

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Indonesia adalah negara kepulauan yang terdapat banyak perairan, dan daratan. Setiap pulauanya memiliki banyak budaya dan wisata alam yang sangat indah. Salah satunya adalah Pangandaran. Pangandaran adalah sebuah kabupaten di Provinsi Jawa Barat. Kabupaten Pangandaran berbatasan dengan Kabupaten Ciamis di Timur, Samudera Hindia di Selatan, Kabupaten Tasikmalaya di Barat, dan Kabupaten Ciamis di Utara.

Pangandaran juga memiliki banyak wisata yang menarik, selain Pantai Barat dan Pantai Timur Pangandaran, ada beberapa wisata lain yang cukup terkenal, yaitu Cagar Alam, Pantai Batu Hiu, Pantai Batu Karas, Green Canyon juga banyak tempat wisata baru yang sedang dikembangkan oleh warga sekitar, Bupati, bahkan Gubernur Jawa Barat agar wisatawan bisa dengan mudah mengunjungi wisata baru tersebut. Berikut adalah wisata baru di Pangandaran yang wajib kalian datangi. Seperti Karapyak, Pasir Putih, Jojogan, Pantai Madasari, Santirah, *Body rafting* Citumang, Batu Lumpang, Green Valey Citumang, Pepedan hills, Pantai Karang Tirta, Karang Nini, dsb.

Selain tempat wisata yang telah di sebutkan diatas, Pangandaran akan punya akuarium Raksasa yang siap masuk kedalam aquarium terbesar se-Asia Tenggara. Yang disebut sebagai Pangandaran Integrated Aquarium and Marine Research Institute (PIAMARI). Dengan adanya aquarium ini memberikan *value* yang lebih lagi pada sector pariwisata yang ada di Pangandaran.

Dengan banyaknya jumlah tempat wisata yang ada di Pangandaran, hal ini memberikan dampak yang positif bagi perekonomian sekitar. Selain itu, wisatawan yang berkunjung juga terus meningkat setiap tahunnya. Menurut data dari Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Barat, jumlah kunjungan wisatawan ke Pangandaran terus naik hingga pada tahun 2022. Berikut adalah tabel datanya:

Tabel 1. 1 Jumlah Data Wisatawan di Pangandaran 2022

Kabupaten/Kota	Jumlah Kunjungan Wisatawan Ke Objek Wisata								
	Wisatawan Manca Negara			Wisatawan Nusantara			Jumlah		
	2018	2019	2021	2018	2019	2021	2018	2019	2021
Pangandaran	-	12233	15	3578	3215063	3604113	3578	3227296	3604128

Sumber: Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Barat

Semakin banyak tempat wisata yang menarik di Pangandaran, semakin besar juga permintaan penginapan di daerah tersebut. Oleh karena itu akan bagus jika mempunyai investasi properti di Pangandaran. Salah satunya adalah penginapan dengan konsep yang unik dan menarik. *Tiny house* adalah sebuah konsep rumah mungil dengan ukuran 9 - 45m<sup>2</sup>. Dengan berkembangnya sektor pariwisata di Pangandaran, dan jika dilihat dari segi geografis, Pangandaran menjadi salah satu tempat destinasi yang akan dituju oleh Masyarakat yang berada di JABODETABEK. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui hasil dari analisis aspek yang diteliti, hasil ini pula yang menjadi bahan pertimbangan dan keputusan apakah pembangunan vila ini layak untuk di jalankan atau tidak. Penelitian ini juga bermanfaat untuk meminimalisir kerugian.

## 1.2 Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah ditetapkan dengan tujuan untuk membatasi ruang lingkup penelitian agar tidak menjadi terlalu luas dan juga bisa menjadi lebih terfokus. Agar ruang lingkup penelitian ini tidak menyimpang dari permasalahan yang ada maka perlu adanya batasan masalah yaitu :

1. Penelitian difokuskan pada analisis kelayakan usaha ditinjau dari
  - Aspek pasar dan pemasaran meliputi bauran pemasaran, segmentasi pasar, penetapan pasar, posisi pasar. Pada aspek ini peneliti menggunakan kuesioner dengan sasaran responden yang berada di JABODETABEK yang sudah pernah berkunjung ke daerah Pangandaran.
  - Aspek Hukum vila meliputi Sertifikat Standar Usaha, Sertifikat Laik Sehat, dan AMDAL/SPPL.

- Aspek finansial meliputi anggaran biaya pembangunan, menganalisis kelayakan investasi, perkiraan laba rugi.
  - Aspek SDM meliputi *job analyst*, *job specification*, dan kompensasi.
  - Aspek Teknis meliputi *layout* lokasi, dan *layout* denah per/ unit
  - Aspek Lingkungan meliputi faktor faktor internal dan eksternal
2. Aspek finansial meliputi biaya pembuatan bangunan menggunakan jasa arsitek atau borongan, pembelian material, *sanitary*, dan interior yang digunakan, dan biaya gaji karyawan, perencanaan laba rugi dan arus kas.

### 1.3 Rumusan Masalah

Berikut rumusan masalah yang diperoleh :

1. Apakah pendirian penginapan dengan konsep *tiny house* dapat bersaing di daerah Pangandaran jika dilihat dalam aspek segmentasi pasar dan pemasaran
2. Badan hukum apa yang diperlukan jika memiliki bisnis akomodasi vila dengan skala kecil jika dilihat dari aspek legalitas.
3. Apakah pendirian penginapan vila *tiny house* di Pangandaran layak untuk dijalankan jika dilihat dari segi aspek finansial.
4. SDM seperti apa yang diperlukan untuk usaha vila skala kecil.
5. Apakah pendirian penginapan *tiny house* layak didirikan jika dilihat dari aspek teknis
6. Apakah lingkungan bisnis yang kita pilih sudah sesuai dengan ide bisnis yang hendak dijalankan

### 1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk rencana penginapan *tiny house* ini mampu bersaing dengan kompetitor yang berada di daerah tersebut
2. Untuk mengetahui Badan Hukum apa yang digunakan pada akomodasi vila bintang 1
3. Untuk mengetahui apakah rencana pembangunan penginapan ini layak untuk di realisasikan jika dilihat dari aspek keuangan

4. Untuk mengetahui pekerjaan yang dibutuhkan dan spesifikasi karyawan yang diperlukan untuk usaha vila dengan skala kecil
5. Untuk mengetahui *layout* lokasi ataupun denah vila yang akan dibangun
6. Untuk mengetahui apakah konsep bisnis yang dipilih sesuai dengan lingkungan sekitar

### **1.5 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang diperoleh dengan adanya penelitian ini, yaitu :

1. Bagi Penulis
  - Dapat mengetahui gambaran bagaimana mempertimbangkan aspek-aspek tersebut sebelum mendirikan usaha penginapan dengan konsep *tiny house*
  - Berapa budget yang harus dikeluarkan untuk mendirikan usaha penginapan
  - Dapat memperkirakan apakah konsep rumahnya sesuai dengan target pasarnya
2. Bagi Pembaca
  - Dapat mengetahui perkiraan biaya yang harus dikeluarkan jika ingin membuat usaha penginapan *tiny house*

### **1.6 Sistematika Penelitian**

Agar memperoleh susunan dan bahasan yang sistematis, penelitian ini disusun dalam sistematis sebagai berikut :

#### **BAB I            PENDAHULUAN**

Pada bab ini membahas mengenai pendahuluan yang dilakukan selama penelitian berlangsung. Terdapat enam sub bab, meliputi : latar belakang, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penelitian.

#### **BAB II           LANDASAN TEORI**

Pada bab ini membahas mengenai teori dasar yang dibutuhkan sebagai landasan dari penelitian yang dilakukan. Terdapat beberapa sub bab yang akan dibahas, meliputi teori – teori bisnis dan juga kerangka berfikir.

### BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini membahas mengenai metodologi yang terdapat di dalam bisnis tersebut. Beberapa sub bab tersebut yang akan dibahas, meliputi jenis penelitian, data – data apa saja yang diperlukan , metode analisis alat untuk menganalisis bisnis tersebut layak atau tidak.

### BAB IV PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

Pada bab ini membahas tentang hasil dari penelitian yang dilakukan dengan studi kelayakan yang meliputi, aspek pemasaran, aspek produksi, aspek SDM, aspek keuangan/finansial, aspek legal/hukum dan lingkungan.

### BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini membahas mengenai simpulan yang didapatkan dari penelitian studi kelayakan bisnis pembangunan vila di Pangandaran. Selain itu juga dibahas mengenai saran untuk penelitian mengenai studi kelayakan bisnis selanjutnya.

### DAFTAR PUSTAKA

Terakhir berisi tentang jurnal, buku, dan rujukan yang diambil oleh peneliti yang secara sah digunakan am penyusunan penelitian.