

**ANALISIS STUDI KELAYAKAN BISNIS HOMESTAY
DI GEOPARK CILETUH
KECAMATAN CIEMAS KABUPATEN SUKABUMI**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Sarjana Administrasi Bisnis
Program Studi S1 Administrasi Bisnis

Disusun Oleh:
Dede Riki Permana
C1011411RB5003



**PROGRAM STUDI S1 ADMINISTRASI BISNIS
FAKULTAS ILMU KOMUNIKASI DAN ADMINISTRASI
UNIVERSITAS SANGGA BUANA YPKP
2018**

LEMBAR PENGESAHAN

ANALISIS STUDI KELAYAKAN BISNIS HOMESTAY DI GEOPARK CILETUH KECAMATAN CIEMAS KABUPATEN SUKABUMI

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Sarjana Administrasi Bisnis
Program Studi S1 Administrasi Bisnis

Disusun Oleh:
Dede Riki Permana
C1011411RB5003



Ketua Program Studi Menyetujui, Pembimbing

Fauzan Aziz, SMB, MBA

Fauzan Aziz, SMB, MBA

Mengetahui,
Plt. Dekan

Tatang Sudrajat, Drs., S.IP., M.Si

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi ini dengan judul:

“Analisis Studi Kelayakan Bisnis *Homestay* Di *Geopark* Kecamatan Ciemas Kabupaten Sukabumi” adalah benar-benar karya saya sendiri. Saya tidak melakukan penjiplakan kecuali melalui pengutipan sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku. Saya bersedia menanggung resiko atau sanksi yang dijatuhkan kepada saya apabila ditemukan pelanggaran terhadap etika keilmuan dalam skripsi.

Bandung, 20 Agustus 2018

Dede Riki Permana

NPM: C1011411RB5003

KATA PENGANTAR

Puji dan sukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, karena atas ridho dan hidayah Nya, penulis dapat menyelesaikan penyesuaian skripsi yang berjudul **“Analisis Studi Kelayakan Bisnis *Homestay* Di *Geopark* Ciletuh Kecamatan Ciemas Kabupaten Sukabumi”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Administrasi Bisnis Program Studi S1 Administrasi Bisnis. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada Universitas Sangga Buana YPKP Bandung khususnya Program Studi S1 Administrasi Bisnis Fakultas Ilmu Komunikasi dan Administrasi atas kesempatan dan didikan yang diberikan selama ini. Selain itu, tidak lupa penulis ucapkan terima kasih kepada kedua orang tua yang telah mendoakan dan mendukung penulis dalam penelitian ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang turut terlibat dalam penyusunan skripsi ini.

1. Fauzan Aziz, SMB.,MBA. selaku dosen pembimbing yang telah berkontribusi besar meluangkan waktu, pikiran, dan perhatian untuk memberikan bimbingan, arahan, dan saran bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Tatang Sudrajat, Drs., S.IP., M.Si selaku dosen penguji, baik penguji Usulan/proposal penelitian maupun penguji Skripsi.
3. Seluruh dosen pengajar program studi S1 Administrasi Bisnis yang telah memberikan ilmu, wawasan, pemahaman, serta pengalamannya selama penulis mengikuti studi di Fakultas Ilmu Komunikasi dan Administrasi, Universitas Sangga Buana YPKP Bandung.

4. Seluruh staff administrasi Program Studi S1 Administrasi Bisnis atas kelancaran informasi dan dukungan administrasi selama mengikuti perogram pendidikan ini.
5. Seluruh teman-teman mahasiswa Administrasi Bisnis angkatan 2014 yang telah bekerjasama dengan baik selama kegiatan studi berlangsung.
6. Semua pihak yang penulis tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan maupun dukungan. Untuk segala kebaikan dan dukungan tersebut, semoga Allah SWT melimpahkan rahmat dan karunia Nya kepada mereka semua.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kesempurnaan, baik dalam teknik penulisan, struktur bahasa, ataupun substansi ilmiah. Untuk itu, penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang membangun untuk perbaikan di masa mendatang. Penulis juga berharap semoga skripsi ini bermanfaat khususnya bagi penulis sendiri, da umumnya bagi mahasiswa Universitas Sangga Buana YPKP Bandung.

Bandung, 20 Agustus 2018

Hormat Saya,

Dede Riki Permana

NPM: C1011411RB5003

ABSTRAK

Pesatnya perkembangan sektor pariwisata dan sektor bisnis di *Geopark Ciletuh* Kabupaten Sukabumi, berdampak pada meningkatnya kebutuhan akan penginapan baik bagi kalangan menengah keatas maupun kalangan menengah kebawah. Hal ini ditunjukkan oleh tingkat huni penginapan di *Geopark Ciletuh* Kabupaten Sukabumi yang terus meningkat setiap tahunnya. Ada berbagai jenis penginapan diantaranya *Homestay*. Jumlah *Homestay* di *Geopark Ciletuh* Kabupaten Sukabumi masih sangat sedikit, hal ini menjadipeluang bagi pengusaha untuk mendirikan *Homestay* di *Geopark Ciletuh* Kabupaten Sukabumi. Untuk mendirikan *Homestay* perlu ada rancangan perkiraan biaya yang diperlukan, modal yang dibutuhkan dan benefit yang akan diperoleh. Sebelum rencana *Homestay* dilaksanakan terlebih perlu dahulu dilakukan Analisis Studi Kelayakan untuk mengetahui kelayakan usaha tersebut.

Untuk itu yang menjadi permasalahan penelitian ini adalah: Apakah rencana mendirikan *Homestay* di *Geopark Ciletuh* Kabupaten Sukabumi layak untuk dilaksanakan? Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kelayakan rencana usaha *Homestay* di *Geopark Ciletuh* Kabupaten Sukabumi. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif.

Untuk metode kuantitatif digunakan tiga Kriteria Investasi yaitu: *Net Present Value* (NPV), *Net Benefit Cost Ratio* (Net B/C), *Internal Rate of Return* (IRR); Analisis *Pay Back Period* (PBP), dan Analisis *Break Event Point* (BEP). Berdasarkan hasil analisis finansial diperoleh NPV = 831.444.542,44; Net B/C = 4,08; IRR = 27,84%, analisis *Pay Back Period* selama 3 tahun 8 bulan 4 hari, analisis *Break Event Point* selama 3 tahun 4 bulan 2 hari. Berdasarkan hasil analisis kuantitatif dapat disimpulkan bahwa rencana mendirikan *Homestay* layak untuk dilaksanakan.

Kata Kunci : Studi Kelayakan Bisnis, Kriteria investasi, *Pay Back Period* , *Break EventPoint*.

ABSTRACT

The rapid development of the tourism sector and the business sector in Geopark Ciletuh, Sukabumi Regency, has an impact on the increasing need for accommodation both for the upper middle class and the lower middle class. This is indicated by the level of accommodation of lodging in the Ciletuh Geopark Sukabumi Regency which continues to increase every year. There are various types of lodging including Homestay. The number of Homestay in Geopark Ciletuh, Sukabumi Regency is still very small, this is an opportunity for entrepreneurs to establish a Homestay in Ciletuh Geopark, Sukabumi Regency. To establish a Homestay, there is a need to design a cost estimate, capital needed and benefits to be obtained. Before the Homestay plan is implemented, it is necessary first to conduct a Feasibility Study to determine the feasibility of the business.

For this reason, the problem of this research is: Is the plan to establish a Homestay in Ciletuh Geopark, Sukabumi Regency worthy to be carried out? The purpose of this study was to determine the feasibility of the plan of the Homestay business in Ciletuh Geopark, Sukabumi Regency. This study uses quantitative methods.

For quantitative methods, three Investment Criteria are used, namely: Net Present Value (NPV), Net Benefit Cost Ratio (Net B / C), Internal Rate of Return (IRR); Pay Back Period (PBP) Analysis, and Break Event Point (BEP) Analysis. Based on the results of financial analysis obtained NPV = 831,444,542.44; Net B / C = 4.08; IRR = 27.84%, Pay Back Period analysis for 3 years 8 months 4 days, analysis of Break Event Points for 3 years 4 months 2 days. Based on the results of the quantitative analysis it can be concluded that the plan to establish a Homestay is feasible.

Keywords: *Business Feasibility Study, Investment Criteria, Pay Back Period, Break Event Point.*

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
LEMBAR PERNYATAAN	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
 BAB I PENDAHULUAN	 1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	10
1.3 Tujuan Penelitian	11
1.4 Kegunaan Penelitian	11
1.4.1 Kegunaan Teoritis.....	12
1.4.2 Kegunaan Praktis	12
1.5 Sistematika Penulisan Peraktis	12
1.6 Lokasi dan Waktu Penelitian	13
 BAB IITINJAUAN PUSTAKA	 14
2.1 Kajian Teoritis	14
2.1.1 Studi Kelayakan Bisnis	14
2.1.2 <i>Homestay</i>	18
2.2 Kajian Nonteoritis.....	21
2.3 Penelitian Terdahulu	21

2.4 Kerangka Pemikiran	31
2.5 Hipotesis Penelitian	34
BAB III METODE PENELITIAN	35
3.1 Jenis Penelitian	35
3.2 Teknik Pengumpulan Data.....	35
3.3 Ruang Lingkup Penelitian	36
3.4 Oprasionalisasi Variabel dan Skala Pengukuran	37
3.5 Teknik Analisis Data	38
3.5.1 Net Persent Value (NVP).....	38
3.5.2 Analisis <i>Break Event Point</i> (BEP)	40
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	41
4.1 Objek Penelitian.....	41
4.1.1 Rancangan Usaha.....	41
4.1.2 Struktur Organisasi <i>Homestay</i>	43
4.2 Hasil Pengumpulan Data	45
4.3 Hasil Penelitian	46
4.3.1 Rancangan Kelayakan Bisnis <i>Homestay</i>	46
4.3.2 Rancangan Perkiraan Cost	48
4.3.3 Analisis Pay Back Period (PBP)	54
4.3.4 Analisis Break Even Poin (BEP)	54
4.4 Pembahasan Hasil Penelitian	55
BAB V PENUTUP	57
5.1 Simpulan	57
5.2 Rekomendasi.....	58
DAFTAR PUSTAKA	59
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jumlah Daerah Berdasarkan Provinsi.....	2
Tabel 1.2 Data kunjungan wisatawan di <i>geopark</i> ciletuh dari tahun 2014 sampai tahun 2017	6
Tabel 1.3 Rancangan Rincian Biaya Investasi.....	7
Tabel 1.4 Rancangan Biaya Operasional	9
Tabel 1.5 Jadwal Penelitian.....	13
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	21
Tabel 3.1 Oprasionalisasi Variabel	37
Tabel 4.1 Perkiraan Benefit <i>Homestay</i>	47
Tabel 4.2 Perkiraan Rencana Biaya Usaha <i>Homestay</i> Selama 20 Tahun	48
Tabel 4.3 Analisis Finansial Rencana Pendirian Usaha <i>Homestay</i> di Geopark Ciletuh Kab. Sukabumi	51
Tabel 4.4 Tabel Perhitungan <i>Pay Back Period</i> Rencana usaha <i>Homestay</i>	53
Tabel 4.5 Tabel Perhitungan <i>Break Even Point</i> (BEP) Rencana Usaha <i>Homestay</i> ...	55

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Paradigma Study Kelayakan Bisnis Homestay (2018)	34
Gambar4.1 Kamar <i>Homestay</i> Per Unit.....	41
Gambar 4.2 Denah <i>Office Homestay</i>	42
Gambar 4.3 Denah area <i>Homestay</i>	43
Gambar 4.4 Struktur Organisasi <i>Homestay</i>	44

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran1: Foto Observasi dengan KADES (2018)

Lampiran 2: Foto Observasi dengan pemilik *Homestay* (2018)

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan pariwisata global dewasa ini semakin menunjukkan *existencenya*. Kegiatan pariwisata pada awalnya hanya dipandang sebagai suatu kegiatan dalam membahagiakan diri (*pleasure*) dan menghabiskan waktu luang (*leisure*), kini pariwisata berkembang menjadi suatu industri besar dalam tataran perekonomian suatu bangsa atau negara. Paradigma pembangunan yang banyak negara di dunia kini lebih berorientasi pada pengembangan sektor jasa dan industri, didalamnya termasuk industri pariwisata. Sektor pariwisata diakui mampu untuk dapat membantu menaikkan cadangan devisa Negara dan bahkan secara pragmatis dapat meningkatkan roda perekonomian, menciptakan lapangan kerja, dan mampu mengatasi kemiskinan bagi masyarakat atau komunitas lokal.

Seiringnya perkembangan waktu dengan meluasnya definisi pariwisata daerah tujuan wisata juga semakin berkembang. Salah satu daerah tujuan wisata yang menjadi alternatif bagi wisatawan yang penat dengan hiruk pikuk kehidupan perkotaan serta penurunan kualitas lingkungan kota adalah pariwisata pedesaan atau yang disebut desa wisata. Desa wisata dibentuk dengan mengedepankan gaya hidup dan kualitas hidup masyarakatnya serta melibatkan masyarakat setempat dan pengembangan mutu produk desa wisata tersebut. Desa wisata dibangun dengan konsep kembali ke alam serta menawarkan kehidupan masyarakat yang lebih alami serta menalpilkan kekayaan kebudayaan daerah setempat.

Indonesia juga merupakan negara kepulauan dengan potensi yang besar hampir disegala sektor, salah satunya di sektor pariwisata. Sebagai negara yang memiliki potensi pariwisata yang besar tentu saja membuat sektor pariwisata Indonesia

menjadi sorotan yang harus di kunjungi, oleh karena itu industri pariwisata di Indonesia harus mendapat perhatian khusus dari pemerintah, baik pemerintah pusat maupun daerah dalam mengembangkan potensi pariwisatanya. Pengembangan industri pariwisata sendiri mempunyai pengaruh yang cukup kuat bagi perkembangan wilayah di daerah sekitar obyek wisata, karena dapat bertindak sebagai industri sektor utama yaitu sektor unggulan yang mampu meningkatkan perekonomian daerah terutama bagi daerah yang merupakan daerah otonomi baru. Agar tidak menjadi daerah yang tertinggal dengan potensi daerah di sektor pariwisata yang dimiliki daerah tersebut, harusnya dapat menjadi suatu batu loncatan untuk mengembangkan daerah tersebut dan meningkatkan pendapatan asli daerah dari sektor pariwisata yang ada.

Indonesia yang memiliki 34 provinsi dan terdiri dari pulau-pulau yang mana di setiap daerah memiliki potensi pariwisata yang memiliki daya tarik tersendiri, salah satunya di Provinsi Jawa Barat yang merupakan salah satu provinsi dengan potensi pariwisata yang besar dan menawarkan berbagai obyek wisata alam yang menarik untuk dikunjungi. Di Jawa Barat, salah satu daerah dengan potensi pariwisata yang besar adalah Geopark Ciletuh Kabupaten Sukabumi.

Tabel 1.1

Jumlah Daerah Berdasarkan Provinsi

Nomer	Nama Provinsi
1	Pemerintah Aceh
2	Pemerintah Provinsi Sumatra Utara
3	Pemerintah Provinsi Riau
4	Pemerintah Provinsi Sumatra Barat
5	Pemerintah Provinsi Jambi
6	Pemerintah Provinsi Sumatra Selatan
7	Pemerintah Provinsi kep. Bangka Belitung
8	Pemerintah Provinsi Bengkulu
9	Pemerintah Provinsi Lampung
10	Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta

11	Pemerintah Provinsi Jawa Barat
12	Pemerintah Provinsi Banten
13	Pemerintah Daerah Di Yogyakarta
14	Pemerintah Provinsi Jawa Tengah
15	Pemerintah Provinsi Jawa Timur
16	Pemerintah Provinsi Kalimantan Barat
17	Pemerintah Provinsi Kalimantan Tengah
18	Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan
19	Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur
20	Pemerintah Provinsi Kalimantan Utara
21	Pemerintah Provinsi Gorontalo
22	Pemerintah Provinsi Sulawesi Tengah
23	Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan
24	Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara
25	Pemerintah Provinsi Sulawesi Barat
26	Pemerintah Provinsi NTB
27	Pemerintah Provinsi NTT
28	Pemerintah Provinsi Maluku
29	Pemerintah Provinsi Maluku Utara
30	Pemerintah Provinsi Papua
31	Pemerintah Provinsi Kepulauan Riau
32	Pemerintah Provinsi Papua Barat
33	Pemerintah Provinsi Bali
34	Pemerintah Provinsi Kalimantan Utara

Sumber: <http://bangimam-berbagi.blogspot.com/2016/11/berapa-jumlah-pns-saat-ini-di-indonesia.html>

Geopark Ciletuh merupakan tamanbumi yang berlokasi di selatan Kabupaten Sukabumi, saat ini Geopark Ciletuh menjadi kawasan pengembangan yang berbasis pada konservasi, edukasi, dan pemberdayaan masyarakat. Hal itu tentu saja dengan berpilar pada keragaman geologi, hayati dan budaya. Apalagi, bebatuan yang ada Geopark Ciletuh merupakan batuan tertua yang ada di Pulau Jawa. Bahkan, keindahan Geopark Ciletuh menjadi daya tarik wisatawan untuk menikmati keindahan alam. Oleh karenanya, sangat cocok dan strategis dikembangkan dalam menarik wisatawan nusantara maupun mancanegara. Apalagi bentang alam Ciletuh

menyerupai amfiteater raksasa dengan bentuk seperti tapal kuda, di mana posisinya langsung menghadap ke Samudra Hindia.

Selain itu, kawasan Geopark Ciletuh dikelilingi perbukitan yang hijau dan memiliki air terjun yang indah di antara tebing bebatuan sebagai hasil proses geologi selama jutaan tahun silam. Sedikitnya, ada sembilan air terjun di kawasan Geopark Ciletuh itu di antaranya Curug Awang, Curug Tengah, Curug Puncak Manik, Curug Cikanteh, Curug Ngelai, Curug Sodong, Curug Dogdog, Curug Nyelempet, dan Curug Cimarunjung yang dapat memanjakan mata wisatawan.

Masih ada juga yaitu Puncak Darma yang lokasinya tidak jauh dari Curug Cimarunjung. Puncak Darma merupakan titik tertinggi di Geopark Ciletuh yang tepat mengarah ke laut, disana wisatawan bisa menikmati pemandangan matahari tenggelam. Karena letaknya di ketinggian, wisatawan bisa melihat dengan jelas bagaimana saat samudera menelan bulat-bulat sang surya.

Sedangkan untuk Panenjoan, merupakan tempat yang cocok untuk melihat berbagai bebatuan yang ada. Apalagi, Geopark Ciletuh merupakan bentang batuan tertua di Jawa Barat, maka di sini terdapat begitu banyak bukit bebatuan. Salah satu yang bisa dinikmati keindahannya adalah Bukit Panenjoan, dari sana wisatawan bisa melihat wilayah Geopark Ciletuh secara keseluruhan bahkan bagi penggemar swafoto, bukit Panenjoan menyiapkan latar belakang yang dijamin bagus.

Wisata pantainya sendiri ada Pantai Palampang, pantai yang cukup indah itu, menjadi pelengkap wisata di Geopark Ciletuh. Apalagi dengan nuansa alamnya yang masih asri, membuat setiap orang betah untuk berlama-lama di pantai tersebut. Bahkan, dengan berbagai keindahan yang disuguhkan, Geopark Ciletuh resmi dikukuhkan sebagai Geopark Nasional pada 2015 lalu. Bahkan saat ini, Pemerintah Provinsi Jawa Barat berencana menaikkan status Geopark Ciletuh menjadi bagian dari

Geopark Dunia pada 2017. Dengan demikian lengkap sudah legalitas Geopark Ciletuh-Palabuanratu, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat sebagai bagian dari keluarga besar UGG di dunia, yang tepat diantaranya di Indonesia.

Ketua Harian Badan Pengelola Geopark Ciletuh-Palabuanratu Denny Juanda mengatakan terbitnya sertifikat ini melengkapi perjuangan proses setifikasi UNESCO.“ Alhamdulillah, kami bersyukur sekali atas terbitnya sertifikat ini, segera akan digelar acara peresmian UGG-Geopark Ciletuh-Palabuanratu,” katanya di Bandung, Sabtu 19 Mei 2018 lalu. (Sumber: <https://sukabumiupdate.com>)

Keberhasilan industri pariwisata di Indonesia sangat dipengaruhi oleh berbagai faktor termasuk di dalamnya keberadaan penginapan (*hotel, homestay, guest house* dll) yang merupakan sarana tempat beristirahat bagi para pengunjung baik yang berasal dari mancanegara maupun pengunjung domestik. Dengan demikian kenyamanan dan kelayakan untuk para konsumen dalam menggunakan jasa suatu penginapan merupakan persyaratan utama, sehingga para pengelola penginapan harus menciptakan kenyamanan yang sebaik mungkin agar jasa hunian *homestay* dapat dipertahankan. Penetapan kawasan wisata geopark ciletuh sebagai taman dunia dilakukan dalam rangka perlindungan, pelestarian, dan pemanfaatan secara lestari sumber daya alam hayati dan ekosistemnya. Penetapan tersebut didasarkan atas hasil kajian dan pembahasan tim yang menilai kawasan geopark nasional memenuhi syarat untuk menjadi geopark internasional sebagai taman dunia.

Berinvestasi di asset properti merupakan investasi yang paling menguntungkan karena dapat menjamin bahwa nilainya hampir selalu akan tumbuh dalam jangka panjang dimana harga rumah dan tanah akan terus naik berkisar 10% – 20% per tahun. Hal ini dikarenakan setiap orang pasti membutuhkan rumah, populasi meningkat, namun jumlah tanah terbatas. Keuntungan lain dari investasi properti

yaitu dapat digunakan sebagai tempat tinggal atau dimanfaatkan untuk menambah penghasilan dengan cara disewakan, dijadikan Villa, Hotel atau Homestay. Dalam perkembangan yang pesat saat ini kebutuhan akan penginapan menjadi sangat penting baik bagi kalangan menengah ke atas maupun menengah kebawah. Sebagai gambaran berikut disajikan data Tingkat Huni Penginapan di Geopark Ciletuh Kabupaten Sukabumi Tabel 1.1. Dari Tabel 1.1 dapat diketahui bahwa Tahun 2014 sampai dengan 2017 tingkat huni penginapan di Geopark Ciletuh Kabupaten Sukabumi mengalami kenaikan yakni dari 15,84% menjadi 35,73%, menjadi 55,68% dan menjadi 85,79%. Dengan melihat tingkat huni penginapan yang terus naik setiap tahunnya dapat menjadi peluang bagi pengusaha untuk mendirikan penginapan di Geopark Ciletuh Kabupaten Sukabumi dengan harga yang terjangkau baik bagi kalangan atas, menengah maupun kalangan bawah.

Tabel 1.2

Data kunjungan wisatawan di geopark ciletuh dari tahun 2014 sampai tahun 2017

Tahun	Tingkat kenaikan (%)
2014	15,84
2015	35,73
2016	55,68
2017	85,79

Sumber: Paguyuban Alam Pakidulan Sukabumi (PAPSI) Kabupaten Sukabumi 2018

Dengan bertambah banyaknya obyek wisata yang meningkatnya kegiatan bisnis dan bidang lainnya, tingkat huni penginapan meningkat, namun jumlah *Homestay* yang masih sedikit, menjadikan peluang bagi pengusaha untuk mendirikan

penginapan atau *Homestay*. Fasilitas yang akan dibangun berupa 10 unit kamar lengkap dengan ruang tamu, kamar mandi, dapur dan teras serta memberikan beberapa pilihan paket menginap yang disesuaikan dengan kebutuhan konsumen. Paket Eksklusif 1 unit: bagi konsumen yang berjumlah 1-2 orang, terdiri dari 1 kamar tidur, 1 ruang tamu, dapur dan kamar mandi dengan harga Rp 450.000/malam. Paket Group 2 unit: bagi konsumen yang berjumlah 3-4 orang, dengan harga: Rp 550.000/ malam. Paket Family 3 unit: bagi konsumen yang berjumlah diatas 4 orang, dengan harga: Rp 850.000/malam. Bagi pengunjung yang tidak membawa kendaraan disediakan jasa transportasi gratis dalam radius 5 km. Adapun rancangan perkiraan biaya investasi dan biaya operasional untuk mendirikan usaha ini dapat dilihat pada Tabel 1.2 dan Tabel 1.3 Diperkirakan umur proyek ini selama 20 (dua puluh) tahun.

Tabel 1.3

Rancangan Rincian Biaya Investasi

No	Keterangan	Jumlah
1	Tanah: Ukuran Panjang 30 m x Lebar 40 m = 1.200 m ² (1.200m ² x Rp. 500.000/m ²)	Rp 600.000.000
2	Biaya Bangunan, meliputi : 10 unit <i>Homestay</i> , ruang office dan lobi, garasi, gudang, dapur.	Rp. 550.000.000
3	Fasilitas per unit, meliputi:	
	Sofa kulit (10 set x @Rp. 2.500.000)	Rp 25.000.000
	LCD LG 21' (10 unit x @Rp. 1.500.000)	Rp 15.000.000
	Parabola bebas iuran (10 unit x @Rp. 2.500.000)	Rp 25.000.000

	Meja makan besi 4 kursi (10 set x @Rp.750.000)	Rp 7.500.000
	2 Kursi santai + 1 meja (10 set x @ Rp. 400.000)	Rp 4.000.000
	Tempat tidur (10 set x @Rp. 1.500.000)	Rp 15.000.000
	Lemari pakaian 2 pintu. (10 x @Rp. 575.000)	Rp 5.750.000
	Hair dryer Panasonic EH-5284. (10 unit x @Rp. 200.000)	Rp 2.000.000
	AC Ruangan. (20 unit x @Rp 2.000.000)	Rp 40.000.000
	Pengharum Ruangan (20 unit x @Rp. 85.000)	Rp 1.700.000
	Kulkas 1 pintu (10 unit x @Rp. 1.500.000)	Rp 15.000.000
	Dispenser hot & normal (10 unit x @Rp. 145.000)	Rp 1.450.000
	Peralatan masak + Peralatan makan (10 set x @Rp. 400.000)	Rp 4.000.000
	Wastafel (10 unit x @Rp. 300.000)	Rp 3.000.000
4	Fasilitas Office, meliputi:	
	Prangkat computer (1 unit x @ Rp. 3.500.000)	Rp 3.500.000
	Meja kantor (1 x @ Rp. 1.500.000)	Rp 1.500.000
	Kursi kantor (2 x @ Rp. 375.000)	Rp 750.000
	Sofa kulit (1 set x @Rp. 2.500.000)	Rp 2.500.000

	LCD 21' (1 unit x @Rp. 1.500.000)	Rp 1.500.000
	Para bola (1 unit x @Rp. 2.500.000)	Rp 2.500.000
	Pengharum Ruangan (2 unit x @Rp. 85.000)	Rp 170.000
5	Taman	Rp 12.000.000
6	Desain Interior dan eksterior	Rp 15.000.000
7	Pembuatan papan plang merek	Rp 2.000.000
8	Pembuatan surat ijin	Rp 3.000.000
	Jumlah	Rp 1.358.820.000

Sumber: Observasi Perusahaan Pesaing (data diolah)

Tabel 1.4 Rancangan Biaya Operasional

No	Keterangan Biaya/Tahun	Biaya/bulan			
1.	Biaya gaji meliputi:				
	Manager (1 orang x Rp. 3.500.000)	Rp.	3.500.000	Rp	42.000.000
	Cleaning Service (4 orang x @Rp. 800.000)	Rp	3.200.000	Rp	38.400.000
	Koki (2 orang x @Rp. 1.000.000)	Rp	2.000.000	Rp	24.000.000
	Asisten Koki (3 orang x Rp 800.000)	Rp	2.400.000	Rp	28.800.000
	Resepsionis (2 orang x @Rp. 1.000.000)	Rp	2.000.000	Rp	24.000.000
	Keamanan (3 orang x @Rp. 800.000)	Rp	2.400.000	Rp	28.800.000
	Tukang Kebun (1 orang x @Rp. 800.000)	Rp.	800.000	Rp.	9.600.000
2.	Biaya perlengkapan	Rp	1.500.000	Rp	18.000.000

3.	Biaya telpon	Rp	700.000	Rp	8.400.000
4.	Biaya listrik	Rp	1.500.000	Rp	18.000.000
5.	Biaya air	Rp	1.500.000	Rp	18.000.000
6.	Biaya promosi	Rp	5.000.000	Rp	60.000.000
7.	Biaya pemeliharaan	Rp	1.000.000	Rp	12.000.000
8.	Biaya lain-lain	Rp	1.500.000	Rp	18.000.000
	Jumlah	Rp 26.800.000		Rp. 348.000.000	

Sumber: Observasi Perusahaan Pesaing (data diolah)

1.2 Identifikasi Masalah

Tempat penginapan bagi wisatawan menjadi kebutuhan yang mendesak. Saat ini harga sewa *Homestay* bervariasi mulai Rp. 200 ribu yang tanpa AC, Rp. 300 ribu per malam untuk fasilitas AC, hingga Rp. 500 ribu untuk model *Homestay* dengan tiga unit kamar, ruang keluarga, teras, dapur, dan kamar mandi, dan ada yang bisa sampai harga jutaan per malam. Walaupun sudah memiliki tarif yang relatif lumayan cukup mahal namun masyarakat setempat adalah masyarakat desa yang belum memiliki pengalaman dalam mengelola *Homestay* maka pelayanan atau kelayakannya sangat sederhana. Proses kelayakan pada *Homestay* belum sepenuhnya baik, oleh karena itu dipandang perlu ada pemberdayaan masyarakat pemilik *Homestay* untuk memahami prinsip strategi kelayakan bisnis *Homestay* terhadap Ekonomi pariwisata

Degradasi keanekaragaman hayati dan sistem ekologi di kawasan Geopark ciletuh, terjadi sebagai dampak dari meningkatnya kebutuhan dasar manusia itu sendiri. Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah rencana usaha *Homestay* di geopark ciletuh kabupaten sukabumilayak dilaksanakan?
2. Berapa lama jangka waktu kembalinya investasi (*pay back period*)?
3. Berapa lama jangka waktu terjadinya *break eventpoint*?

1.3 Tujuan Penelitian

Pada dasarnya, tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui kelayakan rencana usaha *Homestay* di Geopark Ciletuh Kabupaten Sukabumi
2. Untuk mengetahui jangka waktu kembalinya investasi (*pay back period*)
3. Untuk mengetahui jangka waktu terjadinya *break event point*.

1.4 Kegunaan Penelitian

Adapun manfaat yang diperoleh dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut: Dapat membantu kualitas *Homestay* di kawasan *Geopark* Ciletuh Kabupaten Sukabumi dan membantu memperdayakan masyarakat setempat yang berada di kawasan pariwisata tersebut.

1.4.1 Kegunaan Teoritis

Sebagai masukan bagi pengembangan konsep ilmu administrasi bisnis yang mengkaji tentang studi kelayakan bisnis *homestay* di bidang Pariwisata maupun dibidang lainnya.

1.4.2 Kegunaan Praktis

- a. Bidang akademis, hasil penelitian ini diharapkan bisa menjadi acuan serta referensi bagi akademisi pariwisata dalam mengkaji dan mengembangkan sebuah destinasi pariwisata.
- b. Bagi pemerintah setempat, penelitian ini sebagai bahan pertimbangan dalam pengembangan sektor pariwisata di Geopark Ciletuh.

1.5 Sistematika Penulisan Peraktis

Sub-bab ini menjelaskan sistematika penulisan hasil penelitian.

BAB I PENDAHULUAN, terdiri dari latar belakang penelitian, identifikasi masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA terdiri dari kajian teoretis, kajian nonteoretis, kajian/ penelitian terdahulu yang relevan, kerangka pemikiran, dan hipotesis.

BAB III METODE PENELITIAN, terdiri dari jenis penelitian, ruang lingkup penelitian, operasionalisasi variabel, populasi dan sampel, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, uji validitas dan reliabilitas.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, terdiri dari tinjauan obyek penelitian, hasil pengumpulan data, karakteristik responden, hasil penelitian, dan pembahasan hasil penelitian.

BAB V PENUTUP, terdiri dari simpulan dan rekomendasi.

1.6 Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi untuk penelitian itu ada di daerah Geopark Ciletuh yang ada di kecamatan Ciemas kabupaten Sukabumi. Alasan saya mengambil lokasi penelitian di Geopark Ciletuh itu karena lokasi yang strategis untuk melakukan penelitian dan banyak pengunjung terhadap lokasi wisata tersebut.

Waktu untuk penelitian yaitu dimulai dari mulai bulan maret sampai bulan agustus 2018. Adapun jadwal penelitian yang penulis lakukan, tersaji dalam tabel dibawah ini:

Tabel 1.1Jadwal Penelitian

Jenis Kegiatan	Waktu Penelitian 2018																			
	Mei				Juni				Juli				Agustus				September			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Persiapan usulan penelitian																				
Bimbingan UP																				
Seminar UP																				
Pengumpulan dan pengolahan data																				
Penyusunan skripsi dan Bimbingan																				
Sidang skripsi																				

Sumber : Pengolahan Dari Penulis (2018)

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Kajian Teoritis

2.1.1 Studi Kelayakan Bisnis

Menurut Sunyoto (2014; 3) proyek bisnis merupakan suatu usaha yang direncanakan sebelumnya dan memerlukan sejumlah pembiayaan serta penggunaan masukan-masukan lain, yang ditunjukkan untuk mencapai tujuan tertentu, dan dilaksanakan dalam waktu yang tertentu pula. Karena itu, suatu proyek bisnis memerhatikan segala aspek yang relevan sehingga tujuan dapat tercapai secara efektif dan efisien. Proyek bisnis ini dapat berupa suatu pendirian usaha baru dan pengembangan dari usaha yang telah ada. Sedangkan pengertian studi kelayakan proyek adalah merupakan penelitian tentang layak atau tidaknya suatu proyek dibangun untuk jangka waktu tertentu.

Jadi pengertian studi kelayakan bisnis adalah penelitian yang menyangkut berbagai aspek baik itu dari aspek hukum, aspek keuangan, aspek perilaku konsumen, aspek tekni dan teknologi, aspek sumber daya manusia dan organisasi, dimana itu semua digunakan untuk mengambil keputusan apakah suatu proyek atau bisnis dapat dikerjakan atau ditunda dan bahkan tidak di jalankan.

Atau pengertian studi kelayakan bisnis jika ditinjau dari susunan katanya sebagai berikut:

- a) Studi, mempunyai arti kata untuk mencari tahu sesuatu melalui pembelajaran tertentu.
- b) Kelayakan, mempunyai arti kata yang sesuai atau baik, dalam hal ini karena berkaitan dengan usaha maka dapat pula diartikan sebagai laba.

- c) Proyek, merupakan suatu kegiatan yang bersifat merubah sesuatu atau membuat sesuatu sehingga bisa bersifat sosial dan jangka panjang.
- d) Bisnis atau usaha, merupakan kegiatan atau usaha yang menghasilkan barang atau memenuhi kebutuhan konsumen dan mendapatkan laba dari kegiatan tersebut.

Berdasarkan pengertian dari masing-masing suku kata di atas, maka pengertian studi kelayakan bisnis adalah suatu penelitian atau pembelajaran yang dilakukan untuk menghasilkan keputusan layak atau tidaknya suatu calon usaha untuk dilakukan, sehingga bisa mendatangkan profit bagi yang melakukan usaha tersebut.

Studi kelayakan bisnis penting untuk dilaksanakan baik pada usaha yang baru akan dijalankan maupun kepada perluasan atau pengembangan dari usaha yang telah ada. Hal ini dikarenakan dalam melakukan suatu proyek bisnis digunakan masukan-masukan berupa sumber daya maupun sumber dana, agar tidak terjadi pemborosan terhadap penggunaan sumber daya dan sumber dana yang terbatas tersebut maka perlu dilakukan penelitian apakah proyek bisnis yang akan dilaksanakan bisa menguntungkan atau tidak, jika tidak menguntungkan sebaiknya proyek bisnis tersebut tidak dilaksanakan. Tetapi jika menguntungkan maka dapat dilanjutkan ke oprasional proyek bisnis.

Ada pun tujuan diadakan studi kelayakan bisnis di suatu proyek investasi pada umumnya memerlukan dana yang cukup besar dan mempengaruhi perusahaan dalam jangka panjang karenanya perlu diadakan suatu studi atau penelitian dan penilaian sebelumnya. banyak sebab yang mengakibatkan suatu proyek ternyata kemudian tidak menguntungkan atau gagal. Sebab itu terwujud kesalahan perencanaan, kesalahan analisis pasar, kesalahan dalam memproduksi bahan baku, dan kesalahan merekrut tenaga kerja. Dengan ringkasan kita bisa mengatakan bahwa tujuan dilakukan studi

kelayakan adalah untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan.

Dalam kegiatan kemasyarakatan, studi kelayakan mulai dikenal dan mendapat perhatian dari beberapa kalangan masyarakat, terutama yang menyangkut usaha-usaha dalam mencari dana dan kegiatan-kegiatan lainnya. Adanya usaha-usaha pencarian dana dan kegiatan-kegiatan telah menuntut perlu adanya studi kelayakan sebagai gambaran tentang kegiatan yang akan dikerjakan. Berdasarkan uraian ini, studi kelayakan sebenarnya merupakan gambaran tentang kegiatan yang akan dilaksanakan dan disusun secara terperinci dan teratur serta kemungkinan-kemungkinan untuk mendapat manfaat, di samping dapat dipertanggungjawabkan baik dari segi teknis maupun operasionalnya.

Menurut Husein Umar (2010; 6), studi kelayakan bisnis merupakan penelitian terhadap rencana bisnis yang tidak hanya menganalisis layak atau tidak layak bisnis dibangun, tetapi juga saat dioperasikan secara rutin dalam rangka pencapaian keuntungan yang maksimal untuk waktu yang tidak ditentukan, misalnya rencana peluncuran produk baru.

Suatu studi kelayakan bisnis yang diteliti bukan hanya proyek atau usaha yang berskala kecil saja, tetapi juga melakukan studi kelayakan pada proyek atau bidang usaha yang berskala besar, dan secara tidak langsung menimbulkan dampak yang berbeda pula, dampak yang ditimbulkan bisa secara ekonomis dan bisa juga secara sosial, apa bila berdampak secara ekonomis maka perekonomian nasional secara makro akan sangat menguntungkan bagi negara dan masyarakat, apa bila berdampak secara sosial maka masyarakat sekeliling proyek atau usaha yang merasa diuntungkan, tetapi bisa juga berdampak finansial bagi perusahaan saja.

Studi kelayakan biasanya digolongkan menjadi dua bagian yang berdasarkan pada orientasi yang diharapkan oleh suatu perusahaan yaitu berdasarkan orientasi laba, yang dimaksud adalah studi yang menitikberatkan pada keuntungan yang secara ekonomis, dan orientasi tidak pada laba (sosial), yang dimaksud adalah studi yang menitikberatkan suatu proyek tersebut bisa dijalankan dan dilaksanakan tanpa memikirkan nilai atau keuntungan ekonomis.

Menurut Jumingan (2009; 4) Studi kelayakan bisnis, yang juga sering disebut studi kelayakan proyek adalah penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek (biasanya merupakan proyek investasi) dilaksanakan dengan berhasil. Istilah “proyek” mempunyai arti suatu pendirian usaha baru atau pengenalan sesuatu (barang maupun jasa) yang baru ke dalam suatu produk mix yang sudah ada selama ini. Pengertian keberhasilan bagi pihak yang berorientasi profit semata, biasanya mengartikan keberhasilan suatu proyek dalam artian yang lebih terbatas dibandingkan dengan pihak nonprofit, yaitu diukur dengan keberhasilan proyek tersebut dalam menghasilkan profit. Sedangkan bagi pihak nonprofit (misalnya pemerintah dan lembaga nonprofit lainnya), pengertian berhasil bisa berupa misalnya, seberapa besar penyerapan tenaga kerjanya, pemanfaatan sumberdaya yang melimpah di tempat tersebut, dan faktor-faktor lain yang dipertimbangkan terutama manfaat bagi masyarakat luas. Semakin besar suatu proyek yang akan dijalankan, semakin luas dampak yang terjadi, baik dampak ekonomis maupun sosial; sebaliknya, semakin sederhana proyek yang akan dilaksanakan, semakin sederhana pula lingkungan lingkungan penelitian yang akan dilaksanakan. Namun, sederhana apa pun baik secara formal maupun informal, sebaiknya penelitian kelayakan dilakukan sebelum proyek tersebut dilaksanakan.

2.1.2 *Homestay*

Ramadhan (2013; 2) *Homestay* dalam Bahasa Indonesia dapat diartikan rumah tinggal. Berdasarkan *United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization* (2009) *Homestay* merupakan jenis akomodasi yang populer di wilayah perkotaan maupun pedesaan di Indonesia, menggunakan rumah tinggal pribadi sebagai tempat wisatawan menginap. Menurut beberapa pengertian, definisi dari akomodasi homestay adalah sebagai berikut :

Menurut Federick mengungkapkan bahwa homestay merupakan tempat tinggal turis atau mahasiswa asing yang dimiliki oleh masyarakat lokal. Lynch menyatakan bahwa *Homestay* adalah suatu jenis akomodasi di mana pengunjung/tamu membayar langsung atau tidak langsung untuk tinggal di rumah pribadi, di mana terjadi interaksi antara tamu dengan pemilik beserta keluarganya dan berbagi ruang bersama menjadi ruang publik.

Konsep *Homestay* merupakan salah satu kegiatan wisata yang menggunakan rumah tinggal pribadi sebagai akomodasi bagi wisatawan untuk menginap. Pada akomodasi homestay umumnya wisatawan mendapatkan pelayanan kamar, makanan dan minuman. Salah satu kelebihan dari *Homestay* adalah wisatawan bisa mendapatkan kesempatan untuk mengenal keluarga pemilik dan dapat mengenal budaya serta tradisi yang ada di lingkungan sekitar. *Homestay* memiliki konsep seperti rumah dan berbeda dengan bentuk-bentuk akomodasi lain yang ada. Berikut ini adalah beberapa konsep dari *Homestay*:

1. Menurut Lashley dan Morrison dalam Seubsamarn (2009; 4) *Homestay accommodation types include farmstay accommodation, some small hotels, host families, and bed and breakfasts. It is used to refer to types of*

accommodation where tourists or guests pay directly or indirectly to stay in private homes.

2. Menurut Lynch dalam Seubsamarn (2009; 3) *In homestay accommodations, the boundaries of private homes are opened to public space, distinguishing from other accommodations which private space open to staff only.*

Berdasarkan beberapa konsep tersebut dapat disimpulkan bahwa menurut Lashley dan Morrison pada akomodasi *Homestay* terdapat akomodasi *farmstay*, beberapa fasilitas hotel kecil, keluarga pemilik serta tempat tidur dan makanan di mana wisatawan atau tamu membayar langsung atau tidak langsung untuk tinggal di rumah-rumah pribadi tersebut.

Menurut Lynch pada akomodasi *Homestay*, ruang privat dalam rumah dibuka menjadi ruang publik, berbeda dari akomodasi lain yang ruang privatnya hanya terbuka bagi staf saja. Rivers menyatakan bahwa pada akomodasi *Homestay* utilitas dan makanan biasanya disertakan, lama menginap bisa harian, mingguan, bulanan, bahkan tidak terbatas kecuali ditentukan oleh pemilik rumah. Rhodri dalam Seubsamarn (2009; 6) menyatakan bahwa “*distinction between homestay and hotel is boundaries of private area. The private space of homestay is opened to visitors that would not fall under the term of hotel*”. Hal ini dapat diartikan bahwa perbedaan antara *Homestay* dan hotel adalah batas area privat. Ruang privat pada *homestay* dibuka untuk pengunjung, berbeda dengan akomodasi hotel. Konsep rumah yang dirasakan pada *Homestay* membedakan akomodasi *Homestay* dengan bentuk-bentuk akomodasi lainnya. Berdasarkan data yang ada dapat disimpulkan bahwa *homestay* adalah jenis akomodasi yang menggunakan rumah tinggal sebagai tempat menginap, tamu atau wisatawan dapat membayar secara langsung atau tidak langsung untuk tamu tinggal di rumah milik tuan rumah. Pada akomodasi *Homestay* wisatawan dapat

berbagi bersama tuan rumah beserta keluarganya, ruang privat dibuka menjadi ruang publik serta dilengkapi akomodasi berupa tempat tidur dan sarapan.

Homestay adalah sebuah model pengembangan pariwisata yang berbasis kerakyatan karena melibatkan masyarakat lokal untuk ikut menikmati tetesan rezeki dari wisatawan yang datang. Alih-alih membangun hotel magrong-magrong yang dibiayai dan dimiliki investor kakap, konsep *Homestay* memungkinkan masyarakat lokal ikut menikmati rezeki yang dibawa oleh wisatawan. Sehingga majunya sebuah obyek wisata akan berkait langsung dengan kemakmuran masyarakat lokal secara merata. Kalau sudah begini maka sektor pariwisata menjadi kandidat paling sempurna untuk menjadi “mesin pemerataan” pembangunan. Pariwisata yang berpihak pada ekonomi kerakyatan inilah yang saya sebut “pariwisata kerakyatan”.

Ketika investor besar yang bermain, (dengan hotel, mal, theme park, water boom, atau mal yang serba raksasa dan mewah) maka sebuah obyek wisata memang lebih kinclong dan maju begitu cepat. Tapi pola ini jelas tak berpihak kepada masyarakat lokal. Memang di tangan investor kakap obyek wisata tersebut tumbuh super cepat, tapi pertumbuhan yang cepat itu tidak serta-merta diikuti kemakmuran masyarakat lokal.

Alih-alih memajukan masyarakat lokal, pengembangan obyek wisata tersebut justru menjadi mesin penghisapan kemakmuran dari masyarakat miskin desa ke orang-orang kaya. Dengan kata lain, pengembangan pariwisata model ini bersifat eksklusif dan “tercerabut” dari masyarakatnya.

2.2 Kajian Nonteoritis

Keadaan alam, flora, dan fauna, sebagai karunia Tuhan yang Maha Esa, serta peninggalan purbakala, peninggalan sejarah, seni, dan budaya yang dimiliki bangsa Indonesia merupakan sumber daya dan modal pembangunan kepariwisataan peningkatan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat sebagaimana terkandung dalam Pancasila dan pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pembangunan keparawisataan diperlukan untuk mendorong pemerataan kesempatan berusaha dan memperoleh manfaat serta mampu menghadapi tantangan perubahan kehidupan lokal, nasional, dan global.

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1990 tentang Kepariwisata tidak sesuai lagi dengan tuntutan dan perkembangan kepariwisataan sehingga perlu diganti.

Berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud di atas, perlu membentuk Undang-Undang tentang Kepariwisata yaitu Undang Undang No. 10/2009 tentang Kepariwisata, yang dimaksud dengan pariwisata adalah berbagai macam kegiatan wisata yang didukung oleh berbagai fasilitas serta layanan yang disediakan masyarakat, pengusaha, Pemerintah dan Pemerintah Daerah

2.3 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu ini memuat berbagai penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti sebelumnya baik dalam penelitian biasa, skripsi, tesis ataupun jurnal dan masih memiliki hubungan dengan penelitian yang akan dilakukan. Dengan demikian, maka adanya penelitian tersebut dapat mendasari pemikiran penulis dalam menyusun skripsi. Adapun penelitiannya adalah sebagai berikut:

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No	Nama Pengarang	Judul	Variabel	Teknik Analisis Data	Hasil Penelitian
1.	Sapmaya Wulan Andala Rama Putra Yosepha Windy Arini	Analisis Studi Kelayakan Bisnis Guest House Family Di Bandar Lampung	STUDI KELAYAKAN BISNIS	Net Present Value (NPV), Net Benefit Cost Ratio (Net B/C), dan Internal Rate of Return (IRR).	Analisis Kriteria Investasi dengan Net Present Value sebesar 831,444,542.44 menunjukkan bahwa NPV > 0 berarti rencana Guest House Family layak untuk dilaksanakan. Berdasarkan Net Benefit Cost Ratio sebesar 2,08 menunjukkan

					bahwa Net B/C > 1 berarti rencana usaha Guest House Family layak untuk dilaksanakan. Berdasarkan Internal Rate Of Return sebesar 20,620% menunjukkan bahwa IRR > tingkat bunga yang berlaku (14%) berarti rencana Guest House Family layak untuk dilaksanakan.
2.	Robiatul Al	Analisis	Analisis	dilakukan	1. Pemodelan

	Adawiyah Mohammad Iqbal	Kondisi <i>Existing</i> Dan Pengembangan Model Bisnis Dalam Sektor Pariwisata (Studi Kasus Pariwisata di Kota Wisata Batu)	Kondisi Existing Pengembangan Model Bisnis Sektor Pariwisata	dengan observasi atau pengamatan langsung dan wawancara pada lokasi dan situs penelitian dengan bantuan alat dokumen tasi, catatan lapangan dan alat bantu lainnya. Sumber data	Bisnis Pariwisata di Kota Wisata Batu Menggunakan <i>Business</i> <i>Model</i> <i>Canvas</i> (BMC) 2. Evaluasi Rancangan <i>Business</i> <i>Model</i> <i>Canvas</i> (BMC) Kota Wisata Batu Menggunakan Analisis <i>Strength</i> , <i>Weakness</i> , <i>Opportunity</i> , <i>and</i> <i>Threat</i>
--	-------------------------------	--	--	---	---

				dalam penelitian ini diperoleh dari data primer dan data sekunder. Narasumber dalam penelitian ini berjumlah 22 atau lebih kelompok pelanggan yang berbeda tetapi saling bergantungan	(SWOT)
--	--	--	--	--	--------

				(Osterwal der dan Pigneur, 2010)	
3.	Nurina Pandanwan gi	Studi Kelayakan Rencana Pendirian Pop Hotel Di Yogyakarta Oleh Pt. Heidi Cahaya Berkat	Studi Kelayakan Bisnis	Metode Net Present Value (NPV) Metode Internal Rate Of Return (IRR) Metode Benefit Cost Ratio (BCR)	Discount rate 13 % maka Net Present Value (NPV) adalah lebih besar dari pada 0 (Nol) atau dikatakan positif dan proyek ini dianggap menguntungk an dengan demikian menurut metode ini rencana PT. Heidi Cahaya Berkat untuk melaksanakan investasi

					pembangunan “POP Hotel” layak dilaksanakan karena lebih besar dari batas minimum yang diterapkan Berdasarkan hasil perhitungan diatas, maka Benefit Cost Ratio (BCR) lebih besar dari 1 (satu), sehingga rencana PT. Heidi Cahaya Berkat untuk melaksanakan investasi pembangunan
--	--	--	--	--	--

					“POP Hotel” bisa diterima.
4.	Stephanus Adhi Mulyono	Studi Kelayakan pendirian Restoran Hotel Galuh Anindita Yogyakarta	Studi Kelayakan Bisnis	Metode Net Present Value (NPV) dan Metode Payback Period (PP)	Setelah dilakukan studi kelayakan tentang pembangunan restoran pada Hotel. Penulis menyimpulka n bahwa pendirian restoran tersebut layak untuk dilaksanakan jika dilihat dari 4 aspek yaitu: Aspek Pasar Aspek Keuangan

					Aspek Teknis Aspek Manajemen
5.	Yudi Wahyudin dan Dudi Lesmana	Analisis Kelayakan Ekonomi Pengembangan Bisnis Pemanfaatan Kima secara Berkelanjutan	- Analisis Kelayakan Ekonomi - Pengembangan Bisnis	Beberapa model analisis kelayakan ekonomi yang umum digunakan adalah : (i) nilai manfaat bersih sekarang (NPV, net present value), (ii) nilai rasio	dimana hasil analisis terhadap kriteria kelayakan investasi bisnis ini menunjukkan tingkat kelayakan yang baik, diantaranya ditunjukkan oleh nilai NPV selama skenario kegiatan berjala yang sebesar Rp. 13.652.000.0

				biaya manfaat bersih (Net BCR, net benefit cost ratio), (iii) tingkat bunga pada pengemb alian internal (IRR, internal rate of return), dan (iv) waktu pengemb alian (PBP,	00. Artinya bahwa investasi yang dikembangka n layak untuk diimplementa sikan- n 20 tahun
--	--	--	--	---	---

				pay back period).	
--	--	--	--	----------------------	--

Sumber: Pengolahan dari penulis (2018)

2.4 Kerangka Pemikiran

Studi Kelayakan Bisnis adalah suatu penelitian atau pembelajaran yang dilakukan untuk menghasilkan keputusan layak atau tidaknya suatu calon usaha untuk dilakukan, sehingga bisa mendatangkan profit bagi yang melakukan calon usaha tersebut.

1. Analisis finansial

Analisis finansial merupakan analisis terakhir yang harus dilakukan dalam studi kelayakan bisnis dan sekaligus sebagai fokus dari seluruh kegiatan mulai dari tahap 1 sampai dengan tahap 3. Oleh karena itu, jika data atau informasi yang diberikan sebagai hasil analisis pada tahap ini kurang dapat dipercaya atau kurang lengkap maka hasil yang akan dicapai pada tahap ini juga akan menjadi tidak optimal. Dengan kata lain, baik buruknya hasil analisis finansial sangat tergantung tahap-tahap sebelumnya.

a. Kriteria Investasi

1) NPV

Net present value (NPV) atau nilai sekarang bersih adalah analisis keuangan yang digunakan untuk mengukur layak atau tidaknya suatu usaha dilaksanakan dilihat dari nilai sekarang arus kas bersih yang akan diterima dibandingkan dengan nilai sekarang dari jumlah investasi yang dilakukan. Dengan kata lain NPV dihitung dari aliran kas bersih dikurangi dengan biaya investasi.

2) N B/C

Net Benefit Cost Ratio(Net B/C) merupakan nilai manfaat yang bisa didapatkan dari proyek atau usaha setiap kita mengeluarkan biaya sebesar satu rupiah untuk proyek atau usaha tersebut. Net B/C merupakan perbandingan antara NPV positif dengan NPV negatif. Nilai Net B/C memiliki arti sebagai berikut:

- 1) Net B/C > 1, maka berarti proyek atau usaha layak dijalankan secara finansial.
- 2) Net B/C = 1, hal ini juga berarti bahwa usaha atau proyek tersebut berada dalam keadaan break even point.
- 3) Net B/C < 1, maka berarti proyek atau usaha tidak layak dijalankan secara finansial.

3) G B/C

Gross Benefit Cost Ratio (Gross B/C) Kasmir (2003: 51) menyatakan hasil nilai perbandingan antara benefit kotor yang telah di discount dengan biaya secara keseluruhan yang telah di discount. Selanjutnya, Suharto (1992) mengatakan adalah perbandingan antara benefit kotor yang telah di discount dengan biaya secara keseluruhan yang telah di discount.

4) IRR

Internal rate of return (IRR) adalah besarnya tingkat pengembalian modal sendiri yang dipergunakan menjalankan usaha. Jadi *Internal rate of return* ini mengukur kemanfaatan modal sendiri untuk menghasilkan laba. Jadi besar *Internal rate of return* (IRR) < bunga bank berarti usahanya tidak layak untuk diberi kredit bank.

5) PR

Profitability Ratio adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba (profit) dari pendapatan (earning) yang berhubungan dengan penjualan, aset dan ekuitas. Beberapa rasio profitabilitas sering

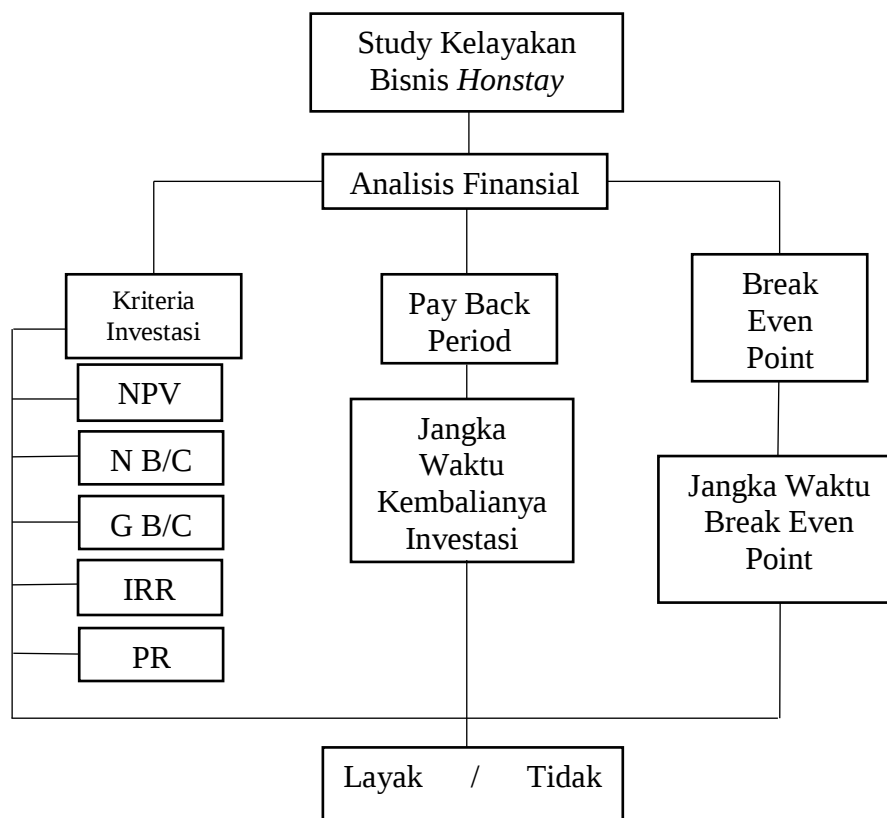
yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan laba tersebut diantaranya seperti Margin Laba Kotor (Gross Profit Margin), Marjin Laba Bersih (Net Profit Margin), *Return on Assets* (ROA), *Return on Equity* (ROE), *Return on Sales* (ROS), *Return on Capital Employed* (ROCE). Rasio-rasio Profitabilitas ini pada dasarnya digunakan untuk menunjukkan seberapa baiknya perusahaan dapat memperoleh laba atau keuntungan dari operasi mereka.

b. Payback Period

Payback Period merupakan metode perhitungan investasi dalam jangka tertentu yang menunjukkan terjadinya arus penerimaan kas (*cash in flows*) secara kumulatif samadengan jumlah investasi dalam bentuk present value. Atau metode *payback period* merupakan teknik penilaian terhadap jangka waktu pengembalian investasi suatu proyek atau usaha. Perhitungan ini dapat dilihat dari perhitungan kas bersih (*proceed*) yang diperoleh per tahun. Nilai kas bersih merupakan penjumlahan laba setelah pajak di tambah dengan penyusutan, hal ini dilakukan jika investasi menggunakan modal sendiri 100% (Kasmir dan jakfar, 2013).

c. Break Even Point

Break even point (BEP) atau titik pulang pokok (TTP) adalah keadaan usaha tidak rugi dan juga tidak laba, karena penerimaan total ($\text{totalcost} = \text{TC}$) atau *break even point* (BEP) dicapai saat $\text{TR} = \text{TC}$. Dengan menghitung break even point, kita dapat mengetahui berapa minimum unit produk yang seharusnya dijual agar tidak rugi.



Gambar 2.1Paradigma Study Kelayakan Bisnis Homestay (2018)

2.5 Hipotesis Penelitian

Penelitian kuantitatif memerlukan hipotesis, maka hipotesis penelitian harus dirumuskan secara tegas, padat, dan singkat. Hipotesis penelitian merupakan jawaban sementara terhadap masalah penelitian yang kebenarannya masih harus diuji secara empiris. Hipotesis penelitian harus merujuk kepada model penelitian.

Berdasarkan uraian pada kerangka pemikiran di atas dapat disusun hipotesis sebagai berikut: **“Apakah rencana pengembangan usaha pada Homestay layak atau tidak, jika dilihat dari metode Kriteria Investasi, Pay back Periode dan BEP .**

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Menurut Sugiyono (2017) penelitian kuantitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada positivisme digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, pengumpulan data menggunakan instrument penelitian, analisis data bersifat kuantitatif atau statistik, dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan. Penelitian Lapangan adalah Pengumpulan data dan informasi secara langsung dari obyek yang diteliti, jenis penelitian yang digunakan penelitian ini adalah penelitian kuantitatif dengan pendekatan deskriptif. Jenis penelitian kuantitatif merupakan salah satu jenis penelitian yang spesifikasinya adalah sistematis, terencana dan terstruktur dengan jelas sejak awal hingga pembuatan desain penelitiannya.

Penelitian diskriptif termasuk salah satu jenis penelitian kategori penelitian kuantitatif. Penelitian ini dimaksudkan untuk mengangkat fakta, keadaan, variabel, dan fenomena-fenomena yang terjadi saat sekarang dan menyajikan apa adanya. Metode deskripsi adalah suatu metode dalam penelitian status kelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran, ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang.

3.2 Teknik Pengumpulan Data

Observasi, yaitu metode yang digunakan dengan melakukan pengamatan dan melihat secara langsung obyek yang diteliti untuk mendapatkan data-data yang dibutuhkan.

Dokumentasi, yaitu metode yang digunakan dengan cara mengumpulkan data tertulis yang berasal catatan atau laporan dari dokumen yang diperoleh dari obyek penelitian, hasil penelitian dan internet.

Sumber Data yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini dibagi atas 2 macam, yaitu: Data Primer, adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan sendiri secara langsung melalui sumbernya sehingga data yang diperoleh dapat dipercaya. Data Sekunder, adalah data yang diperoleh dari literatur-literatur yang dilakukan melalui media kepustakaan yang berkaitan dengan pembahasan skripsi.

Menurut Sugiyono (2017), observasi sebagai teknik pengumpulan data mempunyai ciri yang spesifik bila dibandingkan dengan teknik yang lain, yaitu wawancara dan kuisioner. Wawancara dan kuisioner selalu berkomunikasi dengan orang, maka observasi tidak terbatas pada orang, tetapi juga obyek – obyek alam yang lain.

Teknik pengumpulan data dengan observasi digunakan bila penelitian berkenaan dengan perilaku manusia, proses kerja, gejala-gejala alam dan bila responden yang di amatitidak terlalu besar.

3.3 Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini dilakukan di *Geopark* Ciletuh yang beralamat di Kec. Ciemas (Panenjoan) Kab. Sukabumi dimana pariwisata tersebut merupakan pariwisata *UNESCO GLOBAL GEOPARK (UGG)*. Penelitian yang di lakukan merupakan observasi dengan onjek penelitian di *Geopark* Ciletuh Kab. Sukabumi. Penelitian yang berupa observasi dilakukan pada populasi besar maupun kecil, tetapi data yang dipelajari adalah data dari sampel yang diambil dari populasi tersebut, sehingga ditemukan kejadian atau permasalahan pada *Homestay* Geopark Ciletuh. Dalam

penelitian ini menggunakan satu jenis variabel, yaitu variabel independen. Dimana variabel independen terdiri dari Studi Kelayakan Bisnis *Homestay*.

3.4 Oprasionalisasi Variabel dan Skala Pengukuran

Oprasionalisasi variabel diperlukan guna menentukan jenis dan indikator dari variabel-variabel yang terkait dalam penelitian ini. Disamping itu, oprasionalisasi variabel bertujuan untuk menentukan skala pengukuran dari masing-masing variabel, sehingga pengujian hipotesis dengan menggunakan alat bantu dapat dilakukan dengan tepat. Secara lebih rinci oprasionalisasi variabel dalam penelitiannya ini dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 3.1
Oprasionalisasi Variabel

Konsep Variabel	Dimensi	Indikator	Skala	No. Item
Kelayakan Bisnis Homestay	Analisis Finansial	Kriteria Investasi	Nominal	1
		PayBack Periode	Nominal	2
		Break Even Point	Nominal	3

Sumber : Pengolahan Dari Penulis (2018)

3.5 Teknik Analisis Data

Teknik analisis data kuantitatif, analisis dilakukan dengan perhitungan menggunakan alat, model atau rumus untuk menjawab permasalahan penelitian.

Alat atau rumus yang digunakan adalah Kriteria Investasi, Analisis Pay Back Period dan *Break Event Point*. Kriteria Investasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Net Present Value* (NPV), *Net Benefit Cost Ratio* (Net B/C), dan *Internal Rate of Return* (IRR).

3.5.1 Net Persent Value (NVP)

Net Present Value (NPV) merupakan nilai dari proyek yang bersangkutan yang diperoleh berdasarkan selisih antara cash flow yang dihasilkan terhadap investasi yang dikeluarkan. $NPV > 0$ (nol) $\rightarrow$ usaha/proyek layak (feasible) untuk dilaksanakan. $NPV < 0$ (nol) $\rightarrow$ usaha/proyek tidak layak (feasible) untuk dilaksanakan. $NPV = 0$ (nol) $\rightarrow$ usaha/proyek berada dalam keadaan BEP dimana $TR=TC$ dalam bentuk present value. Untuk menghitung NPV diperlukan data tentang perkiraan biaya investasi, biaya operasi, dan pemeliharaan serta perkiraan benefit dari proyek yang direncanakan

$$NVP = \sum_{t=0}^{t=n} (B_t - C_t) \times \left(\frac{1}{(1+i)^t} \right)$$

$$NVP = \sum_{t=0}^{t=n} (Net\ Benefit) \times DF$$

Keterangan :

B_t = benefit pada tahun ke – t

C_t = biaya pada tahun ke – t

DF = Discount Factor

i = tingkat bunga yang berlaku

n = lamanya periode waktu

Kriteria investasi NPV : Jika $NPV > 0$, maka rencana proyek/usaha layak dilaksanakan. Jika $NPV < 0$, maka rencana proyek/ usaha tidak layak dilaksanakan.

Net Benefit Cost Ratio(Net B/C)

$$\text{Net B/C} = \frac{\sum_{t=0}^{t=n} NVP_{\text{Positif}}}{\sum_{t=0}^{t=n} NVP_{\text{Negatif}}}$$

Keterangan :

NPV^+ = Net Present Value positif

NPV^- = Net Present Value negatif

Kriteria investasi Net B/C: Jika $\text{Net B/C} > 1$, maka proyek/usaha layak dilaksanakan.

Jika $\text{Net B/C} < 1$, maka proyek/usaha tidak layak dilaksanakan.

Internal Rate of Return(IRR)

IRR (internal rate of return) merupakan tingkat diskon rate yang menghasilkan NPV sama dengan nol. Jika hasil perhitungan IRR lebih besar dari discount factor, maka dapat dikatakan investasi yang akan dilakukan layak untuk dilakukan. Jika sama dengan discount factor, dikatakan investasi yang ditanamkan akan balik modal, sedangkan jika IRR lebih kecil dari discount factor maka investasi yang ditanamkan tidak layak.

$$IRR = i_1 + \left[\frac{NVP_{\text{Positif}}}{NVP_{\text{Positif}} - NVP_{\text{Negatif}}} \times (i_2 - i_1) \right]$$

Keterangan :

i_1 = tingkat bunga yang menghasilkan

NPV positif yang paling mendekati 0

i_2 = tingkat bunga yang menghasilkan

NPV negatif yang paling mendekati 0

NPV+ = NPV yang menghasilkan i1

NPV- = NPV yang menghasilkan i2

Untuk mencari net benefit rata-rata tiap tahun menggunakan rumus : Net Benefit

$$\text{Rata - Rata Tiap Tahun} = \frac{\text{Jumlah Net Benefit}}{\text{Jumlah Tahun}}$$

3.5.2 Analisis *Break Event Point* (BEP)

Break event point adalah suatu keadaan dimana dalam suatu operasi perusahaan tidak mendapat untung maupun rugi/ impas (penghasilan = total biaya). Sebelum memproduksi suatu produk, perusahaan terlebih dulu merencanakan seberapa besar laba yang diinginkan. Ketika menjalankan usaha maka tentunya akan mengeluarkan biaya produksi, maka dengan analisis titik impas dapat diketahui pada waktu dan tingkat harga berapa penjualan yang dilakukan tidak menjadikan usaha tersebut rugi dan mampu menetapkan penjualan dengan harga yang bersaing pula tanpa melupakan laba yang diinginkan. Hal tersebut dikarenakan biaya produksi sangat berpengaruh terhadap harga jual dan begitu pula sebaliknya, sehingga dengan penentuan titik impas tersebut dapat diketahui jumlah barang dan harga yang pada penjualan.

$$\text{BEP} = T_{p-1} + \left(\frac{\text{CK sebelum BEP} - \text{BK sebelum BEP}}{\text{Benefit pada saat BEP berada}} \times 12 \text{ bln} \right)$$

Keterangan :

BEP = break event point

Tp-1 = tahun sebelum terdapat BEP

CK = Cost Kumulatif

BK = Benefit Kumulatif

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Objek Penelitian

4.1.1 Rancangan Usaha.

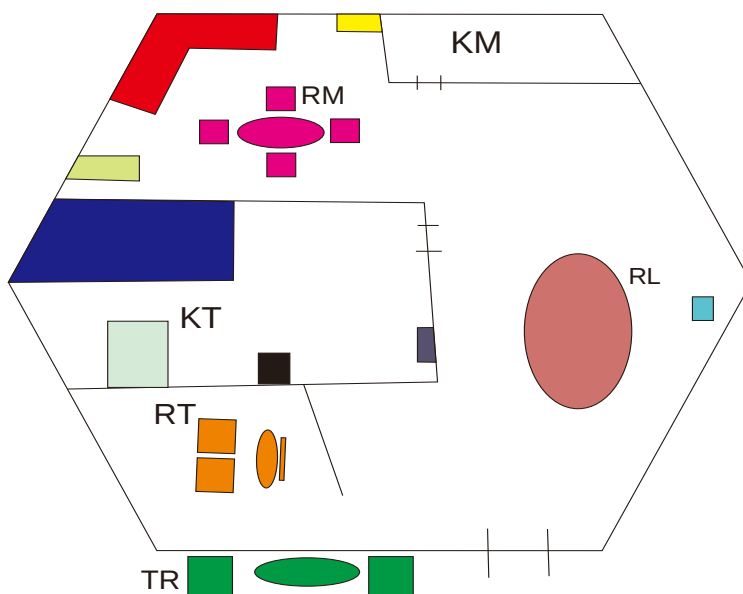
Rencana usaha *Homestay* akan dibangun dengan luas tanah 1.200 m² memiliki 10 (sepuluh) unit kamar dimana per unit 8 m x 5 m dan setiap unitnya dapat menampung 3 (dua) orang tamu yang berarti secara keseluruhan dapat menampung 30 (tiga puluh) orang tamu dengan per unitnya telah dilengkapi dengan fasilitas yang telah di uraikan sebelumnya. Dengan pelayanan dan fasilitas yang baik diharapkan para tamu dapat merasakan kenyamanan dalam kesederhanaan seperti apa yang telah menjadi slogan "*Simple But Comfortable*".

Lokasi Usaha *Homestay* di rencanakan berlokasi di Jln. Tamanjaya, No. 09 RT 01/01 Desa Tamanjaya Kecamatan Ciemas kabupaten sukabumi. Pemilihan lokasi berdasarkan pada lokasi yang strategis, karena berlokasi pada kawasan tersebut mudah terjangkau.

Adapun Rancangan desain interior dapat di lihat pada Gambar 4.1, 4.2 dan 4.3 di bawah.

Keterangan;
 RL : Ruang Lesehan
 TR : Teras
 RT : Ruang Tamu
 KT : Kamar Tidur
 RM : Ruang Makan
 KM : Kamar Mandi

 : Meja teras
 : Kursi Santai
 : Tempat Tidur
 : Meja Tamu
 : Sofa Tamu
 : Meja Makan
 : Kursi Makan
 : TV LCD
 : Kulkas
 : Lemari Pakaian
 : AC
 : Wastafel
 : Karpet
 : Dapur
 : Hair Dyer

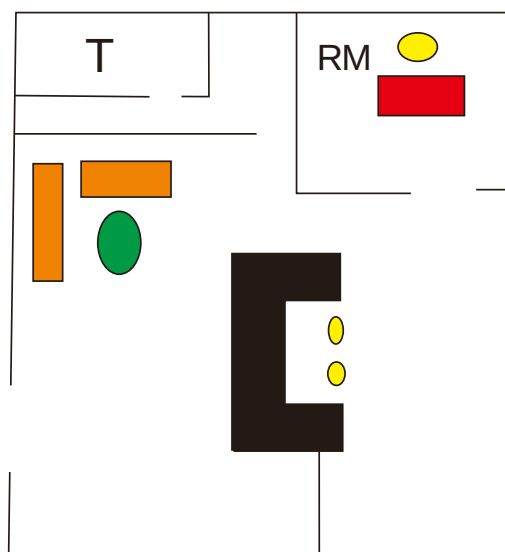


Gambar 4.1 Denah Kamar Homestay Per Unit

Sumber : Olahan data penulis menggunakan CorelDraw (2018)

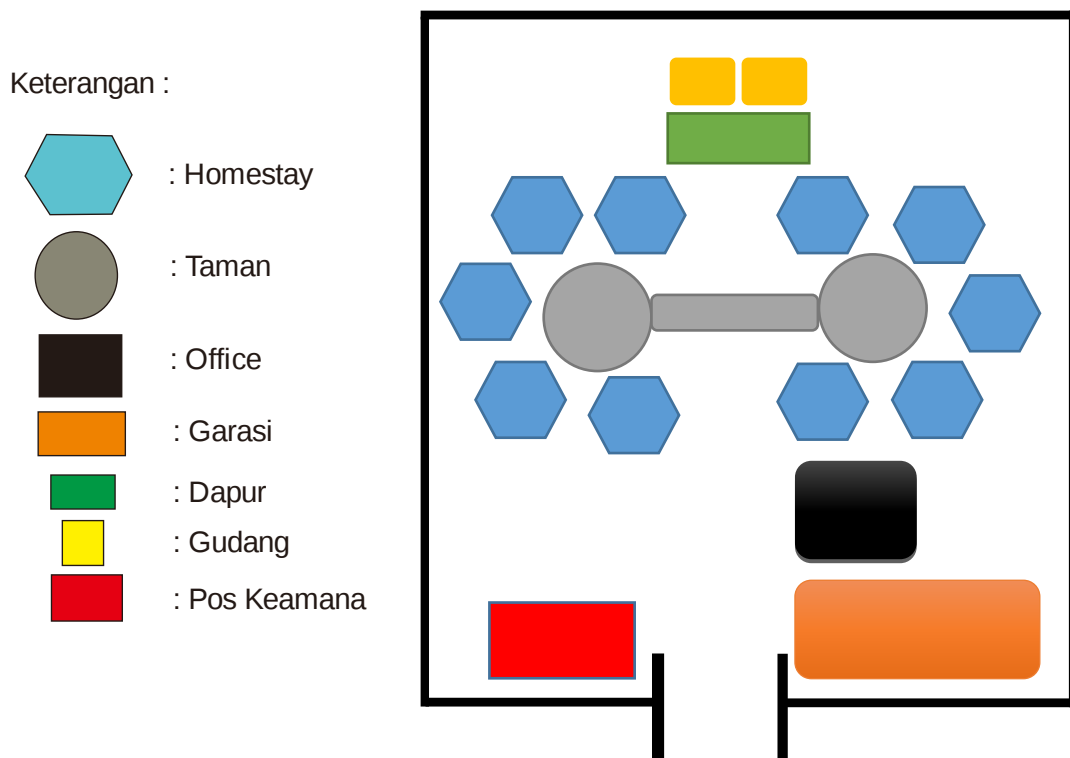
Keterangan :
 RM : Ruang Manajer
 T : Toilet

 : Sofa
 : Meja
 : Meja Manajer
 : Kursi
 : Meja Receptionist



Gambar 4.2 Denah Office Homestay

Sumber : Olahan data penulis menggunakan CorelDraw (2018)

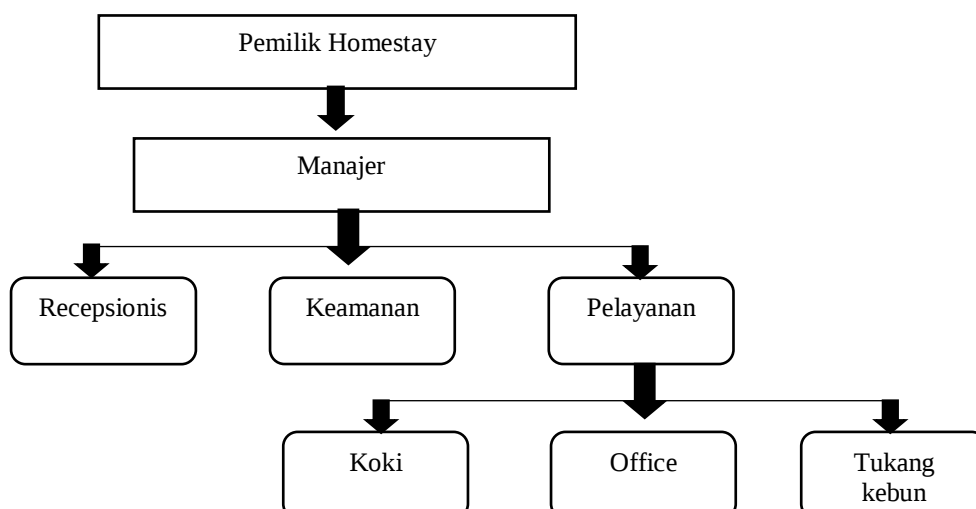


Gambar 4.3 Denah area *Homestay*

Sumber : Olahan data penulis penulis menggunakan CorelDraw (2018)

4.1.2 Struktur Organisasi *Homestay*

Untuk menyusun struktur organisasi perlu terlebih dahulu dibuat pembagian tugas bagian-bagian yang ada didalam struktur organisasi. Rancangan struktur organisasi *Homestay* dapat dilihat pada Gambar 5.



Gambar 4.4 Struktur Organisasi *Homestay*

Sumber :Pengolahan Dari Penulis (2018)

Berikut dijelaskan tentang pembagian tugas dan wewenang dari masing-masing bagian.

1. Pemilik *Homestay*

- a. Mengatur dan memimpin jalannya perusahaan, serta menetapkan kebijakan perusahaan,
- b. Menganalisis setiap dokumen bisnis yang membutuhkan persetujuan.

2. Manajer

- a. Bertanggung jawab terhadap seluruh kegiatan operasional *Homestay*,
- b. Bertanggung jawab kepada pemilik atas semua kegiatan yang dilakukan,
- c. Mengawasi karyawan agar memberi pelayanan yang baik kepada pelanggan,
- d. Berwenang untuk menerima dan memberhentikan karyawan,
- e. Mencatat setiap pemasukan dan pengeluaran yang menyangkut keuangan,
- f. Menyimpan surat-surat berharga dan menyetor uang ke Bank.

3. Receptionis

- a. Mencatat identitas pelanggan dan memberikan pelayanan saat cek-in dan cek-out,
- b. Mengantar pelanggan ke unit *Homestay*,
- c. Melayani tamu yang membutuhkan informasi

4. Keamanan

- a. Menjaga keamanan dan ketertiban di lingkungan *Homestay*,
- b. Menjaga dan melindungi aset *Homestay* dan aset pelanggan,

- c. Mengawasi keadaan setiap waktu,
- d. Mengatur keluar masuknya kendaraan di areal *Homestay*,
- e. Menjaga kendaraan pelanggan.
- 5. Koki :
 - a. Memasak makanan bagi pelanggan,
 - b. Menyediakan sarapan dan makan bagi pelanggan,
 - c. Membeli kebutuhan bahan makanan.
- 6. Office
 - a. Membersihkan area office dan *Homestay*,
 - b. Memberikan pelayanan kepada pelanggan.
- 7. Tukang Kebun
 - a. Membersihkan lingkungan *Homestay*,
 - b. Merawat taman di lingkungan *Homestay*.

4.2 Hasil Pengumpulan Data

Observasi merupakan salah satu teknik pengumpulan data yang tidak hanya mengukur sikap dari responden (wawancara dan angket) namun juga dapat digunakan untuk merekam berbagai fenomena yang terjadi (situasi, kondisi). Teknik ini digunakan bila penelitian ditujukan untuk mempelajari perilaku manusia, proses kerja, gejala-gejala alam dan dilakukan pada responden yang tidak terlalu besar.

a. Partisipan Observasi

Dalam observasi ini, peneliti secara langsung terlibat dalam kegiatan sehari-hari orang atau situasi yang diamati sebagai sumber data. Misalnya seorang guru dapat melakukan observasi mengenai bagaimana perilaku siswa, semangat siswa, kemampuan manajerial kepala sekolah, hubungan antar guru, dsb.

b. Non Partisipan Observasi

Berlawanan dengan participant Observation, Non Participant merupakan observasi yang peneliti tidak ikut secara langsung dalam kegiatan atau proses yang sedang diamati. Misalnya penelitian tentang pola pembinaan olahraga, seorang peneliti yang menempatkan dirinya sebagai pengamat dan mencatat berbagai peristiwa yang dianggap perlu sebagai data penelitian.

Alat yang digunakan dalam teknik observasi ini antara lain: lembar cek list, buku catatan, kamera photo, dll.

4.3 Hasil Penelitian

4.3.1 Rancangan Kelayakan Bisnis *Homestay*

Rencana pada tahun pertama *Homestay* memperoleh pendapatan Rp.693.000.000 dan diperkirakan akan mengalami kenaikan sebesar 5% pada tahun ke-2 sampai ke-5, kenaikan 10% pada tahun ke-6 sampai dengan tahun ke 10 (sepuluh), kenaikan 15% pada tahun ke-11 sampai tahun ke-15 dan kenaikan 20% pada tahun ke-16 sampai tahun ke 20 (dua puluh). Berdasarkan data diasumsikan *Homestay* dapat memperoleh penghasilan Rp. 693.000.000 pada tahun pertama dengan perhitungan sebagai berikut: $10 \text{ kamar} \times 30 \text{ hari} \times 35\% = 105 \text{ kamar}$. Rata-rata harga menginap adalah Rp. 550.000. Pendapatan bulan pertama adalah $105 \text{ kamar} \times \text{Rp } 550.000 = \text{Rp } 57.750.000$, maka pendapatan selama setahun adalah Rp 693.000.000. Untuk lebih memberikan gambaran yang jelas dan terperinci mengenai perkiraan benefit, dapat di lihat pada Tabel 4.1

Tabel 4.1
Perkiraan Benefit Homestay

		Jumlah peningkatan	Jumlah pendapatan
Tahun	Tahun Ke	(%)	(Rp)
2020	1	-	693.000.000,00
2021	2	5	727.650.000,00
2022	3	5	764.032.500,00
2023	4	5	802.234.125,00
2024	5	5	842.345.831,25
2025	6	10	926.580.414,38
2026	7	10	1.019.238.455,82
2027	8	10	1.121.162.301,40
2028	9	10	1.233.276.531,54
2029	10	10	1.356.606.384,69
2020	11	15	1.560.097.342,39
2030	12	15	1.794.111.943,74
2031	13	15	2.063.228.735,30
2032	14	15	2.372.713.045,59
2033	15	15	2.728.620.002,42
2034	16	20	3.274.344.002,90
2035	17	20	3.929.212.803,48

2036	18	20	4.715.055.364,18
2037	19	20	5.558.066.437,02
2038	20	20	6.789.679.724,42

Sumber : Pengolahan Dari Penulis (2018)

4.3.2 Rancangan Perkiraan Cost

Biaya investasi, dikeluarkan untuk biayapembelian tanah, pembangunan, pembelian alat-alat fasilitas, pemasangan reklame, dan pembuatan Surat Izin, Surat keterangan status tanah atau penguasaan tempat usaha) sehingga rencana *Homestay* ini akan benar-benarsiap untuk beroperasi. Untuk mempersiapkan kebutuhan fisik proyek diperlukan waktu 6 bulan.

Biaya Operasional yang dikeluarkan *Homestay* dilakukan dan dihitung setiapbulan. Biaya pemasaran dihitung dari iklan yang disebarakan ke berbagai media yaitu Radar Sukabumi, Sukabumi Post dan Tribun sebesar Rp 4.500.000 per bulan. Biaya operasional lain di dapat dari hasil wawan-cara dengan pemilik *Homestay*. Menurut perkiraan, biaya operasional mengalami kenaikan 5% setiap tahunnya. Pada Tabel 4.2 disajikan perkiraan biaya yang dikeluarkan selama 20 tahun.

Tabel 4.2

Perkiraan Rencana Biaya Usaha *Homestay* Selama 20 Tahun

Tahun	Tahun	Biaya Investasi	Biaya Operasional	Total Biaya (Rp)
	Ke	(Rp)	(Rp)	
2019	0	1.358.820.000,00	-	1.358.820.000,00
2020	1	-	348.000.000,00	348.000.000,00

Tahun	Tahun	Biaya Investasi	Biaya Operasional	Total Biaya (Rp)
2021	2	-	365.400.000,00	365.400.000,00
2022	3	-	383.670.000,00	383.670.000,00
2023	4	-	402.853.500,00	402.853.500,00
2024	5	-	422.996.175,00	422.996.175,00
2025	6	-	444.145.983,75	444.145.983,75
2026	7	-	466.353.282,93	466.353.282,93
2027	8	-	489.670.947,07	489.670.947,07
2028	9	-	514.154.494,42	514.154.494,42
2029	10	-	539.862.219,14	539.862.219,14
2020	11	-	566.855.330,10	566.855.330,10
2030	12	-	595.198.096,60	595.198.096,60
2031	13	-	624.958.001,43	624.958.001,43
2032	14	-	656.205.901,50	656.205.901,50
2033	15	-	689.016.196,58	689.016.196,58
2034	16	-	723.467.006,41	723.467.006,41
2035	17	-	759.640.356,73	759.640.356,73
2036	18	-	797.622.374,56	797.622.374,56
2037	19	-	837.503.493,29	837.503.493,29
2038	20	-	879.378.667,95	879.378.667,95

Sumber : Pengolahan Dari Penulis (2018)

Analisis Finansial. Berdasarkan data yang telah dikemukakan sebelumnya mengenai perkiraan biaya investasi, operasional, dan pendapatan (benefit) selama 20 tahun, selanjutnya direkap dalam Tabel 4.3 untuk persiapan dan perhitungan.

Tabel 4.3 Analisis Finansial Rencana Pendirian Usaha *Homestay* di Geopark Ciletuh Kab. Sukabumi

Thn	Benefit	Cost	Net Benefit	DF	NPV	DF	NPV	DF	NPV
				-14%		-21%		-20%	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
0	-	1.358.820.000,00	-	1	-	1	-	1	-
1	693.000.000,00	348.000.000,00	1.358.820.000,00	0,877	1.358.820.000,00	0,826	1.358.820.000,00	0,833	1.358.820.000,00
2	693.000.000,00	348.000.000,00	345.000.000,00	0,877	302.565.000,00	0,826	284.970.000,00	0,833	287.385.000,00
3	727.650.000,00	365.400.000,00	362.250.000,00	0,769	278.570.250,00	0,683	247.416.750,00	0,694	251.401.500,00
4	764.032.500,00	383.670.000,00	380.362.500,00	0,675	256.744.687,50	0,564	214.524.450,00	0,579	220.229.887,50
5	802.234.125,00	402.853.500,00	399.380.625,00	0,592	236.433.330,00	0,467	186.510.751,88	0,482	192.501.461,25
6	842.345.831,00	422.996.175,00	419.349.656,00	0,519	217.642.471,46	0,386	161.868.967,22	0,402	168.578.561,71
7	926.580.414,00	444.145.983,75	482.434.430,25	0,456	219.990.100,19	0,319	153.896.583,25	0,335	161.615.534,13
8	1.019.238.455,00	466.353.282,93	552.885.172,07	0,4	221.154.068,83	0,263	145.408.800,25	0,279	154.254.963,01
9	1.121.162.301,00	489.670.947,07	631.491.353,93	0,351	221.653.465,23	0,218	137.665.115,16	0,233	147.137.485,47
10	1.233.276.531,00	514.154.494,42	719.122.036,58	0,308	221.489.587,27	0,18	129.441.966,58	0,194	139.509.675,10
11	1.356.606.384,00	539.862.219,14	816.744.164,86	0,27	220.520.924,51	0,149	121.694.880,56	0,162	132.312.554,71
12	1.560.097.342,00	566.855.330,10	993.242.011,90	0,237	235.398.356,82	0,123	122.168.767,46	0,135	134.087.671,61
13	1.794.111.943,00	595.198.096,60	1.198.913.846,40	0,208	249.374.080,05	0,102	122.289.212,33	0,112	134.278.350,80
14	2.063.228.735,00	624.958.001,43	1.438.270.733,57	0,182	261.765.273,51	0,084	120.814.741,62	0,093	133.759.178,22
15	2.372.713.045,00	656.205.901,50	1.716.507.143,50	0,16	274.641.142,96	0,069	118.438.992,90	0,077	132.171.050,05
16	2.728.620.002,00	689.016.196,58	2.039.603.805,42	0,14	285.544.532,76	0,057	116.257.416,91	0,065	132.574.247,35
17	3.274.344.002,00	723.467.006,41	2.550.876.995,59	0,123	313.757.870,46	0,047	119.891.218,79	0,054	137.747.357,76
18	3.929.212.803,00	759.640.356,73	3.169.572.446,27	0,108	342.313.824,20	0,039	123.613.325,40	0,045	142.630.760,08
19	4.715.055.364,00	797.622.374,56	3.917.432.989,44	0,093	364.321.268,02	0,032	125.357.855,66	0,038	148.862.453,60
20	5.558.066.437,00	837.503.493,29	4.720.562.943,71	0,083	391.806.724,33	0,027	127.455.199,48	0,031	146.337.451,26
21	6.789.679.724,00	879.378.667,95	5.910.301.056,05	0,073	431.451.977,09	0,022	130.026.623,23	0,026	153.667.827,46
					4.188.318.935,19		1.650.891.618,70		1.892.222.971,05

Sumber : Pengolahan Dari Penulis (2018)

Net Present Value (NPV). Berdasarkan Tabel 4.3 dengan tingkat bunga 14% dapat diketahui besarnya Net Present Value (NPV) = 4.188.318.935,19, berarti NPV > 0 (nol), maka rencana usaha *Homestay* layak untuk dilaksanakan (dinyatakan go).

Net Benefit Cost Ratio (Net B/C). Berdasarkan Tabel 4.3 diketahui besarnya NPV positif = 4.188.318.935,19 + 1.358.820.000,00 = 5.547.138.935,19 dan NPV negative 1.358.820.000,00. Selanjutnya dihitung besarnya Net B/C sebagai berikut:

$$Net\ B/C = \frac{\sum NPV\ Positif}{\sum NPV\ Negatif}$$

$$Net\ B/C = \frac{5.547.138.935,19}{1.358.820.000,00}$$

$$Net\ B/C = 4.08$$

Berdasarkan perhitungan diatas dapat diketahui besarnya Net B/C = 4.08 berarti Net B/C > 1 maka rencana usaha mendirikan *Homestay* dinyatakan layak untuk dilaksanakan (dinyatakan go).

Internal Rate of Return (IRR). Setelah dilakukan percobaan dari berbagai tingkat bunga maka diperoleh tingkat bunga yang menghasilkan NPV positif dan negatif yang paling mendekati 0 (nol). Berdasarkan Tabel 4.3 dapat diketahui besarnya NPV Positif yang paling mendekati 0 (nol) yaitu 1.892.222.971,05 pada tingkat bunga 20 % dan NPV negatif yang paling mendekati 0 (nol) yaitu 1.650.891.618,70 pada tingkat bunga 21%. Dengan demikian dapat diketahui bahwa besarnya IRR ada diantara 20% sampai 21%, untuk mendapatkan besarnya IRR dilakukan interpolasi antara NPV positif dan NPV Negatif sebagai berikut:

$$IRR = i_1 + \left\{ \frac{NPV_{Positif}}{NPV_{Positif} - NPV_{Negatif}} \right\} (i_2 - i_1)$$

$$IRR = 20\% + \left\{ \frac{1.892.222.971,05}{1.892.222.971,05 - 1.650.891.618,70} \right\} (21\% - 20\%)$$

$$IRR = 20\% + \left\{ \frac{1.892.222.971,05}{241.331.352,35} \right\} (1\%)$$

IRR = 27,84 %

Berdasarkan perhitungan diketahui besarnya IRR = 27,84 % . Sedangkan tingkat yang berlaku sebesar 14%. Berarti IRR > tingkat bunga yang berlaku (14%) sehingga rencana *Homestay* layak untuk dilaksanakan (dinyatakan go).

Tabel 4.4

Tabel Perhitungan Pay Back Period Rencana usaha *Homestay*

Tahun	Benefit	Cost	Net Benefit	Net Benefit
Kumulatif				
0	-	1.358.820.000,00	-1.358.820.000,00	-1.358.820.000,00
1	693.000.000,00	348.000.000,00	345.000.000,00	-1.013.820.000,00
2	727.650.000,00	365.400.000,00	362.250.000,00	-651.570.000,00
3	764.032.500,00	383.670.000,00	380.362.500,00	-271.207.500,00
4	802.234.125	402.853.500,00	399.380.625,00	128.173.125,00
5	842.345.831,25	422.996.175,00	419.349.656,00	547.522.781,00
6	926.580.414,38	444.145.983,75	482.434.430,25	1.029.957.211,25
7	1.019.238.455,82	466.353.282,93	552.885.172,07	1.582.842.383,32
8	1.121.162.301,40	489.670.947,07	631.491.353,93	2.214.333.737,25
9	1.233.276.531,54	514.154.494,42	719.122.036,58	2.933.455.773,83
10	1.356.606.384,69	539.862.219,14	816.744.164,86	3.750.199.938,69
11	1.560.097.342,39	566.855.330,10	993.242.011,90	4.743.441.950,59
12	1.794.111.943,74	595.198.096,60	1.198.913.846,40	5.942.355.796,99
13	2.063.228.735,30	624.958.001,43	1.438.270.733,57	7.380.626.530,56
14	2.372.713.045,59	656.205.901,50	1.716.507.143,50	9.097.133.674,06
15	2.728.620.002,42	689.016.196,58	2.039.603.805,42	11.136.737.479,48
16	3.274.344.002,90	723.467.006,41	2.550.876.995,59	13.687.614.475,07
17	3.929.212.803,48	759.640.356,73	3.169.572.446,27	16.857.186.921,34
18	4.715.055.364,18	797.622.374,56	3.917.432.989,44	20.774.619.910,78
19	5.558.066.437,02	837.503.493,29	4.720.562.943,71	25.495.182.854,49
20	6.789.679.724,42	879.378.667,95	5.910.301.056,05	31.405.483.910,54
Jumlah	44.271.255.945,52	12.399.418.744,53	31.405.483.910,54	

Sumber : Pengolahan Dari Penulis (2018)

4.3.3 Analisis Pay Back Period (PBP)

Untuk menghitung besarnya *Pay Back Period* terlebih dahulu dilakukan perhitungan dengan bantuan Tabel 4.4

Berdasarkan perhitungannya Tabel 4.4 dapat dihitung besarnya *Pay Back Period* dengan menggunakan Metode *Net Benefit Cumulative*, dengan rumus sebagai berikut.

$$PBP = T_p - 1 + \frac{\text{Sisa Hutang}}{\text{Net Benefit Setelah Sisa Hutang}} \times 12 \text{ Bulan}$$

$$PBP = 3 + \frac{271.207.500,00}{399.380.625,00} \times 12 \text{ Bulan}$$

$$PBP = 3 + 8.148$$

$$PBP = 3 \text{ tahun } 8 \text{ bulan } 4 \text{ hari}$$

Waktu yang dibutuhkan proyek ini untuk mengembalikan modal keseluruhan adalah selama 3 tahun 8 bulan 4 hari. Hal ini berarti waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan modal lebih cepat dari pada umur proyek yang umurnya 20 tahun. Dengan demikian, berdasarkan hasil *PayBack Period* rencana usaha *Homestay* masih dapat dinyatakan layak untuk dilaksanakan (dinyatakan *go*).

4.3.4 Analisis Break Even Poin (BEP)

Berdasarkan hasil perhitungan pada Tabel 4.5 (dibawah) selanjutnya dapat dihitung besarnya *Break Even Point* (BEP) dengan perhitungan sebagai berikut:

$$BEP = T_p - 1 + \frac{\sum \text{Cost sebelum BEP} - \sum \text{Benefit sebelum BEP}}{\text{Benefit pada saat BEP}} \times 12 \text{ bulan}$$

$$BEP = 3 + \frac{2.455.890.000,00 - 2.184.682.500,00}{802.234.125,00} \times 12 \text{ bulan}$$

$$\text{BEP} = 3 + 4.057$$

BEP = 3 tahun 4 bulan 2 hari

Waktu yang di butuhkan *Homestay* untuk mendapatkan keuntungan bersih adalah pada saat setelah BEP terjadi dan BEP terjadi dalam waktu 3 tahun 4 bulan 2 hari. Waktu yang dibutuhkan untuk mendapatkan keuntungan relatif lebih cepat dibandingkan dengan umur proyek dan juga masa pinjaman bank 10 (sepuluh) tahun. Dengan demikian, berdasarkan hasil *Break Even Point* rencana usaha *Homestay* masih dapat dinyatakan layak untuk dilaksanakan (dinyatakan *go*).

4.4 Pembahasan Hasil Penelitian

Didalam menghitung *Break Even Point* (BEP) Suatu Usaha Bisnis dan Usaha Dagang sangatlah penting sekali karena sebagai Pengusaha tentunya harus pintar dalam menghitung Untung Rugi sebuah Usaha yang akan digeluti dan dijalani, karena disetiap usaha bisnis pastilah membutuhkan modal besar dan tidak sedikit. Oleh karena itu dengan adanya *Break Even Point* (BEP) ini sangat membantu bagi para Pengusaha untuk menghitung kapan modal usaha itu balik (balik modal), sehingga ketika sudah mengetahui Kapan modal usaha itu balik modal maka Pengusaha bisa mengetahui kapan usaha tersebut bisa menguntungkan.

Tabel 4.5

Tabel Perhitungan *Break Even Point* (BEP) Rencana Usaha *Homestay*

Tahun	Benefit	Cost	Benefit kumulatif	Cost Kumulatif	
0		1.358.820.000,00		1.358.820.000	
1	693.000.000,00	348.000.000,00	693.000.000,00	1.706.820.000,00	
2	727.650.000,00	365.400.000,00	1.420.650.000,00	2.072.220.000,00	
3	764.032.500,00	383.670.000,00	2.184.682.500,00	2.455.890.000,00	
4T-BEP	→ 802.234.125,00	402.853.500,00	2.986.916.625,00	2.858.743.500,00	→ Saat BEP

5	842.345.831,25	422.996.175,00	3.829.262.456,25	3.281.739.675,00	
6	926.580.414,38	444.145.983,75	4.755.842.870,63	3.725.885.658,75	
7	1.019.238.455,82	466.353.282,93	5.775.081.326,45	3.725.885.658,75	
8	1.121.162.301,40	489.670.947,07	6.896.243.627,85	4.215.556.605,82	
9	1.233.276.531,54	514.154.494,42	8.129.520.159,39	4.729.711.100,24	
10	1.356.606.384,69	539.862.219,14	9.486.126.544,08	5.269.573.319,38	
11	1.560.097.342,39	566.855.330,10	11.046.223.886,47	5.836.428.649,48	
12	1.794.111.943,74	595.198.096,60	12.840.335.830,21	6.431.626.746,08	
13	2.063.228.735,30	624.958.001,43	14.903.564.565,51	7.056.584.747,51	
14	2.372.713.045,59	656.205.901,50	17.276.277.611,10	7.712.790.649,01	
15	2.728.620.002,42	689.016.196,58	20.004.897.613,52	8.401.806.845,59	
16	3.274.344.002,90	723.467.006,41	23.279.241.616,42	9.125.273.852,00	
17	3.929.212.803,48	759.640.356,73	27.208.454.419,90	9.884.914.208,73	
18	4.715.055.364,18	797.622.374,56	31.923.509.784,08	10.682.536.583,29	
19	5.558.066.437,02	837.503.493,29	37.481.576.221,10	11.520.040.076,58	
20	6.789.679.724,42	879.378.667,95	44.271.255.945,52	12.399.418.744,53	
Jumlah	44.271.255.945,52	12.399.418.744,53			

Sumber : Pengolahan Dari Penulis (2018)

Jadi, Berdasarkan hasil analisis *Kriteria Investasi* dngan *Net Present Value* sebesar 4.188.318.935,19 menunjukkan bahwa $NPV > 0$ berarti rencana *Homestay* layak untuk dilaksanakan. Berdasarkan *Net Benefit Cost Ratio* sebesar 4,08 menunjukkan bahwa $Net\ B/C > 1$ berarti rencana usaha *Homestay* layak untuk dilaksanakan. Berdasarkan *Internal Rate Of Return* sebesar 27,84% mununjukkan bahwa $IRR >$ tingkat bunga yang berlaku (14%) berarti rencana *Homestay* layak untuk dilaksanakan.

Dari perhitungan BEP pada tabel 4.5 bahwa rencana usaha *Homestay* dinyatakan layak untuk dilaksanakan, karena tahun ke 4 pada tabel 4.5 itu kembalinya modal usaha serta lunasnya utang ke bank dan mendapatkan ke utungan untuk usaha *Homestay* di *Geopark* ciletetuh, menyatakan bahwa rencana usaha *Homestay* dinyatakan layak untuk dilaksanakan (*go*).

BAB V

PENUTUP

5.1 Simpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah dilakukan baik dengan metode analisis kuantitatif diperoleh kesimpulan untuk rencana usaha *Homestay*. Berdasarkan hasil analisis *Kriteria Investasi* dengan *Net Present Value* sebesar 4.188.318.935,19 menunjukkan bahwa $NPV > 0$ berarti rencana *Homestay* layak untuk dilaksanakan. Berdasarkan *Net Benefit Cost Ratio* sebesar 4,08 menunjukkan bahwa $Net\ B/C > 1$ berarti rencana usaha *Homestay* layak untuk dilaksanakan. Berdasarkan *Internal Rate Of Return* sebesar 27,84% menunjukkan bahwa $IRR >$ tingkat bunga yang berlaku (14%) berarti rencana *Homestay* layak untuk dilaksanakan. Dengan demikian berdasarkan kriteria investasi rencana *Homestay* dinyatakan layak untuk dilaksanakan.

Berdasarkan hasil analisis *Pay Back Period* diketahui bahwa waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan modal usaha adalah 3 tahun 8 bulan 4 hari.

Hal ini menunjukkan bahwa waktu yang dibutuhkan untuk dapat pengembalian modal relatif lebih singkat di banding dengan umur proyek (20 tahun), berarti rencana usaha *Homestay* layak untuk dilaksanakan. Dari hasil analisis *Break Even Point* diketahui waktu yang dibutuhkan *Homestay* untuk dapat mendapatkan keuntungan bersih adalah pada saat setelah BEP terjadi yaitu 3 tahun 4 bulan 2 hari. Waktu yang dibutuhkan untuk mendapatkan keuntungan relative lebih cepat dibanding dengan jangka waktu hutang (10 tahun). Hal ini dapat lebih meyakinkan lagi bahwa rencana usaha *Homestay* layak untuk dilaksanakan. Dengan

menggunakan metode kuantitatif maka dapat disimpulkan bahwa *Homestay* layak untuk dilaksanakan.

5.2 Rekomendasi

Berdasarkan perhitungan Analisis Finansial yang telah dilakukan, penulis menemukan adanya kelebihan dan kelemahan. Dari temuan yang berupa kelemahan tersebut penulis merekomendasikan beberapa hal, seperti di bawah:

1. Untuk mencapai tingkat Analisis Finansial, maka *Homestay* sebaiknya mempertahankan keadaan yang telah berlangsung dan tetap berusaha mengeluarkan biaya secara lebih efektif dan efisien.
2. Untuk mendapatkan laba yang lebih besar, *homestay* dapat menaikkan harga sewa kamar Superior yang dapat menghasilkan laba yang lebih besar.
3. Peningkatan jumlah penjualan dapat dilakukan untuk menaikkan laba. Hal tersebut dapat dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut:
 - a. Meningkatkan pelayanan (service) kepada tamu.
 - b. Memberi discount kepada para pelanggan, terutama bagi kamar Standard yang mempunyai break even yang terendah.
 - c. Melakukan kerjasama dengan instansi pemerintah, seperti instansi pariwisata untuk menjadi penyedia kamar hunian pada kegiatankegiatan tertentu yang dilaksanakan oleh instansi pariwisata tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Sumber Buku:

Sunyoto, Danang. (2014). *Studi kelayakan bisnis*. Yogyakarta: CAPS (Center of Academic Publishing Service).

Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Bisnis*. edisi ke-3. Alfabeta, cv, Bandung

sunyoto, Danang. 2013”*Study Kelayakan Bisnis*”. CAPS. Yogyakarta.

sunyoto, Danang. 2013. “*Analisis Laporan Keuangan untuk Bisnis*”. Cetakan pertama.

CAPS. Yogyakarta.

Kasmir, dan Jafkar. (2009). *Studi Kelayakan Bisnis*. Edisi kedua. Jakarta. Kencana.

Umar, Husein. (2009). *Studi Kelayakan Bisnis, Edisi 3*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Sumber Skripsi:

Oscar, Bheben. (2011). *Analisis Kelayakan Bisnis Helm Cover Di Kota Bandung*. Skripsi Program S1 Institut Manajemen Telkom Bandung.

Sylaban, Andy S. (2011). *Studi Kelayakan Bisnis Warung Internet Di Kecamatan Medan Area Tahun 2010*. Skripsi Program S1 Institut Manajemen Telkom Bandung.

Sumber Internet:

Ramadhan, A. (2013). *Kawasan Hotel Resort dan Homestay di Pulau Lemukutan Kabupaten Bengkayang*. Jurnal Mahasiswa Arsitektur Untan, 1(1).

Hasyir Marah, SH. (2018). *Paguyuban Alam Pakidulan Sukabumi (PAPSI)*. <https://papsicileguh.com/>. (Akses: 30 Agustus 2013)

Agusta Ron. (2018). *Ciletuh Palabuhanratu UNESCO Global Geopark*.
<http://ciletuhalabuhanratugeopark.org/>. (Akses: 02 Agustus 2014)

www.berdesa.com/Homestay-pariwisata-kerakyatan-geopark-ciletuh(Akses: 5
september 16)

LAMPIRAN

Lampiran1:Foto Observasi dengan KADES (2018)



Lampiran 2:Foto Observasi dengan pemilik *Homestay* (2018)

