



Entrepreneurship Bisnis Manajemen Akuntansi (E-BISMA)

Journal homepage: ejournal.widyamatararam.ac.id/index.php/j-mae



Analisis kelayakan pemanfaatan lahan Desa Rowoboni sebagai wisata kuliner

¹Aisyah Aini, ²Ira Aprilia, ³Meyla Eka Ningtyas, dan ^{4*}Immanuel Madea Sakti

¹Universitas Kristen Satya Wacana, Jl. Diponegoro 52-60 Salatiga - Indonesia

*e-mail korespondensi: immanuel.sakti@uksw.edu

Article Info	Abstract
<p>Keywords: culinary spot, land utilisation, feasibility study</p>	<p><i>This study on Semarang Regency aims to determine the feasibility of developing a culinary spot located on vacant land belonging to Rowoboni Village. This study used primary data sources through interviews with village officials and distributing questionnaires to 50 respondents, as well as secondary data in the form of publications related to research. This research was analyzed by descriptive method by analyzing market and marketing, technical, management, legal, financial, and environmental aspects. The results of the analysis from the market aspect are that the most of informants are very interested in building a culinary spot in the area because it is supported by the surrounding nature. The technical aspect shows that the existence of this project will provide recreational functions, worship, and there are supporting facilities through the availability of gazebos, toilets, prayer rooms, and photo spots. Based on the management aspect analysis, project development through BUMDes Tirto Kencono will have the impact that project management will be more professional and well organized. In the legal aspect, BUMDes Tirto Kencono states that they are able to fulfill the requirements in terms of establishing a business entity, principle permit, location permit, building permit, and land use permit. The financial aspects analyzed through the calculation of NPV, IRR, and PP indicate that the project is feasible to run. In the environmental aspect, it shows that the provision of separate trash bins according to type, organic and inorganic, will make waste management better. The culinary spot development plan can be concluded to fulfill all aspects of the project's feasibility study.</i></p>

Info Artikel	Abstrak
<p>Kata Kunci: wisata kuliner, pemanfaatan lahan, studi kelayakan,</p>	<p>Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kelayakan pembangunan wisata kuliner yang terdapat pada lahan kosong milik Desa Rowoboni, Kabupaten Semarang. Untuk memperoleh data, penelitian ini menggunakan sumber data primer melalui wawancara dengan pihak desa dan penyebaran kuesioner kepada 50 responden, serta data sekunder berupa publikasi terkait penelitian. Penelitian ini dianalisis dengan metode deskriptif dengan menganalisis aspek pasar dan pemasaran, teknis, manajemen, hukum, keuangan, dan lingkungan. Hasil analisis dari aspek pasar adalah mayoritas narasumber sangat tertarik akan dibangunnya wisata kuliner di area tersebut karena didukung alam sekitar. Aspek teknis menunjukkan bahwa adanya proyek ini akan memberikan fungsi rekreasi, ibadah, dan terdapat fasilitas penunjang melalui tersedianya gazebo, toilet, mushola, dan spot foto. Berdasarkan analisis aspek manajemen, pembangunan proyek melalui BUMDes Tirto Kencono akan memberikan dampak bahwa pengelolaan proyek akan lebih profesional dan tertata dengan baik. Dalam aspek hukum, BUMDes Tirto Kencono menyatakan mampu memenuhi syarat dalam hal pendirian badan usaha,</p>



izin prinsip, izin lokasi, izin bangunan, dan izin penggunaan lahan Aspek keuangan yang dianalisis melalui perhitungan NPV, IRR, dan PP menunjukkan bahwa proyek layak untuk dijalankan. Dalam aspek lingkungan menunjukkan bahwa penyediaan tempat sampah yang terpisah sesuai jenis, organik dan anorganik, akan membuat pengelolaan sampah menjadi lebih baik. Rencana pembangunan wisata kuliner ini dapat disimpulkan memenuhi semua aspek studi kelayakan proyek.

1. PENDAHULUAN

Desa Rowoboni merupakan salah satu desa yang terletak di Kecamatan Banyubiru, Kabupaten Semarang. Area Desa Rowoboni didominasi oleh sawah sehingga mayoritas masyarakat berprofesi sebagai petani. Selain itu, masyarakat sekitar juga bekerja sebagai nelayan karena wilayahnya dekat dengan Rawa Pening. Selain mencari ikan, sebagian dari mereka juga mencari eceng gondok yang akan dikeringkan kemudian dijual ke pengrajin.

Berdasarkan pengamatan, terdapat lahan kosong milik desa yang terletak di Dusun Rowogangjar yang tidak dimanfaatkan dengan maksimal. Sebelumnya, area ini sudah cukup ramai dikunjungi para pesepeda hanya sekedar singgah melepas lelah sambil menikmati cemilan di warung sekitar. Lahan tersebut sebenarnya dapat dikembangkan sebagai lahan wisata kuliner. Desa ini memiliki potensi yang besar terutama untuk dijadikan tempat wisata, karena di area tersebut berdekatan dengan kawasan Wisata Pemandian Muncul, *water park* dan beberapa tempat makan yang cukup terkenal. Lokasi ini juga cukup strategis karena wilayah ini dilalui jalan alternatif bagi warga untuk menuju ke Kota Salatiga serta banyak pemancing yang melewati jalur ini untuk menuju ke Rawa Pening sehingga pengguna jalan cukup tinggi. Selain itu, desa ini memiliki pemandangan yang cukup mempesona karena berada di dekat persawahan dan memiliki pemandangan pegunungan.

Adanya potensi wilayah yang baik menjadi peluang untuk memulai bisnis baru dan membantu UMKM daerah setempat sebagai wadah mempromosikan produknya (Hakim, 2021). Di samping itu, belum ada wisata kuliner yang dibangun di sekitar Desa Rowoboni sehingga menjadi potensi baru bagi desa untuk memaksimalkan fungsi lahan. Pemanfaatan lahan kosong untuk pengembangan usaha perdagangan maupun wisata ini dapat berperan untuk meningkatkan pendapatan daerah yang menjadi lokasi untuk studi kelayakan.

Konsep yang nantinya akan diusung dalam pembangunan wisata kuliner ini adalah wisata kuliner yang menjual aneka masakan dan jajanan tradisional (Baiquni *et al.*, 2018; Harsana & Triwidayati, 2020). Agar sesuai dengan konsep tersebut, rencananya akan dibangun beberapa gazebo yang desainnya tradisional. Gazebo tersebut digunakan sebagai tempat para pengunjung menikmati berbagai hidangan yang dijual. Dengan disusun adanya kawasan UMKM pada setiap gazebo ini diharapkan dapat menjadi lokasi yang memiliki daya tarik wisatawan lokal maupun asing agar tertarik dengan kuliner yang ada.

Penelitian ini melakukan analisis kelayakan usaha pada area Rowoganjar karena melihat besarnya potensi yang dapat dikembangkan untuk menjadi wisata kuliner yang ada di wilayah Desa Rowoboni. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis layak atau tidaknya sebuah usaha pada area Rowoganjar apabila ditinjau dari aspek pemasaran, aspek teknis dan operasi, aspek manajemen dan organisasi, aspek finansial, aspek yuridis, serta aspek lingkungan dalam membuat rencana bisnis.

2. KAJIAN TEORI

Pemanfaatan Lahan Desa sebagai Wisata kuliner

Ada berbagai cara untuk membuat segala sesuatu menjadi lebih berguna dan memiliki nilai tambah. Melihat lahan kosong milik Desa Rowoboni yang belum digunakan secara baik, terpikir untuk memanfaatkan lahan tersebut agar lebih

produktif. Konsep pemanfaatan lahan ini terinspirasi dari Desa Wisata Kemetul yang berlokasi di Kecamatan Susukan, Kabupaten Semarang. Desa Kemetul memanfaatkan kearifan lokal sebagai daya tarik wisata. Konsep yang digunakan adalah Pariwisata Berbasis Masyarakat (Sanjaya, 2018).

Fokus dari proyek ini adalah memanfaatkan lahan sebagai Wisata kuliner. Wisata kuliner merupakan suatu wadah yang bertujuan untuk membantu perkembangan ekonomi dan pembangunan masyarakat serta mengembangkan pengetahuan antarbudaya. Wisata kuliner ini biasa ditemukan baik di perkotaan maupun di pedesaan (Syarifuddin *et al.*, 2017).

Studi Kelayakan Usaha

Studi kelayakan usaha atau bisnis adalah suatu kegiatan dalam mempelajari dan menganalisis mengenai suatu usaha atau proyek yang nantinya akan dioperasikan, dan menentukan apakah proyek tersebut layak atau tidak layak untuk dijalankan. Tujuannya adalah untuk mempermudah perencanaan, pelaksanaan pekerjaan, pengawasan, pengendalian, dan menghindari adanya risiko kerugian yang mungkin timbul setelah usaha berjalan (Kasmir & Jakfar, 2013). Adapun aspek-aspek yang digunakan dalam studi kelayakan usaha, yaitu aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis dan operasi, aspek manajemen dan organisasi, aspek yuridis, aspek keuangan, dan aspek lingkungan.

Aspek Pasar dan Pemasaran

Aspek pasar dan pemasaran adalah aspek pertama yang hendaknya dikaji dalam menguji kelayakan suatu usaha (Sugiyanto *et al.*, 2020). Hal-hal yang dipelajari dalam aspek pasar antara lain penawaran, permintaan, bentuk pasar, pengukuran dan proyeksi permintaan, dan pengambilan keputusan. Tujuan aspek ini adalah untuk mengetahui segmentasi pasar, menganalisis *strength*, *weakness*, *opportunity*, dan *threat* dari proyek yang direncanakan, menganalisis pesaing dan bauran pemasaran. (Yanuar, 2016).

Aspek Teknis dan Operasi

Aspek teknis dan operasi merupakan kesiapan usaha untuk menjalankan bisnis dengan ketepatan lokasi, luas produksi, dan *layout* dengan kelengkapan alat-alat yang akan digunakan. Tujuan dari aspek ini adalah untuk memudahkan mencari lokasi yang tepat sehingga mudah untuk dikunjungi (Yanto & Ningrum, 2021).

Aspek Manajemen dan Organisasi

Aspek manajemen dan organisasi menjelaskan mengenai struktur organisasi, analisis jabatan, kebutuhan tenaga kerja, baik tenaga kerja langsung maupun tenaga kerja tidak langsung (Aziz *et al.*, 2016).

Aspek Keuangan

Dalam studi kelayakan usaha aspek keuangan bertujuan untuk menganalisis besarnya investasi dan sumber dana, memproyeksikan arus kas serta menganalisis tingkat pengembalian investasi (Kristian & Indrawan, 2019). Aspek ini juga bertujuan untuk menilai kemampuan dalam memperoleh pendapatan serta besarnya biaya yang dikeluarkan. Adapun kriteria yang digunakan untuk menilai kelayakan investasi, yaitu *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), dan *Internal Rate of Return* (IRR).

Aspek Yuridis

Aspek yuridis merupakan aspek yang berguna untuk menilai kelayakan suatu usaha dari segi oleh pemerintah setempat (Hafidin, 2021). Manfaat dari aspek ini ialah untuk kelanjutan hidup proyek dan untuk meyakinkan kreditur maupun investor mengenai proyek yang akan dibangun telah sesuai dengan aturan yang berlaku (Sugiyanto *et al.*, 2020).

Aspek Lingkungan

Dalam studi kelayakan pada aspek lingkungan bertujuan untuk menganalisis kondisi pada lingkungan industri, operasional serta ekonomi. Selain itu, aspek ini bertujuan untuk menganalisis dampak yang ditimbulkan terhadap lingkungan dan untuk menganalisis berbagai usaha sebagai cara untuk mengurangi dampak negatif (Munir *et al.*, 2019).

3. METODE PENELITIAN

Metode analisis yang digunakan dalam studi ini adalah analisis deskriptif. Analisis deskriptif merupakan suatu metode analisis statistik yang bertujuan untuk memberikan deskripsi atau gambaran mengenai subjek penelitian berdasarkan data variabel yang diperoleh dari kelompok subjek tertentu (Anggrawan, 2019).

Adapun beberapa aspek yang akan dianalisis, yaitu aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis dan operasi, aspek manajemen dan organisasi, aspek yuridis, dan aspek lingkungan. Studi ini menggunakan metode pengumpulan data melalui kuesioner dan wawancara sebagai data primer.

Wawancara dilakukan bersama pihak desa, yaitu Bapak Hardono selaku Carik Desa Rowoboni. Sedangkan survei dilakukan kepada 50 pengunjung Desa Rowoboni dan masyarakat sekitar. Data lain yang dibutuhkan adalah data sekunder yang diperoleh melalui publikasi yang disediakan oleh Pemerintah Kabupaten Semarang serta artikel jurnal dan berita yang terkait dengan studi ini. Penelitian ini dilakukan di Dusun Rowoganjar, Desa Rowoboni, Kecamatan Banyubiru, Kabupaten Semarang. Periode pengamatan dilakukan dari bulan September 2021 hingga bulan November 2021.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Aspek Pasar dan Pemasaran

Berdasarkan analisis dari survei lokasi, terdapat beberapa hal yang direkomendasikan untuk mengoptimalkan pemanfaatan lahan. Sebanyak 88 persen responden memilih wisata kuliner untuk memanfaatkan lahan Desa Rowoboni karena sesuai dengan keadaan di lokasi yang memiliki pemandangan yang menarik. Adapun fasilitas pendukung yang diperlukan untuk menunjang kebutuhan pengunjung, yaitu tempat ibadah, toilet, lahan parkir, tempat cuci tangan, serta tempat sampah. Sementara itu, fasilitas tambahan yang diperlukan ialah tempat foto untuk menarik perhatian generasi milenial.

Konsep yang akan diusung dalam pembangunan wisata kuliner ini yaitu didirikannya gazebo sebagai tempat para pengunjung bersantai dan menikmati hidangan. Responden tertarik dengan kombinasi antara kuliner tradisional dan juga modern dengan persentase 73 persen. Makanan akan dijual dengan kisaran harga Rp 5.000 hingga Rp 15.000. Sedangkan minuman dijual dengan harga Rp 3.000 hingga Rp 5.000 sesuai survei yang telah dilakukan. Jam operasional akan ditetapkan dari pukul 08.00 WIB hingga 20.00 WIB untuk hari biasa. Sedangkan pada akhir pekan, tempat ini akan dibuka mulai pukul 07.00 WIB hingga 21.00 WIB mengingat kuantitas pengunjung pada akhir pekan cenderung bertambah.

Dusun Rowoganjar ini belum dikenal oleh masyarakat luas. Mayoritas orang yang sudah pernah berkunjung ke tempat tersebut hanya warga sekitar. Sehingga, strategi pemasaran yang perlu dilakukan ialah promosi melalui media sosial seperti Instagram, Facebook dan menambahkan titik lokasi di Google Maps (Sumarni *et al.*, 2020).

Aspek Teknis

Deskripsi Produk

Sebagai tempat para pengunjung wisata kuliner dalam menikmati hidangan yang disediakan, rencananya akan dibangun beberapa gazebo yang didesain tradisional. Gazebo tersebut dibagi menjadi dua fungsi, pertama sebagai tempat pengunjung dan kedua sebagai tempat para penjual. Keduanya memiliki ukuran yang berbeda. Selain itu, fasilitas pendukung juga akan dibangun, yaitu lahan parkir, mushola, toilet, dan *spot* foto.

Sebagai tempat para pengunjung wisata kuliner dalam menikmati hidangan yang disediakan, rencananya akan dibangun beberapa gazebo yang didesain tradisional. Gazebo tersebut dibagi menjadi dua fungsi, pertama sebagai tempat pengunjung dan kedua sebagai tempat para penjual. Keduanya memiliki ukuran yang berbeda. Selain itu, fasilitas pendukung juga akan dibangun, yaitu lahan parkir, mushola, toilet, dan *spot* foto.

Kapasitas Pengunjung

Kapasitas pengunjung dalam sehari diperkirakan dapat menampung sekitar 120 orang, dengan jam operasional 08.00 WIB hingga 20.00 WIB pada hari biasa, dan jam 07.00 WIB hingga 21.00 WIB untuk akhir pekan. Sedangkan untuk lahan parkir dengan luas 260 m² diperkirakan dapat menampung maksimal 30 motor dan 3 mobil.

Bahan Baku

Kebutuhan bahan baku yang diperlukan bagi pembangunan wisata kuliner ini adalah bambu, atap, tali pengait, batu-bata, semen, pasir, kloset jongkok, keramik, genting, baja ringan, pipa, kran, dan paving, galvalum, dan wastafel.

Tenaga Kerja

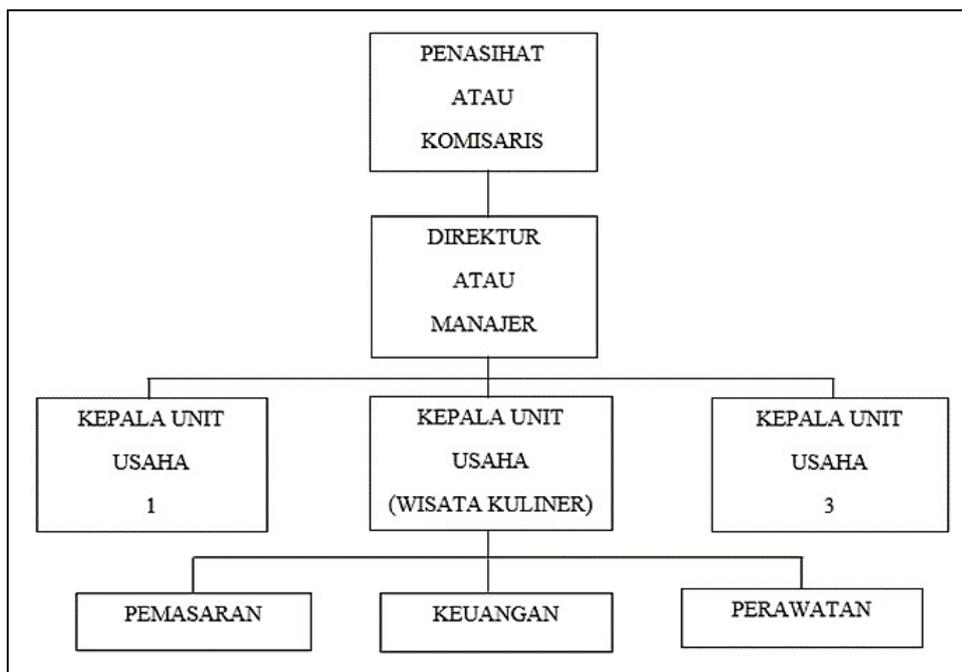
Tenaga kerja yang dibutuhkan untuk membangun wisata kuliner ini diperkirakan sebanyak 17 orang, dimana 1 orang sebagai manajer proyek, 1 orang sebagai mandor, dan 15 orang tukang.

Kebutuhan Ruang

Kebutuhan ruang dalam pembangunan wisata kuliner beserta fungsinya yaitu sebagai fungsi rekreasi dengan adanya gazebo dan *spot* foto, fungsi sanitasi dengan adanya fasilitas toilet dan wastafel, serta fungsi ibadah yang difasilitasi dengan adanya mushola. Selain itu, terdapat juga lahan parkir sebagai fasilitas pendukung proyek ini. Lahan parkir seluas 260m² berjarak sejauh kurang lebih 10 meter dari lahan utama.

Aspek Manajemen

Rencana pengelolaan wisata kuliner ini akan dikelola oleh BUMDes Tirta Kencono, dengan dipimpin oleh komisaris, kemudian dibawah oleh manajer yang memimpin beberapa kepala unit yang memegang kendali bada bidang pemasaran, keuangan, serta perawatan. Struktur organisasi terdapat pada Gambar 1.



Gambar 1. Struktur Organisasi BUMDes Tirto Kencono

Penanggung jawab dan penasihat pada seluruh kegiatan proyek ini ialah Kepala Desa Rowoboni. Selain itu, setiap posisi pada struktur organisasi ditempati oleh satu orang yang tentunya memiliki kriteria atau kualifikasi tertentu sesuai dengan jabatannya. Berikut ini adalah kualifikasi untuk masing-masing bagian:

1. Manajer

Mampu berpikir kreatif dan inovatif, bertanggung jawab, mampu berpikir kreatif dan inovatif, mampu menyusun strategi untuk pengembangan proyek, dan memiliki jiwa kepemimpinan

2. Divisi Pemasaran

Minimal lulusan SMK jurusan pemasaran, memiliki pengalaman kerja minimal 1 tahun pada posisi yang sama, pernah kursus atau pelatihan di bidang pemasaran, mampu menyusun strategi pemasaran yang paling tepat bagi proyek, mampu berkomunikasi, baik lisan dan tertulis, yang efektif, serta bertanggung jawab, aktif, dan kreatif

3. Divisi Keuangan

Minimal lulusan SMK jurusan akuntansi, memiliki pengalaman kerja minimal 1 tahun pada posisi yang sama, pernah kursus atau pelatihan di bidang keuangan, mampu menggunakan aplikasi komputer (minimal Ms. Word dan Ms. Excel), teliti, jujur, dan siap bekerja di bawah tekanan

4. Divisi Perawatan

Bertanggung jawab, pengalaman kerja minimal 1 tahun, pekerja keras, proaktif, siap bekerja di bawah tekanan.

Aspek Hukum

Proyek wisata kuliner ini berbadan hukum BUMDes. Pendirian Badan Usaha Milik Desa (BUMDes) dilandasi oleh UU Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah Pasal 213 ayat (1) bahwa “Desa dapat mendirikan badan usaha milik desa sesuai dengan kebutuhan dan potensi desa”. Selain itu, peraturan tentang BUMDes juga tercantum dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 71 Tahun 2005 tentang Desa. Jika dilihat dari aspek hukum surat kepemilikan tanah, proyek ini memiliki kekuatan hukum yang cukup tinggi. Tanah ini pada dasarnya adalah tanah milik desa sehingga pihak terkait memiliki kemampuan untuk memenuhi syarat dalam hal pendirian badan usaha, izin prinsip, izin lokasi, izin bangunan, dan izin penggunaan lahan (Melatyugra *et al.*, 2020).

Berdasarkan analisis aspek hukum, pembangunan wisata kuliner ini dapat dilanjutkan karena sudah sesuai dengan hukum yang berlaku yaitu melalui BUMDes Tirto Kencono. Selanjutnya, ada pun beberapa dokumen yang perlu dipersiapkan yaitu NPWP, IMB, SIUP, SITU, HO, dokumen kontrak sewa, serta KTP sebagai syarat untuk membuat dokumen. Dokumen kontrak sewa dibutuhkan sebagai bentuk perjanjian sewa gazebo antara BUMDes Tirto Kencono dengan calon penjual.

Aspek Keuangan

Kebutuhan Investasi

Ada empat faktor yang perlu dipertimbangan dalam melakukan kegiatan investasi yaitu modal, tingkat pengembalian, risiko, dan arus kas. Dalam pembangunan proyek ini, total investasi yang diperlukan sebesar Rp 150.738.000. Rinciannya meliputi pembangunan gazebo, mushola, sanitasi, lahan parkir, dan *spot* foto.

Sumber Dana

Sumber dana untuk membiayai kebutuhan investasi adalah dana BUMDes Tirto Kencono sebesar Rp 190.000.000 per tahun. Selain itu, jika dana dari BUMDes tidak mencukupi alternatif selanjutnya adalah dana dari CSR (*Corporate Social Responsibility*) perusahaan lokal di wilayah setempat.

Biaya Operasional

Biaya operasional disini terdiri dari dua komponen, yaitu variabel dan tetap. Biaya operasional variabel sejumlah Rp 4.550.000 berasal dari modal awal pembelian souvenir. Sedangkan biaya operasional tetap sebesar Rp 156.880.000. Biaya operasional tetap tersebut terdiri dari beban gaji pekerja dan staf, biaya perawatan, iklan, listrik dan air, Wi-Fi, serta depresiasi. Kemudian, biaya operasional variabel diasumsikan mengalami kenaikan sebesar 10 persen per tahun, sehingga proyeksinya dapat dilihat di Tabel 1.

Tabel 1.
 Proyeksi Biaya Operasional (dalam Rupiah)

Jenis Biaya	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5
Variabel	4.550.000	5.005.000	5.505.500	6.056.050	6.661.655
Tetap	156.880.000	156.880.000	156.880.000	156.880.000	156.880.000
Total	161.430.000	161.885.000	162.385.500	162.936.050	163.541.655

Proyeksi Pendapatan

Sumber pendapatan yang diperoleh dari wisata kuliner ini adalah dari penyewaan gazebo, retribusi parkir, dan laba penjualan macam-macam souvenir yang dibuat oleh masyarakat setempat. Biaya sewa gazebo selama 5 tahun diasumsikan tidak mengalami kenaikan. Sedangkan retribusi parkir dan penjualan souvenir diasumsikan naik sebesar 10 persen setiap tahun. Sehingga diperoleh proyeksi pendapatan selama 5 tahun yang terdapat dalam Tabel 2.

Tabel 2.
 Proyeksi Pendapatan Selama 5 tahun (dalam Rupiah)

Tahun	1	2	3	4	5
Pendapatan	163.800.000	171.990.000	180.589.500	189.618.975	199.099.923

Arus Kas

Setelah merinci kebutuhan investasi, proyeksi biaya operasional, dan proyeksi pendapatan, selanjutnya melakukan perhitungan proyeksi arus kas yang bisa dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3.
 Proyeksi Arus Kas (dalam Rupiah)

Tahun	0	1	2	3	4	5
Investasi Awal (I ₀)	150.738.000					
Arus Kas		163.800.000	171.990.000	180.589.500	189.618.975	199.099.923

Pengukuran Kinerja Finansial

Analisis aspek keuangan dilakukan melalui perhitungan *Payback Period*, *Net Present Value*, dan *Internal Rate of Return*. Hasil dari perhitungan ini dirangkum dalam Tabel 4.

Tabel 4.
 Hasil Analisis Aspek Keuangan

Kriteria	Indikator	Hasil	Penilaian
PP	< Umur Usaha	3 tahun 3 bulan	Layak
NPV	> 0	Rp 105.332.555	Layak
IRR	> <i>discounted factor</i>	22,57%	Layak

Berdasarkan analisis investasi dengan menggunakan 3 kriteria perhitungan, dapat disimpulkan bahwa proyek layak untuk dijalankan.

Aspek Lingkungan

Proyek wisata kuliner ini dalam prosesnya menghasilkan beberapa dampak, baik positif maupun negatif, untuk lingkungan sekitar. Dampak pertama adalah banjir yang diakibatkan oleh faktor internal, yaitu kurangnya daerah resapan air, dan eksternal, yaitu luapan Rawa Pening. Dampak ini dikategorikan sebagai dampak negatif dengan tingkatan sedang. Kemudian, untuk mengatasi dampak ini perlu adanya tambahan daerah resapan air, serta pembangunan tanggul, normalisasi sungai sekitar, dan revitalisasi Rawa Pening yang dilakukan oleh pihak desa.

Dampak kedua adalah sampah. Sampah ini bersumber dari kemasan produk yang dijual dan tumpukan daun kering dari tanaman sekitar. Dampak ini dikategorikan sebagai dampak positif sedang. Untuk mengatasinya, perlu disediakan tempat sampah yang cukup dan dilakukan pemisahan sampah antara yang organik dan anorganik, sampah anorganik akan didaur ulang, sedangkan sampah organik akan diolah menjadi pupuk agar lebih bermanfaat.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan analisis data, dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Berdasarkan aspek non keuangan yang meliputi aspek pasar, teknis, manajemen, hukum, dan lingkungan, proyek ini layak untuk dilanjutkan. Dalam aspek pasar Permintaan pasar menunjukkan bahwa wisata kuliner merupakan pilihan wisata yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat sekitar. Aspek teknis menunjukkan bahwa adanya proyek ini akan memberikan fungsi rekreasi, ibadah, dan terdapat fasilitas penunjang melalui tersedianya gazebo, toilet, mushola, dan *spot* foto. Berdasarkan analisis aspek manajemen, pembangunan proyek melalui BUMDes akan memberikan dampak bahwa pengelolaan proyek akan lebih profesional dan tertata dengan baik. Dalam aspek hukum, BUMDes menyatakan mampu memenuhi syarat dalam hal pendirian badan usaha, izin prinsip, izin lokasi, izin bangunan, dan izin penggunaan lahan (Melatyugra *et al.*, 2020). Dalam aspek lingkungan menunjukkan bahwa penyediaan tempat sampah yang terpisah sesuai jenis, organik dan anorganik, akan membuat pengelolaan sampah menjadi lebih baik.
2. Untuk aspek keuangan yang menggunakan analisis NPV, IRR, dan PP, proyek ini juga layak untuk dijalankan. NPV proyek yang dihasilkan Rp 105.332.555, sehingga proyek dinilai layak karena $NPV > 0$ atau bernilai positif. Kemudian tingkat pengembalian yang dihitung melalui IRR adalah sebesar 21,57 persen. Jangka waktu pengembalian dana yang sudah dikeluarkan adalah 3 tahun 3 bulan melalui perhitungan *payback period*.

Saran

1. Aspek Pasar
Pengelola perlu menambah inovasi agar dapat bersaing dengan kompetitor. Selain itu, dari segi promosi melalui media sosial perlu untuk ditingkatkan karena wisata yang terdapat di area Desa Rowoboni belum memanfaatkan teknologi *digital marketing* dengan baik.
2. Aspek Teknis
Pengelola perlu memilih dan mensurvei bahan yang akan digunakan memiliki kualitas yang baik sehingga perawatan fasilitas menjadi lebih mudah. Selain itu, pengelola diharapkan dapat mencari *developer* yang profesional agar pembangunan proyek berjalan maksimal.
3. Aspek Manajemen
Dengan adanya BUMDes Tirto Kencono, pengelolaan proyek menjadi lebih profesional. Pengelola perlu selektif dalam memilih staf dan pekerja agar mendukung suksesnya proyek.
4. Aspek Hukum
Pengelola perlu mempersiapkan dokumen, termasuk dokumen kontrak sewa, yang akan diperlukan mulai perencanaan proyek hingga operasional proyek agar sesuai dengan syarat hukum yang berlaku dan terhindar dari masalah hukum.
5. Aspek Keuangan
Pengelola perlu merencanakan dengan matang agar pengeluaran atau biaya operasi tidak melebihi pemasukan sehingga dapat memberi keuntungan finansial bagi desa setempat.
6. Aspek Lingkungan
Pengelola proyek perlu menyediakan fasilitas tempat sampah yang cukup dan memadai agar pengelolaan sampah menjadi lebih baik.

6. DAFTAR PUSTAKA

- Anggrawan, A. (2019). Analisis deskriptif hasil belajar pembelajaran tatap muka dan pembelajaran online menurut gaya belajar mahasiswa. *MATRIK: Jurnal Manajemen, Teknik Informatika Dan Rekayasa Komputer*, 18(2), 339-346.
- Aziz, M. A., Winarni, & Simanjuntak, R. A. (2016). Studi Kelayakan Bisnis Tortilla Dengan Pemanfaatan Rumput Laut Lokal Melalui Pendekatan Internal Bisnis (Studi Kasus Pada IKM Berdikari Kabupaten Morowali Sulawesi Tengah). *Jurnal Revaksi*, 4(2), 60–118.
- Baiquni, M., Harmayani, E., & Widyaningsih, Y. A. (2018). Potensi Makanan Tradisional Kue Kolombeng Sebagai Daya Tarik Wisata Di Daerah Istimewa Yogyakarta. *Home Economics Journal*, 2(2), 40-47.
- Hafidin, M. F. (2021). Analisis Aspek Kelayakan Usaha Rak Buku Berbahan Dasar Kayu yang Multifungsi di Kabupaten Karawang. 11(1), 51–58.
- Hakim, R. M. A. (2021). PEMETAAN POTENSI UMKM DI DESA PANENJOAN, KABUPATEN BANDUNG, JAWA BARAT. *Dharmakarya*, 10(3), 193 - 197.

- Harsana, M., & Triwidayati, M. (2020). Potensi Makanan Tradisional sebagai Daya Tarik Wisata Kuliner Di DI Yogyakarta. *Prosiding Pendidikan Teknik Boga Busana*, 15(1), 1-24.
- Kasmir, & Jakfar. (2013). *Studi Kelayakan Bisnis* (9th ed.). Jakarta Kencana Prenada Media Group.
- Kristian, W., & Indrawan, F. (2019). Studi Kelayakan Bisnis dalam Rangka Pendirian XX Cafe. *Jurnal Akuntansi Maranatha*, 11(2), 379–400.
- Melatyugra, N., Wauran, I., Prananingrum, D. H., Rauta, U., & Rissy, Y. Y. (2020). Pengelolaan BUMDes: Aspek Hukum dan Regulasi. *Magistrorum Et Scholarium: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 1(2), 215-224.
- Munir, M., Saraswati, Faizah, S., & Rifa'i, Y. (2019). Studi Kelayakan Bisnis Dalam Aspek Lingkungan Hidup. *LABATILA: Jurnal Ilmu Ekonomi Islam*, 3(1), 41–61.
- Sanjaya, R. B. (2018). Strategi Pengembangan Pariwisata Berbasis Masyarakat Di Desa Kemetul, Kabupaten Semarang. *Jurnal Master Pariwisata (JUMPA)*, 05, 91. <https://doi.org/10.24843/jumpa.2018.v05.i01.p05>
- Sugiyanto, Nadi, L., & Wenten, I. K. (2020). *Studi Kelayakan Bisnis: Teknik Mengetahui Bisnis Dapat Dijalankan atau Tidak*.
- Sumarni, T., Melinda, L. D., & Komalasari, R. (2020). Media sosial dan e-commerce sebagai solusi tantangan pemasaran pada masa pandemi covid-19 (Studi kasus: UMKM Warung Salapan). *ATRABIS: Jurnal Administrasi Bisnis (e-Journal)*, 6(2), 163-171.
- Syarifuddin, D., M. Noor, C., & Rohendi, A. (2017). Memaknai Kuliner Lokal Sebagai Daya Tarik Wisata. *Abdimas*, 1(1), 4–8. <http://ejournal.bsi.ac.id/ejurnal/index.php/abdimas>
- Yanto, A. F., & Ningrum, E. A. (2021). *Analisis Kelayakan Pengembangan Usaha Yujamu Herbal Juice Di Kabupaten Purworejo*. 9(2), 23–31.
- Yanuar, D. (2016). Analisis Kelayakan Bisnis Ditinjau dari Aspek Pasar, Aspek Pemasaran dan Aspek Keuangan pada UMKM Makanan Khas Bangka di Kota Pangkalpinang. *Jurnal E-KOMBIS*, II(1), 41–51.