



PENGEMBANGAN STRATEGI MANAJEMEN UKM HOMESTAY DI KECAMATAN NUSALAUT, MALUKU TENGAH

Abdulharis Tamalene¹, Kalsum Lussy², Marsya S.I. Matitaputty³

Jurusan Administrasi Niaga Politeknik Negeri Ambon

buanoharis@gmail.com

ARTICLE HISTORY

Received:

March 18, 2026

Revised

April 22, 2026

Accepted:

June 9, 2026

Online available:

June 15, 2026

Keywords:

Community-Based Tourism, Homestay SMEs, Management Strategy, Pokdarwis, Nusalaut.

*Correspondence:

Name: Abdulharis Tamalene

E-mail: buanoharis@gmail.com

Editorial Office

Ambon State Polytechnic

Center for Research and

Community Service

Ir. M. Putuhena Street, Wailela-

Rumahtiga, Ambon

Maluku, Indonesia

Postal Code: 97234

ABSTRACT

Introduction: This study aims to analyse the weaknesses of management strategies and identify local tourism potential for the development of homestay SMEs in Nusalaut District, Central Maluku.

Method: This research uses a qualitative approach, focusing on four villages with homestay accommodations.

Results: The results show that the growth of the homestay business in Nusalaut is hindered by minimal promotion, a lack of local service competencies, and, most critically, the absence of formal Standard Operating Procedures (SOPs) and the yet-to-be-established Tourism Awareness Group (Pokdarwis). The proposed management strategy emphasises service standardisation through local wisdom-based SOPs, enhancing human resource capacity through training, and the formation of Pokdarwis as coordinators for integrated tourism promotion. Implementing this strategy is important to encourage sustainable community-based tourism (CBT) in Nusalaut.

PENDAHULUAN

Pariwisata berbasis masyarakat (*Community Based Tourism – CBT*) diakui sebagai model efektif dalam memberdayakan potensi lokal dan mendorong pertumbuhan ekonomi di wilayah pedesaan (Yehovah. et al., 2024; Kemenparekraf, 2024). Sebagai wilayah kepulauan dengan kekayaan alam, sejarah, dan budaya yang melimpah, Maluku memiliki potensi besar untuk mengembangkan sektor pariwisata berbasis CBT. Salah satu wilayah dengan potensi signifikan adalah Pulau Nusalaut di Maluku Tengah, yang terdiri dari tujuh negeri (desa) dengan keunikan dan destinasi wisata alam, laut, budaya, dan sejarah yang beragam (BPS, 2021).

Pemanfaatan potensi wisata ini secara langsung membuka peluang bagi masyarakat lokal untuk membentuk Usaha Kecil Menengah (UKM) penunjang pariwisata, khususnya penyediaan akomodasi seperti *homestay* (Setiawan

et al., 2024). Di Kecamatan Nusalaut, UKM *homestay* mulai berkembang di empat negeri utama (Akoon, Leinitu, Sila, dan Ameth). Namun, fenomena yang teramati adalah penurunan kinerja dan lambannya pertumbuhan bisnis *homestay* di wilayah ini. Meskipun memiliki 18 destinasi wisata yang tersebar di tujuh negeri, serta produk unggulan lain (terumbu karang, Sopi, kuliner khas), kunjungan wisatawan ke Nusalaut masih minim, sehingga *homestay* hanya ramai saat terdapat acara khusus. Hal ini mengindikasikan bahwa potensi pariwisata lokal belum dikelola secara berkelanjutan (Rizky, et al., 2025).

Kelemahan ini diperparah oleh tiga isu manajemen krusial pada UKM *homestay* di Nusalaut: (1) Keterbatasan wawasan, *skill*, dan kreativitas SDM lokal dalam pelayanan, yang berdampak pada pengalaman pengunjung dan keinginan untuk kembali (Jaya, et.al, 2024); (2) Belum adanya standarisasi dan *Standard Operating Procedure* (SOP) yang jelas, di mana tarif dan pelayanan masih bersifat fleksibel atau ditentukan sepihak; dan (3) Belum terbentuknya Kelompok Sadar Wisata (Pokdarwis) sebagai wadah koordinasi dan pemberdayaan terpadu. Keterlibatan SDM lokal dan keberadaan Pokdarwis sangat penting untuk meningkatkan daya tarik dan memperpanjang durasi tinggal pengunjung, yang berdampak positif bagi akomodasi lokal (Putri et al., 2024; Tambariki et al., 2016).

Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam kelemahan strategi manajemen UKM *homestay* yang ada di Nusalaut dan mengembangkan rekomendasi strategi manajemen yang terstruktur, inklusif, dan berkelanjutan. Penelitian ini fokus pada identifikasi potensi dan kelemahan di empat desa yang memiliki *homestay* (Ameth, Sila, Akoon, dan Leinitu), untuk menyusun kerangka SOP dan mengusulkan pembentukan Pokdarwis yang relevan dengan konteks lokal. Pentingnya penelitian ini terletak pada upaya sistematis untuk membenahi sektor jasa penyediaan akomodasi sebagai kebutuhan utama pengunjung, guna mengakselerasi pertumbuhan pariwisata desa sebagai sasaran pembangunan daerah.

Kerangka konseptual penelitian ini didasarkan pada analisis *bottom-up* terhadap fenomena perlambatan pertumbuhan UKM *Homestay* di Nusalaut. Analisis dimulai dengan evaluasi strategi manajemen yang ada, dengan fokus pada tiga komponen kunci: (1) Kelembagaan, (2) Produk, dan (3) Pelaku Bisnis (SDM). Ketiga unsur ini ditelaah bersama dengan pemetaan potensi dan identifikasi kelemahan pariwisata lokal di empat desa (Ameth, Titawaai, Akoon, dan Leinitu). Hasil dari analisis komprehensif ini kemudian digunakan untuk merumuskan Manajemen Strategi UKM *Homestay* yang direkomendasikan dan terstandarisasi melalui Standar Operasional Prosedur (SOP) yang sesuai dengan peraturan desa dan pemerintah daerah.

TINJAUAN PUSTAKA

Konsep Homestay

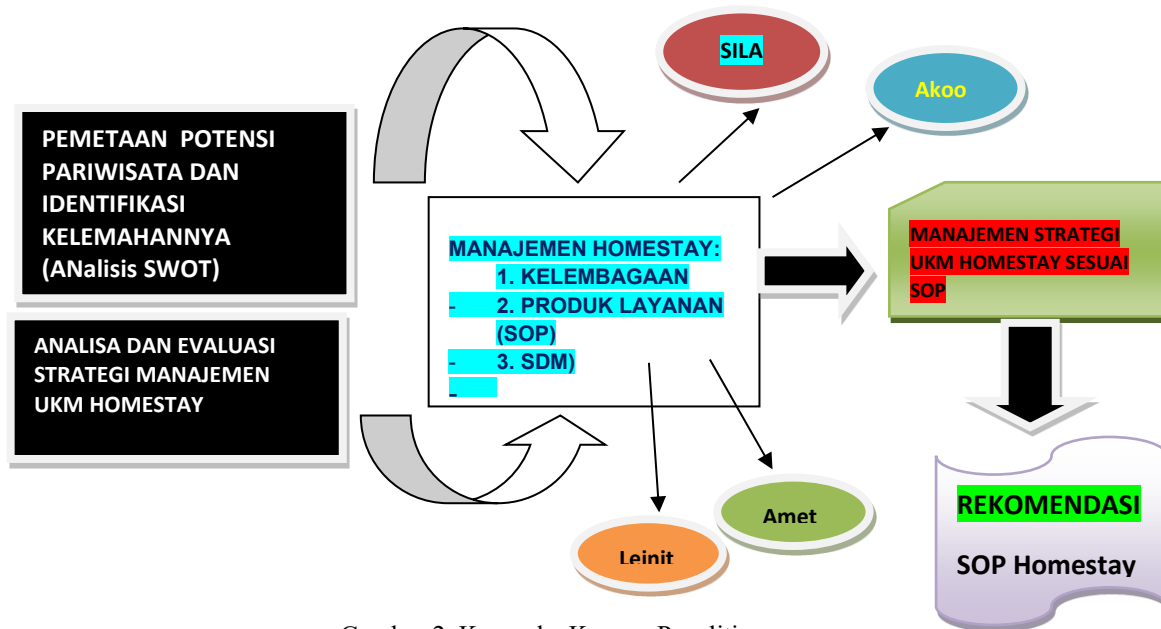
Menurut Mahadewi (2018) *homestay* merupakan rumah tinggal milik pribadi yang disewakan sebagian bagi pengunjung untuk menginap dimana pemilik dan pengunjung tinggal bersama. Pada umumnya *homestay* berfungsi sebagai tempat tinggal seperti halnya rumah, namun *homestay* diperuntukan untuk orang yang bukan pemilik rumah dan menginap dalam jangka waktu yang pendek dengan dikenakan biaya per malamnya (Widianingsih, 2020). *Homestay* terdiri dari beberapa fasilitas yang menunjang kenyamanan pengunjung. Menurut Kemenparekaraf (2019), *homestay* sebaiknya memiliki fasilitas standar seperti kamar tidur dengan perabotannya, kamar tamu dan juga kamar mandi yang didukung oleh perabotan yang berfungsi di setiap ruangan dan dapat dengan mudah digunakan oleh tamu. Menurut Sugiarto et.,al (2025) *homestay* merupakan bentuk jasa akomodasi yang dikelola masyarakat setempat dengan maksud wisatawan dapat merasakan keseharian warga dan nilai-nilai budaya yang dianut. UKM *homestay* dikatakan berkinerja baik jika pengelolaannya mencakup struktur kelembagaan, produk, partisipasi warga, koordinasi yang baik antar pelaku UKM dengan stakeholders, promosi dan pembiayaan yang mendukung keberlanjutan UKM *homestay*. (Ijose dan KC, 2025)

Konsep Manajemen Strategi UKM Homestay

Manajemen UKM *homestay* adalah system pengelolaan *homestay* dengan mengoptimalkan fasilitas dan pelayanan, efisiensi operasional dan daya tarik wisatawan. Manajemen strategi ini menekankan pada inovasi atau kreatifitas pelaku usaha *homestay* baik berupa teknologi maupun non teknologi (Noviasari dan Narulita, 2023). Salah satu inovasi digital ditunjukkan oleh hasil penelitian (Pratiwi et al., 2021) memberikan praktik pengelolaan administrasi *homestay* melalui Google form dan pembuatan konten promosi *homestay* melalui aplikasi canva. Manajemen *homestay* juga sangat tergantung pada pelakunya dimana skill dan pengetahuan yang cukup mengenai UKM *homestay* sangat mempengaruhi keberlangsungannya sehingga pelaku usaha *homestay* perlu dibekali skill dan pengetahuan tersebut (Prianka et al., 2025).

Kerangka Pikir/Konsep

Berdasarkan fenomena yang terjadi pada UKM jasa Homestay di kecamatan Nusalaut, Maluku Tengah, maka peneliti merancang konsep pikir untuk menganalisa dan mengidentifikasi situasi atau isu tersebut. Kerangka konseptual yang dirancang dijabarkan dalam bagan dibawah ini :



Gambar 2. Kerangka Konsep Penelitian

Gambar diatas menjelaskan konsep penelitian ini yakni peneliti memahami isu yang sedang dihadapi mitra dengan mengidentifikasi dan menganalisa fenomena tersebut dengan memperhatikan dan menelaah strategi manajemen yang selama ini diterapkan oleh UKM Homestay di Nusalaut. Pemetaan potensi diperlukan guna mengetahui kekuatan dan kelemahan produk wisata yang dihasilkan sehingga mempengaruhi pertumbuhan UKM homestay. strategi manajemen yang diterapkan dilihat dari tiga komponen penting yakni unsure kelembagaan, produk dan pelaku usaha karena ketiga unsur ini memegang peranan penting dalam keberlangsungan UKM homestay dan juga peminatan masyarakat dan stakeholders terhadap UKM homestay dimasa depan. Tiga unsur manajemen homestay tersebut akan melahirkan manajemen UKM homestay yang kuat dan bertahan dengan menerapkan manajemen UKM yang berstandarisasi (sesuai SOP) yang berlandaskan peraturan desa dan Pemda sehingga UKM homestay akan dapat menjadi produk jasa pariwisata yang memberikan nilai ekonomi bagi masyarakat dan pemda karena kebijakan dan program terkait peningkatan mutu layanan UKM homestay akan terorganisir dengan baik sehingga SDM local semakin diberdayakan dan mampu mengelola UKM homestay di Nusalaut.

METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif-eksploratif dengan fokus pada isu manajemen strategi UKM *Homestay*. Metode kualitatif dipilih untuk mendapatkan pemahaman yang mendalam (*indepth interview*) mengenai fenomena, isu, dan sudut pandang para pelaku usaha di lokasi penelitian (Herdyansah, 2010).

Lokasi penelitian adalah empat negeri di Kecamatan Nusalaut, Maluku Tengah: Akoon, Ameth, Sila, dan Leinitu. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada fakta bahwa keempat desa tersebut merupakan desa yang memiliki UKM *Homestay* di Nusalaut (BPS, 2024). Penelitian dilaksanakan selama 5 bulan pada tahun 2025. Sumber data utama dalam penelitian ini diperoleh melalui observasi langsung, survei, dan wawancara mendalam (*indepth interview*). Informan kunci dalam penelitian ini adalah:

1. Pemilik dan Pihak Manajemen UKM *Homestay* di keempat desa (Akoon, Ameth, Sila, dan Leinitu).
2. Tokoh/Pihak Terkait yang memahami potensi pariwisata dan regulasi desa/daerah (misalnya: Perangkat Desa dan/atau perwakilan dari Pemda terkait).

Pemilihan informan menggunakan teknik *purposive sampling* untuk memastikan bahwa data yang diperoleh berasal dari pihak yang paling menguasai isu manajemen *homestay* dan potensi pariwisata lokal. Analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif dengan tahapan: Pengumpulan Data Reduksi Data Penyajian Data. Reduksi

data dilakukan untuk memilah informasi kunci dari hasil wawancara, observasi, dan survei. Teknik analisis didasarkan pada indikator performa UKM *Homestay* meliputi produk, pelayanan, dan pengelolaan (Wijayanti dan Dewi, 2023).

PEMBAHASAN

Temuan penelitian ini disajikan berdasarkan hasil observasi dan wawancara mendalam terhadap lima UKM *Homestay* di empat negeri (Ameth, Akoon, Sila, dan Leinitu) di Kecamatan Nusalaut, Maluku Tengah.

A. Kondisi Operasional UKM Homestay

Lima unit *homestay* yang diteliti (WD Parinussa, Satudarah, Pupurwalanta, Sila, dan Leinitu) memiliki karakteristik operasional yang serupa, yaitu:

1. Tujuan Pendirian: Mayoritas didirikan secara organik untuk memenuhi kebutuhan akomodasi keluarga yang datang dari luar negeri atau tamu dinas/peneliti.
2. Skala Operasi: Skala kecil, dengan rata-rata 1 hingga 5 kamar tidur, dan dikelola sepenuhnya oleh pemilik (*owner*) dan keluarga.
3. Waktu Operasi: Bisnis cenderung musiman. Lonjakan tamu terjadi hanya pada periode tertentu (misalnya November-Januari untuk liburan/Natal, atau saat ada *event* desa/kunjungan dinas).

B. Analisis Manajemen Operasional dan Strategi

Berdasarkan wawancara dengan pemilik *homestay*, ditemukan beberapa kelemahan kritis dalam manajemen operasional dan strategi yang diterapkan:

Tabel .1.
Hasil Tabulasi Wawancara perindikator

Indikator Manajemen	Temuan Kunci (Fakta di Lapangan)
Kelembagaan (SOP & Struktur)	Tidak ada SOP tertulis atau aturan baku untuk bisnis <i>homestay</i> . Pengelolaan berjalan secara <i>ad hoc</i> (mengalir sesuai kondisi). Pokdarwis (Kelompok Sadar Wisata) di Nusalaut berada dalam kondisi "mati suri," menyebabkan tidak adanya koordinasi promosi dan regulasi.
Pelaku (SDM & Pelayanan)	Pengelolaan dilakukan oleh keluarga yang tidak memiliki karyawan. Pemilik beranggapan bahwa selama tidak ada keluhan (<i>complain</i>) dari tamu, maka pelayanan sudah sesuai harapan. Minimnya pemahaman mengenai manajemen dan strategi bisnis <i>homestay</i> profesional.
Produk (Promosi & Inovasi)	Promosi sangat minim, umumnya hanya melalui komunikasi telepon atau agen lokal (seperti pada Homestay Satudarah). Homestay Pupurwalanta mulai menggunakan brosur tercetak. Inovasi layanan terbatas; menu makanan disesuaikan dengan ketersediaan bahan baku lokal, dan fasilitas pendukung modern (seperti WiFi/akses pasar terpusat) belum tersedia.
Penentuan Tarif & Penghasilan	Tarif bersifat fleksibel (Rp200.000 – Rp500.000 per malam, tergantung layanan tambahan). Penghasilan bersifat fluktuatif (kisaran Rp1-2 juta pada bulan ramai), menunjukkan pertumbuhan bisnis yang belum signifikan dan hanya bergantung pada <i>event</i> tertentu.

A. Kesenjangan antara Teori dan Praktik Manajemen

Manajemen *homestay* yang ditemukan di Nusalaut tidak sejalan dengan proses dasar manajemen yang melibatkan perencanaan (*planning*), pengorganisasian (*organizing*), dan pengendalian (*controlling*) (Wiono, 2019). Pendirian *homestay* diawali karena faktor insidental (kunjungan keluarga/tamu dinas), bukan berdasarkan perencanaan bisnis yang bertujuan untuk peningkatan laba, kepuasan tamu, dan reputasi. Ketiadaan perencanaan ini menyebabkan:

1. Minimnya Inovasi Produk: Menu makanan dan fasilitas layanan (seperti ketersediaan WiFi) tidak dapat memenuhi permintaan tamu, membatasi potensi tinggal lama (*long-stay*) dan eksplorasi destinasi.
2. SDM yang Tidak Profesional: Keterlibatan SDM lokal dalam bisnis jasa pariwisata membutuhkan pemahaman dan *skill* profesional karena merupakan kebutuhan konsumen (Page, 2007). Kondisi di Nusalaut menunjukkan

bahwa pemilik merasa pelayanan sudah cukup baik selama tidak ada keluhan, mengindikasikan kurangnya standar kualitas layanan yang terukur.

B. Pentingnya Standarisasi dan Kelembagaan

Salah satu temuan paling krusial adalah ketiadaan SOP dan Pokdarwis.

- Pengelolaan yang tidak terstandarisasi (fleksibel) mengurangi daya saing dan mempersulit tamu memprediksi kualitas layanan. Standarisasi diperlukan untuk mengetahui tingkat kepuasan pengunjung terhadap pelayanan (Wijayanti dan Dewi, 2023).

- "Mati surinya" Pokdarwis menjadi penyebab utama tidak terkoordinirnya promosi pariwisata Nusalaut secara terpadu. Padahal, Pokdarwis berperan vital sebagai wadah yang mengkoordinir dan memberdayakan potensi wisata, yang secara langsung memengaruhi jumlah kunjungan dan pendapatan *homestay* (Tambariki et al., 2016).

Berdasarkan analisis pada indikator Kelembagaan, Produk, dan Pelaku, strategi manajemen UKM *Homestay* di Nusalaut harus diubah dari model insidental menjadi model yang terstandarisasi, terkoordinasi, dan berbasis peningkatan kapasitas SDM agar dapat memberikan nilai ekonomi yang signifikan bagi masyarakat.

KESIMPULAN

Penelitian ini bertujuan menganalisis kelemahan strategi manajemen UKM *Homestay* di Kecamatan Nusalaut, Maluku Tengah, serta mengidentifikasi potensi lokal untuk pengembangan usaha.

Ditemukan bahwa kelemahan utama strategi manajemen UKM *Homestay* di Nusalaut terletak pada ketiadaan standarisasi dan kelembagaan yang terintegrasi. Pertumbuhan bisnis *homestay* terhambat karena pengelolaan yang bersifat insidental, belum adanya Standar Operasional Prosedur (SOP) tertulis, dan "mati surinya" Kelompok Sadar Wisata (Pokdarwis) yang seharusnya menjadi koordinator promosi dan pengembangan SDM. Selain itu, *homestay* menunjukkan kelemahan signifikan pada aspek SDM (minimnya *skill* profesional) dan promosi (hanya bergantung pada *event* atau kunjungan keluarga).

Nusalaut memiliki potensi pariwisata yang sangat besar (18 destinasi wisata) yang saat ini belum termanfaatkan secara optimal untuk mendorong sektor akomodasi.

Oleh karena itu, strategi manajemen yang direkomendasikan untuk pengelolaan UKM *Homestay* harus mencakup: (1) Pembentukan dan pengaktifan kembali Pokdarwis sebagai wadah koordinasi kelembagaan; (2) Penyusunan SOP yang berlandaskan pada regulasi desa/daerah untuk standarisasi pelayanan (produk, pelayanan, dan pengelolaan); dan (3) Peningkatan kompetensi SDM lokal melalui pelatihan manajemen bisnis jasa pariwisata. Implementasi strategi ini penting untuk mengubah model pengelolaan *homestay* dari insidental menjadi profesional, sehingga dapat berkontribusi signifikan pada ekonomi lokal.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik. 2021. Kecamatan Nusalaut dalam Angka.BPS Kabupaten Maluku Tengah.
- Badan Pusat Statistik. 2024. Kecamatan Nusalaut dalam Angka.BPS Kabupaten Maluku Tengah.
- Herdyansah. Haris. (2010). Metodologi Penelitian Kualitatif untuk Ilmu-Ilmu Sosial. Jakarta: Salemba Humanika.
- Ijose, O. A., & KC, B. 2025. Community-Based Homestay as a Form of Sustainable Tourism in Nigeria. *Sustainability*. 17(11), 5217
- Jaya, R., Ohyver, D. A., Muhtasom, A., & Ab., A. 2024. Pemberdayaan Masyarakat Melalui Pelatihan Pengelolaan Homestay dan Kebersihan. *Padaidi : Journal of Tourism Dedication*. 1(1), 1-12
- Jehovah, D., Setiawan, B., Fandra, B., Lepar, B., & Owen, D. 2024. Pengembangan Homestay Manggis untuk Mendukung Desa Wisata Angsana, desa Setu, Kecamatan Jasinga Kabupaten Bogor. *ABDISOSHUM : Jurnal Pengabdian Masyarakat bidang social Humaniora*, 3(3), 199-208
- Marisyah, F., Hatidah, H., Marsinah, M., Wahasusmiah, R., & Purwanto, M. B.2025. Pelatihan Manajemen Pemasaran dan Branding bagi Pengelola Homestay dan Penginapan Keluarga. *Sejahtera : Jurnal inspirasi dan Mengabdikan Untuk Negeri*. 4(2), 58-70
- Noviasari, R. A., & Narulita, S. 2023. Inovasi Model Bisnis dan Inovasi Konsep Bisnis Sebagai Konsep Inovasi Inkremental Radikal (Studi Kasus pada Hotel dan Homestay di Banyuwangi. *Nusantara Hasana Journal*, 3(6), 70-75
- Prianka, W. G., Rifai, M. S. A., & Aini, R. N. 2025. Sosialisasi dan Pelatihan Pelaksanaan Operasional Homestay di Dusun Terbang, Desa Cibiru Wetan. *Jurnal ABDIMAS-HIP Pengabdian Kepada Masyarakat*, 6(1), 45–55.

Kemenpar. (2019). Pengembangan Desa Wisata Berbasis Pendampingan Melalui Perguruan Tinggi. Jakarta: Kemenpar.

Kemenparekaraf. 2024. Dorong Kabupaten Kuningan Kembangkan Parekraf berbasis komunitas. <https://kemenparekraf.go.id/hasil-pencarian/siaran-pers-menparekraf-dorong-kabupaten-kuningan-kembangkan-produk-parekraf-berbasis-komunitas>

Rizky, Cheung, Karangan, Fernando & Setiawan. 2025. Implementasi Model Bisnis Homestay Berbasis CBT di Kampung Wisata Satupam Tangerang Selatan. *Journal of Tourism and Interdisciplinary Studies*.5(1)

Setiawan, B., Wiryanto, A. H., & Budiyan, A. 2024. PkM Penataan dan Pengembangan Homestay di kampung wisata Ekowisata Keranggan, Kota Tangerang Selatan. *Ikra-lth Abdimas* 8 (2)

Wehrich, H. (1982). The TOWS Matrix—A Tool for Situational Analysis. *Long Range Planning*, 15(2), 54-66. (Model ini menjelaskan bagaimana SWOT diubah menjadi Strategi SO, WO, ST, WT)

Widyaningsih, Heni. (2019). Pemberdayaan Masyarakat dalam Pengembangan Desa wisata dan Implikasinya terhadap Sosial Budaya Di Desa Sendang Agung, Minggir, Sleman. *Journal of Indonesian Tourism, Hospitality and Recreation*. 2,68-76

Widyaningsih, Heni. (2020). Pengembangan Pengelolaan Homestay dalam Mendukung Desa Wisata Diro Sendangmulyo, Kabupaten Sleman. *Khasanah Ilmu : Jurnal Pariwisata dan Budaya*. 11(1)

Wijayanti, Ani dan Dewi, Janita. (2023). Analisis Performa Homestay desa Wisata untuk mewujudkan Standarisasi di kabupaten Kulon Progo. *Indonesian Journal of Tourism and Leisure*. 04 (2). 107-124