

**ANALISIS KELAYAKAN USAHA *HOMESTAY* DUA PUTRA DI
DESA WISATA PULAU UNTUNG JAWA KEPULAUAN SERIBU**

TUGAS AKHIR

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Menyelesaikan Pendidikan
Program D-IV (Sarjana Terapan) Manajemen dan Administrasi Logistik
Sekolah Vokasi Universitas Diponegoro**



Disusun oleh:

Nama : Jose Armando

NIM : 40011321650188

**PROGRAM STUDI D-IV (SARJANA TERAPAN)
MANAJEMEN DAN ADMIISTRASI LOGISTIK
DEPARTEMEN BISNIS DAN KEUANGAN
SEKOLAH VOKASI
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

2025

MOTTO

”Kepada yang berharap, kepada yang bermimpi. Jalannya akan terjal. Temboknya akan lebih kuat dan semakin tinggi, tapi kita lebih dari ini”

(tradeto, Hindia)

“Allah tidak membebani seseorang, kecuali menurut kesanggupannya”

(QS. Al-Baqarah: 286)

"Hari-hari yang tak mudah, kita adalah juaranya. Meski langkah kaki terseok, kita tak pernah menyerah. Mari pulang sebelum terlalu larut, temui diri dan peluk sebentar."

(*Rumah ke Rumah* - Hindia)

"Yang hilang biarlah hilang, semua akan ada waktunya. Tak perlu terburu, semua akan menemukan jalannya."

(*Pilu Membiru* - Kunto Aji)

“Hidup ini bukan tentang seberapa cepat kita sampai pada tujuan, tapi seberapa bijak kita memaknai setiap proses yang dilalui. Pelajaran terbesar ada pada kesabaran, pada menerima ketidaksempurnaan, dan pada kemampuan untuk bangkit kembali setiap kali jatuh. Karena dalam perjalanan inilah kita menemukan arti sebenarnya dari keberanian dan keteguhan.”

HALAMAN PENGESAHAN

Judul Tugas Akhir : Analisis Kelayakan Usaha *Homestay* Dua Putra di Desa Wisata
Pulau Untung Jawa Kepulauan Seribu

Nama : Jose Armando

NIM : 40011321650188

Program Studi : Manajemen dan Administrasi Logistik

Dinyatakan sah sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Pendidikan D-1V
(Sarjana Terapan) Manajemen dan Administrasi Logistik Sekolah Vokasi Universitas
Diponegoro.

Dosen Pembimbing:

Riandhita Eri Werdani, S.M.B., M.S.M

NIP. H.7.199003312018072001


(.....)

Dosen Penguji 1:

Dr. Edy Raharja, S.E., M.M.

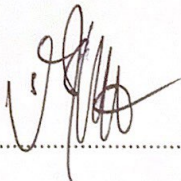
NIP.197004251997021001


(.....)

Dosen Penguji 2:

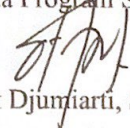
Suwandi, S.A.P., M.Si.

NIP. 199004122019031000


(.....)

Semarang, 20 Maret 2025

Ketua Program Studi


Titik Djumarti, S.Sos., M.Si

NIP. 197009251994032001

**SURAT PERNYATAAN
KEASLIAN KARYA ILMIAH TUGAS AKHIR**

Yang bertanda tangan dibawah ini:

1. Nama : Jose Armando
2. Nomor Induk Mahasiswa : 40011321650188
3. Tempat/Tinggal Lahir : Jakarta, 20 Maret 2003
4. Program Studi : Manajemen dan Administrasi Logistik
5. Alamat : Jl. Boegenvil No. 53 Pulau Untung Jawa,
Kepulauan Seribu Selatan, DKI Jakarta 14510

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah tugas akhir yang saya tulis dengan judul “**Analisis Kelayakan Usaha Homestay Dua Putra di Desa Wisata Pulau Untung Jawa Kepulauan Seribu**” Adalah benar-benar hasil karya ilmiah saya sendiri bukan hasil karya ilmiah orang lain.

Apabila dikemudia hari ternyata karya ilmiah yang saya tulis ini terbukti bukan hasil karya saya sendiri melainkan hasil menjiplak karya orang lain, maka saya sanggup menerima sanksi berupa pembatalan karya ilmiah dengan seluruh implikasi sebagai akibat dari kecurangan yang telah saya lakukan.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan dengan penuh kesadaran serta tanggung jawab

Semarang, 20 Maret 2025

Pembuat pernyataan

Jose Armando

NIM. 40011321650188

ABSTRAK

Dalam era meningkatnya minat terhadap pariwisata berbasis komunitas, pengembangan homestay di desa wisata menjadi strategi penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi lokal dan pelestarian budaya. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan usaha *Homestay* Dua Putra yang terletak di Desa Wisata Pulau Untung Jawa, Kepulauan Seribu. Metode yang digunakan adalah deskriptif kualitatif dengan pendekatan evaluatif. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Analisis lingkungan eksternal menggunakan pendekatan PESTEL dan *Porter's Five Forces*, sedangkan analisis lingkungan internal dilakukan dengan pendekatan SWOT. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Homestay* Dua Putra memiliki lokasi strategis dan potensi wisata yang tinggi, namun masih menghadapi tantangan seperti keterbatasan fasilitas, manajemen yang belum optimal, serta strategi promosi digital yang belum maksimal. Rekomendasi yang diberikan meliputi peningkatan infrastruktur, penguatan layanan pelanggan, serta penerapan strategi pemasaran digital guna meningkatkan daya saing homestay. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan dalam pengembangan homestay sebagai bagian dari strategi pariwisata berkelanjutan di Desa Wisata Pulau Untung Jawa.

Kata Kunci: *Analisis Lingkungan, Hometay, Kelayakan Usaha, Pariwisata, Tingkat Hunian*

ABSTRACT

In the era of increasing interest in community-based tourism, the development of homestays in tourism villages has become a key strategy to support local economic growth and cultural preservation. This study aims to analyze the business feasibility of Homestay Dua Putra located in Pulau Untung Jawa Tourism Village, Kepulauan Seribu. A descriptive qualitative method with an evaluative approach was used. Data were collected through observation, interviews, and documentation. External environment analysis applied the PESTEL and Porter's Five Forces frameworks, while internal analysis used the SWOT approach. The findings reveal that Homestay Dua Putra has a strategic location and high tourism potential, but it still faces challenges such as limited facilities, suboptimal management, and underdeveloped digital promotion strategies. The study recommends improving infrastructure, enhancing customer service, and implementing effective digital marketing strategies to increase competitiveness. This research is expected to serve as a reference for developing homestays as part of sustainable tourism strategies in Pulau Untung Jawa Tourism Village.

Keywords: *Business Feasibility, Environmental Analysis, Hometay, Occupancy Rate, Tourism.*

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan judul “Analisis Kelayakan Usaha Homestay Dua Putra di Desa Wisata Pulau Untung Jawa, Kepulauan Seribu” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Terapan Program Studi Manajemen dan Administrasi Logistik, Sekolah Vokasi, Universitas Diponegoro.

Tugas Akhir ini disusun berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan selama periode waktu tertentu di Homestay Dua Putra, Pulau Untung Jawa, dengan tujuan untuk menganalisis kelayakan usaha dari aspek lingkungan eksternal dan internal. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengembangan usaha homestay serta menjadi referensi bagi pihak-pihak terkait.

Penulis menyadari bahwa penyusunan Tugas Akhir ini tidak akan berhasil tanpa dukungan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Suharnomo, S.E., M.Si selaku Rektor Universitas Diponegoro
2. Prof. Dr. Ir. Budiyo, M.Si selaku Dekan Sekolah Vokasi Universitas Diponegoro
3. Dr. Edy Raharja, S.E., M.Si. selaku Ketua Departemen Bisnis dan Keuangan Sekolah Vokasi Universitas Diponegoro.
4. Titik Djumiarti, S.Sos., M.Si selaku Ketua Prodi Sarjana Terapan Manajemen dan Administrasi Logistik.

5. Anafil Windriya S.E., M.M. selaku Sekretaris Program Studi D4 Manajemen dan Administrasi Logistik.
6. Riandhita Eri Werdani, S.M.B., M.S.M. selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dan memberi arahan yang berdampak positif sejak penulis duduk dibangku perkuliahan dan dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
7. Seluruh Dosen Program Studi D-1V Manajemen dan Administrasi Logistik yang memberikan pengetahuan dasar kepada penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
8. Keluarga tercinta, yang selalu memberikan dukungan moral, motivasi, dan doa yang tak henti-hentinya mengalir selama proses penyusunan Tugas Akhir ini.
9. Teman-teman dan rekan-rekan seperjuangan, yaitu Fatah, Izza, Valdi, Farid, Dapin, dan teruntuk pasanganku Aletta yang telah memberikan semangat dan dukungan dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan untuk penyempurnaan karya ini. Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat dan memberikan kontribusi positif bagi para pembaca dan pihak-pihak terkait.

Semarang, 20 Maret 2025

Jose Armando

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penulisan	8
1.4 Kegunaan Penulisan	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Kajian Teori.....	10
2.1.1 Pengertian Pariwisata	10
2.1.2 Geografi Pariwisata	13
2.1.3 Jenis-jenis Pariwisata	15
2.1.4 Pengertian Homestay	16
2.1.5 Lingkungan Internal	20
2.2 Analisis Kelayakan Bisnis.....	22
2.2.1 Pengertian Analisis Kelayakan Bisnis	22
2.2.2 Tujuan Analisis Kelayakan Usaha.....	26
2.3 Penulisan Terdahulu.....	28
2.4 Alur Pikir Penulisan	54
BAB III METODE PENULISAN	55
3.1 Studi Penulisan	55
3.2 Fokus dan Lokus Penulisan.....	56

3.2.1 Fokus Penulisan	56
3.2.2 Lokus Penulisan	57
3.3 Fenomena Penulisan.....	57
3.4 Sumber Data dan Periode Data.....	59
3.4.1 Sumber Data.....	59
3.5 Penentuan Informan Penulisan	60
3.6 Instrumen Penulisan	61
3.7 Teknik Pengumpulan Data	62
3.8 Teknik Analisis Data.....	63
3.8.1 Redukasi Data	64
3.8.2 Penyedia Data.....	64
3.8.3 Penarikan Kesimpulan	64
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	66
4.1 Profil Perusahaan.....	66
4.1.1 Sejarah Singkat Perusahaan	66
4.1.2. Bidang Usaha.....	67
4.1.3 Tujuan Pendirian.....	68
4.1.4 Produk Usaha	69
4.1.5 Struktur Organisasi	72
4.2 Visi dan Misi Perusahaan	74
4.2.1 Visi.....	74
4.2.2. Misi	74
4.3 Analisis Lingkungan Bisnis Homestay Dua Putra	74
4.3.1 Analisis Lingkungan Internal.....	74
4.3.2 Sumber Daya Manusia.....	75
4.3.3 Keuangan	75
4.3.4 Teknologi	75
4.3.5 Budaya Perusahaan	76
4.3.6 Efisiensi Operasional.....	77
4.4 Analisis Lingkungan Eksternal.....	77
4.4.1 Lingkungan Makro.....	77

4.4.2	Lingkungan Mikro	78
4.5	Analisis Kelayakan Usaha.....	78
4.5.1	Analisis Kelayakan Internal dan Eksternal (SWOT).....	78
4.5.2	Analisis Kelayakan Usaha Homestay Dua Putra	82
4.5.3	Indikator Kelayakan Bisnis Homestay Dua Putra	83
BAB V	PENUTUP	93
5.1	Kesimpulan.....	93
5.2	Saran.....	95
DAFTAR PUSTAKA		96
LAMPIRAN.....		98

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Objek Lokasi Pulau Untung Jawa yang berdekatan dengan Tangerang dan Jakarta.....	3
Gambar 1. 2 Pulau Untung Jawa (Map).....	3
Gambar 1. 3 Kamar dan Fasilitas Homestay Dua Putra.....	6
Gambar 1. 4 Data Kunjungan Wisata Kepulauan Seribu 3 tahun terakhir	7
Gambar 2. 1 Alur Kerangka Pemikiran.....	54
Gambar 4. 1 Fasilitas Homestay Dua Putra	70
Gambar 4. 2 Fasilitas Sewa Sepeda Listrik.....	71
Gambar 4. 3 Menu Makanan dan Minuman Khas Desa Wiata Pulau Untung Jawa ..	71
Gambar 4. 4 Struktur Organisasi Homestay Dua Putra	72
Gambar 4. 5 Grafik Pendapatan Homestay Dua Putra.....	86

DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Penentuan Informan Penulisan.....	60
Tabel 4. 1 Investasi Awal dan Biaya Operasional Homestay Dua Putra	85
Tabel 4. 2 Pendapatan Homestay Dua Putra dalam 7 Tahun Terakhir	85
Tabel 4. 3 Analisis Break Even Point (BEP) atau Titik Balik Modal.....	86
Tabel 4. 4 Analisis Return on Investment (ROI)	87

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Biodata Peneliti.....	98
Lampiran 2 Transkrip Hasil Wawancara	99
Lampiran 3 Hasil Turnitin.....	106
Lampiran 4 Surat Izin Penelitian.....	107
Lampiran 5 Dokumentai Penelitian	108