

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hotel merupakan salah satu bagian dari penunjang berbagai industri yang bergerak dibidang jasa penginapan yang menyediakan kamar tidur (kamar tamu), makanan dan minuman, pelayanan-pelayanan penunjang lainnya tempat rekreasi, fasilitas olah raga, *loun dry*. Menurut SK Menteri Parpostel Nomor: KM 34/HK103/MPPT 1987, hotel adalah salah satu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau keseluruhan bagian untuk jasa pelayanan penginapan, penyedia makanan dan minuman serta jasa lainnya bagi masyarakat umum yang dikelola secara komersial serta memenuhi persyaratan yang ditetapkan di dalam keputusan pemerintah.

Pada wilayah atau perkotaan yang memiliki perkembangan yang sangat pesat, terutama untuk wilayah yang memiliki destinasi pengunjungan tinggi misalkan hari liburan, hari raya lainnya. Sampai saat ini, di wilayah DIY masih banyak tempat dan benda peninggalan yang memiliki nilai historis dan masih tetap terpelihara Pangsa wisatawan asing yang berkunjung berdasarkan kawasan negara asal selama 2013 menunjukkan sebanyak 49,955 wisatawan berasal dari kawasan Asia dengan rincian 24,83% negara-negara Asean dan 25,12% negara di kawasan Asia lainnya. Sementara, kawasan Eropa yang cukup mendominasi kunjungan wisata asing ke DIY di tahun 2012 (52,87%) mengalami penurunan proporsi menjadi 38,35%. Secara absolut, jumlah wisatawan dari

kawasan Eropa justru meningkat, tetapi pertumbuhannya lebih rendah dibandingkan dengan wisatawan dari kawasan Asia. Pemetaan distribusi negara dan kawasan asal wisatawan asing sangat penting bagi perencanaan kegiatan promosi dan pemasaran wisata di luar negeri. Potensi pasar yang dapat digarap lebih serius melalui kegiatan promosi adalah kawasan Timur Tengah, Australia dan Oceania, serta Asia Timur (Jepang, Korea, China, Taiwan), serta Amerika Latin.

Selain itu wilayah DIY tidak hanya sebagai tempat wisata tapi dijadikan sebagai tempat tujuan untuk melakukan kegiatan bisnis, sekolah atau hanya sekedar berkunjung saja. Oleh karena itu, permintaan akan tempat penginapan ini cenderung meningkat dari tahun ketahun dengan semakin meningkatnya arus pengunjung yang datang ke DIY. Banyak para pengunjung yang memilih hotel dekat dengan jalur transportasi baik dari stasiun dan bandara. Hal ini diperkirakan akan lebih mudah jika melakukan berpergian yang membutuhkan waktu cepat. Saat ini wilayah Bandara International Adisucipto Yogyakarta yang akan direncanakan pindah kewilayah Kulonprogo, Bantul, Yogyakarta memikat mata pembisnis khususnya yang bergerak di bidang penginapan berlomba-lomba mencari lahan tanah yang akan dibangun sebagai hotel. Hal ini dikarenakan sampai sekarang belum ada hotel yang berdiri di wilayah Kulonprogo, kebanyakan hotel berada diwilayah Yogyakarta. Selain itu alasan yang paling nyata adalah jarak antara kota Yogyakarta untuk sampai ke Kulonprogo membutuh waktu \pm 1 jam lamanya, sehingga sangat tidak efisien bagi seseorang yang melakukan perjalanan cepat dan tepat waktu.

Kendati volume pengunjung dari luar negeri yang menginap di hotel/akomodasi lainnya di DIY proporsinya lebih sedikit dibanding pengunjung domestik, rata-rata lama menginapnya justru lebih panjang selama tahun 2013. Oleh karena itu, khususnya untuk wilayah Kulonprogo sangat berpotensi bagi para investor melakukan pengembangan bisnis untuk jasa penginapan. Banyaknya lahan yang masih asri dekat dengan suasana alam persamawahan yang berada dipinggir jalan, terutama dekat dengan wisata alam yaitu pantai glagah yang paling terkenal, banyaknya muncul tempat wisata alam curug (air terjun) sangat cocok membuat perencanaan penginapan yang berbeda dari yang sudah ada di wilayah kota Yogyakarta. Adapun konsep yang diusung dalam perencanaan ini adalah hotel dengan suasana alam yang asri dengan suatu konsep desain arsitektur organik. Gambaran yang menjadi pedoman dalam proses perencanaan dan perancangan, sehingga akan lebih optimal dan terarah sesuai dengan yang dikehendaki.

Konsep yang nantinya dibangun dengan kesan unik dan bangunan dengan desain yang menarik membuat “Jusana Hotel” akan dijadikan salah satu alternatif untuk menginap. Konsep dan suasana yang disediakan memang dipertahankan seperti awal mula kondisi alam yang masih sangat asri, seperti tinggal di perkampungan dengan udara yang masih segar. Ciri khas hotel yang rencanakan bergaya tradisional jawa yang bercampur dengan gaya eropa itulah yang nantinya diharapkan akan membuat konsumen tertarik untuk mencoba menginap di “Jusana Hotel”. Fasilitas yang cukup lengkap dan tempat yang asri serta suasana yang unik menjadikan “Jusana Hotel” semakin menarik dan diminati

banyak pengunjung. Oleh karena itu peneliti melihat adanya peluang besar dalam bisnis perhotelan dengan *positioning* yang berbeda guna merebut pangsa pasar ekonomi menengah kebawah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari perencanaan bisnis dalam pembangunana “Jusana Hotel” dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana langkah dari Analisis SWOT sebagai reaksi atas peluang yang ada dalam pendirian Jusana Hotel?
2. Layakkah pendirian Jusana Hotel di Kulonprogo dilihat dari aspek pemasaran?
3. Layakkah pendirian Jusana Hotel di Kulonprogo dilihat dari aspek keuangan?

C. Batasan Masalah

Penyusunan dalam bisnis ini dilakukan secara sistematis yang akan mengevaluasi dan menganalisa dari aspek pemasaran dan aspek keuangan. Dari kedua aspek tersebut nantinya akan di olah sehingga menghasilkan sektor dari manajemen strategik. Selanjutnya akan dilakukan analisa terhadap *stakeholder*, keuntugan dan kelayakannya.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka tujuan dalam pembangunan bisnis ini adalah:

1. Mengetahui langkah dari Analisis SWOT sebagai reaksi atas peluang yang ada dalam pendirian Jusana Hotel.
2. Mengetahui kelayakan pendirian Jusana Hotel di Kulonprogo dilihat dari aspek pemasaran.

3. Mengetahui kelayakan pendirian Jusana Hotel di Kulonprogo dilihat dari aspek keuangan.

E. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dai penyusunan studi kelayakan dalam usaha ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Perusahaan

- a. Sebagai pertimbangan manajemen atau pengelola hotel nantinya dalam mengelola sumber daya manusia yang efektif, stratgei keuangan dan strategi pemasaran dalam mencapai visi, misi dan tujuan perusahaan.
- b. Sebagai pertimbangan manajemen atau pengelola hotel untuk mengambil keputusan dalam perencanaan bisnis dan menentukan kebijakan perusahaan jangka panjang dengan studi korporasi yang handal dalam persaingan usaha yang memiliki reputasi terbaik.

2. Bagi Investor

Sebagai pertimbangan investor untuk menamankan modal dalam pembangunan Jusana Hotel.

3. Bagi Akademik

- a. Sebagai referensi untuk penelitian selanjutnya yang akan mengambil perencanaan bisnis yang lebih relevan.
- b. Sebagai perbandingan dan informasi bagi penelitian perencanaan bisnis di masa depan yang akan dapat memberikan pandangan lebih jauh tentang strategi bisnis yang ditempuh dan akan digunakan untuk analisa usaha.