

**DIPO GLAMPING: INOVASI GLAMOUR CAMPING SEBAGAI
DAYA TARIK WISATAWAN UNTUK MENINGKATKAN
PEREKONOMIAN MASYARAKAT DI KAWASAN OBJEK
WISATA GOA SELARONG**

Octavia Wulandari¹, Ima Fitriana²

¹ Pendidikan Kewarganegaraan dan Hukum, Fakultas Ilmu Sosial,
Universitas Negeri Yogyakarta, Indonesia

² Manajemen Pemasaran, Fakultas Ekonomi, Universitas Negeri
Yogyakarta, Indonesia

¹ octaviawulandari.2019@student.uny.ac.id,

² imafitriana.2019@student.uny.ac.id

Abstract

Yogyakarta is one of the favorite tourist destinations for tourists. Bantul Regency as the biggest contributor to cave tourism in Yogyakarta gives a bigger contribution to the tourism aspect. One of the cave tours in Bantul is Selarong Cave. Selarong Cave has historical value because it was once the hiding place for Prince Diponegoro. Interest in visiting tourist attractions in Goa Selarong is currently experiencing a decline. This is because the management of the facilities and tourism offered is still lacking. There are still some vacant lands that haven't been used properly. Therefore, the authors offer Dipo Glamping's innovation as a tour to develop the creative economy and tourism. The author's solution to this problem is called "Dipo Glamping: Glamor Camping Innovation as a Tourist Attraction to Improve the Economy of the People Around the Goa Selarong Tourist Object Area". Glamping is a form of modern camping by combining the essence of nature and adequate facilities. The method used in this research is descriptive qualitative method. This method will explain the Dipo Glamping concept using words that match the facts and data in the field. The realization of Dipo Glamping starts from the design. Then carried out the construction of a glamor camping tent along with other supporting facilities. It is hoped that the Glamping innovation will increase the interest of tourists to visit Selarong Cave and improve the economy of the surrounding community. results Survey shows that the public and tourists are enthusiastic about the construction of Dipo Glamping.

Keywords: *DIPO GLAMPING, Selarong Cave, Tourist Destinations*

Pendahuluan

Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan salah satu provinsi di Indonesia yang memiliki banyak destinasi wisata. Banyaknya destinasi wisata yang sangat populer secara nasional dan internasional membuat Daerah Istimewa Yogyakarta menjadi tujuan wisata kedua setelah Pulau Bali. Menurut Wardiyanta, dkk (2016: 87), Yogyakarta memiliki potensi

daya tarik wisata yang kuat karena memiliki obyek wisata yang beragam, memiliki beragam kerajinan yang dapat dijadikan cinderamata, memiliki sumber daya manusia berkualitas, dan terdapat banyak industri kreatif yang berkembang. Faktor-faktor tersebut menjadikan Yogyakarta sebagai destinasi wisata yang menarik untuk dikunjungi. Salah satu destinasi wisata yang menarik untuk dikunjungi yaitu Goa Selarong berada di Kabupaten Bantul (<https://campatour.com/>)

Goa Selarong merupakan goa bersejarah sekaligus wisata alam dan religi yang berada di Dusun Kembang Putih, Kalurahan Guwosari, Kapanewon Pajangan, Kabupaten Bantul. Selain untuk tempat wisata, goa ini mempunyai nilai-nilai sejarah karena sebagai tempat persembunyian Pangeran Diponegoro dan pengikutnya dari serangan Belanda. Di dalam goa ini Pangeran Dipengoro menyusun siasat dan strategi untuk menghadapi Belanda pada Perang Jawa tahun 1825-1830. Sebagai bangunan cagar budaya, pemerintah Kabupaten Bantul kemudian menjadikan tempat ini sebagai objek wisata. Menurut (Ika, 2018), selain untuk refreshing banyak wisatawan yang tertarik berkunjung ke goa Selarong karena ingin mengenang dan melihat napak tilas Pangeran Diponegoro. Suasana asri, teduh, dan sejuk membuat pengunjung betah berada di tempat ini, sehingga menjadi salah satu daya tarik wisatawan untuk berkunjung ke Goa Selarong.

Kunjungan wisatawan ke objek wisata Goa Selarong akhir-akhir ini mengalami penurunan. Hal itu dikarenakan wisata yang ditawarkan kurang variatif. Berdasarkan peninjauan yang dilakukan penulis ke lokasi, masih terdapat lahan kosong yang belum dimanfaatkan secara optimal. Beberapa wisatawan beranggapan pengelolaan wisata Goa Selarong kurang mengikuti perkembangan zaman. Selain itu, adanya pemberlakuan Pengetatan secara Terbatas Kegiatan Masyarakat (PTKM) di Kabupaten Bantul sebagai dampak dari pandemi Covid-19 membuat jumlah wisatawan yang berkunjung menurun drastis. Berdasarkan keterangan Mursidi koordinator Goa Selarong, penurunan pengunjung selama PTKM mencapai 40% (Ilham, 2021). Hal tersebut sangat berdampak pada pendapatan masyarakat sekitar

yang menggantungkan hidupnya dari kunjungan wisatawan, seperti tukang pakir dan pedagang.

Berdasarkan uraian di atas, perlu adanya pengembangan dan inovasi kreatif dalam pengelolaan objek wisata Goa Selarong. Pengadaan variasi wisata baru seperti Dipo *Gamplng*, berupa perkemahan modern (*glamour camping*) yang dapat dijadikan sebagai tempat penginapan sekaligus untuk tempat bersantai. Kata “Dipo” dalam penamaan Dipo *Glamping* dipilih karena sejarah objek wisata Goa Selarong yang lekat dengan perjuangan Pangeran Diponegoro. Dengan adanya Dipo *Glamping* diharapkan dapat menarik minat wisatawan untuk berkunjung ke Goa Selarong sekaligus sebagai upaya untuk meningkatkan perekonomian masyarakat sekitar.

Metode Penelitian

Penulisan karya tulis ilmiah ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Moleong (dalam Nurdin dan Hartati, 2019: 75), penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami subjek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dan lain-lain secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah. Penelitian ini dilaksanakan di kawasan objek wisata Goa Selarong yang berada di Dusun Kembang Putih, Kalurahan Guwosari, Kapanewon Pajangan, Kabupaten Bantul. Adapun waktu pelaksanaan dimulai dari tanggal 16 Maret 2021 sampai 6 April 2021 dengan pengurus POKDARWIS (Kelompok Sadar Wisata) Goa Selarong, wisatawan, dan masyarakat sekitar sebagai subjek penelitian. Data diperoleh melalui observasi, wawancara, kuisioner, dokumentasi, dan studi literatur yang disesuaikan dengan pokok permasalahan. Data yang diperoleh kemudian dijadikan acuan dalam penulisan karya tulis ilmiah ini melalui tahapan analisis data. Adapun teknik analisis data yang digunakan untuk menganalisis data dalam penelitian kualitatif ini adalah analisis data

menggunakan model Miles dan Huberman (dalam Nurdin dan Hartati, 2019) yang terdiri dari 3 tahap yaitu:

1. Reduksi Data

Reduksi data merupakan suatu bentuk analisis yang menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu, dan mengorganisasi data dengan cara sedemikian rupa hingga kesimpulan-kesimpulan finalnya dapat ditarik dan diverifikasi. Pada penelitian ini, reduksi data dilakukan melalui seleksi data yang ketat pada hasil wawancara dan kuisioner yang dilakukan dengan wisatawan, masyarakat sekitar, dan POKDARWIS. Data yang diperoleh akan dijabarkan melalui ringkasan atau uraian singkat.

2. Penyajian Data

Penyajian data diwujudkan dalam bentuk matriks, grafis, jaringan atau naratif sebagai wadah panduan informasi tentang apa yang terjadi, maka data disajikan sesuai dengan apa yang diteliti. Pada penelitian ini, data dari hasil reduksi disajikan dalam bentuk pembahasan. Isi dalam pembahasan tersebut berisi analisis-analisis dari data hasil yang sudah digolongkan dan diseleksi. Dengan demikian, peneliti mampu menyajikan informasi terkait inovasi Dipo *Glamping* di objek wisata Goa Selarong.

3. Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan merupakan tahap akhir dalam teknik analisis data kualitatif. Setelah peneliti menyajikan data penelitian, kemudian peneliti menarik hasil kesimpulan yang sesuai dengan permasalahan mengenai inovasi Dipo *Glamping* di objek wisata Goa Selarong. Kesimpulan yang ditulis harus benar-benar sesuai dengan data sehingga dapat dipertanggungjawabkan.

Hasil dan Pembahasan

Goa Selarong sebagai tempat wisata bersejarah saat ini sedang mengalami penurunan kunjungan wisatawan mencapai 40% (Ilham, 2021). Hal itu dikarenakan wisata yang ditawarkan kurang menarik dan terkesan

tidak ada perubahan yang signifikan dari tahun ke tahun. Disisi lain, Goa Selarong sangat berpotensi untuk dikembangkan agar mampu menarik minat wisatawan untuk berkunjung.

Pengembangan objek wisata Goa Selarong yang dapat dilakukan yaitu dengan pembangunan *glamour camping* atau biasa disebut *Glamping*. Menurut Febri (2018), *glamping* merupakan gabungan dari dua kata, yakni "*glamour*" dan "*camping*". Hal ini berarti *glamping* merujuk pada suatu bentuk perkemahan modern dengan menggabungkan esensi alam dan dengan adanya fasilitas yang memadai (www.idntimes.com diakses 8 Mei 2021). Ni Kadek Yuni Utami (2020) juga menjelaskan bahwa *glamping* sebagai jenis kemah yang melebihi tingkat kenyamanan dan kemewahan dalam kemah tradisional. *Glamping* kini menjadi sebuah tren baru dalam aktivitas outdoor yang mengkombinasikan kemewahan dan alam, menghormati dan menjaga lingkungan, dan juga menghadirkan jenis akomodasi yang tidak biasa, baik dari segi karakteristik dan juga bentukan arsitekturnya

Dalam merealisasikan Dipo *Glamping* sangat diperlukan antusiasme wisatawan, masyarakat sekitar, dan pengelola wisata. Tingkat antusiasme sangat berpengaruh terhadap perubahan dan kemajuan objek wisata Goa Selarong. Berikut data tingkat antusiasme wisatawan, masyarakat sekitar, dan pengelola wisata terhadap inovasi Dipo *Glamping* di objek wisata Goa Selarong yang didapat dari hasil kuisioner dan wawancara.

No.	Subjek	SS	S	N	TS	STS	Jumlah
1	Wisatawan	19	21	4	1	2	47
2	Masyarakat sekitar	5	4	3	2	0	14

Tabel 1. Data tingkat antusiasme

SS= Sangat Setuju, S= Setuju, N= Netral, TS= Tidak Setuju, STS= Sangat Tidak Setuju

Berdasarkan data tersebut mayoritas wisatawan dan masyarakat sekitar setuju dengan adanya perencanaan pembangunan Dipo *Glamping* di objek wisata Goa Selarong. Dari pernyataan beberapa wisatawan, pengembangan objek wisata Goa Selarong perlu dilakukan karena saat ini

fasilitas yang disediakan belum cukup memadai. Masyarakat juga berharap dengan adanya variasi wisata baru yang ditawarkan dapat meningkatkan jumlah wisatawan yang berkunjung, sehingga pendapatan masyarakat yang menggantungkan hidupnya dari kunjungan wisatawan akan meningkat.

Menurut wawancara ketua POKDARWIS Goa Selarong yakni Bapak Darmanto, Goa Selarong saat ini perlu untuk dikembangkan. Dinas Pariwisata sebagai pengelola utama dapat bekerja sama dengan POKDARWIS untuk megembangkan Goa Selarong agar lebih menarik minat kunjungan wisatawan. Ketua POKDARWIS mendukung adanya inovasi Dipo *Glamping* karena dapat menjadi sebuah strategi untuk meningkatkan kunjungan wisatawan sekaligus sebagai upaya menggerakkan roda perekonomian masyarakat sekitar. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa wisatawan, masyarakat sekitar, dan pengelola wisata sangat antusias dengan adanya variasi wisata baru berupa *glamping di* objek wisata Goa Selarong.

Antusiasme wisatawan, masyarakat sekitar, dan pengelola wisata tersebut perlu didukung dengan adanya rancangan pembangunan Dipo *Glamping*. Berikut adalah rancangan pembangunan Dipo *Glamping*.

1. Lokasi Perancangan

Lokasi perancangan Dipo *Glamping* berada di objek wisata Goa Selarong, Dusun Kembang Putih, Kalurahan Guwosari, Kapanewon Pajangan, Kabupaten Bantul. Dipo *Glamping* akan dibangun di lahan kosong bagian bawah Goa Selarong. Lahan tersebut memiliki luas wilayah sekitar 380 m².



Gambar 1. Lahan kosong tampak atas
(Sumber: google maps)



Gambar 2. Lokasi Perencanaan Dipo *Glamping*
(Sumber: google maps)



Gambar 3. Lahan kosong tampak depan untuk pembangunan
Dipo *Glamping*.
(Sumber: dokumentasi penulis)

2. Analisis Tapak

Salah satu hal yang perlu diperhatikan dalam perancangan Dipo *Glamping* yaitu analisis tapak. Dalam perencanaan ruang, tapak adalah adalah sebidang lahan atau tanah yang telah memiliki kejelasan status kepemilikan dan siap untuk direncanakan dan dikembangkan menjadi berbagai fungsi kegiatan seperti hunian, komersial, industri, pemerintahan, fasilitas umum, ruang terbuka hijau. Analisis tapak juga bertujuan untuk mengetahui keadaan topografi dan vegetasi lahan yang akan dibangun *glamping*. Keadaan topografi akan mempengaruhi bentuk dari rancangan *glamping* (Ramadhani, dkk, & 2020).



Gambar 4. Kontur wilayah Goa Selarong
(Sumber: google maps)

Berdasarkan gambar kontur diatas, wilayah Goa Selarong memiliki ketinggian 100 m dpl. Hal itu berarti area yang dibangun *glamping* termasuk dalam kawasan dataran rendah. Kontur tanah yang rata pada area lahan kosong juga memudahkan dalam proses pembangunan *glamping*.

3. Bentuk Bangunan

Bentuk bangunan Dipo *Glamping* menggunakan konsep minimalis dengan memanfaatkan kekayaan alam sekitar. Konstruksi *glamping* dibuat menggunakan bahan dasar kayu dan bambu. Kedua bahan tersebut mudah didapatkan di daerah sekitar objek wisata Goa Selarong dengan membeli bahan dasar tersebut pada warga sekitar. Bentuk dasar bangunan adalah segilima karena sebagai ciri khas dari kegiatan *camping*.



Gambar 4. Bentuk bangunan Dipo *Glamping*

Dalam pembangunan Dipo *Glamping* akan diawali dengan pembangunan 6 *glamping* terlebih dahulu. *Glamping* tersebut akan dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas pendukung seperti tempat tidur, meja kecil, kursi, kamar mandi, dan lain sebagainya. Selain itu, di area *glamping* juga disediakan *spot* foto, arena bermain anak, dan *food court* dengan menu *ndeso*.



Gambar 5. Gambaran suasana Dipo *Glamping* di siang hari



Gambar 6. Gambaran suasana Dipo *Glamping* di sore hari

Akses menuju *glamping* akan dibangun jalan selebar 2 meter menggunakan *paving block* seperti nampak digambar 5 dan 6. Penataan taman yang menarik juga menjadi poin terpenting dalam meningkatkan kepuasan wisatawan saat menginap di *glamping* ini. Saat malam hari *glamping* ini akan didukung dengan pencahayaan dari lampu-lampu taman serta lampu yang ada di *glamping* tersebut.



Gambar 7. *Glamping* dengan pencahayaan lampu

4. Aktivitas dan Kegiatan

Berdasarkan hasil wawancara dengan ketua POKDARWIS Goa Selarong, Bapak Darmanto, aktivitas utama dari Goa Selarong selama ini hanya sebagai tempat wisata umum untuk melihat sejarah Pangeran Diponegoro, menikmati suasana alam yang asri, maupun hanya sekedar transit bagi para pesepeda. Tarif masuk ke objek wisata Goa Selarong adalah Rp6000,00/orang, dengan biaya parkir Rp2000,00 untuk sepeda motor, Rp5000,00 untuk mobil, dan Rp10.000,00- Rp20.000,00 bagi kendaraan besar seperti kereta mini, bus pariwisata, dan lainnya.

Dengan menambah fasilitas utama berupa *glamping* yang diberi nama Dipo *Glamping*, objek wisata Goa Selarong tidak hanya dijadikan

sebagai tempat wisata saja, tetapi wisatawan juga bisa menikmati keindahan alam di sekitar Goa Selarong dengan kegiatan lain seperti menginap dengan konsep perkemahan modern atau *glamping*. Adanya fasilitas *glamping* ini dapat menjadi daya tarik wisatawan untuk *staycation* di Dipo *Glamping*.

Adapun fasilitas yang disediakan pengelola di Dipo *Glamping* adalah sebagai berikut.

No.	Kegiatan	Fasilitas
Fasilitas utama		
1	Penginapan	<i>Glamping</i>
Fasilitas penunjang		
2	Ibadah	Musala
3	Foto-foto	<i>Spot</i> foto yang menarik
3	<i>Outbound</i>	Area <i>outbond</i> di dekat <i>glamping</i> dan pada air terjun Goa Selarong
4	Permainan	Arena bermain anak
4	Makan dan minum	<i>Food court</i>
5	Parkir	Tempat parkir
Fasilitas administratif		
6	Chek in/chek out	Resepsionis

Tabel 2. Kegiatan dan fasilitas Dipo *Glamping*

5. Analisis Pemasaran

Dalam mengembangkan Dipo *Glamping* diperlukan strategi untuk meningkatkan kunjungan wisatawan. Salah satu strategi yang dapat dilakukan yaitu *marketing mix strategy* atau strategi bauran pemasaran (Mandey, dkk, 2019). Menurut Kotler (2000: 17) bauran pemasaran adalah seperangkat alat pemasaran yang digunakan perusahaan untuk mencapai tujuan pemasarannya di pasar sasaran. Carthy dalam Kotler dan Keller (2009: 24) mengklasifikasikan aktivitas-aktivitas bauran pemasaran terdiri dari empat jenis yang disebut dengan 4P yaitu produk (*product*), harga (*price*), promosi (*promotion*), dan tempat/distribusi (*place/ distribution*).

Produk (*Product*)

Produk yang ditawarkan oleh Dipo *Glamping* adalah jasa penginapan dengan konsep perkemahan modern atau *glamping*.

Glamping dibangun dengan bahan dasar kayu dan bambu yang memanfaatkan potensi alam wilayah setempat. *Furniture* yang digunakan sebagai fasilitas dalam ruangan *glamping* juga berasal dari hasil karya masyarakat sekitar, seperti meja, kursi, dan lainnya. Selain *glamping* terdapat fasilitas penunjang lainnya seperti *spot* foto, *food court*, dan *outbound*.

Harga (*Price*)

Penetapan harga dalam suatu tempat wisata akan mempengaruhi persaingan dan tingkat kunjungan wisatawan. Adapun penetapan harga Dipo *Glamping* disesuaikan dengan paket menginap dan fasilitas yang didapat. Setiap paket memiliki harga yang berbeda-beda, mulai dari harga ekonomis, standar, hingga eksklusif. Berikut adalah daftar harga menginap di Dipo *Glamping*.

No.	Jenis Paket	<i>Include</i>	Harga
1	Pranadipa	(Menginap+Sarapan)	Rp. 400.000
2	Danurdara	(Menginap+Sarapan+Barbeque)	Rp. 520.000
3	Jayantaka	(Menginap+Sarapan+Outbond)	Rp. 670.000
4	Leksana	(Menginap+Sarapan+Barbeque+ Outbond)	Rp. 780.000

Tabel 3. Daftar Harga

Tempat/Distribusi (*Place/ Distribution*)

Lokasi Dipo *Glamping* berada di area objek wisata Goa Selarong, tepatnya di Dusun Kembang Putih, Kalurahan Guwosari, Kapanewon Pajangan, Kabupaten Bantul. Daerah ini mudah dijangkau oleh kendaraan, baik kendaraan roda dua maupun roda empat. Akses jalannya pun baik, sehingga tidak menyulitkan wisatawan untuk menuju lokasi tersebut. Lokasi ini sangat strategis karena tidak jauh dengan pusat Kabupaten Bantul dan berdekatan dengan tempat-tempat wisata lainnya.

Promosi (*Promotion*)

Promosi yang dilakukan untuk menawarkan Dipo *Glamping* melalui berbagai cara yaitu *online* dan *offline*. Secara *online*, pihak marketing nantinya akan membuat akun sosial media instagram yang berisi tentang

foto-foto menarik Dipo *Glamping*, review pengunjung, dan katalog harga. Promosi lainnya adalah dengan meminta bantuan *influencer* untuk mereview Dipo *Glamping*. Sedangkan pemasaran secara *Offline* dilakukan dengan meminta bantuan Dinas Pariwisata Kabupaten Bantul agar Dipo *Glamping* dipromosikan dalam acara pameran pariwisata sebagai penunjang ekonomi masyarakat sekitar. Promosi lainnya dengan menyebar brosur, membuat pamflet, dan bekerjasama dengan agen-agen wisata.

6. Analisis Biaya manfaat

Analisis biaya manfaat merupakan proses identifikasi, pengukuran dan perbandingan sosial manfaat dan biaya proyek atau program investasi dalam mengevaluasi penggunaan sumber daya ekonomi agar dapat digunakan secara efisien. Berikut adalah analisis biaya manfaat perencanaan pembangunan Dipo *Glamping*.

No	Keterangan	Jumlah	Biaya	Total Biaya
1	Sewa tanah Kas Desa Guwosari jangka waktu 10 tahun	1	Rp 120,000,000.00	Rp 120,000,000.00
2	Pembangunan jalan paving block tipe zig zag dengan ukuran Panjang 98 m x Lebar 2 m = 196 m ²	196	Rp 77,000.00	Rp 15,092,000.00
3	Pembangunan Glamping	6	Rp 25,000,000.00	Rp 150,000,000.00
4	Pembangunan ruang office, gudang dan dapur	1	Rp 25,000,000.00	Rp 25,000,000.00
5	Tempat tidur per set	6	Rp 2,500,000.00	Rp 15,000,000.00
6	Meja Rak	6	Rp 425,000.00	Rp 2,550,000.00
7	Karpet	6	Rp 200,000.00	Rp 1,200,000.00
8	Set meja kursi santai	6	Rp 570,000.00	Rp 3,420,000.00
9	Teko pemanas air	6	Rp 70,000.00	Rp 420,000.00
10	Stop kontak	6	Rp 25,000.00	Rp 150,000.00
11	Set lampu Gampling	6	Rp 300,000.00	Rp 1,800,000.00
12	Pemasangan listrik 2.200VA	1	Rp 2,372,000.00	Rp 2,372,000.00
13	Pemasangan instalasi kabel dan sebagainya	1	Rp 2,000,000.00	Rp 2,000,000.00
14	Perangkat Komputer	1	Rp 3,200,000.00	Rp 3,200,000.00
15	Meja Kantor	1	Rp 1,000,000.00	Rp 1,000,000.00
16	Kursi Kantor	2	Rp 375,000.00	Rp 750,000.00
17	Kursi Tamu	1	Rp 2,000,000.00	Rp 2,000,000.00
18	Pembangunan area luar tenda (seperti taman)	1	Rp 10,000,000.00	Rp 10,000,000.00
19	Kamar Mandi	5	Rp 5,000,000.00	Rp 25,000,000.00
20	Desain Interior dan Eksterior	1	Rp 10,000,000.00	Rp 10,000,000.00
21	Pembuatan papan plang	1	Rp 1,000,000.00	Rp 1,000,000.00
22	Pembuatan Surat ijin	1	Rp 5,000,000.00	Rp 5,000,000.00
23	Pembangunan Fasilitas Outbond	1	Rp 20,000,000.00	Rp 20,000,000.00
24	Pembenahan Taman disekitar tangga Goa Selarong	1	Rp 20,000,000.00	Rp 20,000,000.00
25	Pembangunan pagar kayu Glamping Tend	6	Rp 3,000,000.00	Rp 18,000,000.00
Total Biaya				Rp 454,954,000

Tabel 4. Rancangan Investasi Awal

No	Keterangan	Jumlah	Biaya	Total Biaya
1	Gaji Manager	1	Rp 3,000,000	Rp 3,000,000
2	Gaji Cleaning Service	3	Rp 1,800,000	Rp 5,400,000
3	Gaji Tukang Masak	1	Rp 1,800,000	Rp 1,800,000
4	Gaji Resepsionis/Admin	1	Rp 1,800,000	Rp 1,800,000
5	Gaji Keamanan	1	Rp 1,800,000	Rp 1,800,000
6	Biaya Perlengkapan	1	Rp 100,000	Rp 100,000
7	Biaya Listrik	1	Rp 500,000	Rp 500,000
8	Biaya Air	1	Rp 500,000	Rp 500,000
9	Biaya Promosi	1	Rp 500,000	Rp 500,000
10	Biaya Pemeliharaan	1	Rp 1,000,000	Rp 1,000,000
11	Biaya Lain-lain	2	Rp 750,000	Rp 1,500,000
Total Biaya/Bulan				Rp 17,900,000
Total Biaya/Tahun				Rp 214,800,000

Tabel 5. Rancangan Biaya Operasional

Diperkirakan biaya operasional pada tahun pertama sebesar Rp 214,800,000. dan diperkirakan akan mengalami kenaikan sebesar 3% per tahun. Berdasarkan pengamatan diperkirakan dapat memperoleh penghasilan sebesar Rp. 319.950.000 pada tahun pertama dengan perkiraan perhitungan sebagai berikut: 6 kamar x 30 hari x 25% = 45 kamar dengan rata-rata harga menginap adalah Rp. 592.500. Pendapatan pada bulan pertama adalah 45 kamar x Rp. 592.500 = Rp. 26.662.500 maka pendapatan Dipo *Glamping* dalam kurun waktu setahun adalah Rp 319.950.000. Pendapatan di perkirakan akan mengalami kenaikan sebesar 3% pada tahun ke 2 (dua) sampai tahun ke 5 (lima). Dipo *Glamping* membutuhkan modal sebesar Rp 669.754.000 dibulatkan menjadi Rp. 670.000.000. Rencana pendanaan yaitu, bekerja sama dengan Cv. Mataram yang bergerak dibidang property dengan pendanaan dan pembangunan sebesar Rp. 470.000.000, sisanya pinjaman bank sebesar Rp. 200.000.000 dengan bunga 14% per tahun dalam jangka waktu 5 tahun.

Rancangan Perkiraan *Benefit*.

Rencana pada tahun pertama Dipo *Glamping* memperoleh pendapatan Rp 319.950.000 dan di perkirakan akan mengalami kenaikan

sebesar 3% pada tahun ke-2 sampai ke-5, kenaikan 6% pada tahun ke-6 sampai dengan tahun ke 10 (sepuluh), Berdasarkan data diasumsikan Dipo *Glamping* dapat memperoleh penghasilan Rp 319.950.000 pada tahun pertama dengan perhitungan sebagai berikut: 6 kamar x 30 hari x 25% = 45 kamar. Rata-rata harga menginap adalah Rp. 592.500. Pendapatan bulan pertama adalah 45 kamar x Rp. 592.500 = Rp. Rp. 26.662.500, maka pendapatan selama setahun adalah Rp 319.950.000. Untuk lebih memberikan gambaran yang jelas dan terperinci mengenai perkiraan benefit, dapat di lihat pada Tabel 6

Tahun	Tahun Ke-	Jumlah Peningkatan (%)	Jumlah pendapatan (Rp)
2022	1	-	319950000.00
2023	2	3%	329548500.00
2024	3	3%	339434955.00
2025	4	3%	349618003.65
2026	5	3%	360106543.76
2027	6	6%	381712936.39
2028	7	6%	404615712.57
2029	8	6%	428892655.32
2030	9	6%	454626214.64
2031	10	6%	481903787.52

Tabel 6. Hasil Olah Data

Rancangan Perkiraan Cost

Biaya investasi dikeluarkan untuk biaya pembelian tanah, pembangunan, pembelian alat-alat fasilitas, pemasangan reklame, dan pembuatan Surat Izin (IMB, SIUP, SITU, HO, Surat keterangan status tanah atau penguasaan tempat usaha) sehingga rencana Dipo *Glamping* ini akan benar-benar siap untuk beroperasi. Untuk mempersiapkan kebutuhan fisik proyek diperlukan waktu 6 bulan

Biaya Operasional yang dikeluarkan Dipo *Glamping* dilakukan dan dihitung setiap bulan. Biaya pemasaran dihitung dari iklan yang disebar ke berbagai media yaitu Tribun Jogja, Media Sosial dan pamphlet. Menurut perkiraan, biaya operasional mengalami kenaikan 3% setiap tahunnya. Pada Tabel disajikan perkiraan biaya yang dikeluarkan selama 10 tahun.

Tahun	Tahun Ke-	Biaya Investasi (Rp)	Biaya Operasional (Rp)	Total Biaya (Rp)
2021	0	454954000.00	-	454954000.00
2022	1	-	214800000.00	214800000.00
2023	2	-	221244000.00	221244000.00
2024	3	-	227881320.00	227881320.00
2025	4	-	234717759.60	234717759.60
2026	5	-	241759292.39	241759292.39
2027	6	-	249012071.16	249012071.16
2028	7	-	256482433.29	256482433.29
2029	8	-	264176906.29	264176906.29
2030	9	-	272102213.48	272102213.48
2031	10	-	280265279.89	280265279.89

Tabel 7. Hasil Olah Data

Tth	Benefit	Cost	net Benefit	DCF (14%)	NPV	DCF (21%)	NPV	DCF (20%)	NPV
0	-	454954000.00	-454954000.00	1.000	-454954000.00	1.000	-454954000.00	1.000	-454954000.00
1	319950000.0	214800000.00	105150000.00	0.877	92238942.11	0.826	86900876.45	0.833	87625000.00
2	329548500.0	221244000.00	108304500.00	0.769	83336795.94	0.683	73975430.78	0.694	75211458.33
3	330434055.0	227881320.00	111553635.00	0.673	75295526.13	0.564	62909118.76	0.579	64556501.74
4	349619003.7	234717759.60	114900244.05	0.592	68030168.37	0.467	53601811.84	0.482	55410997.32
5	360106543.8	241759292.39	118347251.37	0.519	61463853.88	0.386	45627988.59	0.402	47561106.04
6	381712916.4	249012071.16	132700865.23	0.456	60456729.06	0.319	42282585.20	0.335	44441251.27
7	404615712.6	256482433.29	148133279.27	0.400	59199587.11	0.263	39008132.34	0.279	41341279.58
8	428892655.3	264176906.29	164715749.03	0.351	57742597.30	0.218	35846946.11	0.233	38307618.80
9	454626214.6	272102213.48	182524001.16	0.308	56127388.12	0.180	32828445.88	0.194	35374374.24
10	481903787.5	280265279.89	201638507.63	0.270	54390739.19	0.149	29972279.32	0.162	32565744.71
Total NPV					213328419.22		4887658.3		67441332.04

Tabel 8. Hasil Olah Data

Net Present Value (NPV). Berdasarkan Tabel dengan tingkat bunga 14% dapat diketahui besarnya *Net Present Value* (NPV)= 213.328.419.22, berarti $NPV > 0$ (nol), maka rencana usaha inovasi Dipo *Glamping* layak untuk dilaksanakan (dinyatakan go).

Net Benefit Cost Ratio (Net B/C). Berdasarkan Tabel diketahui besarnya NPV positif= $213.328.419,22 + 454.954.000.00 = 668.282.419,22$ dan NPV negative 454.954.000.00. Selanjutnya dihitung besar-nya Net B/C sebagai berikut:

$$\text{Net B/C} = \frac{\sum \text{NPV Positif}}{\sum \text{NPV Negatif}}$$

$$\text{Net B/C} = \frac{213.328.419,22}{454.954.000}$$

$$\text{Net B/C} = 1,46$$

Berdasarkan perhitungan diatas dapat diketahui besarnya Net B/C = 1,46 berarti Net B/C > 1 maka perencanaan Dipo *Glamping* dinyatakan layak untuk dilaksanakan (dinyatakan *go*).

Internal Rate of Return (IRR)

Setelah dilakukan percobaan dari berbagai tingkat bunga maka diperoleh tingkat bunga yang menghasilkan NPV positif dan negatif yang paling mendekati 0 (nol). Berdasarkan Tabel dapat diketahui besarnya NPV Positif yang paling mendekati 0 (nol) yaitu 48.630.768,80 pada tingkat bunga 20 % dan NPV negatif yang paling mendekati 0 (nol) yaitu 29.782.443,31 pada tingkat bunga 21%. Dengan demikian dapat diketahui bahwa besarnya IRR ada diantara 20% sampai 21%, untuk mendapatkan besarnya IRR dilakukan interpolasi antara NPV positif dan NPV Negatif sebagai berikut:

$$\text{IRR} = i_1 + \left\{ \frac{\text{NPV Positif}}{\text{NPV positif} - \text{NPV negatif}} \right\} (i_2 - i_1)$$

$$\text{IRR} = 20\% + \left\{ \frac{67.441.332,04}{67.441.332,04 - 48057655,3} \right\} (21\% - 20\%)$$

$$\text{IRR} = 23,479 \%$$

Berdasarkan perhitungan diketahui besarnya IRR = 23,479 % . Sedangkan tingkat yang berlaku sebesar 14%. Berarti IRR > tingkat bunga yang berlaku (14%) sehingga rencana Dipo *Glamping* layak untuk dilaksanakan (dinyatakan *go*).

Analisis *Payback Period* (PP)

Untuk menghitung besarnya *Payback Period* terlebih dahulu dilakukan perhitungan dengan bantuan table berikut

Thn	Benefit	Cost	net Benefit	net Benefit Kumulatif
0	-	454954000.00	-454954000.00	-454954000.00
1	319950000.00	214800000.00	105150000.00	-349804000.00
2	329548500.00	221244000.00	108304500.00	-241499500.00
3	339434955.00	227881320.00	111553635.00	-129945865.00
4	349618003.65	234717759.60	114900244.05	-15045620.95
5	360106543.76	241759292.39	118347251.37	103301630.42
6	381712936.39	249012071.16	132700865.23	236002495.65
7	404615712.57	256482433.29	148133279.27	384135774.92
8	428892655.32	264176906.29	164715749.03	548851523.95
9	454626214.64	272102213.48	182524001.16	731375525.11
10	481903787.52	280265279.89	201638507.63	933014032.74
Jumlah	3850409308.85	2917395276.10	933014032.74	

Tabel 9. Hasil Olah Data

Berdasarkan perhitungsan Tabel 9 dapatdihitung besarnya *Pay Back Period* dengan menggunakan Metode *Net Benefit Cumulative*, dengan rumus sebagai berikut.

$$\begin{aligned}
 PP &= Tp-1 + \frac{\text{Sisa Hutang}}{\text{Net Benefit Setelah Sisa hutang}} \times 12 \text{ bulan} \\
 &= 4 + \frac{15.045.620,95}{118.347.251,37} \times 12 \text{ bulan} \\
 &= 4 + 1,525 \\
 PP &= 4 \text{ tahun 1 bulan}
 \end{aligned}$$

Waktu yang dibutuhkan proyek ini untuk mengembalikan modal keseluruhan adalah selama 4 tahun 1 bulan. Hal ini berarti waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan modal lebih cepat dari pada umur proyek yang umurnya 10 tahun. Dengan demikian, berdasarkan hasil *Payback Periode* pengembangan Dipo *Glamping* masih dapat dinyatakan layak untuk dilaksanakan (dinyatakan *go*).

Analisis Break Even Poin (BEP)

Berdasarkan hasil perhitungan pada Tabel 8 (dibawah) selanjutnya dapat dihitung besarnya *Break Even Point* (BEP) dengan perhitungan sebagai berikut.

$$\text{BEP} = T_n - 1 + \frac{\sum \text{Cost Sebelum BEP} - \sum \text{Benefit Sebelum BEP}}{\text{Benefit pada Saat BEP}} \times 12 \text{ bulan}$$

$$\text{BEP} = 4 + \frac{1.353.597.079,60 - 1.338.551.458,65}{360.106.543,76} \times 12 \text{ bulan}$$

$$\text{BEP} = 4 + 0,501 \text{ bulan}$$

$$\text{BEP} = 4 \text{ tahun } 15 \text{ hari}$$

Waktu yang di butuhkan *Guest House Family* untuk mendapatkan keuntungan bersih adalah pada saat setelah BEP terjadi dan BEP terjadi dalam waktu 4 tahun 15 hari. Waktu yang dibutuhkan untuk mendapatkan keuntungan relatif lebih cepat.

Thn	Benefit	Cost	Benefit Kumulatif	Cost Kumulatif	
0	-	454954000.00	-	454954000.00	
1	319950000.00	214800000.00	319950000.00	669754000.00	
2	329548500.00	221244000.00	649498500.00	890998000.00	
3	339434955.00	227881320.00	988933455.00	1118879320.00	
4	349618003.65	234717759.60	1338551458.65	1353597079.60	
5 > T-BEP	360106543.76	241759292.39	1698658002.41	1595356371.99	> Saat BEP
6	381712936.39	249012071.16	2080370938.79	1844368443.15	
7	404615712.57	256482433.29	2484986651.36	2100850876.44	
8	428892655.32	264176906.29	2913879306.69	2365027782.74	
9	454626214.64	272102213.48	3368505521.33	2637129996.22	
10	481903787.52	280265279.89	3850409308.85	2917395276.10	
Jumlah	3850409308.85	2917395276.10			

Tabel 10. Hasil Olah Data

Pembangunan dan pengadaan Dipo *Glamping* akan berdampak kepada masyarakat di sekitar objek wisata Goa Selarong, yakni terbukanya lapangan pekerjaan yang semakin luas, dikarenakan untuk pekerja Dipo *Glamping* akan diutamakan masyarakat sekitar. Pihak

pengelola Dipo *Glamping* akan memberikan tempat khususnya bagi masyarakat untuk berdagang di kawasan objek wisata Goa Selarong. Masyarakat juga akan mendapatkan dampak positif lainnya yaitu dengan banyaknya wisatawan yang berdatangan maka kesempatan masyarakat untuk membuka usaha semakin besar, mulai dari membuka toko kecil-kecilan hingga mendirikan usaha kerajinan khas daerah setempat.

Kesimpulan

Dipo *Glamping* merupakan sebuah solusi terbaru untuk meningkatkan wisatawan yang berkunjung ke Goa Selarong. Dari hasil analisis tingkat antusiasme didapatkan bahwa wisatawan, masyarakat sekitar, dan pengelola wisata sangat antusias dengan adanya inovasi Dipo *Glamping* di objek wisata Goa Selarong. Pada analisis *cost benefit*, Dipo *Glamping* dinyatakan layak untuk direalisasikan. Adanya Dipo *Glamping* akan memberikan peluang dalam meningkatkan jumlah wisatawan sekaligus menggerakkan perekonomian masyarakat sekitar.

Saran

Inovasi Dipo *Glamping* layak untuk dikembangkan di objek wisata Goa Selarong. Inovasi tersebut dapat menjadi strategi dalam memperkenalkan dan menambah jumlah kunjungan wisatawan. Instansi pemerintah terkait khususnya Dinas Pariwisata Kabupaten Bantul perlu bekerja sama dengan POKDARWIS Goa Selarong untuk merealisasikan Dipo *Glamping* ini. Dengan kerja sama tersebut, diharapkan inovasi ini dapat terwujud sehingga jumlah wisatawan yang berkunjung meningkat secara signifikan serta mampu meningkatkan perekonomian masyarakat sekitar.

Daftar Pustaka

Arini Y. (2012). Analisis Studi kelayakan bisnis Guest House Family di Bandar Lampung. Visual Post. *Jurnal Manajemen dan Bisnis* ,3(1): 77-100.

- Febri. (2018). Glamping: Akomodasi Modern ala Camping Milenial yang Lagi Booming. Diakses dari <https://www.idntimes.com/travel/tips/febri-1/glamping-akomodasi-modern-ala-camping-c1c2-1/5/>.
- Goa Selarong Bantul, Tiket, Harga, dan Rute. (2020) <https://campatour.com/goa-selarong-bantul-harga-tiket-fasilitas-dan-rute/>
- Hardani, dkk. (2020). *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. Yogyakarta: Pustaka Ilmu.
- Hartati, Sri. & Nurdin, Ismail. (2019). *Metodologi Penelitian Sosial*. Surabaya: Media Sahabat Cendekia.
- Ika, Vina. (2018). Goa Selarong sebagai Wisata Bersejarah di Daerah Istimewa Yogyakarta. Diakses dari <https://www.researchgate.net/publication/333116605>.
- Ilham, Muhammad. (2020). Sepi Pengunjung Pedagang Goa Selarong tetap Berjualan Demi Bertahan Hidup. Diakses dari <https://jogja.suara.com/read/2021/01/22/171621/>.
- Kotler, P. (2000). *Manajemen Pemasaran*. Edisi Milenium. Jakarta: Prehalindo.
- Kotler, P., dan Keller, K. L. (2009). *Manajemen Pemasaran*. Edisi Ketigabelas. Jilid Pertama. (Bob Sabran, Penerjemah). Jakarta: Erlangga.
- Mandey, Silvy., & Ogi, Imelda., & Poluan, Firma. (2019). Strategi *Marketing Mix* dalam Meningkatkan Volume Penjualan (Studi pada Minuman Kesehatan Instan Alvero. *Jurnal EMBA*, 7 (3): 2969 – 2978.
- Oematan, F. 2017. Analisis Bauran Pemasaran di Hotel Sasando Kupang. *Jurnal AGORA*, 5 (3): 1-13.

- Utami, Ni, Kadek Yuni. (2020). Glamping sebagai sebuah Perspektif Baru dalam Akomodasi Berkemah. *Jurnal Arsitektur Zonasi*, 3 (3): 285-294.
- Wardiyanta. & dkk. (2016). Studi Eksploratif Mengenai Yogyakarta sebagai Pengirim Wisatawan Keluarga. *Jurnal Ilmu Sosial dan Politik*, 20 (1): 84-96.