

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Pembangunan merupakan suatu perubahan yang dilaksanakan secara terus-menerus kearah yang lebih baik dan disertai dengan peningkatan kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pembangunan nasional hendaknya dapat dilaksanakan secara berhasil dan manfaatnya dapat dirasakan secara merata oleh seluruh rakyat Indonesia. Dengan demikian tujuan dari pembangunan nasional yaitu menciptakan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 agar dapat tercapai. Salah satu langkah yang dapat di tempuh yaitu dengan memberdayakan potensi yang terdapat dalam bidang perekonomian.

Keberhasilan pembangunan dalam bidang ekonomi tentunya tidak lepas dari peran serta masing-masing pelaku ekonomi yang terdiri dari BUMN, BUMS, dan Koperasi. Koperasi sebagai salah satu yang berperan dalam mengembangkan perekonomian merupakan suatu usaha bersama yang berdasarkan atas asas kekeluargaan. Hal ini sesuai dengan bunyi Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 1, yaitu :

**“Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasarkan atas asas kekeluargaan.”**

Kemudian dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 pasal 33 ayat 4 menyatakan bahwa:

**“Perekonomian Nasional diselenggarakan berdasarkan atas demokrasi ekonomi dengan prinsip keadilan, kebersamaan, efisiensi, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.”**

Berdasarkan pada penjelasan Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 1 dan 4 dapat dinyatakan bahwa badan usaha yang sesuai adalah koperasi.

Sebagai salah satu sektor ekonomi, koperasi merupakan badan usaha bersama dan sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang sehat, tangguh, kuat, dan mandiri serta sebagai soko guru perekonomian nasional yang diharapkan mampu berperan dalam meningkatkan kondisi ekonomi dan kesejahteraan rakyat.

Berkaitan dengan pentingnya koperasi dalam memajukan masyarakat Indonesia kearah yang lebih baik maka fungsi koperasi dalam pembangunan ekonomi nasional perlu ditingkatkan dan dilaksanakan secara sungguh-sungguh dan seefektif mungkin sesuai dengan prinsip-prinsip koperasi.

Pusdiklat Gerakan Koperasi Indonesia (Gerkopin) merupakan salah satu unit usaha dari Induk Koperasi Unit Desa (INKUD). Pusdiklat Gerkopin diresmikan tanggal 11 Mei 1987 dan berlokasi di Jl. Kol. Ahamad Syam No.10 Jatinangor. Saat ini memiliki 12 karyawan tetap, 4 karyawan tidak tetap, dan 1 konsultan yang di perbantukan dari Induk KUD.

Pada akhir tahun 2010, Pusdiklat Gerkopin mengalami kebakaran dan akhirnya pengurus Induk KUD (INKUD) mengambil keputusan untuk melakukan renovasi dengan maksud agar asset ini lebih produktif. Pusdiklat Gerkopin

diresmikan penggunaannya oleh ketua umum Induk KUD, Bapak Herman Y.L. Wutun, tepatnya Kamis, 19 September 2011. Peresmian ini dilaksanakan oleh ketua-ketua pusat KUD se Indonesia yang merupakan anggota dari Induk KUD, peresmian ini dilaksanakan bertepatan dengan RAT XXXI Induk KUD. Pasca renovasi asset ini mulai dimanfaatkan untuk target pasar yang lebih luas, tidak hanya untuk asrama mahasiswa seperti sebelumnya, tetapi disewakan juga untuk umum dengan berbagai jenis layanan.

Adapun unit usaha yang dikelola Pusdiklat Gerkopin-Induk KUD adalah sebagai berikut :

1. Unit usaha Ruang kelas/aula dan kantor
2. Unit usaha Penginapan
3. Unit usaha Asrama
4. Unit usaha Kantin
5. Unit usaha Kafetaria

Peneliti akan meneliti pada salah satu unit usaha yang dimiliki oleh Pusdiklat Gerkopin-Induk KUD yaitu unit usaha penginapan. Berdasarkan laporan kegiatan Pusdiklat Gerkopin tahun buku 2018, unit usaha Penginapan mengalami kerugian yang paling besar dibandingkan dengan Unit usaha yang lainnya. Kerugian Unit usaha Penginapan dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 1.1. Perbandingan Realisasi Tahun 2018 dengan Tahun 2017**

NO	Keterangan	Realisasi		Perubahan	
		2018	2017	(RP)	(%)
Pendapatan Per Unit Layanan					
1	Ruang Kelas dan Kantor	189,340,500	210,666,066	(21,325,566)	(10)
2	Penginapan	470,899,768	565,809,726	(94,909,958)	(17)
3	Asrama	444,307,500	383,167,500	61,140,000	16
4	Kantin	1,203,798,000	1,034,620,000	169,178,000	16
5	Kafeteria	39,000,000	10,260,400	28,739,600	28
6	Lain-lain	25,088,984	-	25,088,984	0
	Total Pendapatan	2,372,434,752	2,204,523,692	167,911,060	8

*Sumber: Laporan Kegiatan Pusdiklat Gerkopin Tahun Buku 2018*

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat performa dari 5 unit usaha yang dikelola Pusdiklat Gerkopin dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2018. dari 5 Unit usaha yang dikelola Pusdiklat Gerkopin, Unit usaha Ruang Kelas dan kantor serta penginapan yang mengalami penurunan dari tahun sebelumnya, sementara Unit usaha yang lain mengalami peningkatan pendapatan. Selain itu pada tahun 2018 Pusdiklat Gerkopin untuk pertama kalinya menyewakan lahan kosong untuk rental mobil sehingga mendapatkan pemasukan sebesar Rp.25.088.984.

Dari kedua Unit usaha yang mengalami kerugian, peneliti akan meneliti pada Unit usaha penginapan. Karena dibandingkan dengan Unit usaha Ruang Kelas dan Kantor, Unit usaha Penginapan yang paling besar mengalami kerugian. Kerugian yang dialami oleh unit usaha penginapan disebabkan oleh menurunnya tingkat hunian kamar. Tingkat hunian kamar Pusdiklat Gerkopin dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 1.2. Perkembangan Tingkat Hunian Penginapan dan Asrama**

No	Fasilitas	Kapasitas Maksimal	Persentase Tingkat Hunian (%)				
			2014	2015	2016	2017	2018
1	BLOK A	30 Kamar	88	78	52	82	100
2	BLOK B	30 Kamar	83	69	59	66	71
3	BLOK C	27 Kamar	15	22	33	34	28
4	BLOK D	10 Kamar	80	50	50	40	32

*Sumber : Laporan Kegiatan Pusdiklat Gerkopin 2014-2018*

- Keterangan :
1. BLOK A, B dan D adalah Asrama
  2. BLOK C adalah Penginapan

Melihat data perkembangan tingkat hunian Penginapan dan Asrama di Pusdiklat Gerkopin di atas, untuk Blok A, B, dan D tidak disewakan kepada masyarakat umum karena telah memiliki kerjasama dengan Co-op Indonesia Foundation, Sehingga turun naiknya tingkat hunian tergantung dengan banyak dan tidaknya peserta magang Co-op Indonesia Foundation. Bentuk kerjasama yang dilakukan adalah pihak Co-op Indonesia menyewa semua hunian yang ada di Blok A, B dan D, sehingga jika hunian di Blok C penuh sedangkan masih ada yang mau menyewa penginapan sementara Blok A, B dan D masih ada yang kosong tetap pihak Pusdiklat tidak bisa menyewakannya, karena Blok A, B dan D sudah terjalin kontrak dengan pihak Co-op Indonesia Foundation. Dan fasilitas yang disediakan di Blok A, B dan D berbeda dengan fasilitas yang disediakan di Blok C, sehingga kurang begitu bagus jika disewakan buat umum. Sehingga disini peneliti hanya fokus meneliti tingkat hunian di Blok C saja. Melihat data tabel diatas tingkat hunian Blok C dari tahun 2014-2017 mengalami tren kenaikan tingkat hunian, sedangkan untuk tahun 2018 mengalami penurunan tingkat hunian. Dan dari keempat BLOK tersebut, selama lama 5 tahun terakhir BLOK C

hanya mempunyai *ratio* tingkat hunian hanya sebesar 26,4%. Jumlah tingkat hunian ini berbanding terbalik dengan BLOK A yang mempunyai *ratio* tingkat hunian sebesar 80%. Kecilnya *ratio* tingkat hunian penginapan di Pusdiklat Gerkopin berdasarkan data yang penulis peroleh dari website Traveloka disebabkan rata-rata konsumen mengeluhkan bangunan yang sudah tua, spreng dan selimut yang sudah usang, lokasi yang sulit ditemukan, dsb. Selain data tersebut, juga harus disadari bahwa di Jatinangor saat ini pilihan tempat untuk menginap bukan hanya di Pusdiklat Gerkopin saja, ada juga pihak lain yang menawarkan fasilitas dan harga yang lebih murah dibandingkan Pusdiklat Gerkopin. Diantaranya D’Kost 265 Guest House yang menawarkan harga lebih murah dibandingkan Pusdiklat Gerkopin, untuk kamar yang ber AC D’Kost 265 hanya mematok harga Rp.200.000 per malam. Selain itu saat ini banyak juga Apartemen yang disewakan harian dengan kisaran harga 200-300 ribu rupiah per malam.

Sehingga untuk menghadapi persaingan yang sangat ketat, pihak Pusdiklat Gerkopin saat ini tidak bisa lagi menggunakan strategi pemasaran yang selama ini Pusdiklat Gerkopin gunakan. Untuk menyusun strategi pemasaran yang baru diperlukan Analisis SWOT untuk mengukur kekuatan dan kelemahan dari internal Pusdiklat Gerkopin, serta untuk mengkaji peluang dan ancaman yang dihadapi oleh Pusdiklat Gerkopin.

Berdasarkan latar belakang tersebut, peneliti bermaksud melakukan penelitian dengan mengambil judul “**Analisis SWOT Sebagai Landasan Menentukan Strategi Pemasaran Dalam Upaya Meningkatkan Tingkat Hunian Kamar**”.

## **1.2. Identifikasi masalah**

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diuraikan, maka permasalahan yang dapat diidentifikasi adalah sebagai berikut :

- 1) Bagaimana strategi pemasaran yang saat ini digunakan oleh penginapan Pusklat Gerkopin.
- 2) Bagaimana Kekuatan dan Kelemahan yang ada dalam usaha penginapan Pusklat Gerkopin.
- 3) Bagaimana Peluang dan Ancaman yang dihadapi oleh usaha penginapan Pusklat Gerkopin.
- 4) Bagaimana Strategi Pemasaran yang sebaiknya digunakan oleh penginapan untuk meningkatkan tingkat hunian.

## **1.3. Maksud dan Tujuan penelitian**

Penelitian ini bermaksud untuk menghimpun data dan informasi-informasi yang berkenaan dengan kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman dalam upaya untuk menyusun strategi pemasaran.

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui:

- 1) Strategi pemasaran yang saat ini digunakan unit usaha penginapan pusdiklat gerkopin.
- 2) Kekuatan dan Kelemahan yang ada dalam unit usaha penginapan pusdiklat gerkopin.
- 3) Peluang dan ancaman yang dihadapi unit usaha penginapan pusdiklat gerkopin.

- 4) Strategi pemasaran yang sebaiknya digunakan pada unit usaha penginapan pusdiklat gerkopin.

#### **1.4. Kegunaan penelitian**

1.

Kegunaan Teoritis

Sebagai sarana yang dapat menambah pengetahuan terutama bagi yang ingin mengetahui informasi mengenai masalah yang diteliti serta sebagai bahan informasi, referensi, acuan dan pembanding untuk melakukan penelitian yang sejenis.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pengelola Pusdiklat Gerkopin-Induk KUD dalam Menentukan strategi pemasaran seperti apa yang harus dilakukan dalam upaya mengembangkan usaha koperasi.



IKOPIN