

ANALISIS KELAYAKAN USAHA HOMESTAY DUA PUTRA DI DESA WISATA PULAU UNTUNG JAWA KEPULAUAN SERIBU**Jose Armando¹, Riandhita Eri Werdani²**

Universita Diponegoro

Email: josearmandow32@gmail.com¹, riandhita@live.undip.ac.id²

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.

PENDAHULUAN

Industri pariwisata di Indonesia memiliki potensi yang sangat besar untuk mendukung pertumbuhan ekonomi dan menciptakan lapangan kerja. Menurut Pham dan Nugroho (2022), pariwisata berfungsi sebagai mesin penggerak ekonomi yang dapat meningkatkan pendapatan masyarakat dan daerah. Salah satu bentuk pengembangan pariwisata yang semakin populer adalah Hometay, yang menawarkan pengalaman menginap yang lebih dekat dengan kehidupan lokal. Hometay Dua Putra di Pulau Untung Jawa, Kepulauan Seribu, merupakan salah satu contoh usaha Hometay yang berpotensi untuk dikembangkan. Namun, meskipun memiliki lokasi yang strategis dan potensi wisata yang tinggi, usaha ini masih menghadapi berbagai tantangan, termasuk keterbatasan fasilitas dan manajemen yang belum optimal.

Dalam beberapa tahun terakhir, industri pariwisata Indonesia mengalami pergeseran tren dengan semakin populernya akomodasi alternatif seperti hometay dan homestay. Fenomena ini tidak lepas dari perubahan preferensi wisatawan yang menginginkan pengalaman menginap yang lebih personal dan dekat dengan kehidupan masyarakat lokal. Data Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif menunjukkan pertumbuhan signifikan dalam jumlah akomodasi berbasis komunitas, terutama di daerah tujuan wisata alam dan budaya. Hometay Dua Putra hadir sebagai salah satu pelaku usaha yang berpotensi memenuhi kebutuhan pasar ini, sekaligus menjadi sarana pemberdayaan ekonomi masyarakat di Pulau Untung Jawa. Pengelolaan hometay di kawasan kepulauan seperti Pulau Untung Jawa menghadapi tantangan unik yang berbeda dengan akomodasi di daratan utama. Keterbatasan infrastruktur dasar, ketergantungan pada transportasi laut, serta fluktuasi pengunjung yang sangat dipengaruhi musim menjadi faktor-faktor kritis yang mempengaruhi keberlanjutan usaha. Selain itu, persaingan dengan penginapan modern yang mulai bermunculan di kawasan sekitar menuntut Hometay Dua Putra untuk terus berinovasi dalam layanan dan fasilitas. Tantangan-tantangan inilah yang mendasari pentingnya dilakukan analisis kelayakan usaha secara komprehensif.

Penelitian ini tidak hanya penting bagi pengembangan usaha Hometay Dua Putra secara khusus, tetapi juga memiliki relevansi dengan agenda pengembangan pariwisata berkelanjutan di Kepulauan Seribu. Sebagai destinasi wisata yang mengandalkan keindahan alam dan budaya lokal, model bisnis hometay yang dikelola dengan baik dapat menjadi contoh praktik pariwisata yang bertanggung jawab. Analisis kelayakan ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi strategis yang seimbang antara aspek komersial, sosial, dan lingkungan, sehingga keberadaan Hometay Dua Putra dapat memberikan manfaat jangka panjang bagi semua pemangku kepentingan.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana menganalisis kondisi lingkungan Hometay di Desa Wisata Pulau Untung Jawa dan bagaimana menganalisis kelayakan usaha Hometay tersebut. Pertanyaan ini penting untuk dijawab agar dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan usaha Hometay di daerah tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kondisi lingkungan Hometay dan menilai kelayakan usaha Hometay Dua Putra, sehingga dapat memberikan rekomendasi yang berguna bagi pengelola Hometay dan pihak-pihak terkait dalam pengembangan pariwisata di Pulau Untung Jawa. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi positif bagi pengembangan Hometay dan sektor pariwisata secara keseluruhan (Nahda, 2024).

Dengan demikian, hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi positif bagi pengembangan Hometay dan pariwisata di Pulau Untung Jawa. Melalui pendekatan kualitatif deskriptif, penelitian ini akan mengumpulkan data melalui wawancara, observasi, dan studi dokumentasi. Analisis yang dilakukan akan mencakup kerangka kerja PESTEL dan Porter's Five Forces untuk analisis eksternal, serta SWOT untuk analisis internal. Dengan

demikian, penelitian ini tidak hanya akan memberikan informasi mengenai kelayakan usaha, tetapi juga akan memberikan wawasan tentang strategi yang dapat diterapkan untuk meningkatkan kualitas layanan dan fasilitas Homestay, sehingga dapat menarik lebih banyak wisatawan dan berkontribusi pada perekonomian lokal (Kasmir dan Jakfar, 2020).

Industri pariwisata merupakan salah satu sektor strategis yang berkontribusi signifikan terhadap perekonomian nasional. Desa Wisata Pulau Untung Jawa di Kepulauan Seribu, DKI Jakarta, memiliki potensi besar untuk dikembangkan sebagai destinasi wisata berbasis komunitas. Namun, Homestay Dua Putra yang berfungsi sebagai akomodasi wisata di desa tersebut mengalami penurunan jumlah tamu dalam tiga tahun terakhir. Jumlah tamu yang menginap turun dari 1.200 tamu pada 2022 menjadi 750 tamu pada 2024. Penurunan ini diduga dipengaruhi oleh kurangnya fasilitas pendukung, promosi yang belum optimal, serta persaingan dengan akomodasi lain yang lebih modern. Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan usaha Homestay Dua Putra dari aspek internal dan eksternal serta memberikan rekomendasi strategis untuk meningkatkan daya saing usaha tersebut.

TINJAUAN PUSTAKA

Homestay adalah bentuk akomodasi berupa rumah tinggal milik penduduk lokal yang disewakan sebagian untuk wisatawan. Konsep ini tidak hanya menawarkan penginapan, tetapi juga pengalaman interaksi langsung dengan masyarakat setempat (Permenparekraf Nomor 9 Tahun 2014). Pariwisata sendiri didefinisikan sebagai aktivitas perjalanan sementara untuk tujuan rekreasi, edukasi, atau spiritual (UU No. 10 Tahun 2009). Studi kelayakan usaha melibatkan analisis aspek-aspek penting seperti pasar, teknis, keuangan, dan lingkungan (Kasmir & Jakfar, 2003). Kerangka analisis PESTEL digunakan untuk mengevaluasi faktor eksternal, sedangkan SWOT untuk menilai kondisi internal usaha Homestay.

METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif untuk menganalisis kelayakan usaha Homestay Dua Putra di Desa Wisata Pulau Untung Jawa, dengan tujuan memperoleh pemahaman mendalam mengenai kondisi lingkungan homestay serta faktor-faktor yang mempengaruhi keberlangsungan usaha. Data dikumpulkan melalui wawancara semi-terstruktur dengan pemilik, karyawan, dan tamu, serta observasi partisipatif terhadap fasilitas dan pelayanan homestay. Analisis data dilakukan secara deskriptif, meliputi reduksi data dengan mengidentifikasi tema utama, penyajian data dalam bentuk narasi, dan penarikan kesimpulan yang bersifat sementara dan dapat dikaji ulang jika ada temuan baru. Meskipun penelitian ini tidak menggunakan triangulasi data, keandalan informasi yang diperoleh diharapkan dapat dipertahankan melalui wawancara mendalam dan observasi langsung, yang memberikan konteks yang kaya dan relevan terhadap kelayakan usaha homestay.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Homestay Dua Putra memiliki lokasi yang sangat strategis di Pulau Untung Jawa, yang memudahkan akses bagi wisatawan dari Jakarta dan sekitarnya. Lokasi ini menjadi salah satu daya tarik utama, karena wisatawan dapat dengan mudah menjangkau homestay ini untuk menikmati keindahan alam dan budaya lokal. Meskipun demikian, tingkat hunian homestay mengalami fluktuasi yang signifikan, dengan puncak kunjungan terjadi pada akhir pekan dan hari libur, yang menunjukkan ketergantungan pada musim liburan.

Dari wawancara dengan pemilik dan karyawan, serta observasi langsung, terungkap bahwa pelayanan staf dan kebersihan interior homestay mendapatkan penilaian yang sangat

positif. Tamu-tamu menghargai keramahan staf dan perhatian terhadap kebersihan, yang menciptakan suasana nyaman selama menginap. Namun, terdapat beberapa kelemahan yang perlu diperhatikan, seperti kebersihan area outdoor yang kurang terjaga dan keterbatasan fasilitas, termasuk jumlah kamar yang terbatas dan kurangnya perlengkapan seperti meja kerja dan stop kontak yang memadai. Hal ini menjadi perhatian, terutama bagi wisatawan yang membutuhkan fasilitas untuk bekerja selama menginap.

Meskipun ada tantangan, keaslian desain interior yang mempertahankan arsitektur tradisional Pulau Untung Jawa menjadi nilai tambah yang sangat dihargai oleh tamu. Rekomendasi strategis yang diajukan mencakup peningkatan fasilitas dan infrastruktur, penerapan strategi pemasaran digital yang lebih agresif, serta penguatan layanan pelanggan untuk meningkatkan kepuasan dan loyalitas tamu. Dengan langkah-langkah ini, Homestay Dua Putra diharapkan dapat memperbaiki tingkat hunian dan daya saingnya dalam industri pariwisata berbasis komunitas di Kepulauan Seribu, serta memberikan kontribusi positif terhadap perekonomian lokal.

Secara keseluruhan, analisis ini menunjukkan bahwa meskipun Homestay Dua Putra menghadapi beberapa tantangan, potensi untuk berkembang tetap ada. Dengan memanfaatkan kekuatan yang ada, seperti lokasi strategis dan pelayanan yang ramah, serta mengatasi kelemahan yang teridentifikasi, homestay ini dapat beradaptasi dengan dinamika pasar dan mempertahankan keberlangsungan usaha di masa depan.

1. Dalam konteks pemasaran, hasil wawancara dengan pemilik homestay mengungkapkan bahwa mereka telah mulai menerapkan strategi pemasaran digital, termasuk penggunaan media sosial dan platform pemesanan online untuk meningkatkan visibilitas. Namun, masih terdapat tantangan dalam hal pemanfaatan teknologi dan pengelolaan konten yang efektif. Oleh karena itu, rekomendasi untuk meningkatkan strategi pemasaran digital dan memperkuat kehadiran online sangat penting untuk menarik lebih banyak tamu.
2. Dalam konteks operasional, analisis SWOT yang dilakukan menunjukkan bahwa kekuatan utama Homestay Dua Putra terletak pada lokasi strategis dan pelayanan yang ramah, sementara kelemahan yang dihadapi adalah keterbatasan kapasitas kamar dan fasilitas yang belum memenuhi standar. Peluang yang dapat dimanfaatkan termasuk tren wisata lokal yang semakin berkembang dan kemitraan dengan agen perjalanan, sedangkan ancaman yang harus diwaspadai adalah persaingan ketat dengan homestay lain dan perubahan preferensi wisatawan.
3. Dalam konteks keuangan, analisis kelayakan usaha Homestay Dua Putra menunjukkan bahwa usaha ini belum mencapai titik balik modal dalam tujuh tahun pertama, dengan ROI negatif sebesar -41,33% dan estimasi BEP yang baru tercapai dalam waktu sekitar 22 tahun. Meskipun demikian, usaha ini memiliki potensi berkembang apabila dilakukan efisiensi biaya, peningkatan okupansi, serta strategi pemasaran dan harga yang lebih optimal.
4. Dalam konteks lingkungan, analisis kelayakan usaha Homestay Dua Putra menunjukkan bahwa usaha ini memiliki dampak positif terhadap lingkungan sekitar, seperti menciptakan lapangan kerja dan meningkatkan ekonomi lokal. Namun, usaha ini juga memiliki dampak negatif, seperti limbah dan polusi yang dihasilkan dari kegiatan usaha.
5. Dalam konteks manajemen, analisis kelayakan usaha Homestay Dua Putra menunjukkan bahwa usaha ini memiliki struktur manajemen yang jelas dan pengalaman pengelola yang baik. Namun, usaha ini juga memiliki kelemahan, seperti keterbatasan sumber daya manusia dan kurangnya pengembangan karyawan.
6. Dalam konteks hukum, analisis kelayakan usaha Homestay Dua Putra menunjukkan bahwa usaha ini telah memenuhi persyaratan legalitas usaha, seperti izin usaha dan peraturan pajak. Namun, usaha ini juga harus memenuhi standar keselamatan dan kesehatan yang berlaku.

7. Dalam konteks teknologi, analisis kelayakan usaha Homestay Dua Putra menunjukkan bahwa usaha ini telah menggunakan teknologi untuk meningkatkan efisiensi operasional dan kenyamanan tamu. Namun, usaha ini juga harus meningkatkan penggunaan teknologi untuk meningkatkan daya saing.
8. Dalam konteks budaya, analisis kelayakan usaha Homestay Dua Putra menunjukkan bahwa usaha ini telah mempertahankan budaya lokal dan memberikan pengalaman budaya yang autentik kepada tamu. Namun, usaha ini juga harus meningkatkan pengembangan budaya lokal dan memberikan pengalaman budaya yang lebih luas kepada tamu.
9. Dalam konteks ekonomi, analisis kelayakan usaha Homestay Dua Putra menunjukkan bahwa usaha ini telah memberikan kontribusi positif terhadap perekonomian lokal. Namun, usaha ini juga harus meningkatkan kontribusi ekonomi dan memberikan manfaat yang lebih besar kepada masyarakat lokal.

Secara keseluruhan, hasil analisis ini memberikan gambaran yang jelas mengenai posisi Homestay Dua Putra dalam industri pariwisata, serta langkah-langkah strategis yang perlu diambil untuk meningkatkan daya saing dan kepuasan tamu. Dengan memanfaatkan kekuatan yang ada, seperti lokasi strategis dan pelayanan yang ramah, Homestay Dua Putra dapat menarik lebih banyak wisatawan yang mencari pengalaman menginap yang autentik dan dekat dengan kehidupan lokal. Selain itu, penting untuk mengatasi kelemahan yang teridentifikasi, seperti keterbatasan fasilitas dan kapasitas kamar, dengan melakukan perbaikan dan peningkatan yang diperlukan. Misalnya, penambahan fasilitas bersantai dan perlengkapan yang memadai dapat meningkatkan kenyamanan tamu, sementara strategi pemasaran digital yang lebih agresif dapat memperluas jangkauan pasar dan menarik perhatian wisatawan baru.

Peluang yang tersedia, seperti tren wisata lokal yang semakin berkembang dan kemitraan dengan agen perjalanan, juga harus dimanfaatkan secara optimal. Dengan menjalin kerja sama yang baik dengan agen perjalanan dan memanfaatkan platform pemesanan online, Homestay Dua Putra dapat meningkatkan visibilitasnya di pasar yang kompetitif. Selain itu, penerapan konsep ramah lingkungan dalam operasional homestay dapat menjadi nilai jual tambahan yang menarik bagi wisatawan yang peduli terhadap keberlanjutan.

Dengan langkah-langkah ini, Homestay Dua Putra tidak hanya dapat beradaptasi dengan dinamika pasar, tetapi juga dapat mempertahankan keberlangsungan usaha di masa depan. Keberhasilan dalam mengimplementasikan strategi-strategi ini akan berkontribusi pada peningkatan pendapatan dan kepuasan tamu, serta memberikan dampak positif terhadap perekonomian lokal. Oleh karena itu, penting bagi pengelola untuk terus melakukan evaluasi dan penyesuaian terhadap strategi yang diterapkan, agar dapat tetap relevan dan kompetitif dalam industri pariwisata yang terus berubah. Dengan komitmen yang kuat terhadap peningkatan kualitas layanan dan fasilitas, Homestay Dua Putra berpotensi untuk menjadi salah satu pilihan utama bagi wisatawan yang berkunjung ke Pulau Untung Jawa, sekaligus berkontribusi pada pengembangan pariwisata berkelanjutan di kawasan tersebut.

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis yang dilakukan terhadap kelayakan usaha Homestay Dua Putra di Desa Wisata Pulau Untung Jawa, dapat disimpulkan bahwa Homestay ini memiliki potensi yang baik untuk dikembangkan sebagai usaha pariwisata. Lokasi yang strategis, harga yang terjangkau, serta fasilitas yang nyaman menjadi kekuatan utama yang mendukung daya tarik Homestay ini.

Meskipun terdapat beberapa kelemahan, seperti keterbatasan kapasitas kamar dan ketergantungan pada musim liburan, usaha ini tetap menunjukkan stabilitas dalam

pendapatan. Untuk pengembangan lebih lanjut, disarankan agar pengelola melakukan peningkatan fasilitas dan menerapkan strategi pemasaran digital yang lebih agresif, termasuk kemitraan dengan agen perjalanan. Penelitian lanjutan juga diperlukan untuk mengeksplorasi dampak pengembangan Hometay terhadap kesejahteraan masyarakat lokal dan keberlanjutan lingkungan, serta untuk memahami preferensi wisatawan yang terus berubah. Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan Hometay Dua Putra dapat terus berkembang dan memberikan kontribusi positif bagi pengembangan pariwisata di Pulau Untung Jawa.

DAFTAR PUSTAKA

- Afriansyah, B., Niarti, U., & Hermelinda, T. (2021). Analisis Implementasi Penyusunan Laporan Keuangan Pada UMKM Berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Mikro, Kecil Dan Menengah (SAK EMKM). *Jurnal Saintifik (Multi Science Journal)*, 19(1), 25-30.
- Irhamna, S. A. (2017). Dampak pengembangan pariwisata terhadap perekonomian masyarakat sekitar objek wisata di Dieng Kabupaten Wonosobo. *Economics Development Analysis Journal*, 6(3), 320-327.
- Kasmir, & Jakfar. (2003). *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: Prenada Media.
- Nona, V., Payong, Y., & Asmara, J. (2021). Perencanaan Strategis Sistem Informasi Dan Teknologi Informasi Pada Dinas Pariwisata Kabupaten Rote Ndao. *Seminar Nasional & Konferensi Ilmiah Sistem Informasi, Informatika & Komunikasi*.
- Nahda, M. (2024). Analisis Kelayakan Homestay di Desa Wisata Sungai Tanang Menuju ADWI (Anugerah Desa Wisata Indonesia) 2025 (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat).
- Nanincova, N. (2019). Pengaruh kualitas layanan terhadap kepuasan pelanggan Noach Cafe and Bistro. *Agora*, 7(2), 287057.
- Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2014. *Tentang Standar Usaha Pondok Wisata*.
- Pasaribu, L. A. (2020). Analisis Kelayakan Bisnis Cafe Pada Khalizta Coffee & Resto Kota Pematangsiantar. *Manajemen: Jurnal Ekonomi*, 2(2), 148-158.
- Pham, T., & Nugroho, A. (2022). Tourism-induced poverty impacts of COVID-19 in Indonesia. *Annals of Tourism Research Empirical Insights*, 3(2), 100069.
- Rudy, D. G., & Mayasari, I. D. A. D. (2019). Prinsip-Prinsip Kepariwisataan dan Hak Prioritas Masyarakat dalam Pengelolaan Pariwisata berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 Tentang Kepariwisataan. *Kertha Wicaksana*, 13(2), 73-84.
- Saputra, A. D., & Lestari, P. I. (2021). Pengembangan Strategi Pemasaran Menggunakan Metode SWOT dan QSPM Terintegrasi Analytic Hierarchy Process. *OPTIMAL Jurnal Ekonomi dan Manajemen*, 1(3), 15-20.
- Sugiyono. (2020). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sumardjani, L. (2009). Konsep Lima Kekuatan Porter untuk Membedah Kondisi Industri Rotan Indonesia (The Concept of Porter's Five Forces in Evaluating Indonesian Rattan Industry). *Jurnal Manajemen Hutan Tropika*, 15(1), 41-44.
- Tangian, D., & Kumaat, H. (2020). *Pengantar Pariwisata*. (Cetakan ke-1). Manado: Polimdo Press.
- Zulkarnaen, W., & Amin, N. N. (2018). Pengaruh strategi penetapan harga terhadap kepuasan konsumen. *Jurnal Ilmiah Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi (MEA)*, 2(1), 106-128.