

BAB I

PENDAHULUAN

A. Gagasan Awal

Pariwisata menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataan, memiliki pengertian berbagai macam kegiatan wisata yang didukung oleh berbagai fasilitas dan layanan yang disediakan oleh masyarakat setempat, pengusaha, pemerintah, dan pemerintah daerah (Kemenparekraf Republik Indonesia, 2009). *The United Nations World Tourism Organization* (UNWTO) menyatakan bahwa pariwisata memiliki peranan yang penting dalam perdagangan internasional dan salah satu sektor yang menghasilkan pendapatan utama bagi banyak negara berkembang (Morrison, 2010, hal 69). Sesuai dengan pernyataan tersebut, pariwisata Indonesia merupakan salah satu sektor utama yang berperan penting dalam pertumbuhan ekonomi di Indonesia karena potensi wisatanya yang besar. Indonesia terdiri dari ratusan ribu pulau yang memiliki keindahan alam, sejarah, suku, sosial dan budaya yang unik dan memiliki ciri khas nya tersendiri sehingga dapat menjadi daya tarik bagi wisatawan domestik maupun mancanegara (Rahma, 2020). Pertumbuhan pariwisata di Indonesia dapat ditandai dengan peningkatan jumlah wisatawan mancanegara maupun domestik yang mengunjungi Indonesia. Dapat dilihat pada Tabel 1 dibawah, jumlah wisatawan mancanegara dari tahun 2016 hingga 2019 yang mengunjungi Indonesia terus meningkat secara stabil setiap tahunnya.

TABEL 1
Jumlah Wisatawan Mancanegara ke Indonesia Tahun 2016-2019

Tahun	Jumlah Wisatawan	Pertumbuhan (%)
2016	11.519.275	12,59
2017	14.039.799	21,88
2018	15.810.305	12,61
2019	16.106.954	1,87

Sumber : Badan Pusat Statistik (2021)

Pertumbuhan jumlah wisatawan asing terbesar adalah pada tahun 2017 sebesar 21,88% atau bertambah sebanyak 2.520.524 wisatawan, naik sebesar 9,29% dari tahun sebelumnya (Badan Pusat Statistik, 2021). Banyaknya jumlah wisatawan yang mengunjungi Indonesia ini memberikan dampak yang besar terhadap pendapatan devisa negara. Pada tahun 2016, jumlah devisa pada sektor pariwisata mencapai 11.206 Miliar US \$, tahun 2017 mencapai 13.139 Miliar US \$, tahun 2018 mencapai 16.426 Miliar US \$, dan tahun 2019 mencapai 19.493 Miliar US \$ (Badan Pusat Statistik, 2019). Melihat besarnya pendapatan devisa negara dari sektor pariwisata, pemerintah terus berusaha mengembangkan potensi pariwisata di Indonesia untuk menarik wisatawan lebih banyak lagi dan membantu pertumbuhan ekonomi negara serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat Indonesia.

Namun pandemi covid-19 pada awal tahun 2020 membawa perubahan yang cukup signifikan pada sektor pariwisata yaitu penurunan jumlah wisatawan yang kemudian berdampak kepada devisa negara dari sektor pariwisata. Meskipun begitu pandemi tidak akan berlangsung selamanya, sektor pariwisata berangsur-angsur pulih kembali. Dilansir dari Investor.id, Direktur Utama PT Panorama Sentrawisata Tbk menyatakan

bahwa pada akhir tahun 2021 sudah mulai terlihat tanda-tanda pemulihan pada sektor pariwisata mengingat keinginan masyarakat untuk kembali melakukan kegiatan wisata yang besar tentunya dengan beberapa perubahan seperti penerapan protokol kesehatan (Fitriani, 2021). Untuk dapat beradaptasi terhadap perubahan ini, Prabowo (2020) mengemukakan bahwa pemerintah berfokus untuk membangun kepercayaan masyarakat kembali untuk tetap berwisata dengan cara membuat peraturan baru menyesuaikan protokol kesehatan di era *new normal* ini yang harus dipenuhi oleh seluruh pelaku usaha wisata. Hal ini dilakukan agar masyarakat dapat berwisata dengan memiliki rasa aman, nyaman, dan sehat. Dalam mendukung tujuan pemerintah tersebut, sebuah survei dilakukan oleh *platform online travel agent* pegipegi.com pada 22-29 Juli 2021 untuk mengukur seberapa besar minat masyarakat untuk melakukan kegiatan wisata. Hasilnya, sebanyak 62% responden tetap ingin melakukan perjalanan wisata di tengah pandemi dengan 87% diantaranya memilih wisata domestik sebagai tujuan destinasi wisata dan 99.9% wisatawan memilih akomodasi yang menerapkan protokol kesehatan sebagai faktor utama dalam menentukan akomodasi ketika berpergian (Kemenparekraf Republik Indonesia, 2021). Dapat disimpulkan, terjadi perubahan pola masyarakat dalam melakukan perjalanan. Masyarakat tetap ingin melakukan kegiatan wisata di tengah pandemi, namun harga bukan lagi menjadi faktor utama bagi wisatawan dalam menentukan akomodasi, melainkan memilih akomodasi yang menerapkan protokol kesehatan.

Salah satu wisata domestik di Indonesia yang memiliki potensi pariwisata yang besar dan terus mengalami perkembangan yang cukup pesat dari tahun ke tahun adalah Belitung. Dilansir dari Indonesia.go.id (2019), pariwisata di Belitung mulai dikenal oleh wisatawan mancanegara dan domestik sejak kemunculan film Laskar Pelangi pada tahun 2008 yang diadaptasi dari novel yang berjudul sama karya Andrea Hirata. Film Laskar Pelangi memperlihatkan keindahan alam dan keberagaman sosial budaya yang dimiliki Belitung sehingga menarik perhatian wisatawan. Sejak itulah pariwisata di Belitung terus berkembang hingga sekarang. Terlebih setelah dijadikannya salah satu kawasan wisata di Kabupaten Belitung, yaitu Tanjung Kelayang menjadi salah satu KEK (Kawasan Ekonomi Khusus) yang ditetapkan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2016 tentang KEK Tanjung Kelayang pada 16 Maret 2016. Pengembangan ini berdampak terhadap perkembangan pariwisata di Kabupaten Belitung sehingga dapat menarik banyak wisatawan baik domestik maupun mancanegara (kek.go.id, 2016).

Berkembangnya sektor pariwisata di Belitung dapat dilihat dari pertumbuhan jumlah wisatawan yang mengunjungi Kabupaten Belitung.

TABEL 2

Jumlah wisatawan Lokal dan Mancanegara ke Kabupaten Belitung 2016-2018

Tahun	Jumlah Wisatawan	Pertumbuhan (%)
	Januari – Desember	Dari tahun sebelumnya
2016	292.855	16,48
2017	379.274	29,50
2018	467.570	23,28

Sumber : Dinas Pariwisata Kabupaten Belitung (2016-2018)

Berdasarkan data yang tertera di tabel 2 di atas, jumlah wisatawan domestik dan mancanegara yang mengunjungi Kabupaten Belitung dari tahun 2016-2018 mengalami peningkatan yang cukup besar dan stabil setiap tahunnya. Pada tahun 2016 terdapat 292.855 wisatawan, lalu pada tahun 2017 meningkat sebesar 29,50% menjadi 379.274 wisatawan, dan pada tahun 2018 bertambah sebanyak 88.296 wisatawan dengan total 467.570 wisatawan. (data.belitung.go.id, 2018).

Dalam mendukung pertumbuhan sektor pariwisata tersebut, diperlukan akomodasi sebagai komponen penting yang menunjang kegiatan wisata. Menurut Cook et al (2014, hal 157) akomodasi memiliki peranan untuk menarik pengunjung yang menciptakan kesempatan bagi pengunjung untuk menghabiskan uang di wilayah tersebut. Kurangnya ketersediaan fasilitas akomodasi juga akan berdampak terhadap laju pertumbuhan pariwisata. Peningkatan jumlah wisatawan perlu diimbangi dengan peningkatan usaha akomodasi agar tidak terjadi kesenjangan antara permintaan dan penawaran akomodasi di Kabupaten Belitung

TABEL 3
Jumlah Hotel dan akomodasi lain di Kabupaten Belitung 2016-2019

Tahun	2016	2017	2018	2019
Hotel bintang	18	19	19	23
Hotel non bintang dan akomodasi lain	21	40	40	42
Total Akomodasi	39	59	59	65

Sumber : Badan Pusat Statistik Kabupaten Belitung (2016- 2019)

Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik Bangka Belitung (2019). Pada tahun 2016 hanya terdapat 39 akomodasi baik hotel bintang

maupun akomodasi lainnya di Kabupaten Belitung. Setiap tahun jumlah akomodasi terus bertambah, hingga tahun 2019 jumlah akomodasi di Kabupaten Belitung naik mencapai 65 akomodasi. Pertumbuhan jumlah akomodasi di Kabupaten Belitung sejak tahun 2016 hingga 2019 meningkat sebesar 66,67% hanya dalam kurun waktu tiga tahun. Melihat pertumbuhan jumlah wisatawan dan akomodasi di Kabupaten Belitung yang terus meningkat setiap tahunnya, memberikan prospek dan peluang yang cerah untuk mengembangkan bisnis akomodasi di Kabupaten Belitung.

Berdasarkan latar belakang diatas, munculah gagasan ide untuk mendirikan bisnis akomodasi sebagai tempat peristirahatan untuk wisatawan domestik maupun mancanegara yang mengunjungi Belitung. Jenis akomodasi yang dipilih merupakan vila. Menurut Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif tentang Standar Usaha Vila No 29 Tahun 2014 vila adalah usaha penyediaan akomodasi berupa penyewaan bangunan secara keseluruhan dengan fasilitas lainnya (Kemenparekraf Republik Indonesia, 2014). Dikutip dari kontan.co.id, Nelly Nurmalasari selaku *Senior Vice President* Traveloka menyatakan bahwa sejak pandemi covid-19, terjadi perubahan tren dalam pemilihan akomodasi yaitu masyarakat lebih memilih akomodasi yang memberikan privasi dan eksklusivitas untuk berkumpul bersama keluarga seperti vila, *resort*, *homestay*, dan *glampig* karena memberikan suasana yang lebih intim. Hal ini dibuktikan dengan data peningkatan pemesanan jenis akomodasi tersebut meningkat dua kali lipat pada bulan Oktober 2021 jika dibandingkan dengan periode Januari-Agustus 2021 (Winarto, 2021). Dengan adanya perubahan tren tersebut dan

melihat tingkat persaingan akomodasi jenis vila yang masih rendah di Belitung, menciptakan peluang yang menjanjikan untuk menjadi penyedia jasa akomodasi vila sebagai pemenuhan kebutuhan akomodasi bagi wisatawan yang mencari akomodasi bersifat privat dan eksklusif.

Akomodasi memiliki nama Sayana Beach Villas. Sayana berasal dari Bahasa Sansekerta yang artinya tempat tinggal atau tempat beristirahat. Sayana Beach Villas berlokasi lebih tepatnya di Kecamatan Sijuk, Kabupaten Belitung. Sayana Beach Villas berada di kawasan wisata yang memiliki pantai yang indah disertai pasir putih, laut biru, dan bongkahan batu granit sebagai destinasi wisata utamanya. Wisatawan juga dapat melakukan aktivitas bahari seperti *Jet Ski*, *Hopping island tour*, *paddle boarding*, *kayak*, *snorkelling*, *diving*, dan sebagainya. (Widiarini, 2020). Sayana Beach Villas merupakan vila privat yang memiliki konsep perpaduan antara *modern* dan tradisional yang menghadirkan nuansa berkelas namun tetap bersinergi dengan alam. Setiap unit Sayana Beach Villas terdiri dari beberapa ruangan seperti kamar tidur, kamar mandi, dapur, dan ruang keluarga serta memiliki pemandangan langsung menghadap ke laut. Sayana Beach Villas selalu mengutamakan kebersihan dan mengikuti protokol kesehatan yang sudah ditetapkan oleh pemerintah. Melalui pelayanan yang diberikan oleh karyawan Sayana Beach Villas diharapkan tamu dapat merasakan kenyamanan dan kepuasan yang tidak bisa didapatkan di tempat lain. Sayana Beach Villas sangat cocok untuk wisatawan yang mencari ketenangan dan suasana baru yang berbeda dari tempat asal mereka untuk melepaskan penat dari rutinitas sehari-hari.

B. Tujuan Studi Kelayakan

Tujuan dilakukannya studi kelayakan bisnis ini adalah untuk menganalisis dan memastikan apakah Sayana Beach Villas layak untuk dijalankan sebagai penyedia bisnis akomodasi di pulau Belitung jika dilihat dari berbagai aspek yang terkait. Tujuan dari studi kelayakan bisnis terbagi menjadi dua, yaitu tujuan utama dan sub tujuan.

1. Tujuan Utama

a. Aspek Pasar dan Pemasaran

Menganalisis berbagai faktor seperti melakukan analisis permintaan dan penawaran pasar, menganalisis segmentasi, target, dan posisi bisnis dalam pasar, bauran pemasaran, serta menganalisis aspek ekonomi, sosial, legal dan politik, lingkungan hidup dan teknologi yang dapat mempengaruhi bisnis Sayana Beach Villas. Analisa dilakukan untuk memastikan bahwa bisnis layak untuk dijalankan.

b. Aspek Operasional

Menganalisis dan memastikan bahwa bisnis layak dijalankan berdasarkan aspek operasionalnya seperti jenis aktivitas dan fasilitas yang dilakukan dalam penyelenggaraan bisnis, menganalisis hubungan fungsional antara aktivitas dan fasilitas, menghitung kebutuhan ruang aktivitas dan fasilitas yang diperlukan, pemilihan lokasi, dan teknologi yang digunakan.

c. Aspek Organisasi dan Sumber Daya Manusia

Menganalisis dan memastikan pengorganisasian Sayana Beach Villas layak untuk dijalankan seperti analisis pekerjaan, analisis terhadap

kondisi pengelola usaha, penetapan struktur organisasi, mengembangkan sumber daya manusia, dan aspek yuridis untuk menjalankan bisnis Sayana Beach Villas.

d. Aspek Keuangan

Melakukan analisis kebutuhan dan sumber dana untuk membuat usaha, perkiraan biaya operasional, perkiraan pendapatan usaha, proyeksi neraca, proyeksi laba rugi, proyeksi arus kas, analisis titik impas, penilaian investasi, analisa rasio laporan keuangan, dan manajemen resiko Sayana Beach Villas. Memastikan bahwa bisnis layak untuk dijalankan dan menguntungkan dari segi keuangannya.

2. Sub Tujuan

- a. Sebagai penunjang pariwisata dengan menyediakan akomodasi sebagai tempat beristirahat wisatawan di pulau Belitung.
- b. Menciptakan lapangan pekerjaan baru untuk masyarakat.
- c. Meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah dan menambah devisa negara di sektor pariwisata.

C. Metodologi

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung di lapangan oleh orang yang melakukan penelitian atau yang bersangkutan yang memerlukannya (Hasan, 2002, hal. 82). Data primer dapat dikumpulkan melalui penyebaran kuesioner, pengamatan langsung ke lapangan, dan wawancara beberapa narasumber. Untuk pengumpulan data primer Sayana Beach

Villas akan dilakukan dengan penyebaran kuesioner dan pengamatan langsung ke lapangan.

a. Metode survei dan kuesioner

Kuesioner adalah teknik pengumpulan data dengan cara menyebarkan daftar pertanyaan atau pernyataan tertulis yang telah dirumuskan sebelumnya untuk dijawab oleh responden (Sekaran & Bougie, 2016, hal. 82). Untuk pengumpulan data studi kelayakan bisnis Sayana Beach Villas ini adalah dengan cara penyebaran kuesioner secara *online* atau menggunakan media elektronik. Alasan pemilihan teknik pengumpulan data ini karena kemudahan untuk mencakup wilayah geografis yang luas sehingga mendapatkan lebih banyak responden tanpa harus melakukan kontak fisik, mudah dilakukan, dan tidak mengeluarkan biaya yang besar. Kuesioner akan disebar menggunakan *google form*. Pertanyaan kuesioner yang disebar akan menyangkut kondisi pasar dan baur pemasaran (8p) Sayana Beach Villas.

Dalam mengumpulkan data kuesioner dibutuhkan responden-responden untuk mengisi kuesioner tersebut. Responden dipilih dengan cara menentukan populasi kemudian memilih mengambil sampel dari populasi tersebut.

1) Populasi

Menurut Sugiyono, populasi adalah wilayah generalisasi yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan ditarik kesimpulan yang terdiri atas subjek dan objek yang mempunyai karakteristik

dan kuantitas tertentu (Sugiyono, 2011 hal, 80). Populasi dari studi kelayakan bisnis ini adalah seluruh masyarakat Indonesia.

2) Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang diambil oleh populasi yang diambil untuk diteliti (Sugiyono, 2011, hal 81). Sampel adalah bagian kecil dari anggota populasi karena tidak memungkinkan semua populasi untuk diteliti. Dalam penelitian ini sampel yang diambil adalah masyarakat yang berdomisili di pulau Jawa yang berusia diatas 20 tahun.

3) Teknik sampling

Teknik sampling adalah sebuah teknik yang digunakan untuk pengambilan sampel yang akan digunakan untuk penelitian. Terdapat dua jenis teknik dalam pengambilan sampel yaitu *non probability sampling* dan *probability sampling*. *Probability sampling* adalah teknik pengambilan sampel dimana populasi memiliki kesempatan yang sama untuk dipilih menjadi sampel, sementara *non probability sampling* adalah teknik pengambilan sampel dimana populasi tidak memiliki kesempatan yang sama besar untuk menjadi sampel (Sekaran and Bougie, 2016, hal 242-247). Dalam studi kelayakan bisnis ini teknik *sampling* yang akan digunakan adalah *non probability sampling* dengan menggunakan teknik *convenience sampling*. Menurut (Sekaran and Bougie, 2016, hal 247) *convenience sampling* adalah metode mengumpulkan data dari anggota populasi yang tersedia yang

mampu menyediakan informasi tersebut. Teknik *convenience sampling* digunakan karena mampu mengumpulkan data dengan cepat dan efisien.

4) Uji Validitas

Uji validitas digunakan untuk mengukur apakah suatu kuesioner itu valid atau tidak (Ghozali, 2009, hal 49). Hasil data kuesioner dapat dikatakan valid apabila pertanyaan kuesioner mampu mengungkapkan sesuatu yang diukur pada kuesioner yang dibuat.

5) Uji Reliabilitas

Uji reliabilitas adalah alat yang digunakan untuk mengukur suatu kuesioner yang merupakan indikator dari variabel atau konstruk (Ghozali, 2009, hal 45). Hasil data kuesioner dikatakan reliabel apabila jawaban dari pertanyaan kuesioner konsisten dari waktu ke waktu tidak mengalami perubahan.

b. Observasi

Observasi adalah kegiatan mengamati, merekam, mencatat, menganalisis, dan menafsirkan perilaku, tindakan, atau suatu kejadian yang dilakukan peneliti (Sekaran dan Bougie, 2016, hal 127).

Pengamatan dilakukan untuk memahami situasi sebenarnya yang terjadi di lapangan.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang dikumpulkan oleh individu atau sekelompok orang yang melakukan penelitian dari sumber-sumber yang sudah ada (Hasan, 2002, hal 58). Data ini digunakan untuk mendukung

data primer yang telah diperoleh. Data sekunder dapat diperoleh melalui buku, jurnal, artikel, internet, Badan Pusat Statistik (BPS), penelitian terdahulu, dan sebagainya. Data sekunder yang digunakan untuk Studi Kelayakan Bisnis Sayana Beach Villa diperoleh Badan Pusat Statistik, buku referensi, jurnal, internet, dan sumber-sumber lain yang mendukung.

D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait

1. Pengertian Pariwisata

Menurut UU No. 10 Tahun 2009 tentang kepariwisataan, pariwisata merupakan berbagai macam kegiatan wisata yang didukung berbagai fasilitas serta layanan yang disediakan oleh masyarakat, pengusaha, pemerintah dan pemerintah daerah. (Kemenparekraf Republik Indonesia, 2009). Sedangkan menurut (Utama, 2016) Pariwisata adalah kegiatan yang bertujuan untuk menyelenggarakan jasa pariwisata, menyediakan objek wisata, daya tarik wisata, usaha sarana pariwisata, dan usaha lain yang terkait dalam bidang pariwisata.

2. Pengertian Usaha Akomodasi

Menurut Purwaningrum dan Syamsu (2021, hal 5) Akomodasi adalah tempat tinggal sementara bagi wisatawan atau pelaku perjalanan. Sementara usaha akomodasi adalah usaha yang menyediakan tempat tinggal untuk jangka waktu yang pendek untuk para wisatawan (Purwaningrum & Syamsu, 2021, hal 16). Berdasarkan Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif tentang Standar Usaha Hotel dalam UU No 10. Tahun 2009 tentang Kepariwisataan, usaha penyediaan akomodasi adalah usaha yang menyediakan pelayanan penginapan yang

dapat dilengkapi dengan pelayanan pariwisata lainnya (Kemenparekraf Republik Indonesia, 2013).

3. Jenis-jenis akomodasi

Berdasarkan UU No 10 Tahun 2009 tentang kepariwisataan, usaha penyediaan akomodasi wisata meliputi jenis usaha hotel, bumi perkemahan, persinggahan caravan, vila, dan pondok wisata. Menurut Suwarna & Widyatmaja (2017, hal 103-104) terdapat beberapa jenis akomodasi wisata, meliputi :

a. Hotel

Hotel adalah penginapan yang menyediakan berbagai fasilitas dan pelayanan seperti layanan kamar, layanan makanan dan minuman, pencucian pakaian, dan layanan tambahan seperti rekreasi yang disediakan untuk tamu hotel.

b. *Guest House*

Guest house adalah akomodasi yang memiliki bangunan seperti tempat tinggal pada umumnya. Fasilitas yang ditawarkan tidak terlalu lengkap yaitu hanya fasilitas kamar dan sarapan.

c. *Homestay*

Homestay adalah akomodasi yang berasal dari rumah pribadi atau penduduk yang didesain sedemikian rupa untuk disewakan kepada wisatawan. Tamu akan tinggal bersama pemilik rumah.

d. *Losmen*

Losmen adalah akomodasi yang menggunakan keseluruhan atau sebagian bangunan sebagai tempat menginap. Bangunan losmen

tidak dirancang menyerupai tempat tinggal dan memiliki fasilitas yang sederhana

e. Perkemahan

Perkemahan adalah jenis akomodasi yang memanfaatkan lahan terbuka menggunakan tenda sebagai sarana menginap.

f. Vila

Vila adalah keseluruhan bangunan berbentuk rumah yang disewakan kepada tamu yang ingin menginap.

4. Pengertian Vila

Menurut Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif tentang Standar Usaha Vila No 29 Tahun 2014, usaha vila adalah usaha penyediaan akomodasi berupa penyewaan bangunan secara keseluruhan untuk jangka waktu tertentu, yang digunakan untuk kegiatan wisata dan dilengkapi dengan sarana serta fasilitas penunjang lainnya c.

Vila juga memiliki pengertian sebuah bangunan, perusahaan, lambang, atau badan usaha akomodasi yang menyediakan pelayanan jasa dalam bidang penginapan, diperuntukkan bagi semua orang yang ingin berwisata, baik yang bermalam di vila tersebut atau hanya (Muhammad, 2003).

5. Standar Usaha Vila

Berdasarkan Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif No 29 Tahun 2014 tentang Standar Usaha Vila, untuk mendirikan vila harus memenuhi standar usaha yang sudah ditetapkan oleh Kemenparekraf yang mencakup persyaratan dasar, aspek produk, aspek pelayanan, dan

aspek pengelolaan. Usaha vila dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu vila bintang dan vila non bintang. Vila non bintang tidak memiliki penggolongan vila seperti vila bintang. Vila bintang memiliki tiga penggolongan, yaitu :

1. Vila Bintang *Diamond*

Vila dapat diklasifikasikan menjadi vila bintang *diamond* apabila mendapatkan rentang nilai ≥ 220 .

2. Vila Bintang *Gold*

Vila dapat diklasifikasikan menjadi vila bintang *gold* apabila mendapatkan rentang nilai 176 – 219.

3. Vila Bintang *Silver*

Vila dapat diklasifikasikan menjadi vila bintang *silver* apabila mendapatkan rentang nilai 132 – 175.

Penentuan vila bintang dilakukan dengan cara menjumlahkan seluruh nilai sub unsur syarat mutlak dan tidak mutlak untuk seluruh aspek standar usaha vila bintang. Penjumlahan sub unsur syarat mutlak dan mutlak akan menentukan penggolongan vila bintang sesuai dengan rentang nilai diatas. Berdasarkan penilaian mandiri yang dilakukan oleh pelaku usaha, Sayana Beach Villas mendapatkkan hasil penilaian yaitu 228 sehingga termasuk kedalam golongan vila bintang *Diamond* karena memiliki rentang nilai ≥ 220 . Perincian lebih lanjut mengenai penilaian mandiri standar usaha vila dapat dilihat pada Lampiran F-1.

6. Jenis Vila

Menurut (Gunawan, 2007) vila dapat dibagi menjadi beberapa jenis, yaitu :

- 1) *Villa Resort*, adalah akomodasi yang dibangun di daerah atau tempat wisata untuk mendukung suatu aktivitas wisata.
- 2) *Mountain Villa*, adalah akomodasi vila yang dibangun di daerah pegunungan. Fasilitas vila berkaitan dengan lingkungan alam dan rekreasi yang bersifat kultural dan natural.
- 3) *Beach Villa*, adalah akomodasi vila yang dibangun di daerah pantai. Akomodasi ini memanfaatkan keindahan pantai, laut, dan fasilitas air sebagai daya tarik utama.

7. Klasifikasi Hotel

Menurut (Barrows, Powers, & Reynolds, 2012) Hotel dapat diklasifikasikan menjadi beberapa kriteria berdasarkan harga, fungsi, lokasi, segmentasi pasar, dan keistimewaan atau style yang ditawarkan.

a. Berdasarkan harga

1) *Limited-service hotels*

Hotel yang hanya menawarkan kamar saja tanpa tempat publik, ruang pertemuan, dan restoran atau terdapat restoran dengan menu yang terbatas. Harga kamar termasuk murah, memiliki istilah *budget* atau *economy* hotel.

2) *Select-service hotels*

Hotel yang menyediakan kamar dengan pelayanan yang tidak selengkap *full service hotels*, tetapi tetap menawarkan tamu pengalaman menginap dengan pelayanan dasar. Hotel ini

menawarkan fasilitas *lounge area*, pelayanan sarapan, dan akses internet gratis.

3) *Full-service hotels*

Hotel yang menawarkan kamar dengan fasilitas dan pelayanan yang lengkap. Hotel ini terdiri dari fasilitas ruang publik, ruang pertemuan, dan minimal satu fasilitas makanan dan minuman.

4) *Luxury hotels*

Hotel yang menawarkan dekorasi dan perabotan yang unik jika dibandingkan dengan properti hotel lainnya. Hotel ini menawarkan fasilitas dan *amenities* yang lengkap. Contohnya terdapat layanan *concierge*, beberapa restoran termasuk *gourmet* atau *fine dining restaurant*, fasilitas *banquet* dan *full room service*.

b. Berdasarkan segmentasi pasar

1) *Executive conference centers*

Hotel yang berlokasi di daerah pinggiran kota dengan jumlah kamar kurang dari 300 kamar. Fasilitas yang ditawarkan biasanya cocok dengan lingkungan pembelajaran dengan menyediakan ruang pertemuan kecil dan ruang kelas dengan teknologi yang mendukung.

2) *Resorts*

Hotel yang berlokasi di tempat yang memiliki pemandangan alam yang indah, memiliki jumlah kamar 200-500 kamar. Hotel

menawarkan fasilitas rekreasi menyesuaikan dengan lokasi property, terdapat banyak pilihan outlet makanan dan minuman.

3) *Casino hotels*

Hotel ini berbeda pelayanannya dengan tipe hotel lain, operasional *casino* adalah sumber pendapatan utama.

4) *Health spas*

Hotel ini biasanya memiliki tipe seperti *resort* atau menjadi bagian dari suatu *resort* dengan fokus menawarkan fasilitas untuk mengurangi stress, mengurangi berat badan, dan memanjakan diri.

5) *Vacation ownership*

Hotel yang memiliki sistem *timeshare* yaitu kepemilikan dalam bentuk keanggotaan atau hak pengguna khusus. Kepemilikannya punya Bersama dimana pembeli memiliki hak untuk menggunakan properti tersebut dalam jangka waktu tertentu.

c. Klasifikasi lainnya berdasarkan gaya atau *style*

1) *All-suite hotels*

All suite hotels biasanya dapat ditemukan di lokasi perkotaan. Pinggiran kota, bahkan perumahan. Memiliki ukuran kamar yang lebih besar daripada kamar hotel biasanya yaitu lebih dari 46m². Terdapat ruang tamu dan dapur yang terpisah dari kamar tidur.

2) *Extended-stay hotels*

Hotel yang pada dasarnya memiliki fitur dan fasilitas yang sama dengan yang ditawarkan tipe *all suite hotels* namun dengan harga

yang lebih murah karena biasanya tamu menginap dalam jangka waktu yang lama.

3) *Historic conversions*

Hotel yang memiliki nilai sejarah dan direnovasi berdasarkan kemegahan awalnya. Hotel klasik cocok untuk tamu yang ingin merasakan keagungan dan keeleganan pada zaman dahulu dengan fitur yang modern dan nyaman.

4) *Bed and breakfast inns*

Properti yang hanya memiliki lima hingga sepuluh kamar. Harga kamar sudah termasuk dengan sarapan. Biasanya hotel ini berlokasi di luar perkotaan.

5) *Boutique hotels*

hotel yang penampilan dan suasana yang berbeda dengan hotel tradisional pada umumnya. Desain interior *boutique hotel* adalah *postmodern* hingga *homey*. Dilengkapi gambar serta atmosfer yang berbeda dengan properti lainnya.

Menurut Peraturan Pemerintah, yaitu SK: Kep-22/U/VI/78 oleh Dirjen Pariwisata, hotel dapat diklasifikasikan berdasarkan sistem penjualan kamar, yaitu :

- a. *European plan hotels*, adalah hotel yang menawarkan biaya untuk harga kamar saja.
- b. *American plan hotels*, adalah hotel yang menawarkan biaya untuk kamar dan makanan.

- 1) *Full American plan*, adalah hotel yang menawarkan harga kamar sudah termasuk dengan tiga kali makan (sarapan, makan siang, dan makan malam).
- 2) *Modified American plan*, adalah hotel yang menawarkan harga kamar sudah termasuk dengan dua kali makan (sarapan dan makan siang atau sarapan dengan makan malam).
- c. *Continental plan hotels*, adalah hotel yang menawarkan harga kamar sudah termasuk dengan sarapan pagi (*room with breakfast*).

8. Konsep Sayana Beach Villas

Sayana Beach Villas masuk ke dalam klasifikasi *beach villa* karena berlokasi di pinggir pantai dan setiap unit vilanya memiliki pemandangan langsung menghadap laut. Berdasarkan penilaian mandiri standar usaha vila, Sayana Beach Villas masuk ke dalam golongan vila bintang *diamond*. Sesuai dengan standarnya, bangunan, *furniture* dan *fixture* vila menggunakan material berkualitas premium dengan desain yang indah. Untuk penjelasan spesifikasi produk, fasilitas, layanan, dan sumber daya manusia Sayana Beach Villas yang lebih detail sesuai standar vila bintang *diamond* dapat dilihat pada Lampiran F-1.

Sayana Beach Villas memiliki konsep perpaduan tradisional dibalut dengan sentuhan *modern*. Desain tradisional terinspirasi rumah adat Belitung yang menggunakan material kayu khas Belitung yaitu bornean, nyatoh, dan medang serta bentuk atap yang tinggi dan jendela yang banyak untuk menunjukkan keunikan konsep tradisional di beberapa elemen seperti lantai, rangka atap, dan dinding. Agar tidak terkesan

terlalu tradisional, bangunan dilengkapi interior dan *furniture* dengan sentuhan *modern* melalui permainan warna dan ornamennya. Sayana Beach Villas menggunakan warna-warna netral yang tidak mencolok seperti *earth tone* untuk memberikan kesan hangat dan alami melalui desainnya.

Sayana Beach Villas ingin memberikan kesan sebagai tempat beristirahat sementara untuk wisatawan agar mereka dapat merasakan ketenangan dan kenyamanan dalam suasana baru yang berbeda dibandingkan dengan tempat asal mereka. Sayana sendiri berasal dari kata Sansekerta yang artinya tempat tinggal atau tempat beristirahat. Tamu diharapkan mendapatkan pengalaman menginap berbeda yang tidak didapatkan di akomodasi lain dari pelayanan dan fasilitas yang ditawarkan dapat melepaskan penat, lelah, atau stress yang mereka rasakan saat menjalani rutinitas sehari-hari. Target pasar utama dari Sayana Beach Villas adalah wisatawan domestik yang ingin berwisata ke pulau Belitung bersama dengan keluarga, teman atau rekan kerja (*group traveller*) yang membutuhkan akomodasi bersifat privat dan eksklusif untuk memberikan kesan keintiman dan kehangatan.

Sayana Beach Villas hanya terdiri dari tujuh unit vila yang terdiri dari dua tipe vila yaitu *one bedroom villa* dan *two bedroom villa*. Berdasarkan klasifikasi *style*-nya, Sayana Beach Villas termasuk ke dalam klasifikasi *all suite* karena memiliki ukuran kamar yang besar dan setiap unit vila dilengkapi dengan kamar mandi, ruang keluarga, ruang makan, dapur, serta teras. Berdasarkan klasifikasi harga, Sayana Beach Villas termasuk

ke dalam *select service*. Walaupun fasilitas yang ditawarkan tidak selengkap *full-service hotels*, namun Sayana Beach Villas menawarkan kamar dengan beberapa fasilitas dan pelayanan yang mampu membuat tamu merasa nyaman dan betah. Sayana Beach Villas menyediakan layanan pembersihan kamar, *front office* 24 jam, *laundry service*, dan layanan antar jemput bandara. Terdapat fasilitas restoran, kolam renang dan pantai pribadi yang hanya dapat diakses oleh tamu saja. Tamu dapat menggunakan fasilitas olahraga air yang disediakan yaitu kayak, *paddle boarding*, dan *rubber boat*. Tamu juga dapat mengendarai sepeda yang disediakan oleh untuk mengelilingi daerah sekitar yang masih asri dan memiliki udara yang segar. Terdapat layanan penyewaan transportasi yang dapat mengantarkan tamu ke berbagai tempat seperti pusat kota, bandara, dan tempat wisata lainnya. Sayana Beach Villas termasuk juga ke dalam klasifikasi hotel *Continental plans* dimana akomodasi menawarkan harga kamar dengan sarapan. Sayana Beach Villas menyediakan akomodasi penginapan yang aman dan sehat menyesuaikan dengan era *new normal* dan mengikuti protokol kesehatan yang sudah ditentukan oleh pemerintah. Dengan sertifikasi CHSE (*Cleanliness, Health, Safety, dan Environment Sustainability*) wisatawan akan merasa terjamin kesehatan dan keamanannya selama menginap di Sayana Beach Villas