

Analisis Pengembangan Akomodasi Wisata Homestay di Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar

I Gusti Ayu Eka Suwintari^{1*}, Anita Swantari², Putu Eka Wirawan³, Putu Sabda Jayendra⁴, I Gede Ferry Restiawan⁵

^{1,3,4,5}Institut Pariwisata dan Bisnis Internasional

²Sekolah Tinggi Pariwisata Trisakti

*suwintari85@gmail.com

Informasi Artikel

Received: 5 Desember 2022

Accepted: 9 Maret 2023

Published: 13 Maret 2023

Keywords:

Homestay, Tourism Village, Management, SWOT Analysis

Abstract

This study aims to analyze the development of homestay tourist accommodation in Kenderan Village, Tegalalang District, Gianyar Regency. This study uses a qualitative approach. In this study, the data were analyzed and presented descriptively. The data collection used non-participant observation, structured interviews, literature studies, and document studies. The technique SWOT analysis used for data analysis. Based on the results of the research that has been done, it is evident that each homestay has strengths, weaknesses, opportunities and challenges in managing it. In general, the strength of these seven homestays is the strong family atmosphere which is characteristic of each form of homestay. Then there is a weakness of the seven homestays, namely inadequate management due to limited human resources. The existence of culture and nature that are still beautiful is an opportunity for the seven homestays in Kenderan Village. Therefore, it is necessary to utilize existing resources so that they can be used as the main factor that attracts the attention of tourists to settle down. Next, regarding the challenges, those are generally experienced by the seven homestays are increasingly fierce and growing market competition.

Abstrak

Kata Kunci:

Homestay, Desa Wisata, Pengelolaan, Analisis SWOT

Penelitian ini bertujuan menganalisis pengembangan akomodasi wisata *homestay* di Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Dalam penelitian ini, data-data yang dianalisis dan disajikan dalam bentuk deskripsi. Pengumpulan data menggunakan observasi non partisipan, wawancara terstruktur, studi kepustakaan, dan studi dokumen. Teknik yang digunakan untuk analisis data menggunakan analisis SWOT. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, terbukti bahwa setiap *homestay* memiliki kekuatan, kelemahan, peluang, serta tantangan dalam pengelolaannya masing-masing. Secara umum kekuatan yang ada pada ketujuh *homestay* ini adalah suasana kekeluargaan yang kuat dan karakteristik dari setiap bentuk *homestay*. Kemudian terdapat kelemahan dari ketujuh *homestay* tersebut adalah pengelolaan yang kurang memadai karena SDM yang masih terbatas. Adanya kebudayaan dan alam yang masih terjaga keasriannya merupakan peluang bagi ketujuh *homestay* di Desa Kenderan. Oleh karena itu, perlu adanya pemanfaatan sumberdaya yang ada agar dapat berguna sebagai faktor utama yang menarik perhatian wisatawan untuk menetap. Selanjutnya yaitu mengenai tantangan, tantangan yang secara umum dialami oleh ketujuh *homestay* itu adalah persaingan pasar yang semakin ketat dan berkembang.

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara kepulauan terbesar di dunia dengan kekayaan alam yang membentang dari Sabang hingga Merauke. Melimpahnya sumber daya alam yang dimiliki tersebut dapat menjadi modal untuk pariwisata apabila dapat dimanfaatkan dengan baik sesuai potensinya. Pariwisata dianggap sebagai suatu alternatif di dalam sektor ekonomi untuk mempercepat penanggulangan kemiskinan di Indonesia, meningkatkan devisa negara, dan mengurangi angka (Damanik & Iskandar, 2019). Desa merupakan satuan pemerintahan terbawah yang memiliki peranan penting dalam perekonomian bangsa. Sebagian besar masyarakat di Indonesia tinggal di desa, sehingga tonggak perekonomian yang kuat sudah seharusnya dibangun dari tingkat desa untuk mewujudkan kemandirian desa (Suranny, 2021)

Desa Wisata merupakan suatu kawasan pedesaan yang menawarkan suasana yang mencerminkan keaslian pedesaan, baik dari kehidupan sosial ekonomi, sosial-budaya, adat istiadat, keseharian, memiliki arsitektur bangunan dari struktur tata ruang desa yang khas atau kegiatan perekonomian yang unik dan menarik serta mempunyai potensi untuk dikembangkan. Berbagai komponen kepariwisataan, misalnya *homestay*, atraksi, akomodasi, makanan-minuman, cinderamata, dan kebutuhan wisata lainnya (Astiti, 2010).

Pengembangan desa wisata dewasa ini telah menjadi alternatif pembangunan ekonomi lokal yang telah diterapkan di berbagai daerah (Tyas & Damayanti, 2018). Melalui pengembangan desa wisata diharapkan terjadi pemerataan yang sesuai dengan konsep pembangunan wisata berkelanjutan. Di samping itu, keberadaan desa wisata menjadikan produk wisata lebih bernilai budaya pedesaan sehingga pengembangan

desawisata bernilai budaya tanpa merusaknya. Kemunculan desa wisata di sektor pariwisata mampu memberikan alternatif baru kepada wisatawan untuk melakukan kegiatan wisata. Desa wisata tidak hanya mengajak wisatawan untuk menikmati keindahan alam, tetapi juga mempelajari dan mengenalkan kehidupan masyarakat pedesaan secara langsung (Masitah, 2019).

Paradigma *sustainability* yang menghargai keberagaman mendukung berkembangnya usaha-usaha yang lebih empatik dan tidak bergerak dalam kerangka monokultur, seperti yang selama ini muncul dalam diskursus ekonomi global. Penyelenggaraan program *homestay*, sebagai manifestasi dari idealisme ini, akan sangat perlu mempertimbangkan penggalian keunggulan lokalitas dan implementasinya yang berkesinambungan (Aryasih, 2018)

Pengembangan *homestay* meliputi tiga komponen utama yaitu kelembagaan, pelaku dan produk. Dilihat dari kelembagaan yaitu adanya Pokdarwis dapat mengatur jalannya kegiatan pariwisata yang ada di desa wisata, serta dapat mengadakan kerjasama yang akan membantu dalam pengembangan program *homestay*. Kelembagaan tidak akan bisa berjalan tanpa adanya pelaku yang langsung menjalankan program ini. Sedangkan komponen produk merupakan produk yang ditawarkan sebagai atraksi wisata (Widyaningsih, 2020). Bisnis akomodasi dapat memiliki dampak minimum terhadap lingkungan alam, memberikan keuntungan setara pada masyarakat sekitar, serta meningkatkan citra bisnis akomodasi itu sendiri (Wedatama, 2018).

Kabupaten Gianyar merupakan salah satu daerah tujuan wisata di Provinsi Bali yang memiliki keindahan alam yang diolah menjadi objek-objek wisata. Selain keindahan alam, Kabupaten

Gianyar terkenal akan adat-istiadat dan unsur budaya Bali. Struktur alam yang asri dan mempesona dan adat istiadat dan budaya yang masih sangat kental dan kuat membuat potensi pariwisata di Kabupaten Gianyar banyak diminati oleh wisatawan. Salah satu keunggulan dan potensi pariwisata di Kabupaten Gianyar adalah dengan adanya Desa Wisata.

Salah satu desa wisata di Bali yang memiliki potensi wisata adalah desa wisata Kenderan. Desa wisata Kenderan adalah salah satu desa di Tegalalang, Kabupaten Gianyar. Ciri khas yang membedakan desa Kenderan dengan desa wisata yang lain adalah kombinasi alam, budaya, dan spiritual yang asri dan alami. Secara geografis, Desa wisata Kenderan termasuk ke dalam wilayah di Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali. Desa wisata Kenderan berada di sekitar 450-600 meter di atas permukaan laut dan memiliki tiga desa adat sebagai bagian wilayah.

Ketiga desa adat tersebut adalah Desa Adat Kenderan, Desa Adat Manuaba, dan Desa Adat Delod Blungbang. Desa-desa tersebut berbatasan dengan Desa Tegalalang di Sebelah Barat, Desa Kedisan di sebelah Utara, Desa Pejeng di sebelah Timur dan Desa Ubud di sebelah Selatan. Akses untuk menuju ke Desa Kenderan dari wilayah Denpasar memerlukan jarak waktu tempuh sekitar 45-60 menit dengan menggunakan mobil.

Desa Kenderan terdapat beberapa *homestay* yang memiliki daya tarik serta tema yang berbeda-beda antara satu *homestay* dan *homestay* yang lainnya. Hampir sebagian *homestay* tersebut dikelola oleh warga lokal Desa Kenderan. Pengelolaannya pun dilakukan bersama keluarga atau sendiri. Pengelolaan yang dilakukan secara mandiri tentunya memiliki tingkat kesulitan dan tantangan yang berbeda dari *homestay* satu dengan yang lainnya. Dengan begitu, *homestay*

yang ada di Desa Kenderan pasti memiliki keunggulan dan kekurangannya masing masing, serta bagaimana *homestay* tersebut dapat mendatangkan peluang juga menghadapi segala tantangan yang ada. Tulisan ini mencoba mengalisis pengembangan akomodasi wisata *homestay* di Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar dengan menggunakan analisis SWOT.

TINJAUAN PUSTAKA

Desa Wisata

Desa wisata adalah sebuah wujud kombinasi antara akomodasi, atraksi, dan sarana pendukung yang dikenalkan dalam sebuah tata kehidupan masyarakat yang menjadi satu dengan aturan dan tradisi yang berlaku (Sudibya, 2018). Dasar dalam pengembangan desa wisata ialah pemahaman tentang karakter dan kemampuan elemen yang ada dalam desa, seperti kondisi lingkungan dan alam, sosial budaya, ekonomi masyarakat, struktur tata letak, aspek historis, budaya masyarakat dan bangunan, termasuk *indigenous knowledge* (pengetahuan dan kemampuan lokal) yang dipunyai masyarakat (Chaerunissa & Yuniningsih, 2020).

Pengembangan Desa Wisata

Wisatawan yang berkunjung tidak hanya menikmati keindahan alam namun juga menjadikan perjalanan ke desa wisata sebagai pengalaman yang berkesan, umumnya atraksi wisata berdasarkan kepada (Barus et al, 2013): (1) Adanya sumber daya baik sumber daya alam, sumber daya buatan serta sumber daya manusia yang menimbulkan rasa nyaman, keindahan, bersih; (2) Desa wisata memiliki keunikan sendiri berbeda dengan yang lain; (3) Terdapat fasilitas yang memadai guna menunjang kegiatan berwisata; (4) Desa wisata mempunyai

daya tarik yang tinggi berupa keindahan alam, kuliner, seni dan budaya.

Prinsip pengembangan desa wisata adalah sebagai salah satu produk wisata alternatif yang dapat memberikan dorongan bagi pembangunan pedesaan yang berkelanjutan serta memiliki prinsip-prinsip pengelolaan antara lain adalah (Sastrayuda, 2010): (1) Memanfaatkan sarana dan prasarana masyarakat setempat; (2) Menguntungkan masyarakat setempat; (3) Berskala kecil untuk memudahkan terjalinnya hubungan timbal balik dengan masyarakat setempat; (4) Melibatkan masyarakat setempat; (5) Menerapkan pengembangan produk wisata pedesaan.

Untuk menjadi suatu daerah tujuan wisata, agar dapat menarik untuk dikunjungi oleh wisatawan, harus memiliki tiga syarat yaitu (Suwena & Widyatmaja, 2017): (1) Pengembangan daerah desa wisata harus terintegrasi dengan masyarakat setempat; (2) Desa wisata tersebut mampu menawarkan berbagai atraksi khas yang dapat menarik wisatawan; (3) Akomodasi yang tersedia harus berciri khas desa setempat.

Penyediaan Akomodasi Homestay

Potensi penyediaan akomodasi *homestay* dalam pengembangan desa wisata sangat berpengaruh terhadap wisatawan untuk bisa menginap, karena dapat bersama masyarakat untuk mempelajari kebiasaan dan tradisi yang ada. Tingkat kunjungan pasti akan meningkat dan yang datang bukan hanya wisatawan lokal tapi juga mancanegara, maka diperlukan adanya akomodasi *homestay* yang berkearifan lokal dengan sangat diperlukan (Tenda et al, 2022).

Penyediaan akomodasi *homestay* di desa wisata antara lain (Azizah, 2020): (1) Rumah memiliki desain dan bahan bangunan akan mencerminkan arsitektur vernakular dan identitas lokal, kamar

tidur bagi tamu yang terpisah dari kamar lain di rumah dan memiliki pasokan listrik dan air bersih; (2) Kamar tidur menyediakan kebutuhan dasar dan perabotan di semua kamar tidur seperti kipas angin, Meja, lemari mini, cermin, soket listrik, kelambu, jendela harus dilengkapi dengan filter kawat atau trails untuk mengusir nyamuk dan serangga lainnya, Seprai diganti sesuai yang diperlukan; dan setelah keberangkatan tamu, seperangkat segar bersih linen tempat tidur diberikan kepada tamu berikutnya; (3) Kamar mandi menyediakan jenis toilet duduk atau berjongkok di dalam rumah, air bersih harus disediakan sepanjang waktu; (4) Dapur harus dalam kondisi baik, bersih dan berventilasi baik, piring, gelas, cangkir dan peralatan dapur lainnya dalam keadaan tidak baik tidak boleh digunakan untuk melayani makan untuk tamu, anggota keluarga yang terlibat dalam persiapan makanan harus baik kebersihan pribadi dan berpakaian; (5) Organisasi *homestay* akan menghasilkan manual sederhana dan pedoman yang meliputi menyambut dan melayani tamu, pendaftaran, penagihan dan pembayaran, kebersihan, keterampilan komunikasi, perencanaan, mengorganisir dan menangani kegiatan.

Penelitian Terdahulu

Penelitian yang dilakukan oleh Damaryanti et al (2020) menunjukkan bahwa dalam perspektif masyarakat lokal, desa wisata Kaba-Kaba memiliki kekuatan dalam pengembangan kegiatan pariwisata, seperti daya tarik wisata alam, budaya, lokasi yang strategis dengan akses yang mudah untuk dijangkau, serta memiliki fasilitas pendukung yang memadai seperti villa. Kelemahannya adalah minimnya kemampuan sumber daya manusia lokal dalam berkomunikasi bahasa asing, tenaga kerja lokal belum menguasai potensi

pariwisata secara komprehensif, serta minimnya kesadaran masyarakat dalam menjaga kebersihan lingkungan. Peluangnya adalah adanya dukungan pelaku pariwisata, kunjungan wisatawan yang cenderung kembali ke alam, dan kini desa wisata ini menjadi lintasan baru menuju DTW Tanah Lot. Tantangan yang perlu diantisipasi adalah persaingan antar desa wisata sejenis, dan pencemaran lingkungan. Untuk itu pemerintah diharapkan lebih berkontribusi dalam memberikan pendidikan dan pelatihan kepada masyarakat lokal. Masyarakat diharapkan lebih bersungguh-sungguh dalam menyiapkan diri guna mampu bersaing secara kompetitif dengan desa wisata lainnya.

Tyas & Damayanti (2018) melakukan penelitian yang hasilnya menunjukkan Desa Kliwonan memiliki potensi untuk dikembangkan sebagai desa wisata batik. Akan tetapi, Desa Kliwonan masih belum siap untuk menjadi sebuah desa wisata. Hal ini dikarenakan masih terdapatnya elemen dalam aspek sediaan yang memerlukan perbaikan dan pengembangan, yaitu aksesibilitas, amenitas, informasi, dan kelembagaan.

Hasil penelitian Tenda et al (2022) menunjukkan bahwa akomodasi *homestay* di Pantai Tanjung Woka berpengaruh besar terhadap wisatawan untuk bisa menginap. Dengan begitu, wisatawan bisa bersama masyarakat untuk mempelajari kebiasaan dan tradisi yang ada. Tingkat kunjungan pasti akan meningkat dan yang datang bukan hanya wisatawan lokal tapi juga mancanegara, dampak yang ditimbulkan di masyarakat lokal juga ada contohnya perubahan perilaku masyarakat lokal, terutama anak muda. Oleh karena itu, kesiapan dari masyarakat dan wisatawan untuk adanya akomodasi *homestay* yang berkearifan lokal dengan sangat diperlukan

Sari & Sri (2018) melakukan penelitian yang menunjukkan bahwa

konsep pariwisata berbasis masyarakat pada pengelolaan *homestay* di desa wisata Nyuh Kuning sudah diterapkan dengan baik. Model pengembangan *homestay* berbasis masyarakat di desa wisata Nyuh Kuning dapat dilakukan dengan program *strength opportunity* yaitu mengembangkan paket wisata yoga, wanita hamil, wisata budaya berbasis kearifan lokal, pengembangan usaha mikro, membuat awig-awig, membagi peran anggota keluarga dalam pengembangan *homestay*. Program *weakness opportunity* yaitu mengembangkan pola kemitraan, pengalokasian anggaran desa, membuat papan nama *homestay*, lahan parkir. Program *strength threat* yaitu bekerjasama dengan pelatih yoga, membuat arsitektur Bali lebih dominan, kerjasama dengan travel agent untuk promosi, membuat aturan bagi investor luar. Program *weakness threat* yaitu pembangunan *homestay* menggunakan bahan-bahan alam dan budaya Bali, Mensosialisasikan aturan usaha transportasi, membuat aturan bagi investor luar terkait konservasi alam.

Noor, et al (2020) melakukan penelitian yang hasilnya menunjukkan bahwa pembangunan dan pengembangan *homestay* harus mengsinergikan peran pemerintah desa, masyarakat, dan pemanfaatan teknologi informasi tepat guna, sehingga dapat menghasilkan strategi yang efektif dan efisien. Kemudian hasil penelitian yang dilakukan oleh Wedatama & Mardiansjah (2018) menunjukkan bahwa pengembangan *homestay* yang berbasis masyarakat ini melibatkan dua aspek kegiatan: peningkatan mutu pelayanan dan penyedia kegiatan pariwisata. Selain itu, terdapat juga peran teknologi informasi yang digunakan untuk sistem pemesanan yang terkomputerisasi pada media booking.com atau melalui situs pada www.kampunghomestayborobudur.com

sebagai bagian dari pengembangan aktivitas pariwisata, ekonomi, dan teknologi untuk menciptakan pariwisata yang berkelanjutan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif, yaitu penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena yang dialami oleh subjek penelitian. Pengumpulan data menggunakan observasi non partisipan, wawancara terstruktur, studi kepustakaan, dan studi dokumen. Teknik yang digunakan untuk analisis data menggunakan analisis SWOT. Analisis ini didasarkan pada logika yang dapat memaksimalkan kekuatan (*strength*) dan peluang (*opportunities*), namun secara bersamaan dapat meminimalkan kelemahan (*weakness*) dan ancaman (*threat*). Analisis SWOT digunakan untuk mengetahui lebih lanjut mengenai analisis pengelolaan serta pengembangan ke tujuh *homestay* yang ada di Desa Kenderan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Akomodasi Wisata Homestay di Desa Kenderan

Penelitian berlokasi di Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar. Lokasi ini dipilih karena Kenderan merupakan Desa Wisata yang sangat prospektif dalam pengembangan akomodasi wisata *homestay*. Tercatat ada 7 (tujuh) *homestay* yang hingga saat ini masih terus dikembangkan. Potensi pendukung akomodasi *homestay* juga sangat strategis, karena Kenderan merupakan daerah dan cocok untuk sektor pertanian dan perkebunan. Disamping iklim, curah hujan dan sumber mata air yang merupakan potensi Desa Kenderan. Secara topografi, Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar merupakan daerah landai dengan

ketinggian 2.000 s/d 2.500 meter diatas permukaan laut. Desa Wisata Kenderan memiliki 7 (tujuh) *homestay* yang dikelola oleh masyarakat setempat. Berikut adalah ke 7 *homestay* yang terdapat di Desa Wisata Kenderan.

Ubud Sawah Homestay

Ubud Sawah Homestay memiliki konsep atau tema Ubud Sawah *Homestay* ini adalah *Save The Nature, (Scenery)* yaitu membangun sebuah *property* seperti *homestay* dengan tetap menyelamatkan alam sekitar seperti sawah agar tetap eksis, dimana dapat menikmati keindahan sawah dengan tidak merusak struktur sawah itu sendiri. Pengelola dari Ubud Sawah *Homestay* adalah Bapak Yoga sebagai pemilik *homestay* ini. Dari tanah yang dibeli oleh beliau, dibangunlah dan dikelola *homestay* tersebut. Sebelum pandemi Covid-19 terjadi, Ubud Sawah Homestay memiliki 6 tenaga kerja, tetapi pada masa pandemi ini memiliki 3 tenaga kerja. Total jumlah kamar 11 unit termasuk dengan 3 *private villa* masih dalam pembangunan, Joglo berjumlah 4, *Homestay* 4. *Homestay* berjenis *building*, kamar satu dengan yang lain berdekatan, dengan jenis *Deluxe Room with Double Bed*. Joglo yang berada atau berdampingan dengan alam yang di mana satu unit dengan yang lainnya terpisah, yaitu jenis kamar *Standard Bedroom with Bed King size*. *Private Pool Villa*, dengan *Superior Bedroom with Bed Super King size*. Terdapat paket harga yang ditawarkan pada tamu saat musim tertentu yang menargetkan tamu Eropa, pada saat musim liburnya yaitu *Family Package*. yaitu 2 anak dan 2 dewasa, yang dimana *include room with breakfast, tour* dan transportasi. Dengan harga tergantung dengan tipe kamar untuk *homestay* di *High Session* dengan harga Rp.1.500.000,00 untuk Joglo di *High Session* dengan harga Rp.2.000.000,00.

Eka Dwi Homestay

Eka Dwi *Homestay* memiliki konsep bangunan yang terdapat kebun di dalam *homestay* nya serta pemandangan sawah di sekelilingnya yang dikelola langsung oleh pemiliknya sendiri. Alasan mendirikan *homestay* karena perkembangan pariwisata dan faktor Ubud sudah mulai ramai dan padat. Karena alasan itulah Eka Dwi *Homestay* didirikan di Desa Kenderan. Rata-rata harga jual kamar dari Homestay adalah kisaran Rp. 200.000–300.000 per malam.

Dukuh Village Villa's & Art

Menggunakan konsep gabungan antara *homestay* dan villa yang menekankan suasana pedesaan dengan menyuguhkan pemandangan alam berupa sawah dan kebun sayur. *Homestay* dikelola oleh keluarga pemilik, yaitu istri dari Bapak Arka dibantu dengan 3 orang karyawan yang merupakan masyarakat Kenderan sendiri. Karena Kenderan memiliki potensi akibat dekat daerah Ubud. Selain itu, kondisi rumah yang dimiliki keluarga Bapak Arka sebelumnya merupakan rumah keluarga besar, yang diperkirakan untuk generasi selanjutnya rumah tersebut akan penuh karena ukurannya yang tidak terlalu besar. Oleh karena itu, Bapak Arka membangun rumah baru di salah satu tanahnya, sekaligus membangun *homestay* untuk penghasilan tambahannya. *Homestay* ini memiliki fasilitas berupa room, mini kitchen, bathroom, swimming pool, wifi, gallery & kelas lukis, dan makanan khas bali (*on request*). Total kamar yang dimiliki *homestay* berjumlah 5 kamar, yang terdiri dari; Standard room 2, Sharing pool villa 2, Private pool villa 1. Paket yang ditawarkan berupa Kamar include dengan paket tour, Kamar include dengan tracking, Kamar include dengan painting class.

Ubud Nadi Villas

Pengelola *homestay* adalah anak Bapak Nadi sendiri yang bernama Gede Adi. Untuk membersihkan *homestay*, beliau dibantu oleh keluarga beliau baik dari anak kedua beliau atau saudara beliau yang lain. Ubud Nadi berdiri karena anak Bapak Nadi, yaitu Gede Adi pernah dibully dan dari sana beliau termotivasi untuk memiliki bisnis sendiri di awal beliau merintis karir sebagai driver sehingga beliau berhasil mengumpulkan modal lalu mendirikan Ubud Nadi *homestay* yang sudah berjalan selama 4 tahun. Fasilitas yang dimiliki berupa 3 room, 1 *pool*, *parking*, *wi-fi*, *Air Conditioning* (AC), *kitchen*, *refrigerator*, *private bathroom* (include *bathtub*).

With Love Homestay

Proyek *Homestay* dilakukan tahun 2016 dan resmi dibuka pada tahun 2017. Sampai saat ini *homestay* tersebut masih bertahan. Alasan Ibu Ayu beserta keluarga mendirikan *homestay* di daerah Kendran adalah karena mereka melihat peluang yang ada dan memanfaatkan pengalaman serta basic hospitality yang mereka punya. Mbok Ayu selaku salah satu pemilik *With Love Homestay* mengatakan bahwa kebanyakan sumber daya manusia yang ada di rumah beliau bekerja di dunia pariwisata. Selain itu, daerah Kenderan sangat dekat dengan objek wisata budaya dan alam, seperti kegiatan trekking, water sport, dan banyak juga daya tarik alam lainnya, seperti di daerah Batur, Kintamani, dan masih banyak lagi. Jadi pendiri *With Love Homestay* melihat peluang di mana kebanyakan tamu yang datang merupakan *solo traveler* yang memerlukan tempat tinggal yang singkat maupun panjang untuk menikmati liburan di daerah pengunungan yang asri dan sejuk sehingga jarak tempuh dari Kenderan ke Batur atau Kintamani tidak

memakan banyak waktu maupun tenaga karena jaraknya tidak terlalu jauh. With Love *Homestay* dikelola murni oleh keluarga dan sampai saat ini belum mencari tenaga lain yang di luar dari keluarga. With love Homesaty memiliki konsep tradisi, alam, dan kekeluargaan. Sebelum pandemi, kebanyakan tamu yang datang dari Spanyol, Prancis, dan Meksiko, yang pada waktu peneliti mewancarai pemilik, tamu-tamu tersebut masih menginap.

Tri Upasedana Homestay

Homestay ini menggunakan konsep Balinese yang memperkenalkan dan mengajak wisatawan berpartisipasi dalam kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat sekitar, khususnya kegiatan yang ada di keluarga tersebut, seperti otonan, ngelawar, dan kegiatan keagamaan lainnya. *Homestay* ini dikelola langsung oleh keluarga pemilik, yaitu Bapak Dewa dan Ibu Jero. Alasan pemilik mendirikan *homestay* karena pemilik melihat peluang yang ada, dan didasari dari pemilik yang memiliki pengalaman di bidang pariwisata. Fasilitas yang dimiliki berupa 4 Rooms. Selain itu, *homestay* ini menawarkan hidangan atau makanan lokal sesuai dengan permintaan tamu.

Umah Nik Homestay

Tema atau konsep yang digunakan yaitu “Wooden Building Theme”, karena bangunan *homestay* ini memiliki lantai, dinding, dan atap berbahan dari kayu. Yang mengelola *homestay* ini, yaitu keluarga pemilik. Umah Nik *homestay* memiliki 8 kamar, dan dapur yang kini tengah dalam masa pembangunan. Jumlah kamar yang terdapat pada *homestay* ini yaitu 8 kamar, di mana hanya 6 kamar yang dioperasikan untuk saat ini. Jenis kamar yang ada di sini, yaitu double standar, karena sesuai dengan target pasar mereka berasal dari para *traveller* Eropa

yang datang berpasangan. Alasan mendirikan *Homestay* adalah karena pemilik berkeinginan setelah melihat kawasan Kuta dan Sanur yang memiliki ciri khas yang menarik banyak wisatawan. Sehingga pemilik berupaya ikut serta bersama warga desa dalam menciptakan ciri khas bagi desa wisata Kenderan, yaitu dengan mendirikan *homestay* yang unik dan memiliki karakteristik tersendiri. Pemilik *homestay* juga memiliki banyak pengalaman di bidang *hospitality*, sehingga beliau memanfaatkan kesempatan tersebut untuk menerapkan ilmu dan pengalaman yang dimilikinya. Terdapat paket harga kamar + breakfast, yaitu Rp.250.000 per malam, dan Rp. 500.000 per malam untuk kamar yang memiliki AC di dalamnya Rata Rata OCC perbulan sebelum pandemi 60% - 70% , kunjungan terbanyak biasanya pada bulan Juni-Agustus.

Analisis SWOT dalam Pengembangan Homestay di Desa Kenderan

Dari gambaran umum akomodasi wisata *homestay* di Desa Kenderan, maka dapat disimpulkan kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman *homestay* di Desa Kenderan ada pada tabel di bawah ini:

Tabel 1. Kekuatan *homestay* di Desa Kenderan

No	Kekuatan
1	Mengkombinasikan konsep <i>homestay</i> dengan villa di mana tamu yang menginap bisa berinteraksi langsung dengan pemilik namun memiliki privasinya sendiri
2	Berada di tengah tengah sawah, dan menyuguhkan pemandangan alam yang masih asri
3	<i>Painting class</i> dan gallery pribadi
4	Menyediakan tour dan tracking
5	Tamu merasakan benar-benar disambut dan diperlakukan seperti keluarga, sehingga mereka merasa nyaman menginap di <i>homestay</i>
6	Menggunakan tema budaya, memperkenalkan kebiasaan warga

No	Kekuatan
	sekitar khususnya kegiatan yang ada di keluarga tersebut
7	Harga bersifat yang kompetitif
8	Memiliki SOP yang bisa dilihat dari pembersihan yang dilakukan secara berkala dan dilakukan oleh pihak keluarga

Sumber: Peneliti (2022)

Sehingga dari hasil penelitian ini untuk kekuatan *homestay* yang dimiliki Desa Kenderan adalah dalam cara memperlakukan tamu, diambil dari review tamu yang menginap Owner menganggap tamu seperti keluarga sendiri adalah tamu merasakan benar-benar disambut keluarga dan merasakan suasana kekeluargaan yang dapat memberikan identitas tersendiri bagi *homestay* tersebut, serta memiliki suasana lingkungan yang asri dan tenang. Sehingga mereka merasa nyaman menginap di *homestay*. Jadi sebisa mungkin mereka memiliki pengalaman menginap yang indah dan *unforgettable*.

Tabel 2. Kelemahan *homestay* di Desa Kenderan

No	Kelemahan
1	Mengkombinasikan konsep <i>homestay</i> dengan villa di mana tamu yang menginap bisa berinteraksi langsung dengan pemilik namun memiliki privasinya sendiri
2	Berada di tengah tengah sawah, dan menyuguhkan pemandangan alam yang masih asri
3	<i>Painting class</i> dan gallery pribadi
4	Menyediakan tour dan <i>tracking</i>
5	Tamu merasakan benar-benar disambut dan diperlakukan seperti keluarga, sehingga mereka merasa nyaman menginap di <i>homestay</i>
6	Menggunakan tema budaya, memperkenalkan kebiasaan warga sekitar khususnya kegiatan yang ada di keluarga tersebut
7	Harga bersifat yang kompetitif
8	Memiliki SOP yang bisa dilihat dari pembersihan yang dilakukan secara berkala dan dilakukan oleh pihak

No	Kelemahan
	keluarga

Sumber: Peneliti (2022)

Dari kelemahan *homestay* yang dimiliki Desa Kenderan, kebanyakan memiliki kelemahan dalam fasilitas kamar, tempat parkir dan penggunaan Bahasa Inggris yang kurang fasih, hal tersebut harus perlu diperbaiki dan ditambah agar lebih maksimal. Agar tamu yang menginap lebih nyaman dan bisa bersaing dengan banyaknya pesaing di luar sana yang sudah berkembang pesat.

Tabel 3. Peluang *homestay* di Desa Kenderan

No	Peluang
1	Mengkombinasikan konsep <i>homestay</i> dengan villa di mana tamu yang menginap bisa berinteraksi langsung dengan pemilik namun memiliki privasinya sendiri
2	Berada di tengah tengah sawah, dan menyuguhkan pemandangan alam yang masih asri
3	<i>Painting class</i> dan gallery pribadi
4	Menyediakan tour dan <i>tracking</i>
5	Tamu merasakan benar-benar disambut dan diperlakukan seperti keluarga, sehingga mereka merasa nyaman menginap di <i>homestay</i>
6	Menggunakan tema budaya, memperkenalkan kebiasaan warga sekitar khususnya kegiatan yang ada di keluarga tersebut
7	Harga bersifat yang kompetitif
8	Memiliki SOP yang bisa dilihat dari pembersihan yang dilakukan secara berkala dan dilakukan oleh pihak keluarga

Sumber: Peneliti (2022)

Pada tabel di atas menunjukkan peluang bagi *homestay* di Desa Kenderan, salah satunya adalah bagaimana pengelola *homestay* dapat menggunakan aplikasi *Travel Agent Online*. Promosi tersebut dapat dilakukan dengan memasang *homestay* mereka di *e-commerce* sehingga peluang

mendatangkan tamu menjadi jauh lebih luas.

Tabel 4. Ancaman *homestay* di Desa Kenderan

No	Ancaman
1	Mengkombinasikan konsep <i>homestay</i> dengan villa di mana tamu yang menginap bisa berinteraksi langsung dengan pemilik namun memiliki privasinya sendiri
2	Berada di tengah tengah sawah, dan menyuguhkan pemandangan alam yang masih asri
3	<i>Painting class</i> dan gallery pribadi
4	Menyediakan tour dan tracking
5	Tamu merasakan benar-benar disambut dan diperlakukan seperti keluarga, sehingga mereka merasa nyaman menginap di <i>homestay</i>
6	Menggunakan tema budaya, memperkenalkan kebiasaan warga sekitar khususnya kegiatan yang ada di keluarga tersebut
7	Harga bersifat yang kompetitif
8	Memiliki SOP yang bisa dilihat dari pembersihan yang dilakukan secara berkala dan dilakukan oleh pihak keluarga

Sumber: Peneliti (2022)

Ancaman atau tantangan yang ada pada *homestay* di Desa Kenderan dapat terlihat pada tabel di atas. Tantangan tersebut harus dihadapi oleh pengelola *homestay* karena hadirnya hotel dengan berbintang lima dengan cara memberikan harga yang terjangkau dan benar-benar harus menjaga dan meningkatkan kualitas, pelayanan, dan fasilitas, untuk dapat bersaing dengan kompetitor.

Program Strategi Pengembangan *Homestay* di Desa Kenderan

Tabel berikut ini adalah strategi yang harus dikembangkan oleh pengelola *homestay* di Desa Kenderan antara lain: (1) Program *Strength Opportunity*; (2) Program *Weakness Opportunity*; (3) Program *Strength Threat*; (4) Program *WeaknessThreat*.

Tabel 5. Program *Strength Opportunity homestay* di Desa Kenderan

No	Program <i>Strength Opportunity</i>
1	Menciptakan paket wisata melalui <i>travel agent online</i> , dan melakukan marketing secara online
2	Menciptakan paket desa wisata budaya berbasis kearifan lokal dan alam
3	Perlu mengembangkan aturan <i>homestay</i> yang berbasis masyarakat
4	Membagi peran bagi seluruh anggota keluarga dalam aktivitas pengembangan <i>homestay</i>

Sumber: Peneliti (2022)

Tabel 6. Program *Weakness Opportunity homestay* di Desa Kenderan

No	Program <i>Weakness Opportunity</i>
1	Mendapatkan mitra swasta dalam pengembangan <i>homestay</i>
2	Mendistribusikan pengelolaan anggaran dari Pemerintah Desa Kenderan yang bertujuan untuk mengembangkan <i>homestay</i> berbasis masyarakat
3	Papan nama untuk <i>homestay</i> dibuat dengan unik dan menarik
4	Menempatkan tanah desa untuk lahan parkir

Sumber: Peneliti (2022)

Tabel 7. Program *Strength Threat homestay* di Desa Kenderan

No	Program <i>Weakness Opportunity</i>
1	Bekerja sama dengan ahli teknologi informasi untuk menjual paket wisata melalui <i>travel agent online</i> , dan melakukan marketing secara online
2	Diharapkan Pemerintah Desa Kenderan memberikan pelatihan penggunaan Bahasa Inggris untuk pengelola <i>homestay</i> di Desa Kenderan agar memudahkan berkomunikasi dengan wisatawan mancanegara
3	Membuat aturan desa terkait dengan adanya mitra yang mau mengembangkan usaha <i>homestay</i> yang berbasis kearifan lokal

Sumber: Peneliti (2022)

Tabel 8. Program *WeaknessThreat*
homestay di Desa Kenderan

No	Program <i>Weakness Opportunity</i>
1	Bahan-bahan alam dan budaya Bali digunakan untuk pembangunan <i>homestay</i>
2	Membuat aturan dengan mitramterkait dengan konservasi dan pelestarian lingkungan alam

Sumber: Peneliti (2022)

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Homestay di Desa Kenderan memiliki keunggulan yaitu cara memperlakukan tamu, pemilik menganggap tamu seperti keluarga sendiri, suasana kekeluargaan yang dapat memberikan identitas tersendiri bagi *homestay*, memiliki suasana lingkungan yang asri dan tenang. Sedangkan *homestay* di Desa Kenderan memiliki kelemahan dalam fasilitas, seperti, kamar, akses menuju *homestay*, sehingga masih banyak fasilitas yang perlu diperbaiki dan ditambah agar lebih maksimal, agar tamu yang menginap lebih nyaman dan bisa bersaing dengan banyaknya pesaing di luar

Kemudian peluang *homestay* di Desa Kenderan hampir sama, mereka mencari peluang dengan cara promosi yang gencar pada zaman digital ini secara online dengan bekerja sama dengan *Travel Agent Online*, sehingga dapat menjangkau target pasar dari *homestay* tersebut. Selanjutnya *homestay* memiliki tantangan di Desa Kenderan yaitu di masa pandemi banyak *homestay* bertahan dengan kendala-kendala, seperti tidak adanya tamu menginap, penurunan harga kamar, biaya pemeliharaan, hold staff, dan lain-lain dan sebelum masa pandemi tantangan didapat dari kompetitor, sehingga mereka merasa bahwa di industri pariwisata ini, terutama dalam bidang *hospitality*.

SARAN

Diharapkan untuk Pemerintah Desa dan pengelola *homestay* di Desa Kenderan mempersiapkan sarana dan prasarana pendukung, sehingga wisatawan yang datang merasa aman dan nyaman dalam menikmati keindahan alam dan budaya desa, yang mempengaruhi wisatawan menginap sangat meningkat.

Diharapkan Pemerintah Desa Kenderan memberika pendidikan dan pelatihan kepada pengelola *homestay* di Desa Kenderan yang berkaitan dengan peningkatan sumber daya manusia khususnya tentang penginapan lokal dapat ditingkatkan dan berkelanjutan. Kemudian pemberian pelatihan penggunaan Bahasa Inggris untuk pengelola *homestay* di Desa Kenderan agar memudahkan berkomunikasi dengan wisatawan mancanegara.

DAFTAR PUSTAKA

- Aryasih, P. A., & Aryanata, N. T. (2018). *Homestay dan Budaya: Idealisme Keberadaan Homestay*. Denpasar: Sekolah Tinggi Pariwisata Nusa Dua-Bali..
- Astiti, Putra Tjok Istri. 2010. *Desa Adat Menggugat Dan Digugat*. Denpasar: Udayana University Press.
- Azizah, A. (2020). Implementasi Perda No 9 Tahun 2018 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pariwisata. *Skrpsi*. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang.
- Barus, S. I. P., Patana, P., & Afiffudin, Y. (2013). Analisis Potensi Obyek Wisata dan Kesiapan Masyarakat dalam Pengembangan Desa Wisata Berbasis Masyarakat di Kawasan Danau Linting Kabupaten Deli Serdang. *Peronema Forestry Science Journal*, 2(2):143-151.

- Charunissa, S. F., & Yuniningsih, T. (2020). Analisis Komponen Pengembangan Pariwisata Desa Wisata Wonolopo Kota Semarang. *Journal of Public Policy and Management Review*, 9(4): 1-17.
- Damanik, D. H., & Iskandar, D. D. (2019) *Strategi Pengembangan Desa Wisata (Studi Kasus Desa Wisata Pongkok)*. JIEP: Jurnal Ilmu Ekonomi dan Pembangunan, 19(2): 120-127.
- Darmayanti, Putu Widya, dkk. 2020. *Pengembangan Desa Wisata Kaba-Kabadalam Perspektif Masyarakat Lokal: Jurnal Ilmiah Hospitality Management* ,11(1): 15-23.
- Masitah, I. (2019). *Pengembangan Desa Wisata Oleh Pemerintah Desa Babakankecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran*. Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara, 6(3): 45-56.
- Noor, M. Z., Indriani, N., & Sukmana, E. (2020). Pembangunan Homestay Sebagai Fasilitas Pariwisata Penunjang Kesejahteraan Masyarakat Desa Budaya Pampang, Samarinda. *Epigram*, 17(2): 133-142.
- Sari, N. P. R., & Sri, A. A. P. (2018). Pengembangan Homestay Berbasis Masyarakat di Desa Wisata Nyuh Kuning, Ubud Bali. *Jurnal Kepariwisata dan Hospitalitas*, 2(2): 77-92.
- Sastrayuda, G. S. (2010). *Strategi Pengembangan dan Pengelolaan Resort and Leisure*. Bandung: Universitas Pendidikan Indonesia
- Sudibya, B. (2018). Wisata Desa dan Desa Wisata. *Jurnal Bappeda Litbang*, 1(1): 21-25.
- Suwena, I. K., & Widyatmaja, I. G. N. (2017). *Pengetahuan Dasar Ilmu Pariwisata*. Denpasar: Pustaka Larasan.
- Suranny, L. E. (2020). Pengembangan Potensi Desa Wisata Dalam Rangkapeningkatan Ekonomi Perdesaan di Kabupaten Wonogiri. *Jurnal Litbang Sukowati*, 5(1): 49-62.
- Tenda, M. P., Selamat, M., & Alelo, M. (2022). Potensi Penyediaan Akomodasi Homestay Dalam Menunjang Pengembangan Atraksi Wisata Pantai Tanjung Woka. *Jurnal Hospitaliti dan Pariwisata*, 5(2): 283-292.
- Tyas, N. W., & Damayanti, M. (2018). Potensi Pengembangan Desa Kliwonan sebagai Desa Wisata Batik di Kabupaten Sragen. *Journal of Regional and Rural Development Planning*, 2(1): 74-89.
- Wedatama, A. F., & Mardiansjah, F. H. (2018). Pengembangan Homestay Berbasis Masyarakat Pada Kampung Homestay Borobudur. *Jurnal Pengembangan Kota*, 6(2): 135-143.
- Widyaningsih, H. (2020). Pengembangan Pengelolaan Homestay Dalam Mendukung Desa Wisata Diro Sendangmulyo, Kecamatan Minggir, Kabupaten Sleman. *Khasanah Ilmu: Jurnal Pariwisata dan Budaya*, 11(1): 9-15.