



Pemetaan Potensi Investasi dan Penguatan Iklim Investasi Sektor Vila dan Homestay melalui KKN Tematik di Kecamatan Batu, Kota Batu

Ari Irawan¹, Supriono²

^{1,2}Universitas Brawijaya, Indonesia

ABSTRACT

Villas and homestays are among the strategic investment sectors in Batu City, yet their potential remains underutilised because the business database is outdated, business legality is uneven, and investment promotion media are limited. This community service programme aims to update the investment potential database for the villa and homestay sector and to strengthen the local investment climate in Batu District. It was conducted throughout July 2026 through the Thematic Community Service Programme of the Faculty of Administrative Sciences, Universitas Brawijaya, involving 17 students in partnership with the Investment and One-Stop Integrated Service Agency of Batu City. The method combined Participatory Action Research and Asset-Based Community Development through investment mapping and investment climate evaluation. Surveys covered 127 business actors, comprising 76 villas and 51 homestays across six villages and urban wards. The findings show that 79 businesses (62.20 per cent) hold a Business Identification Number, while 48 (37.80 per cent) remain unlicensed, mainly because owners perceive legality as non-urgent while occupancy is low. The programme produced a business database integrated into the city investment information system, a distribution map, an investment education brochure as an appropriate technology product, and an investment climate evaluation report with policy recommendations.

Keywords: Thematic Community Service; Investment Potential; Homestay; Business Identification Number; Investment Climate

ABSTRAK

Vila dan homestay merupakan salah satu sektor investasi strategis di Kota Batu, namun potensinya belum termanfaatkan optimal karena basis data usaha belum mutakhir, tingkat legalitas usaha belum merata, dan media promosi investasi masih terbatas. Kegiatan pengabdian ini bertujuan memperbarui basis data potensi investasi sektor vila dan homestay serta memperkuat iklim investasi lokal di Kecamatan Batu. Kegiatan dilaksanakan sepanjang Juli 2026 melalui Program Kuliah Kerja Nyata Tematik Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya yang melibatkan 17 mahasiswa bersama Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batu. Metode pelaksanaan memadukan Participatory Action Research dan Asset-Based Community Development melalui program pemetaan potensi investasi dan evaluasi iklim investasi. Survei dilakukan terhadap 127 pelaku usaha yang terdiri atas 76 vila dan 51 homestay di enam desa dan kelurahan. Hasil pendataan menunjukkan 79 usaha (62,20 persen) telah memiliki Nomor Induk Berusaha, sedangkan 48 usaha (37,80 persen) belum berizin, terutama karena pelaku usaha memandang legalitas belum mendesak ketika tingkat hunian masih rendah. Kegiatan menghasilkan basis data usaha yang terintegrasi ke dalam Sistem Informasi Potensi Investasi Kota Batu, peta persebaran usaha, brosur edukasi investasi sebagai teknologi tepat guna, serta laporan evaluasi iklim investasi beserta rekomendasi kebijakan.

Keywords: KKN Tematik; Potensi Investasi; Homestay; Nomor Induk Berusaha; Iklim Investasi

Received: 01.03.2026	Revised: 01.04.2026	Accepted: 01.06.2026	Available online: 13.09.2026
-------------------------	------------------------	-------------------------	---------------------------------

Suggested citation:

Irawan, A., & Supriono. (2026). *Pemetaan potensi investasi dan penguatan iklim investasi sektor vila dan homestay melalui KKN Tematik di Kecamatan Batu, Kota Batu... Dimasejati: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 8 (2), 316-330. DOI: 10.24235/dimasejati.51.000

PENDAHULUAN

Investasi merupakan salah satu penggerak utama pertumbuhan ekonomi daerah karena berperan dalam pembentukan modal, penciptaan lapangan kerja, dan peningkatan pendapatan asli daerah. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal mengamanatkan pemerintah daerah menciptakan iklim penanaman modal yang kondusif melalui kepastian hukum, kemudahan berusaha, dan pelayanan perizinan yang transparan. Namun demikian, kualitas iklim investasi tidak semata ditentukan oleh kemudahan perizinan. Ketersediaan data usaha yang mutakhir dan informasi potensi wilayah yang mudah diakses merupakan prasyarat yang sama pentingnya, karena keputusan penanaman modal pada dasarnya merupakan keputusan berbasis informasi. Ketika data usaha tidak mencerminkan kondisi riil di lapangan, peluang ekonomi yang tersedia menjadi tidak terbaca oleh pasar dan perencanaan promosi investasi kehilangan pijakan empirisnya.

Kota Batu, Provinsi Jawa Timur, merupakan destinasi wisata unggulan nasional dengan basis wisata alam, agrowisata, dan wisata buatan. Secara administratif wilayahnya terdiri atas tiga kecamatan, yaitu Kecamatan Batu, Junrejo, dan Bumiaji, yang mencakup 19 desa dan 5 kelurahan (Badan Pusat Statistik Kota Batu, 2025). Data Dinas Pariwisata Kota Batu mencatat kunjungan wisatawan pada tahun 2024 mencapai 11.005.189 orang dengan penerimaan pajak barang dan jasa tertentu dari sektor pariwisata sebesar Rp125,2 miliar (Saputra dkk., 2025). Tingginya arus kunjungan tersebut mendorong pertumbuhan usaha akomodasi, terutama vila dan homestay, yang menjadi salah satu sektor potensial bagi penanaman modal daerah. Usaha akomodasi berbasis rumah tinggal seperti homestay memiliki karakteristik khas karena dikelola langsung oleh masyarakat dan kerap menjadi instrumen pemberdayaan ekonomi lokal (Ningrum, 2019; Santi & Trisanti, 2021). Namun kajian pada sejumlah daerah menunjukkan bahwa performa usaha akomodasi tersebut sering belum memenuhi standar usaha yang ditetapkan sehingga daya saingnya sebagai tujuan investasi menjadi terbatas (Pratama dkk., 2025; Wijayanti & Dewi, 2023).

Kinerja penanaman modal Kota Batu menunjukkan tren positif. DPMPSTP Kota Batu mencatat capaian realisasi investasi per akhir Juni 2025 sebesar Rp755,22 miliar atau sekitar 67 persen dari target tahunan Rp1,12 triliun, didominasi penanaman modal dalam negeri sebesar Rp685,01 miliar dengan capaian tertinggi pada sektor pariwisata sebesar Rp351,18 miliar, sedangkan penanaman modal asing tercatat Rp70,21 miliar (Lanang, 2025). Pada akhir tahun, realisasi investasi dilaporkan mencapai Rp2,2 triliun atau tumbuh 67,93 persen dibandingkan tahun sebelumnya (MalangVoice, 2025). Kedua angka tersebut perlu dibaca sebagai capaian pada dua titik waktu yang berbeda: Rp755,22 miliar merupakan capaian tengah tahun terhadap target dinas, sedangkan

Rp2,2 triliun merupakan akumulasi realisasi sampai akhir tahun. Perbedaan basis pelaporan antara Laporan Kegiatan Penanaman Modal yang bersifat kumulatif sejak awal tahun dan pencatatan berbasis penambahan turut menjelaskan selisih tersebut (Lanang, 2025).

Pertumbuhan investasi tersebut menyimpan persoalan struktural berupa ketimpangan distribusi manfaat ekonomi. Kajian terdahulu menilai bahwa sebagian besar pendapatan dari sektor pariwisata lebih banyak dinikmati pengusaha besar dan investor dari luar daerah, sehingga masyarakat lokal sering kali hanya berperan sebagai pekerja dengan tingkat upah rendah dan memiliki akses terbatas untuk terlibat dalam pengembangan usaha pariwisata (Hermawan, 2017; Saputra dkk., 2025). Wawancara awal tim pengabdian pada tahap penyusunan program mengindikasikan kisaran upah pekerja lokal pada usaha jasa wisata sebesar Rp1,5-2 juta per bulan. Angka tersebut merupakan indikasi awal dari wawancara tidak terstruktur pada sejumlah kecil informan, bukan hasil survei dengan sampel representatif, sehingga digunakan sebatas sebagai penanda masalah.

Kajian terdahulu mengenai penguatan usaha mikro menunjukkan bahwa legalitas usaha bukan sekadar kewajiban administratif. Kepemilikan Nomor Induk Berusaha (NIB) terbukti memediasi hubungan antara regulasi dan akses kredit dengan daya saing usaha mikro, kecil, dan menengah (Kusmayati dkk., 2025), sementara kepatuhan regulasi merupakan salah satu determinan keberlanjutan usaha di Indonesia (Purnomo dkk., 2024). Sejumlah kegiatan pengabdian melaporkan bahwa pendampingan penerbitan NIB melalui sistem Online Single Submission (OSS) efektif meningkatkan pemahaman dan kepemilikan legalitas pelaku usaha (Burhanuddin dkk., 2024; Fitriana dkk., 2026; Kasyir dkk., 2024; Soimah & Imelda, 2023). Pada sisi lain, kegiatan pemetaan partisipatif berbasis sistem informasi geografis dilaporkan mampu meningkatkan akurasi data spasial, transparansi informasi, serta sinergi antara pemerintah desa, komunitas, dan investor, termasuk pada pemetaan lokasi usaha pariwisata (Fajrillah dkk., 2022; Hamzah dkk., 2025; Rendra dkk., 2025).

Meskipun demikian, dua bidang kajian tersebut umumnya berjalan terpisah. Kegiatan pendampingan legalitas cenderung berhenti pada peningkatan kepemilikan izin tanpa menaутkannya dengan basis data promosi investasi, sedangkan kegiatan pemetaan potensi cenderung menghasilkan dokumen yang berdiri sendiri di luar sistem informasi resmi pemerintah daerah. Kebaruan kegiatan ini terletak pada penggabungan keduanya dalam satu rangkaian intervensi pada sektor akomodasi wisata: pendataan lapangan sekaligus edukasi legalitas, dengan hasil yang langsung diintegrasikan ke dalam Sistem Informasi Potensi Investasi (SIPPOIN) milik pemerintah daerah sehingga data yang dihasilkan berpeluang dipelihara secara berkelanjutan oleh mitra.

Secara konseptual, pendekatan pengembangan ekonomi lokal menekankan pemanfaatan sumber daya endogen suatu wilayah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara berkelanjutan (Blakely & Leigh, 2010). Dalam kerangka ini, pemetaan aset merupakan langkah awal yang menentukan. Pendekatan Asset-Based Community Development menegaskan bahwa pembangunan sebaiknya dimulai dari inventarisasi kekuatan yang telah dimiliki komunitas, bukan dari daftar kekurangannya, dan bahwa mobilisasi aset lokal disertai partisipasi warga berkontribusi pada pengentasan kemiskinan (Chen dkk., 2024; Habib, 2021). Sejalan dengan itu, pembangunan ekonomi

yang inklusif hanya tercapai apabila masyarakat lokal diberdayakan secara aktif (Bennett, 1992), dan partisipasi komunitas berkorelasi dengan manfaat sosial, ekonomi, serta lingkungan yang lebih merata pada pariwisata berbasis masyarakat (Iman Pribadi dkk., 2021; Irawan, 2024). Kuliah Kerja Nyata Tematik menjadi wahana yang tepat karena merupakan bentuk service learning yang memadukan penguasaan kompetensi akademik dengan penyelesaian masalah nyata di masyarakat (Salam dkk., 2019).

Berdasarkan uraian tersebut, permasalahan yang diangkat adalah belum mutakhirnya basis data potensi investasi sektor vila dan homestay serta belum meratanya legalitas usaha di Kecamatan Batu. Kegiatan ini bertujuan untuk: (1) memperbarui basis data usaha vila dan homestay melalui pendataan lapangan dan mengintegrasikannya ke dalam SIPPOIN; (2) memetakan persebaran dan profil potensi investasi sektor akomodasi sebagai dasar promosi investasi daerah; (3) mengidentifikasi kendala dan peluang pengembangan investasi sekaligus meningkatkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya legalitas usaha; serta (4) menyusun rekomendasi kebijakan penguatan iklim investasi bagi DPMPSTP Kota Batu.

BAHAN DAN METODE

Khalayak sasaran kegiatan ini adalah pemilik dan pengelola usaha vila serta homestay di Kecamatan Batu, Kota Batu, Provinsi Jawa Timur, dengan mitra utama Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPSTP) Kota Batu sebagai lembaga yang berwenang di bidang penanaman modal. Wilayah kegiatan meliputi enam desa dan kelurahan, yaitu Kelurahan Songgokerto, Kelurahan Ngaglik, Kelurahan Sisir, Kelurahan Temas, Desa Sidomulyo, dan Desa Oro-Oro Ombo. Seluruh rangkaian kegiatan berlangsung sepanjang Juli 2026, diawali koordinasi internal dan pembekalan pada akhir Juni 2026 serta diakhiri presentasi hasil kepada mitra pada 26-27 Juli 2026. Pelaksana kegiatan adalah 17 mahasiswa Kuliah Kerja Nyata Tematik Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Kelompok 35 di bawah bimbingan Dosen Pembimbing Lapangan. Metode yang digunakan merupakan kombinasi difusi ilmu pengetahuan dan teknologi, pendidikan masyarakat, serta advokasi. Difusi ilmu pengetahuan dan teknologi diwujudkan melalui produksi brosur edukasi investasi dan integrasi basis data ke dalam SIPPOIN; pendidikan masyarakat diwujudkan melalui edukasi legalitas usaha kepada pelaku usaha saat kunjungan lapangan; sedangkan advokasi diwujudkan melalui penyusunan rekomendasi kebijakan bagi mitra. Kerangka kerja yang menaungi ketiganya adalah Participatory Action Research yang menempatkan mitra dan pelaku usaha sebagai partisipan aktif pada setiap tahapan melalui siklus observasi, refleksi, perencanaan tindakan, dan aksi (Kindon dkk., 2007), dipadukan dengan Asset-Based Community Development sebagai kerangka pemetaan sehingga identifikasi diarahkan pada aset yang telah dimiliki pelaku usaha (Chen dkk., 2024).

Kegiatan diwujudkan dalam dua program kerja yang saling berkaitan. Program pertama adalah pemetaan dan profilisasi potensi investasi (INVEscape), yang berfokus pada pendataan, pemetaan, dan penyusunan profil usaha. Program kedua adalah evaluasi iklim investasi (INVIBE), yang berfokus pada identifikasi faktor pendukung, hambatan, dan peluang pengembangan usaha. Kedua program dilaksanakan secara

terintegrasi: pengumpulan data dilakukan dalam satu rangkaian survei, kemudian diolah untuk dua keperluan analisis yang berbeda.

Bahan dan instrumen yang digunakan meliputi pedoman wawancara semi-terstruktur, lembar observasi, perangkat dokumentasi, aplikasi pemetaan digital, serta akun pengelola SIPPOIN yang disediakan mitra. Instrumen wawancara memuat identitas dan profil usaha, lokasi, kapasitas atau jumlah kamar, fasilitas yang tersedia, kepemilikan NIB, sumber dan jumlah modal, kisaran omzet, jumlah tenaga kerja, kontak pengelola, serta kesiapan pelaku usaha menerima peluang kerja sama maupun investasi. Data sekunder berupa daftar awal usaha berizin diperoleh dari DPMPTSP Kota Batu. Seluruh anggota tim mengikuti pembekalan teknis sebelum survei untuk menyamakan pemahaman mengenai tata cara pengisian instrumen, etika wawancara, dan mekanisme dokumentasi. Seluruh data primer beserta dokumentasi kegiatan dihimpun, diverifikasi, dan diarsipkan oleh tim pelaksana, dan menjadi sumber utama data yang dilaporkan pada artikel ini. Tahapan pelaksanaan disajikan pada Tabel 1.

Tabel 1. Tahapan pelaksanaan kegiatan pengabdian, Juli 2026

Tahap	Waktu	Aktivitas Utama	Luaran Tahap
Persiapan dan koordinasi internal	28-30 Juni 2026	Rapat koordinasi tim, pembagian tugas, penyempurnaan rancangan program kerja bersama Dosen Pembimbing Lapangan	Rancangan program kerja dan pembagian gugus tugas
Audiensi dengan mitra	3 Juli 2026	Audiensi dan presentasi program kerja kepada DPMPTSP Kota Batu; penyepakatan ruang lingkup, sasaran survei, dan jenis data	Kesepakatan lingkup kegiatan dan data awal usaha berizin
Penyusunan instrumen dan perizinan	9-10 Juli 2026	Penyusunan instrumen wawancara, pembagian wilayah survei, perizinan kepada pemerintah desa dan kelurahan, penyusunan brosur edukasi, serta pembekalan teknis tim	Instrumen survei, pembagian wilayah, dan brosur edukasi investasi
Survei lapangan	13-17 Juli 2026	Observasi langsung dan wawancara kepada pemilik atau pengelola vila dan homestay; edukasi legalitas usaha dan pembagian brosur	Data primer 127 pelaku usaha dan dokumentasi kegiatan
Rekapitulasi dan analisis data	18-25 Juli 2026	Rekapitulasi, verifikasi, dan analisis data; penyusunan peta persebaran; penginputan data ke SIPPOIN; penyusunan	Basis data terverifikasi, peta persebaran, dan matriks kendala-peluang

Tahap	Waktu	Aktivitas Utama	Luaran Tahap
Penyusunan luaran	18-25 Juli 2026	matriks kendala dan peluang serta analisis SWOT Penyusunan laporan evaluasi iklim investasi dan rekomendasi kebijakan; produksi video profil investasi	Laporan evaluasi iklim investasi dan video profil investasi
Penyerahan hasil dan evaluasi	26-27 Juli 2026	Presentasi hasil analisis kepada DPMPTSP Kota Batu, penghimpunan masukan mitra, dan penyerahan luaran program	Berita acara penyerahan dan catatan evaluasi mitra

Sumber: Dokumentasi pelaksanaan kegiatan pengabdian, Juli 2026

Analisis data dilakukan dalam tiga lapis. Pertama, analisis deskriptif untuk memperoleh gambaran agregat mengenai jumlah usaha, komposisi jenis usaha, dan status legalitas. Kedua, penyusunan matriks kendala-dampak-peluang untuk menghubungkan setiap temuan lapangan dengan konsekuensinya bagi iklim investasi serta peluang perbaikan yang dimungkinkan. Ketiga, analisis SWOT yang dilanjutkan dengan matriks strategi pada empat kuadran untuk merumuskan arah strategi. Evaluasi kegiatan dilakukan melalui pengukuran ketercapaian luaran dan penghimpunan masukan mitra pada forum presentasi hasil, sedangkan keberlanjutan dijamin melalui integrasi basis data ke dalam SIPPOIN yang dikelola mitra.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Koordinasi Multipihak dan Penyiapan Instrumen Pendataan

Ruang lingkup kegiatan dirumuskan melalui audiensi bersama DPMPTSP Kota Batu pada 3 Juli 2026. Audiensi tersebut menghasilkan tiga kesepakatan yang menentukan arah program. Pertama, sasaran pendataan difokuskan pada sektor vila dan homestay di Kecamatan Batu, yaitu sektor dengan dinamika perubahan data tertinggi dan kontribusi terbesar pada realisasi investasi pariwisata daerah. Kedua, struktur data yang dikumpulkan disesuaikan dengan kebutuhan penginputan pada SIPPOIN agar hasil pendataan dapat langsung dimanfaatkan tanpa proses konversi. Ketiga, mitra menyediakan daftar awal usaha berizin sebagai titik tolak verifikasi lapangan. Berdasarkan arahan tersebut, tim menyusun instrumen wawancara dan membagi wilayah survei ke dalam enam desa dan kelurahan, disertai koordinasi perizinan kepada masing-masing pemerintah desa dan kelurahan. Sebagai luaran pendukung, tim menyusun brosur edukasi investasi yang memuat informasi mengenai manfaat pendataan usaha, pentingnya legalitas melalui NIB, serta pengenalan SIPPOIN sebagai kanal promosi investasi. Dokumentasi rangkaian kegiatan disajikan pada Gambar 1.



Gambar 1. Koordinasi dengan DPMPTSP Kota Batu (kiri), survei dan wawancara pelaku usaha vila dan homestay (tengah), serta presentasi hasil analisis kepada DPMPTSP Kota Batu (kanan)

Sumber: Dokumentasi kegiatan KKN-T FIA UB Kelompok 35, Juli 2026

Proses koordinasi juga berfungsi sebagai sarana pembelajaran bagi mahasiswa. Melalui keterlibatan langsung dalam pertemuan dengan pejabat daerah, mahasiswa memperoleh pemahaman praktis mengenai tata kelola perizinan, kewenangan antarinstansi, dan keterbatasan riil yang dihadapi birokrasi daerah dalam memelihara kemutakhiran data. Pemahaman ini mengubah rumusan program kerja yang semula bersifat umum menjadi lebih spesifik dan terukur, sejalan dengan proposisi literatur service learning bahwa kualitas pembelajaran meningkat ketika mahasiswa berhadapan dengan kompleksitas persoalan nyata yang tidak dapat disederhanakan di ruang kelas (Salam dkk., 2019).

Cakupan Pendataan dan Status Legalitas Usaha

Survei lapangan dilaksanakan pada 13-17 Juli 2026 melalui observasi langsung dan wawancara kepada pemilik maupun pengelola usaha di seluruh wilayah sasaran. Kegiatan ini berhasil mendata 127 pelaku usaha yang terdiri atas 76 vila dan 51 homestay. Komposisi usaha terdata dan status legalitasnya disajikan pada Tabel 2.

Tabel 2. Komposisi usaha terdata dan status kepemilikan Nomor Induk Berusaha

Kategori	Jumlah (usaha)	Proporsi (%)
Vila	76	59,84
Homestay	51	40,16
Total usaha terdata	127	100,00
Telah memiliki NIB	79	62,20
Belum memiliki NIB	48	37,80

Sumber: Hasil survei lapangan KKN-T FIA UB Kelompok 35, 13-17 Juli 2026 (n = 127)

Tabel 2 memperlihatkan bahwa 79 usaha atau 62,20 persen telah memiliki NIB, sedangkan 48 usaha atau 37,80 persen belum berizin. Angka ini memiliki dua implikasi yang perlu dibaca bersamaan. Di satu sisi, mayoritas usaha telah berada dalam kerangka legalitas formal sehingga memiliki kesiapan dasar untuk ditawarkan kepada calon investor. Di sisi lain, proporsi usaha yang belum berizin cukup besar sehingga potensi investasi sektor akomodasi belum dapat dinilai secara utuh. Hasil wawancara mengungkap bahwa alasan utama pelaku usaha belum mengurus NIB bukan

penolakan terhadap regulasi, melainkan persepsi bahwa legalitas belum menjadi kebutuhan mendesak ketika tingkat hunian usaha masih rendah. Temuan ini mengubah karakter persoalan dari persoalan kepatuhan menjadi persoalan pemahaman manfaat. Pembacaan tersebut sejalan dengan temuan bahwa kepemilikan NIB memediasi hubungan antara regulasi dan akses kredit dengan daya saing usaha mikro, kecil, dan menengah (Kusmayati dkk., 2025), serta bahwa kepatuhan regulasi merupakan determinan keberlanjutan usaha (Purnomo dkk., 2024). Dengan demikian, intervensi yang tepat bukan penegakan administratif, melainkan edukasi mengenai keterkaitan legalitas dengan akses pembiayaan, program pembinaan pemerintah, dan peluang kemitraan investasi, sebagaimana juga dilaporkan pada kegiatan sosialisasi dan pendampingan NIB di wilayah lain (Burhanuddin dkk., 2024; Fitriana dkk., 2026; Kasyir dkk., 2024; Soimah & Imelda, 2023). Bersamaan dengan pendataan, tim membagikan brosur edukasi investasi dan memberikan penjelasan langsung kepada pelaku usaha mengenai manfaat kepemilikan NIB serta prosedur pengurusannya melalui sistem Online Single Submission. Pendekatan yang memadukan pendataan dengan edukasi pada satu kali kunjungan terbukti efisien: pelaku usaha memperoleh manfaat langsung dari kesediaannya diwawancarai, sehingga tingkat penerimaan terhadap kegiatan pendataan relatif tinggi.

Kendala dan Peluang Pengembangan Investasi

Analisis terhadap data hasil survei menghasilkan matriks yang menghubungkan setiap kendala dengan dampaknya bagi iklim investasi serta peluang perbaikan yang dimungkinkan, sebagaimana disajikan pada Tabel 3.

Tabel 3. Matriks kendala, dampak, dan peluang pengembangan investasi sektor vila dan homestay

Kendala	Dampak	Peluang yang Dapat Dikembangkan
Banyak vila dan homestay tidak lagi beroperasi atau beralih fungsi menjadi kontrakan maupun kos	Data usaha belum seluruhnya menggambarkan kondisi lapangan sehingga potensi investasi kurang akurat	Pembaruan basis data usaha secara berkala sebagai dasar penyusunan peta potensi investasi
Alamat usaha tidak sesuai dan banyak usaha berganti nama	Proses pendataan memerlukan waktu lebih lama dan meningkatkan risiko kesalahan identifikasi usaha	Penyusunan basis data yang dilengkapi koordinat lokasi serta sinkronisasi dengan sistem OSS
Pemilik usaha sulit ditemui karena berada di luar daerah	Wawancara dan pengumpulan data menjadi tertunda	Penyusunan basis data kontak aktif pemilik usaha dan mekanisme konfirmasi jadwal sebelum pendataan
Sebagian pelaku usaha tidak merespons komunikasi melalui aplikasi pesan	Pendataan belum dapat diselesaikan optimal dan membutuhkan kunjungan ulang	Koordinasi dengan kelurahan atau asosiasi pelaku usaha sebagai

Kendala	Dampak	Peluang yang Dapat Dikembangkan
Masih banyak usaha belum memiliki NIB	Legalitas usaha rendah sehingga mengurangi kesiapan investasi	penghubung penjadwalan pendataan Pendampingan penerbitan NIB melalui OSS secara berkala di setiap kelurahan
Sebagian pelaku usaha belum mengurus NIB karena tingkat hunian masih rendah	Pelaku usaha belum memahami manfaat legalitas bagi pengembangan usaha dan peluang investasi	Sosialisasi manfaat NIB terkait akses pembiayaan, program pemerintah, dan peluang kerja sama investasi

Sumber: Diolah dari hasil survei lapangan KKN-T FIA UB Kelompok 35, Juli 2026

Analisis juga menghitung frekuensi kemunculan setiap kendala pada 127 usaha terdata guna menetapkan prioritas penanganan. Rendahnya legalitas usaha merupakan kendala dengan skala temuan terbesar, yakni 48 temuan, diikuti penurunan tingkat okupansi sebanyak 33 temuan, persaingan usaha dan penurunan daya tarik kawasan wisata masing-masing 22 temuan, lemahnya pemasaran digital dan penurunan omzet masing-masing 15 temuan, serta persaingan harga sebanyak 8 temuan. Urutan ini memperlihatkan bahwa persoalan yang paling banyak dilaporkan pelaku usaha bersifat administratif dan struktural, bukan bersifat modal fisik. Interpretasi tersebut konsisten dengan premis pendekatan Asset-Based Community Development bahwa komunitas umumnya telah memiliki aset yang memadai namun belum terinventarisasi dan termobilisasi secara optimal (Chen dkk., 2024; Habib, 2021).

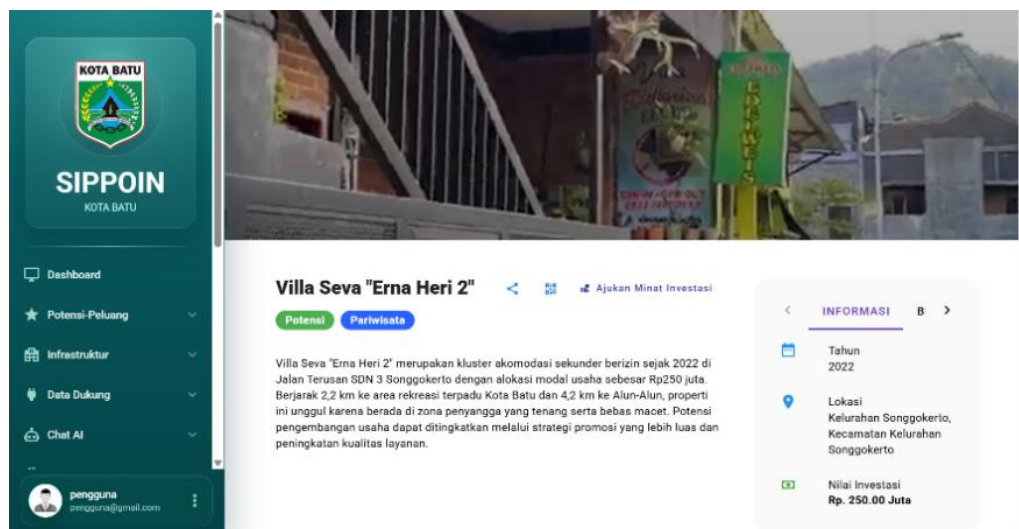
Basis Data SIPPOIN, Peta Persebaran, dan Brosur Edukasi

Data hasil survei yang telah direkapitulasi dan diverifikasi diolah menjadi peta persebaran vila dan homestay yang memuat lokasi beserta profil singkat masing-masing usaha, kemudian diintegrasikan ke dalam SIPPOIN Kota Batu. Integrasi ini merupakan keputusan desain yang penting: alih-alih menghasilkan dokumen yang berdiri sendiri, hasil pendataan ditempatkan pada kanal resmi yang telah dikelola mitra sehingga peluang pemanfaatan dan pemutakhirannya jauh lebih besar. Setiap entri pada sistem memuat nama usaha, kategori potensi, tahun izin, lokasi administratif, deskripsi singkat, dan nilai investasi, sebagaimana tampak pada Gambar 3 yang menampilkan salah satu profil usaha di Kelurahan Songgokerto dengan nilai investasi Rp250 juta. Pendekatan ini sejalan dengan temuan bahwa pemetaan partisipatif berbasis sistem informasi geografis meningkatkan akurasi data spasial sekaligus memperkuat sinergi antara pemerintah, komunitas, dan investor (Fajrillah dkk., 2022; Hamzah dkk., 2025; Rendra dkk., 2025). Sebagai produk teknologi tepat guna, tim menghasilkan brosur edukasi investasi yang disusun dalam format infografis ringkas dan komunikatif (Gambar 2). Brosur tersebut memuat manfaat investasi bagi pelaku usaha, penjelasan mengenai SIPPOIN, alasan pentingnya usaha terdaftar, daftar data yang perlu disiapkan, serta alur pendaftaran. Pemilihan format infografis dilakukan karena data mentah maupun uraian prosedur yang panjang cenderung tidak terbaca oleh pelaku usaha mikro yang memiliki keterbatasan waktu.



Gambar 2. Brosur edukasi investasi dan SIPPOIN sebagai produk teknologi tepat guna

Sumber: Dokumen rekognisi teknologi tepat guna KKN-T FIA UB Kelompok 35, 2026



Gambar 3. Tampilan profil potensi investasi usaha vila pada Sistem Informasi Potensi Investasi (SIPPOIN) Kota Batu

Sumber: Laman SIPPOIN Kota Batu, diakses Juli 2026

Pada program evaluasi iklim investasi, hasil analisis kondisi usaha disusun menjadi laporan evaluasi yang memuat gambaran kondisi investasi, faktor pendukung, hambatan yang dihadapi pelaku usaha, serta rekomendasi kebijakan. Tim juga memproduksi video profil investasi sektor vila dan homestay sebagai media publikasi yang menampilkan gambaran potensi wilayah, kondisi usaha, dan daya tarik Kecamatan Batu sebagai tujuan investasi. Keseluruhan luaran dipaparkan pada forum presentasi bersama DPMPTSP Kota Batu pada 26-27 Juli 2026 yang sekaligus menjadi ruang penyempurnaan hasil berdasarkan masukan mitra.

Arah Strategi dan Rekomendasi Penguatan Iklim Investasi

Berdasarkan analisis SWOT dan matriks strategi empat kuadran, dirumuskan lima arah strategi pengembangan investasi sektor vila dan homestay di Kecamatan Batu sebagaimana disajikan pada Tabel 4. Urutan prioritas disusun mengikuti skala temuan kendala terbesar pada hasil survei.

Tabel 4. Arah Strategi Penguatan Iklim Investasi Sektor Vila dan Homestay

No.	Arah Strategi	Uraian Singkat	Kuadran Asal
1	Pendampingan legalitas usaha melalui OSS	Mempercepat penerbitan NIB bagi 48 usaha yang belum berizin sebagai prasyarat dasar kesiapan investasi	S-O, W-O
2	Pembaruan basis data investasi	Menyusun basis data usaha terintegrasi dengan koordinat lokasi dan status operasional terkini, disinkronkan dengan sistem OSS	W-O
3	Penguatan koordinasi dan komunikasi	Membangun jalur komunikasi resmi melalui kelurahan, Dinas Pariwisata, dan asosiasi pelaku usaha	W-O, S-T
4	Diferensiasi usaha dan standardisasi harga	Mendorong diferensiasi layanan dan penguatan merek antarusaha serta penyusunan pedoman harga bersama untuk mencegah persaingan tidak sehat	S-T, W-T
5	Revitalisasi kawasan dan promosi digital	Meningkatkan daya tarik kawasan wisata dan kapasitas pemasaran digital pelaku usaha guna menekan penurunan okupansi	W-T

Sumber: Diolah dari analisis SWOT hasil survei KKN-T FIA UB Kelompok 35, Juli 2026

Kelima arah strategi tersebut menjadi dasar penyusunan rekomendasi kebijakan bagi DPMPTSP Kota Batu. Rekomendasi utama mencakup penyelenggaraan pendampingan penerbitan NIB melalui OSS secara berkala di tingkat kelurahan, penetapan kebijakan pembaruan basis data usaha secara rutin yang dilengkapi koordinat lokasi dan terintegrasi dengan sistem OSS, serta pembangunan mekanisme koordinasi terstruktur bersama pemerintah kelurahan, Dinas Pariwisata, dan asosiasi pelaku usaha. Arah strategi keempat dan kelima sejalan dengan temuan bahwa peningkatan daya saing usaha akomodasi memerlukan pemenuhan standar usaha serta

penguatan kapasitas pengelolaan dan promosi, bukan semata penambahan jumlah unit usaha (Pratama dkk., 2025; Santi & Trisanti, 2021; Wijayanti & Dewi, 2023). Rekomendasi ini disusun agar berada dalam jangkauan kewenangan dan sumber daya mitra, sekaligus memiliki dasar hukum pada Peraturan Daerah Kota Batu Nomor 2 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang mengatur pemberian kemudahan dan insentif investasi.

Refleksi dan Keterbatasan Kegiatan

Hasil kegiatan menunjukkan bahwa program KKN tematik dapat berfungsi lebih dari sekadar wahana pengabdian mahasiswa. Dengan 17 tenaga lapangan dan pendampingan akademik yang terstruktur, tim mampu menyelesaikan verifikasi dan pendataan 127 usaha dalam rentang lima hari kerja efektif, suatu volume pekerjaan yang secara konvensional memerlukan sumber daya konsultasi jauh lebih besar. Nilai tambahnya terletak pada kombinasi antara intensitas kehadiran di lapangan, kedekatan mahasiswa dengan pelaku usaha, dan kerangka analitis dari disiplin ilmu administrasi bisnis. Kegiatan ini juga memberikan konfirmasi empiris terhadap argumen bahwa pemberdayaan ekonomi lokal perlu dimulai dari pengenalan aset endogen (Bennett, 1992; Blakely & Leigh, 2010), dengan fungsi tambahan yang spesifik pada daerah pariwisata pesat, yaitu memperkuat posisi tawar pelaku usaha lokal dalam berhadapan dengan modal dari luar daerah (Hermawan, 2017; Iman Pribadi dkk., 2021; Saputra dkk., 2025). Namun demikian, capaian kegiatan ini perlu dibaca secara proporsional. Program menghasilkan prasyarat bagi perbaikan iklim investasi berupa ketersediaan data mutakhir dan informasi yang dapat diakses, dan belum menghasilkan realisasi investasi baru maupun perubahan terukur pada pendapatan pelaku usaha. Cakupan pendataan juga terbatas pada sektor vila dan homestay di satu kecamatan sehingga temuan belum dapat digeneralisasi ke seluruh sektor akomodasi maupun seluruh wilayah Kota Batu. Kendala teknis selama pelaksanaan, berupa usaha yang telah tutup, berganti nama, atau pemiliknya sulit dihubungi, menyebabkan penggalan informasi tidak dapat dilakukan secara merata pada seluruh target awal.

SIMPULAN

Kegiatan pengabdian kepada masyarakat melalui Program Kuliah Kerja Nyata Tematik Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Kelompok 35 di Kecamatan Batu, Kota Batu, sepanjang Juli 2026 berhasil memperbarui basis data potensi investasi sektor vila dan homestay melalui pendataan terhadap 127 pelaku usaha yang terdiri atas 76 vila dan 51 homestay di enam desa dan kelurahan. Hasil pendataan menunjukkan 79 usaha atau 62,20 persen telah memiliki Nomor Induk Berusaha, sedangkan 48 usaha atau 37,80 persen belum berizin dengan alasan dominan berupa persepsi bahwa legalitas belum menjadi kebutuhan mendesak ketika tingkat hunian masih rendah. Kegiatan menghasilkan basis data usaha yang diintegrasikan ke dalam Sistem Informasi Potensi Investasi Kota Batu, peta persebaran usaha, brosur edukasi investasi sebagai teknologi tepat guna, matriks kendala dan peluang, laporan evaluasi iklim investasi beserta rekomendasi kebijakan, serta video profil investasi. Temuan pokok kegiatan ini adalah bahwa kendala iklim investasi sektor akomodasi di

Kecamatan Batu bersifat administratif dan informasional, terutama pada aspek legalitas usaha dan kemutakhiran data, bukan pada ketiadaan potensi ekonomi. Konsekuensinya, intervensi yang paling tepat pada tahap ini adalah penguatan basis data dan pendampingan legalitas, sebelum beralih pada intervensi yang bersifat fasilitasi transaksi investasi. Selain memberikan manfaat bagi mitra dan pelaku usaha, kegiatan ini memperkuat kompetensi mahasiswa dalam menerapkan pembelajaran berbasis service learning melalui penyelesaian permasalahan nyata.

Sebagai tindak lanjut, kegiatan serupa disarankan memperluas cakupan pendataan ke sektor usaha potensial lainnya, seperti restoran, kafe, objek wisata, usaha mikro, kecil, dan menengah, serta jasa pendukung pariwisata, sekaligus memperluas wilayah sasaran ke Kecamatan Junrejo dan Kecamatan Bumiaji agar diperoleh basis data investasi yang lebih komprehensif pada tingkat kota. Bagi mitra, basis data hasil pendataan disarankan dijadikan rujukan resmi dalam penyusunan prioritas promosi investasi dan dimutakhirkan secara berkala. Bagi pelaksana pengabdian selanjutnya, disarankan mengembangkan instrumen pengukuran dampak yang mampu menangkap perubahan pada tingkat kepemilikan legalitas, okupansi, dan pendapatan pelaku usaha sehingga efektivitas intervensi dapat dievaluasi secara lebih meyakinkan.

Ucapan Terimakasih

Penulis menyampaikan terima kasih atas fasilitas dan dukungan yang diberikan oleh Jajaran Pimpinan Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya melalui skema Hibah Strategis KKN FIA 2026, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batu, pemerintah desa dan kelurahan di wilayah Kecamatan Batu, para pemilik serta pengelola vila dan homestay yang bersedia menjadi mitra pendataan, serta seluruh mahasiswa peserta KKN-T FIA UB Kelompok 35.

REFERENSI

- Badan Pusat Statistik Kota Batu. (2025). Kota Batu dalam angka 2025. Batu: Badan Pusat Statistik Kota Batu.
- Bennett, E. M. (1992). Community-based economic development: A strategy for primary prevention. *Canadian Journal of Community Mental Health*, 11(1), 11-33. <https://doi.org/10.7870/cjcmh-1992-0002>
- Blakely, E. J., & Leigh, N. G. (2010). *Planning local economic development: Theory and practice* (4th ed.). Thousand Oaks: Sage Publications.
- Burhanuddin, B., Akbar, A., Aswar, N. F., Angreyani, A. D., & Aslam, A. P. (2024). Sosialisasi pentingnya legalitas usaha bagi para pelaku usaha mikro, kecil dan menengah. *Ininnawa: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 2(2), 344-348. <https://doi.org/10.26858/ininnawa.v2i2.5950>
- Chen, H., Xu, Y., Tackie, E. A., & Ahakwa, I. (2024). Assessing the impact of asset-based community development approach on rural poverty alleviation in Ghana: The moderating role of government policies. *SAGE Open*, 14(1), 1-16. <https://doi.org/10.1177/21582440231226020>
- Fajrillah, F., Ardiansyah, R., Andini, T., Juliani, R., Putri, M. T., & Idris, I. (2022). Sistem informasi geografis pemetaan lokasi wisata di Sumatera Barat berbasis WebGIS menggunakan QGIS.

- Jurnal Multimedia dan Teknologi Informasi (Jatilima), 4(1), 14-24. <https://doi.org/10.54209/jatilima.v4i01.297>
- Fitriana, N. H. I., Kusuma, L. M., & Rouf, D. W. (2026). Pendampingan UMKM pembuatan NIB menggunakan website OSS di Desa Kemiri, Puspo Pasuruan. *ABDIMASKU: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 9(2), 605-612. <https://doi.org/10.62411/ja.v9i2.3323>
- Habib, M. A. F. (2021). Kajian teoritis pemberdayaan masyarakat dan ekonomi kreatif. *Ar-Rehla: Journal of Islamic Tourism, Halal Food, Islamic Traveling, and Creative Economy*, 1(2), 82-110. <https://doi.org/10.21274/ar-rehla.v1i2.4778>
- Hamzah, S., Izzaty, A., Wijayanti, R. F., & Aprian, S. D. (2025). Pemetaan partisipatif web-GIS pada lahan pertanian untuk mendukung pengelolaan dan perencanaan pembangunan desa. *Jurnal Inovasi Hasil Pengabdian Masyarakat (JIPEMAS)*, 8(3), 526-539. <https://doi.org/10.33474/jipemas.v8i3.24114>
- Hermawan, H. (2017). Dampak pengembangan desa wisata Nglanggeran terhadap ekonomi masyarakat lokal. <https://doi.org/10.31219/osf.io/xhkwv>
- Iman Pribadi, T., Suganda, D., & Saefullah, K. (2021). Pariwisata berbasis masyarakat dan dampaknya terhadap sosial, ekonomi, dan lingkungan: Tinjauan pustaka. *Jurnal Sosial Sains*, 1(2), 107-114. <https://doi.org/10.59188/jurnalsosains.v1i2.34>
- Irawan, A. (2024). Pemasaran pariwisata strategis: Konsep dan kasus pengembangan strategi desa wisata di Kabupaten Malang. Malang: UB Press.
- Kasyir, S., Febrianti, P., & Tamami, B. (2024). Optimalisasi legalitas usaha melalui penerbitan Nomor Induk Berusaha (NIB) bagi pelaku UMKM di Desa Mlawang, Kecamatan Klakah, Kabupaten Lumajang. *Jurnal Pengabdian Indonesia*, 2(1), 34-39. <https://doi.org/10.47134/jpi.v2i1.3648>
- Kindon, S., Pain, R., & Kesby, M. (2007). *Participatory action research approaches and methods: Connecting people, participation and place*. London: Routledge.
- Kusmayati, K., Suwangsih, I., Wihara, D. S., & Permadi, B. A. (2025). Impact of legal regulation and credit access on MSME competitiveness with NIB ownership mediation. *Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan*, 13(2), 241-255. <https://doi.org/10.26905/jmdk.v13i2.16211>
- Lanang, P. (2025, 27 Juli). DPMPSTP: Kota Batu masih jadi magnet investasi, didominasi dalam negeri. *JatimTimes*. Diakses dari <https://jatimtimes.com/baca/342484/20250727/034300/dpmpstsp-kota-batu-masih-jadi-magnet-investasi-didominasi-dalam-negeri>
- MalangVoice. (2025, 25 November). Investasi melesat 67 persen, realisasi capai Rp2,2 T di tahun 2025. *MalangVoice*. Diakses dari <https://malangvoice.com/investasi-melesat-67-persen-realisasi-capai-rp22-t-di-tahun-2025/>
- Ningrum, L. (2019). Homestay desa wisata di Indonesia: Bagaimana persepsi masyarakat kota? *Jurnal Pariwisata*, 6(1), 80-91. <https://doi.org/10.31311/par.v6i1.5113>
- Peraturan Daerah Kota Batu Nomor 2 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu. (2022). Batu: Pemerintah Kota Batu.
- Pratama, Y. S., Mey, M., Rifka, R., Enggar, E., Yunita, Y., & Budi, B. (2025). Bimbingan teknis penyiapan homestay di Lampung Barat berdasarkan pedoman Kemenparekraf. *Abdi Wisata: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 2(1), 1-10. <https://doi.org/10.55701/abdiwisata.v2i1.319>
- Purnomo, Subagyo, S., Faisol, F., Hadi Soejoko, D. K., & Leksono, P. Y. (2024). Access to credit, human resource development, market orientation, and regulatory compliance: Determinants of MSME sustainability in Indonesia. *West Science Social and Humanities Studies*, 2(1), 190-199. <https://doi.org/10.58812/wsshs.v2i01.606>

- Rendra, M. I., Ramadhani, K. C., Putri, A. R., Dewi, D. K., Aini, L. N., Ismanto, I. B., & Zainuddin. (2025). Penyusunan peta potensi desa dengan pemetaan partisipatif di Desa Kedungsari Kecamatan Temayang Kabupaten Bojonegoro. *Jurnal SOLMA*, 14(2), 2854-2864. <https://doi.org/10.22236/solma.v14i2.18337>
- Salam, M., Awang Iskandar, D. N., Ibrahim, D. H. A., & Farooq, M. S. (2019). Service learning in higher education: A systematic literature review. *Asia Pacific Education Review*, 20(4), 573-593. <https://doi.org/10.1007/s12564-019-09580-6>
- Santi, F. U., & Trisanti, T. (2021). Pemberdayaan masyarakat melalui pengelolaan homestay di desa wisata. *Journal of Nonformal Education and Community Empowerment*, 5(1), 45-53. <https://doi.org/10.15294/pls.v5i1.39849>
- Saputra, R. H., Nakeisha, R. A., Noorvita, V. K., Ramadhani, D. Z., Putri, N. D., & Wulandari, P. K. (2025). Community based economic-development: Pertumbuhan ekonomi masyarakat lokal Kota Batu melalui wisata milenial glow garden. *JSE: Jurnal Sharia Economica*, 4(2), 131-144. <https://doi.org/10.46773/jse.v4i1>
- Soimah, N., & Imelda, D. Q. (2023). Urgensi legalitas usaha bagi UMKM. *Jurnal Benuanta*, 2(1), 21-25. <https://doi.org/10.61323/jb.v2i1.47>
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. (2007). Jakarta: Sekretariat Negara Republik Indonesia.
- Wijayanti, A., & Dewi, I. J. (2023). Analisis performa homestay desa wisata untuk mewujudkan standarisasi di Kabupaten Kulon Progo. *Indonesian Journal of Tourism and Leisure*, 4(2), 108-124. <https://doi.org/10.36256/ijtl.v4i2.323>

Copyright and License



This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 International License, which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

© 2026 Irawan, A., & Suprion

Published by LP2M of UIN Syekh Nurjati Cirebon