

**SKRIPSI**

**STRATEGI PEMASARAN PENGINAPAN DI BALKONDES  
KEMBANGLIMUS DALAM MENINGKATKAN MINAT TAMU**



**Oleh :**

**AJI**

**NIM : 318101230**

**PROGRAM STUDI PENGELOLAAN PERHOTELAN**

**SEKOLAH TINGGI PARIWISATA AMPTA**

**YOGYAKARTA**

**2023**

**SKRIPSI**

**STRATEGI PEMASARAN PENGINAPAN DI BALKONDES  
KEMBANGLIMUS DALAM MENINGKATKAN MINAT TAMU**



**Oleh :**

**AJI**

**NIM : 318101230**

**PROGRAM STUDI PENGELOLAAN PERHOTELAN**

**SEKOLAH TINGGI PARIWISATA AMPTA**

**YOGYAKARTA**

**2023**

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**STRATEGI PEMASARAN PENGINAPAN DI BALKONDES**  
**KEMBANGLIMUS DALAM MENINGKATKAN MINAT TAMU**



Oleh :

AJI

NIM: 318101230

Telah disetujui oleh:

**Pembimbing I**

**Dr. Hj. Saryani, M.Si.**  
NIDN. 0517066001

**Pembimbing II**

**Arif Dwi Saputra, SS, M.M**  
NIDN.05125047001

Mengetahui,

**Ketua Jurusan Pengelolaan Perhotelan**

**Hermawan Prasetyanto, S.Sos. S.ST. MM**  
NIDN. 0516057102

**BERITA ACARA UJIAN**

**STRATEGI PEMASARAN PENGINAPAN DI BALKONDES  
KEMBANGLIMUS DALAM MENINGKATKAN MINAT TAMU**

Oleh :  
AJI  
318101230

Telah dipertahankan Di Depan Tim Penguji  
Dan Dinyatakan Lulus  
Pada Tanggal:  
29 Maret 2023  
TIM PENGUJI

Penguji Utama : Dra. Heni Susilowati, M.M.  
NIDN: 0505026202  
Pemibimbing I : Dr. Hj. Saryani, M.Si.  
NIDN. 0517066001  
Pemibimbing II : Arif Dwi Saputra, SS, M.M  
NIDN. 05125047001

(.....)

(.....)

(.....)

Mengetahui,

Ketua Sekolah Tinggi Pariwisata AMPTA Yogyakarta

  
Drs. Prihatno, M.M  
NIDN.0526125901

## PERNYATAAN KEASLIAN DATA SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Aji  
NIM : 318101230  
Tempat, Tanggal Lahir : Magelang, 18 oktober 1999  
Jurusan : Pengelolaan Perhotelan  
Judul : Strategi pemasaran penginapan di Balkondes  
Kembanglimus dalam meningkatkan minat tamu

Menyatakan bahwa skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri dan sepanjang pengetahuan saya, tidak terdapat karya yang ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali pada bagian-bagian tertentu yang saya ambil sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang lazim. Apabila pernyataan ini tidak benar, sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya.

Yogyakarta, 20 Maret 2023



AJI

NIM: 318101230

## **HALAMAN MOTTO**

“Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum, sebelum mereka mengubah keadaan diri mereka sendiri.”

(QS Ar-Rad: 11)

“Berbuat untuk sebuah harapan, yang tidak lagi dikeluhkan tetapi diperjuangkan.”

(Najwa Sihab)

“Apa yang kita tanam itulah yang akan kita tuai. Karena curahan hujan tidak memilih-milih apakah pohon apel atau hanya semak belukar.”

(Wira Sagala)

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa syukur kepada ALLAH S.W.T, karya kecil dan sederhana ini saya persembahkan sebagai wujud rasa hormat dan terima kasih yang tak terhingga kepada orang-orang terdekat dan tercinta. Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Kedua orang tua saya yang selalu memberikan motivasi, dan doa yang terbaik untuk anaknya. Sebagai tanda bakti, hormat dan rasa terimakasih yang tidak terhingga saya persembahkan karya kecil ini untuk bapak dan ibu. Terima kasih saya ucapkan untuk semua kesabaran dan kasih sayang selama ini.
2. Untuk saudara saya yang selalu mendukung, dan mendoakan yang terbaik untuk saya, sehingga dapat menyelesaikan ini.
3. Sahabat-sahabat saya. Terima kasih atas segala bantuan dan semangat yang telah kalian berikan. Semoga sukses dan selalu diberkati oleh Tuhan Yang Maha Esa.
4. Teman-teman seperjuangan saya yang tidak bisa disebutkan satu persatu. Terima kasih atas segala bantuan dan kemurahan hati kalian untuk tumbuh bersama. Semoga sukses dan selalu bahagia kapanpun dan dimanapun kalian berada.

## KATA PENGANTAR

Allhamdulillah puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas limpahan rahmat, inayah dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul **“STRATEGI PEMASARAN PENGINAPAN DI BALKONDES KEMBANGLIMUS DALAM MENINGKATKAN MINAT TAMU”** Penulisan skripsi ini dilakukan sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Pariwisata pada program Pengelolaan Perhotelan Sekolah Tinggi Pariwisata AMPTA Yogyakarta.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak yang telah membantu dan mendukung kelancaran kegiatan mulai dari pembuatan proposal, pengumpulan data-data, hingga penyusunan laporan penelitian skripsi ini. Oleh sebab itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebanyak-banyaknya kepada:

1. Dr. Hj. Saryani, M.Si. selaku pembimbing I yang dengan sabar dan arif dalam memberikan bimbingan, pengarahan, pengetahuan dan motivasi dalam penulisan skripsi ini.
2. Arif Dwi Saputra, SS, MM selaku Pembimbing II yang telah dengan sabar dan baik dalam memberikan bimbingan, pengarahan serta petunjuk-petunjuk pada penulisan skripsi ini.
3. Dra. Heni Susilowati, M.M selaku penguji utama
4. Hermawan Prasetyanto, S.Sos.,S.ST.,MM.Par selaku Ketua Jurusan Program Studi Pengelolaan Perhotelan Sekolah Tinggi Pariwisata AMPTA Yogyakarta



yang telah memberikan kesempatan untuk menyelesaikan Tugas Akhir Skripsi ini.

5. Segenap Dosen Sekolah Tinggi Pariwisata AMPTA Yogyakarta yang telah memberikan ilmu serta pelajaran hidup kepada penulis, semoga Bapak dan Ibu Dosen selalu diberikan kesehatan dan kebahagiaan dunia akhirat amin.
6. Bapak Ganang Hendra Saputra selaku GM Balkondes Kembanglimus yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian.
7. Semua pihak yang terlibat dalam penulisan skripsi baik dalam bentuk bantuan, dukungan serta doa sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Penulis sangat berharap semoga hasil penelitian ini bermanfaat bagi semua pihak. Penulis menyadari bahwa di dalam skripsi ini terdapat kekurangan, untuk itu penulis mohon maaf apabila terjadi kesalahan dalam kata dan kalimat yang kurang berkenan. Penulis berharap adanya kritik dan saran yang membangun dari semua pembaca guna sebagai bahan cerminan diri dan penyempurnaan untuk karya skripsi selanjutnya.

Yogyakarta, 20 Maret 2023

AJI  
NIM. 318101230

## ABSTRAK

Balkondes Kembanglimus merupakan salah satu penginapan yang berlokasi di Dusun Sembungan Desa Kembanglimus Kecamatan Borobudur Kabupaten Magelang. Balkondes Kembanglimus mempunyai konsep bangunan yang unik dengan nuansa pedesaan yang menjadi cirikhasnya. Namun setelah banyak bermunculan penginapan baru di kawasan Borobudur Balkondes Kembanglimus mengalami penurunan jumlah pengunjung. Maka dari itu peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengambil judul “Strategi Pemasaran Penginapan di Balkondes Kembanglimus dalam Meningkatkan Minat Tamu.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bauran promosi yang dilakukan oleh Balkondes Kembanglimus serta untuk mengetahui strategi yang dilakukan Balkondes Kembanglimus dimasa mendatang dengan menggunakan metode analisis SWOT. Jenis penelitian ini adalah deskriptif dengan teknik pengumpulan data wawancara, observasi, dan dokumentasi. Hasil dari analisis SWOT dalam penelitian ini membahas setiap element dalam bauran promosi menggunakan matriks SWOT

Berdasarkan hasil penelitian menggunakan analisis SWOT yaitu menganalisa berdasarkan faktor *internal* (*Strength, Weakness*) dan faktor *eksternal* (*Opportunities, Threats*) yang kemudian faktor ini digunakan untuk membuat strategi berdasarkan matriks SWOT sehingga mendapatkan hasil berupa strategi SO: dapat memanfaatkan seluruh kekuatan Balkondes Kembanglimus dengan menjual produk yaitu akomodasi kamar, restoran, *meeting room, wedding venue* pada strategi WO: dengan menciptakan produk makanan baru dengan harga yang terjangkau dan membuat paket pernikahan dan menjalin kerja sama dengan *wedding* organizer. Strategi ST: memiliki bangunan yang berbeda dengan yang lain sehingga Balkondes Kembanglimus dapat bersaing dengan kompotitor lainnya. Strategi WT: dapat meningkatkan kualitas produk makanan yang baik dan menciptakan kreasi baru di Balkondes Kembanglimus sendiri dan memperbaiki promosi.

**Kata Kunci : Strategi Pemasaran Meningkatkan Tingkat Hunian Tamu**

## ABSTRACT

*Balkondes Kembanglimus is one of the inns located in Sembungan Hamlet, Kembanglimus Village, Borobudur District, Magelang Regency. Balkondes Kembanglimus has a unique building concept with a rural feel that characterizes it. However, after many new lodgings appeared in the Borobudur Balkondes Kembanglimus area, the number of visitors decreased. Therefore the researcher is interested in conducting research by taking the title "Marketing Strategy for Lodging at Balkondes Kembanglimus in Increasing Guest Interest.*

*The purpose of this study is to determine the promotion mix carried out by Balkondes Kembanglimus and to find out the strategies carried out by Balkondes Kembanglimus in the future using the SWOT analysis method. This type of research is descriptive with data collection techniques of interviews, observation, and documentation. The results of the SWOT analysis in this study discuss each element in the promotion mix using the SWOT matrix*

*Based on the results of the study using SWOT analysis, namely analyzing based on internal factors (Strengths, Weaknesses) and external factors (Opportunities, Threats), these factors are then used to create a strategy based on the SWOT matrix so that the results are in the form of an SO strategy: being able to utilize all the strengths of Balkondes Kembanglimus by selling products, namely room accommodations, restaurants, meeting rooms, wedding venues on the WO strategy: by creating new food products at affordable prices and making wedding packages and collaborating with wedding organizations. ST strategy: having a building that is different from the others so that Balkondes Kembanglimus can compete with other competitors. WT's strategy: can improve good product food quality and create new creations at Balkondes Kembanglimus itself and improve promotion.*

***Keywords: Marketing Strategy to Increase Guest Occupancy Rate***

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
BERITA ACARA UJIAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN DATA SKRIPSI.....	iv
HALAMAN MOTTO .....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
ABSTRAK .....	ix
ABTRACT .....	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR .....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Fokus Masalah .....	3
C. Tujuan Penelitian .....	3
D. Manfaat Penelitian .....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
A. Landasan Teori.....	6
1. Balkondes .....	6
2. Pengertian Pemasaran .....	7
3. Strategi Pemasaran .....	7
4. Bauran Pemasaran (Marketing mix).....	8
5. Analisis SWOT .....	10
B. Penelitian Terdahulu .....	13
C. Kerangka Pemikiran.....	18

BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	20
A. Metodologi Penelitian .....	20
1. Jenis Penelitian.....	20
2. Waktu dan Lokasi Penelitian.....	20
3. Teknik Cuplikan .....	20
4. Sumber Data.....	21
5. Teknik Pengumpulan Data .....	22
6. Keabsahan Data .....	24
7. Analisis Data .....	24
8. Alur Penelitian .....	29
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	31
A. Gambaran Umum Balai Ekonomi Desa Kembanglimus.....	31
1. Sejarah Berdirinya Balai Ekonomi Desa Kembanglimus (Balkondes Kembanglimus).....	31
2. Lokasi Balkondes Kembanglimus .....	33
3. Informasi Balkondes Kembanglimus .....	33
4. Logo Balkondes Kembanglimus.....	34
5. Visi Misi Balkondes Kembanglimus.....	34
6. Tipe Kamar dan Fasilitas Hotel .....	35
7. Struktur Organisasi Balkondes Kembanglimus .....	40
B. Hasil Analisis Data dan Pembahasan.....	40
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	57
A. Kesimpulan .....	57
B. Saran.....	57
Daftar Pustaka .....	59
Lampiran .....	61

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 3.1 SWOT .....	28
Tabel 4.1 Paket Meeting .....	44
Tabel 4.2 Harga Kamar .....	44
Tabel 4.3 Tabel SWOT .....	52

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Kerangka Pikiran.....	19
Gambar 4.1. Balkondes Kembanglimus.....	31
Gambar 4.2. Logo Balkondes Kembanglimus .....	34
Gambar 4.3 Bangunan Pring Petung.....	35
Gambar 4.4 Bangunan Pring Apus.....	36
Gambar 4.5 Bangunan Pring Gombong.....	37
Gambar 4.6 Bangunan Pring Wulung .....	38
Gambar 4.7 Warung Ampiran (Resto).....	39
Gambar 4.8 Pendopo Joglo .....	39
Gambar 4.9 Struktur Organisasi Balkondes Kembanglimus .....	40
Gambar 4.10 Wawancara Peneliti Dengan Sales Marketing .....	42
Gambar 4.11 Lokasi Balkondes Kembanglimus.....	46
Gambar 4.12 Lokasi Balkondes Kembanglimus.....	47
Gambar 4.13 Wawancara Peneliti Dengan <i>Front Office</i> .....	48

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 : Pedoman Wawancara.....	61
Lampiran 2 : Surat Izin Penelitian STP AMPTA Yogyakarta .....	62
Lampiran 3 : Surat Balasan Penelitian .....	63
Lampiran 4 : Lembar Bimbingan .....	64



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Borobudur merupakan salah satu Kecamatan di Kabupaten Magelang yang terkenal dengan pariwisatanya dan berbagai macam kebudayaannya. Sebagai daerah yang terkenal dengan wisatanya, Borobudur menjadi tujuan wisatawan mancanegara. Hal tersebut dikarenakan Borobudur memiliki banyak destinasi wisata yang berupa wisata alam, wisata budaya, dan wisata buatan. Adapun motivasi orang berwisata tidak hanya dipengaruhi oleh atraksi saja, namun juga amenitis antara lain yaitu tempat perbelanjaan, *souvenir shop*, restoran dan penginapan.

Penginapan merupakan sebuah bangunan yang disediakan secara khusus, dimana setiap orang dapat menggunakan sebagai tempat tinggal sementara dengan membayar sewa, dan lebih mengutamakan service dan jasa pelayanan. Perkembangan penginapan di Magelang sendiri sangat pesat sekali khususnya di daerah Borobudur. Salah satunya yaitu penginapan Balkondes. Balkondes merupakan program BUMN hadir untuk negeri dengan tema “*one village one BUMN*” yang di implementasikan di sekitar objek wisata unggulan Indonesia seperti kawasan Candi Borobudur, Balkondes merupakan program BUMN dalam rangka menumbuhkan ekonomi masyarakat Desa khususnya di kecamatan Borobudur serta mendukung target pemerintah untuk mendatangkan wisatawan mancanegara di wilayah joglosemar (Jogja, Solo,

Semarang).

Balkondes Kembanglimus. Balkondes Kembanglimus didirikan sejak tahun 2016 yang bertujuan untuk mengembangkan industri pariwisata di sekitarnya. Balkondes Kembanglimus terletak di Dusun Sembungan Desa Kembanglimus Kecamatan Borobudur Kabupaten Magelang Provinsi Jawa Tengah. Balkondes Kembanglimus mempunyai tempat yang strategis dan dekat dengan Candi Borobudur yang berjarak 3 KM.

Selain itu Balkondes Kembanglimus mempunyai konsep bangunan yang unik dengan nuansa pedesaan yang menjadi cirikhasnya. Penginapan Balkondes Kembanglimus tidak hanya menghadirkan penginapan saja akan tetapi dilengkapi dengan restoran yang menyediakan berbagai olahan masakan khas Magelang. Pada restoran di Balkondes Kembanglimus terdapat tempat yang besar dalam bentuk bangunan joglo, dan menyediakan berbagai olahan menu tradisional serta mempunyai makanan khas Balkondes Kembanglimus yaitu olahan berbahan dasar rebung yang diolah menjadi hidangan seperti mie yang dinamai dengan bakmie gedek dan mempunyai minuman yaitu wedang uwuh.

Namun setelah banyak bermunculan penginapan baru di kawasan Borobudur Balkondes Kembanglimus mengalami penurunan jumlah pengunjung. Pada saat wawancara dengan sales marketing tingkat hunian di Balkondes Kembanglimus mengalami penurunan sebanyak 50% di bulan Januari sampai dengan bulan Juni 2022. Berdasarkan uraian latar belakang diatas, peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian tentang strategi

pemasaran penginapan dari pihak manajemen dalam mengelola penginapan Balkondes Kembanglimus tersebut, dengan judul penelitian yaitu **“Strategi Pemasaran Penginapan di Balkondes Kembanglimus dalam Meningkatkan Minat Tamu”**

## **B. Fokus Masalah**

Agar peneliti tidak keluar dari tujuan yang diinginkan, maka penelitian ini harus berfokus pada permasalahan yang akan diteliti. Peneliti membatasi masalah pada “bagaimana strategi Pemasaran penginapan di Balkondes Kembanglimus dalam meningkatkan minat tamu?”

Untuk lebih mempermudah dalam penelitian ini maka fokus masalah dijabarkan menjadi beberapa pertanyaan peneliti sebagai berikut:

1. Bagaimana strategi pemasaran yang dilakukan penginapan di Balkondes Kembanglimus?
2. Apa saja faktor pendukung dan penghambat strategi pemasaran penginapan di Balkondes Kembanglimus?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan masalah dari penyusunan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui strategi pemasaran penginapan di Balkondes Kembanglimus

2. Untuk mengetahui faktor pendukung dan penghambat strategi pemasaran penginapan di Balkondes Kembanglimus.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Berikut manfaat yang ada dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Manfaat secara teoritis
  - a. Penelitian ini diharapkan dapat menambah manfaat dan pengetahuan bagi penulis, serta dapat menambah ilmu yang telah di dapatkan pada saat kuliah
  - b. Penelitian ini juga kedepannya diharapkan dapat digunakan sebagai perbandingan dan refrensi bagi penelitian yang serupa
2. Manfaat praktis
  - a. Bagi penulis penelitian ini tentunya akan sangat menambah wawasan dan pengetahuan bagi penulis dalam bidang pemasaran, khususnya pada masalah strategi pemasaran penginapan pada salah satu Balkondes Kembanglimus yang terletak di Borobudur kabupaten Magelang
  - b. Bagi Balkondes penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan suatu kesimpulan dan mengembangkan saran tertentu terhadap masalah yang dihadapi oleh perusahaan itu sendiri sebagai bahan pertimbangan dalam upaya meningkatkan inovasi untuk meningkatkan daya konsumen.

- c. Bagi pihak lain hasil penelitian ini diharapkan nantinya dapat menjadi sarana informasi yang bertujuan untuk memperbanyak ilmu dan nantinya dapat dijadikan sebagai bahan referensi tambahan untuk penelitian ilmiah yang akan dilakukan mendatang.