Hamam dan restoran yang menyajikan menu lokal tradisional - Kelebek Special Cave Hotel di Goreme. Para tamu juga akan menikmati pemandangan yang menakjubkan selama matahari terbit ketika ratusan balon udara panas melayang di atas hotel di Gorem

**C. Analisis SWOT**

Menurut **Rangkuti (2011:199)**, penelitian menentukan bahwa kinerja perusahaan dapat ditentukan oleh kombinasi faktor *internal* dan *eksternal*. Kedua faktor tersebut harus dipertimbangkan dalam analisis SWOT. SWOT adalah singkatan dari lingkungan internal *strengths* dan *weakness* serta lingkungan *eksternal opportunities* dan *threats* yang dihadapi dunia bisnis. Analisa SWOT membandingkan antara faktor *eksternal* peluang (*opportunities*) dan ancaman (*threats*) dengan faktor internal kekuatan (*strengths*) dan kelemahan (*weakness*). Berikut adalah analisis SWOT untuk De Steen hotel :

TABEL 1  
ANALISIS SWOT DE STEEN HOTEL

Peluang ( <i>Strengths</i> )	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Penginapan unik bernuansa semi batu dibandung</li><li>2. Berlokasi strategis di daerah wisata</li></ol>
------------------------------	--

Kelemahan ( <i>Weaknes</i> )	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Biaya pembangunan yang tinggi</li> <li>2. Harga tanah yang mahal</li> </ol>
Kesempatan ( <i>Opportunity</i> )	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kesempatan untuk bekerjasama dengan pihak luar dalam rangka pengembangan produk dan lokasi.</li> <li>2. Memiliki keunikan yang berbeda dari yang lain.</li> </ol>
Ancaman ( <i>Threats</i> )	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sudah banyaknya hotel chain di daerah dago</li> <li>2. Jalan menuju lokasi hotel yang kecil.</li> </ol>

#### **D. Jenis Badan Usaha**

Menurut **Kamus Besar Bahasa Indonesia** Badan usaha adalah sekumpulan orang dan modal yang mempunyai aktivitas yang bergerak di bidang perdagangan atau dunia usaha / perusahaan. Berikut adalah badan usaha yang ada di Indonesia :

##### **1. Badan Usaha Milik Negara (BUMN)**

Badan Usaha Milik Negara adalah badan usaha dimana modalnya dimiliki oleh pemerintah yang berasal dari kekayaan negara.

- a. Perjan adalah bentuk BUMN dimana seluruh modalnya berasal dan dikuasai oleh pemerintah. Badan Usaha Milik Negara ini biasanya beroperasi pada unit pelayanan masyarakat, misalnya PT. Kereta Api Indonesia. Saat ini BUMN dalam bentuk Perjan sudah ditiadakan karena mengalami kerugian terus-menerus.
- b. Perum Ini adalah bentuk BUMN yang diubah dari Perjan. Perum dikelola oleh pemerintah dimana para pekerjanya berstatus Pegawai Negeri Sipil (PNS). Sayangnya bentuk BUMN Perum ini tetap mengalami kerugian, sehingga pemerintah menjual sebagian sahamnya ke publik yang kemudian statusnya menjadi Persero.
- c. Persero adalah badan usaha yang dikelola oleh negara. Tujuan BUMN ini adalah untuk memberikan pelayanan pada masyarakat dan sekaligus mencari keuntungan. Dengan begitu, Persero tidak akan mengalami kerugian

## 2. Badan Usaha Milik Swasta (BUMS)

Badan Usaha Milik Swasta adalah adalah badan usaha dimana seluruh modalnya berasal dari pihak swasta, baik itu pihak swasta dalam negeri maupun pihak swasta asing.

- a. Perseroan Terbatas (PT) adalah badan usaha yang terdiri dari persekutuan modal yang didirikan berdasarkan perjanjian. Modal dasar

ini sepenuhnya terbagi dalam saham yang sudah memenuhi persyaratan yang sudah ditetapkan undang-undang.

- b. Perusahaan perseorangan namanya saja perusahaan perseorangan, jadi ia bertanggung jawab penuh pada kegiatan usaha, resiko dan juga kegiatan usahanya. Karena itu, harta pribadi dan harta perusahaan kerap disebut sebagai kekayaan perusahaan.
- c. Firma (Fa) merupakan persekutuan antara dua orang atau lebih dengan nama bersama. Tanggung jawab masing-masing anggota tidak terbatas dan memiliki kewajiban dan tanggungjawab yang sama, termasuk hutang perusahaan.
- d. CV (Commanditaire Vennootschap) merupakan badan usaha yang didirikan oleh dua orang atau lebih. Dalam CV ada yang namanya sekutu aktif (yang menjalankan usaha) dan sekutu pasif (yang memberikan modal). Meskipun badan usaha ini sederhana, namun haknya sama dengan PT dalam melakukan kegiatan usaha. Mereka dapat melakukan kegiatan bisnis dengan pemerintah (tender) atau dengan swasta. Namun, tanggungan pajaknya tidak sebesar PT. Makanya banyak sekali orang yang memilih badan usaha ini karena prosesnya mudah dan statusnya sudah nyaris setara PT. Selain itu, pemisahan kekayaan CV dan sekutu juga dilakukan, serta manejemennya jauh lebih baik.
- e. Koperasi merupakan badan usaha yang anggotanya berisi orang-orang yang tergabung secara sukarela atas dasar persamaan hak dan kewajiban. Nah,

orang-orang yang punya jiwa sosial tinggi banyak yang mendirikan badan usaha ini. Dengan asas gotong.

Jenis badan yang akan diterapkan oleh De Steen hotel sendiri adalah CV (*Commanditaire Vennootschap*). Penulis memilih CV dikarenakan fleksibilitas dan kemudahan untuk perkembangan usaha kedepannya serta mudahnya pembagian kekayaan yang sudah ada.