

ABSTRAK

Penelitian ini membahas mengenai pengembangan objek wisata di Desa Cembor, Kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto, Jawa Timur. Sektor pariwisata menjadi salah satu potensi yang dapat dimanfaatkan oleh sebuah desa. Desa Cembor menjadi salah satu desa yang memiliki potensi sumber daya alam yang baik. Desa ini terletak di ketinggian 800-1.000 meter di atas permukaan laut. Desa Cembor suda terdapat ketersediaan listrik, air dan tenaga kerja yang memadai. Lokasi Desa Cembor mempunyai jarak yang dekat dengan beberapa kota seperti Surabaya, Malang, Pasuruan, Mojokerto, Gresik serta Sidoarjo.

Tujuan penelitian ini adalah untuk Merancang dan menilai pengembangan wisata di Desa Cembor, Kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto, Provinsi Jawa Timur yang mengacu pada aspek pasar, aspek teknis, aspek manajemen, aspek sosial budaya, aspek ekonomis dan aspek keuangan. Studi kelayakan pendirian objek wisata akan menggunakan sudut pandang investor. Objek wisata akan dijalankan oleh sebuah BUMDes.

Pengolahan data dan analisis aspek pasar menunjukkan bahwa dari hasil wawancara ke sekolah didapatkan 8 sekolah tertarik untuk mengunjungi objek wisata Desa Cembor. Hasil wawancara ini digunakan untuk menghitung pasar potensial pada data sekunder. Data sekunder yang dilakukan proyek jumlah penduduk kota dari tahun 2018 hingga tahun 2025. Selanjutnya perhitungan proyeksi tersebut digunakan untuk menghitung nilai PP, PPE, PE. Jumlah PPE yang dihasilkan bernilai positif sehingga aspek pasar dapat dikatakan layak. Jumlah PE pada tahun pertama operasi (2020) objek wisata adalah 58.688 wisatawan.

Pengolahan data dan analisis hasil aspek pasar menunjukkan bahwa kebutuhan ladang untuk membangun objek wisata sudah tersedia dengan adanya lahan seluas 13 hektar. Perancangan objek wisata dilakukan dengan membuat tata letak fasilitas objek wisata. Selain itu, merinci kebutuhan yang digunakan objek wisata untuk pembangunan dan operasional.

Pengolahan data dan analisis hasil aspek manajemen membuat struktur organisasi yang digunakan adalah fungsional selain itu. Penjelasan mengenai rincian tiap jabatan serta spesifikasi perolehan jabatan. Penetapan jumlah dan upah tenaga kerja pada objek wisata disesuaikan dengan peraturan pemerintah mengenai UMR. Tenaga kerja sendiri diperoleh dari masyarakat Desa Cembor sendiri.

Pengolahan data dan analisis hasil aspek sosial budaya dihasilkan bahwa dalam pendirian objek wisata diperlukan penyuluhan kepada warga Desa Cembor agar dana APBDes mau dialokasikan untuk membangun objek wisata agar dapat memajukan desa. Selain itu diharapkan dengan adanya penyuluhan warga Desa Cembor mulai sadar potensi wisata dan sumber daya yang dimiliki serta merubah pola pikir mereka.

Pengolahan data dan analisis hasil aspek ekonomis menghasilkan manfaat ekonomis yang sangat banyak dalam pendirian objek wisata Desa Cembor ini. Salah satu manfaatnya adalah menambah pemasukkan kepada peternak Desa Cembor karena adanya peningkatan harga beli susu sapi dari Rp.4.900,- menjadi Rp.6.500,-. Hal ini membuat peningkatan pendapatan peternak Desa Cembor sekitar Rp.2.160.000,-/bulan.

Pengolahan data dan analisis aspek keuangan menunjukkan bahwa total project cost untuk mendirikan objek wisata Desa Cembor adalah Rp.3.625.551.702,-. Penilaian kriteria investasi memiliki nilai yang baik. Nilai NPV bernilai Rp.931.549.917,-. Nilai MARR adalah 9,8% dengan *cost of capital* 6% dari modal investor dan 8,5 dari LP Desa. Nilai IRR adalah sebesar 17,09% sehingga lebih besar daripada MARR dan nilai DPP yaitu 4,509 tahun. Besar nilai NPV, IRR serta DPP yang baik menunjukkan bahwa objek wisata Desa Cembor ini layak untuk didirikan.

Kata kunci: Studi kelayakan, pasar, teknis, sosial budaya, ekonomis, keuangan, wisata, BUMDes.