

MODEL ECO CULTURAL TOURISM DALAM PENGEMBANGAN DESA WISATA YANG BERKELANJUTAN

Dewi Fortuna Marito Siahaan¹, Megawati Budiarta M², Rayhan Chansa C³

¹Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, UNDIP, Indonesia

²Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, UNDIP, Indonesia

³Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, UNDIP, Indonesia

¹dwifortunaaa@gmail.com, ²megamunthe975@gmail.com,

³chansasiregar@gmail.com

Abstract

Jagalan and Karangnongko Village are potentially developed as tourism-village. This statement is based on its potential which is owned by these villages that are the existence of Merak Temple and Poitan River, which is one of the largest rivers in Karangnongko District, Klaten Regency. Poitan River has a width good water quality sourced from the slopes of Mount Merapi. However, this potential has not been managed well due to the lack of innovation from the government sector and local community. This study is aimed to arrange a 2D and 3D sustainable tourism village management design by Eco Cultural Tourism Concept. Tourism village development currently becomes essential and beneficial for regional planning, one of the concerns is regional independence and economic resilience. In order to realize the objective of this study, the basic theory used in this study is Sustainable Rural Tourism Theory. The main principle followed in this theory is sustainability in Social, Economy, and Environment. The analytical method is starting from Siteplan Analysis, Area Design Analysis, and also its management. In this design will be accommodated the integrated Poitan River Waters and Merak Sample tourism that becomes one tour package, that is equipped with rural activity as the attractions, such as night festival, cultural education tour, as well as other rural activities. The expected result from this study is that it can become a reference for Jagalan and Karangnongko Village in developing its region so that can increase the local income and indirectly preserve its surroundings.

Keywords: Jagalan-Karangnongko Village, Rural Tourism, Eco-Cultural Tourism

Pendahuluan

Perencanaan merupakan suatu proses penentuan tujuan kemudian menyajikan dengan jelas melalui strategi-strategi, taktik-taktik, dan operasi yang diperlukan untuk mencapai tujuan secara menyeluruh (Suandy, 2001). Salah satu tujuan dari proses perencanaan adalah kondisi yang lebih baik di masa yang akan datang, di mana dapat dinilai dari kesejahteraan

masyarakat, tingkat kemandirian daerah, pengelolaan potensi dan lingkungan daerah, dan beberapa indikator lainnya. Salah satu sektor yang mampu mewujudkan kemandirian daerah dan pengembangan kawasan adalah sektor pariwisata.

Kabupaten Klaten merupakan salah satu kabupaten di Jawa Tengah yang memiliki banyak daerah yang masih bersifat *rural* dan memiliki banyak potensi pariwisata berskala kecil didukung oleh pesona alam khas pedesaannya. Potensi ini kemudian dikembangkan menjadi kawasan berkelanjutan dan mandiri secara ekonomi dengan mengelola sumber daya daerahnya. Konsep besar yang diangkat untuk mengembangkan potensi ini adalah *sustainable rural tourism* yaitu konsep yang digunakan untuk jenis pariwisata bersifat pedesaan berskala kecil yang mengedepankan konsep keberlanjutan.

Perancangan kawasan pada penelitian ini akan dilakukan pada bagian selatan Kabupaten Klaten, lebih tepatnya berada di Desa Jagalan dan Desa Karangnongko, Kecamatan Karangnongko. Kedua desa ini memiliki keunggulan dalam segi peninggalan sejarah berupa Candi Merak dan Candi Karangnongko, alam pedesaan yang masih asri, serta perairan Sungai Poitan dengan lebar 10–15 meter. Namun, pengembangan potensi wisata di kedua desa ini belum dilakukan secara optimal sehingga belum banyak diketahui oleh masyarakat umum. Guna mengatasi permasalahan tersebut, maka diperlukan arahan untuk pengembangan pariwisata alam pedesaan dengan penerapan konsep *Eco Cultural Tourism*. Hasil yang diperoleh dari proses perancangan ini ialah serangkaian aktivitas baru, desain ruang (baik 2D maupun 3D) serta pembiayaan pembangunan yang dibutuhkan. Berdasarkan rancangan dan rencana manajemen pengelolaan kawasan, menunjukkan bahwa secara finansial dan ekonomi perancangan kawasan wisata ini dapat mewujudkan kemandirian daerah.

Tinjauan Teori

a. Pariwisata dalam Mewujudkan Kemandirian Daerah

Pariwisata merupakan aktivitas multi-sektor yang melibatkan berbagai bidang seperti ekonomi, sosial, budaya, dan lingkungan/alam (Lickorish & Jenkins, 1997). Pariwisata sejatinya dapat disimpulkan sebagai sebuah fenomena dan hubungan antara peningkatan perjalanan manusia dan berdiam sementara di suatu tempat. Menurut definisi dari Worldwide Network of Tourism Experts (AIEST) dan The Tourism Society Cardiff pada tahun 1981, mengemukakan bahwa pariwisata merupakan terminologi dari suatu kegiatan tertentu, dipilih berdasarkan kemauan sendiri dan dilakukan di luar lingkungan rumah. Pariwisata mungkin dapat hingga menginap dan berjarak jauh dari rumah. Wisatawan dapat disebut juga sebagai *travellers* atau penjelajah. Individu melakukan perjalanan tersebut memiliki berbagai motivasi, seperti rekreasi fisik, budaya, personal, prestis atau status (Camilleri, 2018). Biaya perjalanan semakin kecil dengan adanya penerbangan murah (*Low Cost Carrier*) menjadi faktor penting sebagai motivasi wisatawan berkunjung ke wisata lokal (Suliyanto, 2020). Pariwisata saat ini dikenal sebagai salah satu aktivitas ekonomi yang bernilai signifikan di dunia. Penciptaan industri pariwisata memiliki fungsi utama untuk melayani wisatawan, secara umum, industri pariwisata mencakup transportasi, akomodasi, amenitas, serta penjualan dan distribusi (Camilleri, 2019).

Pariwisata lokal khususnya di Indonesia berkembang di krisis ekonomi pada tahun 1998. Wisatawan tertarik untuk ke Indonesia terutamanya adalah karena potensi alam, seni dan budaya. Wisatawan ini menyumbang pendapatan daerah. Beberapa kota/provinsi di Indonesia membuktikan bahwa peran pariwisata berefek signifikan pada ekonomi daerah. Wisatawan menghabiskan uangnya paling banyak umumnya pada akomodasi. Hotel dan rumah makan menjadi sektor yang diperhitungkan pada investasi pariwisata nasional (Suparwoko, 2012). Pariwisata juga mendatangkan pendapatan valuta asing, peningkatan infrastruktur, mendatangkan persaingan antar wisata lokal, menyediakan lapangan kerja, merangsang industri lain, pengembangan penelitian, dan lain-lain (Yakup, 2019). Pertumbuhan ekonomi dari pariwisata menyebabkan kemandirian

daerah. Kemandirian daerah dapat dicapai jika sumber keuangan dapat dikelola dengan baik. Melalui kemandirian daerah ini diharapkan dapat meningkatkan eksplorasi potensi wisata baru, meningkatkan infrastruktur lokal, meningkatkan kapasitas sumber daya manusia, dan pemaksimalan pajak dan retribusi daerah (Iwan Setiawan, 2015).

b. Perancangan Kawasan Wisata

Menurut Jogiyanto (2005) perancangan merupakan gambaran, rencana, kemudian pembuatan sketsa serta pengaturan dari suatu elemen-elemen yang terpisah menjadi kasatuan yang lebih berfungsi dan terlihat utuh. Definisi lain juga dikemukakan oleh Mulyadi (2007) bahwa perancangan merupakan suatu hasil yang didapat atas rencana yang berorientasi kepada pengguna dan akan diwujudkan melalui spesifikasi rancangan atau produk tertentu. Perancangan ini dapat diterapkan ke dalam berbagai bentuk misal dalam kawasan, dalam sistem informasi, dalam desain arsitektur, dan lain sebagainya. Kawasan wisata sendiri apabila diartikan dalam Kamus Bahasa Indonesia adalah daerah yang menjadi tempat tujuan bepergian baik untuk kegiatan senang-senang maupun menambah pengetahuan.

Dalam melakukan perancangan kawasan, sering kali digunakan teori-teori perancangan arsitektur sebagai dasar untuk membuat rancangan kawasan. Berikut ini adalah beberapa analisis atau teori arsitektur yang berkaitan dengan pengembangan kawasan wisata.

1. Analisis Pengguna

Dalam perancangan kawasan wisata sirkulasi menjadi hal yang penting. Hal ini dipengaruhi oleh banyak pengguna ruang yang mencakup penduduk asli kawasan dan pengunjung yang diprediksi akan memasuki kawasan. Guna mengetahui kebutuhan ruang dari pengguna yang ada di kawasan maka dilakukan proyeksi penduduk dan pengunjung.

2. Analisis Aktivitas dan Ruang

Analisis aktivitas menurut Hansen dan Mowen (2007) analisis aktivitas merupakan kegiatan mendeskripsikan, mengidentifikasi dan mengevaluasi kegiatan yang dilakukan oleh suatu organisasi. Dalam hal

ini analisis aktivitas akan digunakan untuk melihat kegiatan yang terdapat dimasyarakat untuk kemudian dalam perancangan dapat disediakan ruang-ruang yang mampu mengakomodir semua kegiatan yang terdapat di masyarakat.

3. Analisis Tapak

Perencanaan tapak menurut De Chiara et al (1989) perencanaan tapak merupakan suatu rencana atau desain yang diperoleh setelah melakukan analisis tapak untuk membentuk kawasan yang fungsional. Adapun beberapa hal yang menjadi bahasan dalam analisis tapak ialah menganalisis lingkungan, menganalisis topografi, menganalisis kebisingan, aksesibilitas, lintasan matahari dan angin, drainase, view dan vegetasi. Hasil akhir yang didapatkan adalah zona peruntukan kawasan yang sesuai.

4. Manajemen Pengelolaan dan Pembiayaan

Manajemen merupakan sebuah proses mulai dari perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, dan pengawasan serta pemanfaatan untuk mencapai suatu tujuan tertentu. Manajemen dalam perancangan kawasan wisata ini digunakan untuk menentukan jenis kerjasama yang akan dijalankan untuk mencapai pembangunan dan operasional kawasan wisata. Dalam manajemen pembiayaan, setidaknya ada 2 aspek yang perlu diperhitungkan untuk melihat apakah perancangan layak atau tidak untuk dikembangkan, yakni:

- a. Analisis kelayakan secara ekonomi
- b. Analisis kelayakan secara finansial

c. **Best Practice Desa Mandiri: Desa Ponggok**

Pembangunan desa dilakukan dengan adanya dorongan untuk meningkatkan kemampuan masyarakat dalam memproduksi dan memasarkan hasil produknya sendiri. Aspek pengembangan desa sendiri sering dikaitkan dengan sosial ekonomi untuk desa yang berkelanjutan. Salah satu desa yang berhasil menjadi desa mandiri adalah Desa Ponggok, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten. Desa ponggol memiliki kekayaan alam yaitu sumber mata air atau umbul yang dahulu sering

digunakan untuk kegiatan sehari-hari. Sekarang ini Desa Ponggok memiliki obyek wisata unggulan yaitu Umbul Ponggok. Umbul ini memiliki keunikan dimana wisatawan dapat mengambil gambar dibawah air dan didukung oleh ikan-ikan di kolam serta properti lainnya. Obyek ini sangat berpotensi karena memberi pendapatan mencapai milyar rupiah untuk setiap tahunnya. Obyek wisata ini tidak hanya dikembangkan oleh pemerintah tetapi juga masyarakat ikut serta dalam pengelolaannya.

Umbul Ponggiok dilengkapi dengan kios-kios untuk perdagangan, dimana kios-kios ini dibangun oleh BUMDes. Terdapat juga fasilitas umum seperti toilet yang disewakan di obyek wisata. Pendapatan yang didapatkan dari sewa dan perdagangan di kios-kios tersebut kemudian dibagikan kepada RW yang ada di Desa Ponggok dan sebagian di kas BUMDes. Pendapatan juga didapatkan dari biaya tiket masuk dan tiket parkir. Masyarakat yang memberikan lahan sebagai tempat parkir, mendapatkan retribusi parkir sebanyak 50% (Dewi,2020). Dengan kerjasama dari pihak pemerintah dan masyarakat, Desa Ponggok dapat mensejahterahkan masyarakatnya dengan meningkatnya pendapatan dari sektor pariwisata.

Metode Penelitian

a. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini mengumpulkan data melalui cara-cara berikut: 1) telaah dokumen mengenai perencanaan dan pengembangan wisata di Kabupaten Klaten khususnya Desa Jagalan-Karangnongko serta kajian mengenai teori *Eco-Cultural Tourism*; 2) observasi lapangan, digunakan untuk mendapatkan data berupa jenis aktivitas masyarakat dan kondisi di desa tersebut; dan 3) wawancara langsung dengan narasumber terkait, dalam hal ini meliputi masyarakat setempat dan pemerintah Desa Jagalan-Karangnongko.

b. Teknik Analisis Data

Pendekatan yang digunakan dalam menyelesaikan penelitian ini adalah menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif. Penelitian ini melakukan

beberapa fase analisis yang dapat diuraikan dalam sebuah kerangka pikir sebagai berikut.



Gambar 1 Kerangka Pikir
Sumber: Analisis TIM, 2021

Hasil dan Pembahasan

a) Perumusan Isu Kawasan

Konsep yang digunakan dalam perancangan kawasan ditentukan berdasarkan isu kawasan pada kawasan perancangan. Isu kawasan tersebut ditentukan berdasarkan potensi dan masalah yang ditemukan di kawasan perancangan. Potensi yang ada pada kawasan perancangan, antara lain: adanya pemandangan alam berupa lahan pertanian dan perkebunan, potensi Wisata Air Sungai Poitan, peninggalan sejarah Candi Merak, berlokasi dekat dengan jalan utama yaitu Jalan Kolektor Klaten – Karangnongko, adanya kelembagaan untuk pengembangan wisata, serta adanya dukungan pemerintah dengan alokasi dana.

Namun, tidak hanya potensi tetapi juga ditemukan permasalahan yang dapat menghambat pengembangan wisata. Permasalahan tersebut antara lain: akses menuju kawasan wisata Sungai Poitan masih tergolong sulit dengan lebar hanya 1 – 2 meter, minimnya sarana dan prasarana pendukung wisata, pengelolaan wisata belum optimal dan belum memberikan dampak bagi masyarakat, dan sedimentasi yang menyebabkan penyempitan aliran sungai. Berdasarkan potensi dan masalah yang ditemukan, maka dirumuskan isu kawasan yaitu, “ Pengembangan kawasan perancangan yang

belum optimal, baik dari segi infrastruktur serta potensi lokal yang dimiliki, seperti fisik alam serta budaya yang masih hidup dalam masyarakat.

b) Justifikasi Pemilihan Konsep

Pemilihan konsep pada kawasan perancangan didasari oleh potensi dan masalah yang ada di kawasan tersebut. Konsep *Eco Cultural Tourism* merupakan konsep yang mengintegrasikan pengalaman edukasi serta kekayaan sumber daya alam dan budaya dalam bentuk kegiatan atraksi wisata (Kurniawati, 2015). Konsep ini dipilih berdasarkan turunan dari konsep *Sustainable Rural Tourism* yang memiliki 3 indikator utama yaitu, sosial dan budaya, ekonomi, serta lingkungan. Ketiga indikator ini merupakan prinsip yang digunakan dalam penembangan rancangan kawasan wisata.

c) Penerapan Konsep

Penerapan konsep *Eco-Cultural Tourism* diwujudkan dengan rancangan atau desain awal tentang berbagai elemen – elemen atraksi wisata yang mendukung konsep. Konsep *Eco* mengedepankan prinsip integrasi sumber daya alam dengan atraksi wisata. Terdapat kegiatan musiman yang ditawarkan, pemanfaatan lahan untuk atraksi wisata serta Pasar Alam untuk menjual hasil bumi. Konsep *Cultural* ditunjukkan dengan penggunaan beberapa situs bersejarah sebagai objek wisata, seperti Candi Merak. Terdapat juga kearifan lokal yaitu kegiatan pertunjukkan Jatihlan yang akan diwadahi dengan adanya Amphitheatre. Seluruh penerapan konsep pada kawasan perancangan akan dilengkapi infrastruktur pendukung yang akan mengintegrasikan seluruh atraksi.

d) Hasil Analisis Aktivitas

a. Analisis Karakter Aktivitas

Kawasan perancangan memiliki aktivitas yang dikelompokkan ke dalam empat kelompok aktivitas yang mana kelompok aktivitas utama akan berfokus pada pariwisata. Pariwisata yang ditawarkan pada kawasan perancangan yaitu edukasi, ekologi dan kultural. Kegiatan pariwisata ini berfokus pada Konsep *Eco-Cultural Tourism*. Kelompok aktivitas dari konsep tersebut yang ada pada kawasan perancangan

adalah permukiman, Wisata Cagar Budaya Candi Merak, Wisata Air Sungai Poitan, dan wisata kebun dan bumi perkemahan.

b. Analisis Karakteristik Pengguna

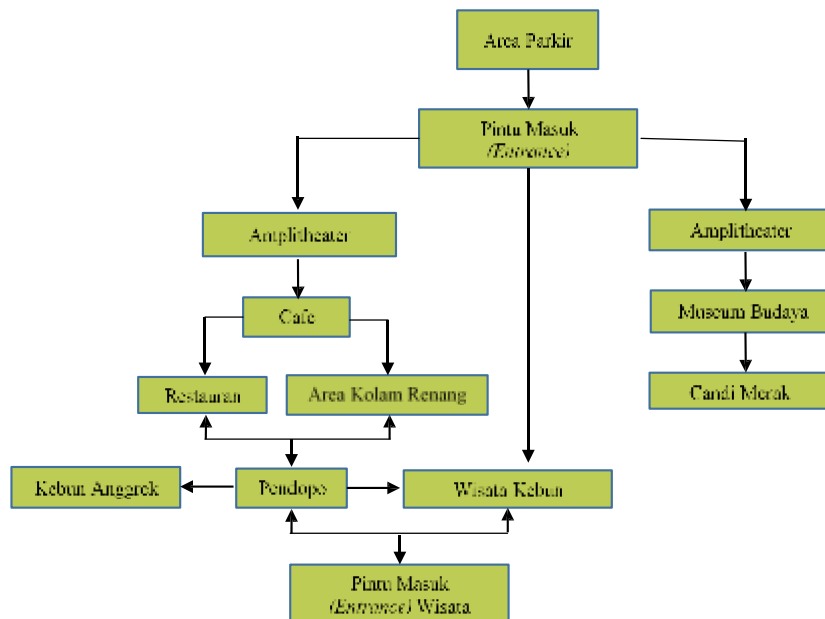
Analisis pengguna dilakukan dengan melakukan proyeksi terhadap penduduk kawasan perancangan dan jumlah wisatawan yang berkunjung. Proyeksi dilakukan dengan melihat dalam jangka waktu 20 tahun yang akan datang. Berikut merupakan hasil dari perhitungan proyeksi penduduk dan pengunjung wisata di kawasan perancangan.

Tabel 1 Hasil Proyeksi

Proyeksi Penduduk Kawasan Perancangan	Proyeksi Pengunjung Kawasan Pariwisata
Jumlah penduduk eksisting 956 jiwa (2019).	Belum ada pengunjung pada tahun 2019.
Rumus proyeksi = $P_o (1+r)^n$, di mana: $r = 0,36\%$ (BPS Kec. Karangnongko); $n = 20$ (20 tahun)	- Perhitungan daya tampung pada kawasan perancangan dibagi menjadi tiga ruang: - Ruang pengunjung - Ruang pemanfaatan wisata - Ruang publik - Penentuan daya tampung fisik ada dua, yaitu menggunakan 1) rumus <i>Physical Carrying Capacity</i> dan 2) <i>Effective Carrying Capacity</i> (ECC) yang dipengaruhi oleh kapasitas jumlah <i>management capacity</i> (MC). - Proyeksi dilakukan berbeda untuk hari kerja dan hari libur, ini digunakan untuk menghitung faktor rotasi rata-rata jam operasional wahana dan waktu rata-rata kunjungan wisata per wahanan.
Hasil proyeksi 2039 = 1027 jiwa	1) <i>Physical Carrying Capacity</i> : - Weekdays = 1613 pengunjung/hari - Weekend = 796 pengunjung/hari 2) <i>Effective Carrying Capacity</i> (ECC): Nilai <i>management capacity</i> (MC) 100% karena kawasan belum memiliki karyawan eksisting. Nilai ECC = <i>Physical Carrying Capacity</i> .

Sumber: Analisis TIM, 2021

Selain proyeksi penduduk dan pengunjung, pada analisis karakter pengguna juga membuat organisasi keruangan. Organisasi ruang nantinya akan berorientasi kepada zoning kawasan, di mana dilakukan analisis tapak terlebih dahulu. Berikut ini adalah gambaran organisasi ruang kawasan perancangan.

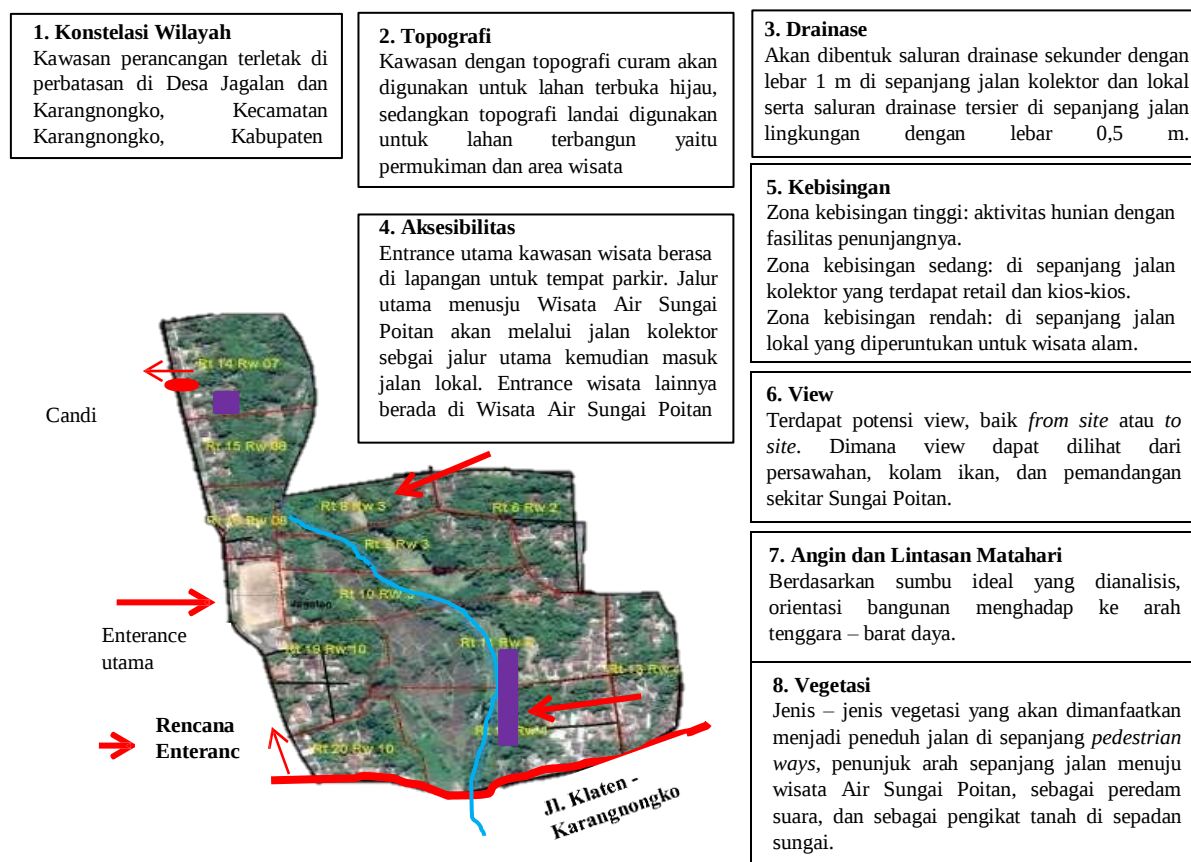


Gambar 2 Organisasi Ruang Kawasan Perancangan

Sumber: Analisis Tim, 2021

e) Hasil Analisis Tapak

Analisis tapak merupakan analisis yang digunakan dalam perancangan kota non-fisik dan digunakan untuk merumuskan program ruang berdasarkan karakteristik aktivitas pengguna dan aktivitas ruang. Analisis tapak sendiri terdiri dari, analisis konstelasi wilayah, topografi, aksesibilitas, kebisingan, drainase, view, vegetasi, serta angin dan lintasan matahari. Berikut ini adalah gambaran yang diperoleh berdasarkan analisis yang telah dilakukan.



Gambar 3 Analisis Tapak Kawasan Perancangan
Sumber: Analisis Tim, 2021

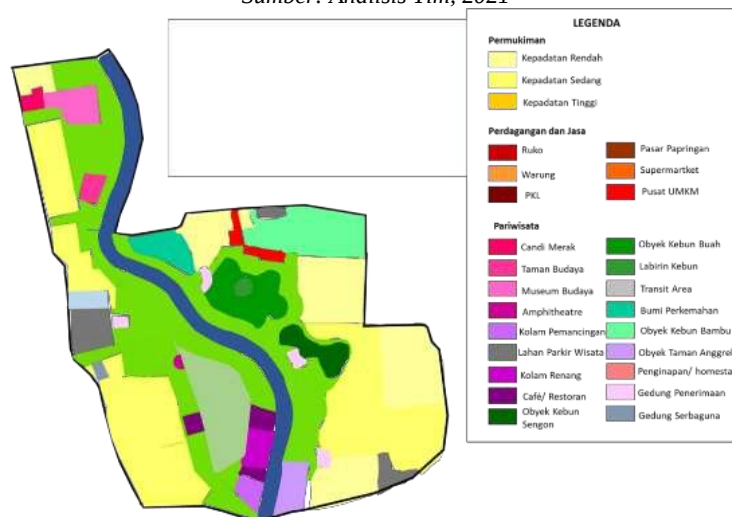
f) Zoning Kawasan Perancangan

Zoning kawasan merupakan gambaran wujud rencana kawasan perancangan berdasarkan analisis tapak. Zoning kawasan dibagi menjadi beberapa zona yang terdiri dari permukiman, perdagangan dan jasa serta pariwisata. Berikut ini adalah gambaran zoning eksisting kawasan perancangan dan rencana zoning mikro kawasan perancangan.



Gambar 4 Zoning Eksisting Kawasan Perancangan

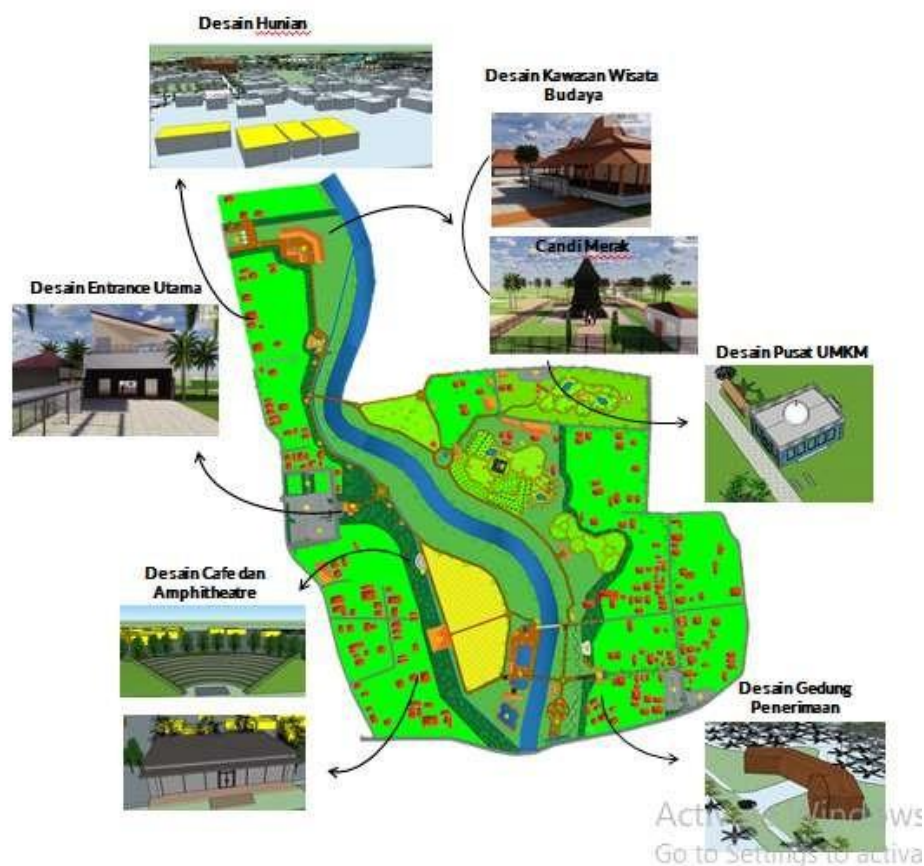
Sumber: Analisis Tim, 2021



Gambar 5 Rencana Zoning Mikro Kawasan Perancangan

Sumber: Analisis Tim, 2021

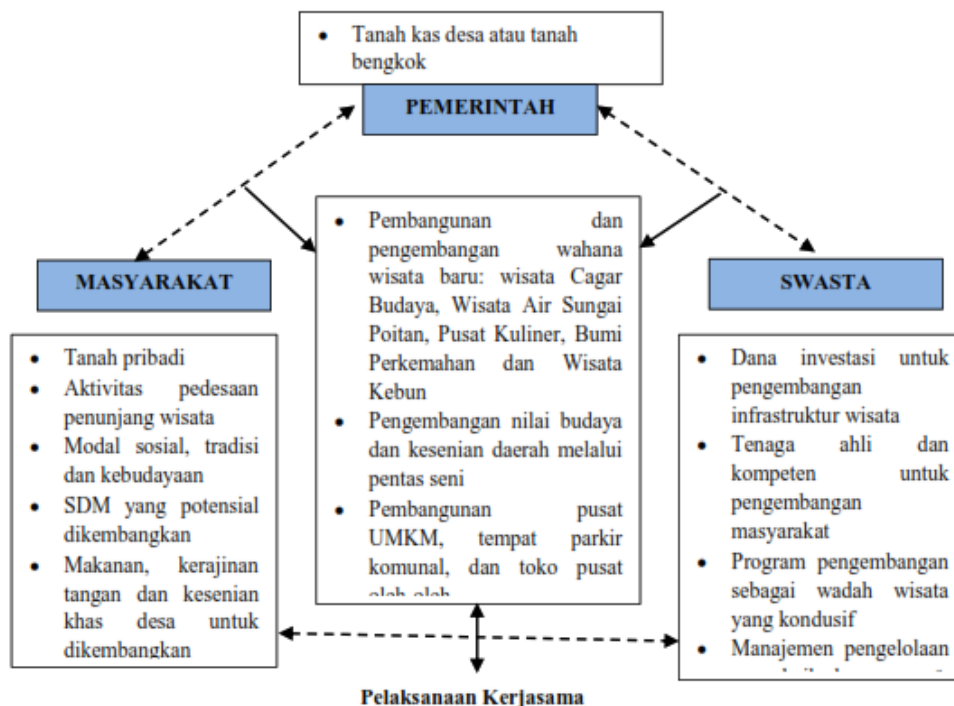
Berikut ini adalah beberapa desain 3D yang telah dirancang untuk menunjang masing-masing zoning wisata yang telah dihasilkan. Ruang-ruang yang dibentuk dimaksimalkan untuk bermaterial alam untuk mempertahankan suasana pedesaan yang sederhana.



Gambar 6 Desain 3D Pada Kawasan Perancangan
Sumber: Analisis Tim, 2021

g) Manajemen Pengelolaan

Dalam mewujudkan kawasan wisata yang berkualitas dilakukan manajemen pembangunan, pembiayaan, dan pengelolaan dengan menggunakan konsep manajemen *Build Operate Transfer* (BOT).



Konsep BOT meliputi peranan pemerintah, masyarakat, juga pihak ketiga yaitu swasta. Rencana pembiayaan dimulai dengan pihak swasta dalam jangka waktu 20 tahun melakukan kegiatan pra konstruksi, konstruksi, hingga pasca konstruksi. Pembiayaan mulai dari pengeluaran biaya untuk konstruksi hingga pendapatan dari kegiatan wisata yang berjalan menjadi hak swasta hingga kurun waktu 20 tahun. Setelah 20 tahun pengelolaan wisata dan sarana prasarana diserahkan kembali kepada pemerintah desa tanpa ada biaya yang dikeluarkan oleh pemerintah desa.

Guna mengetahui apakah inovasi pengembangan desa wisata ini dapat mewujudkan kemandirian daerah oleh Desa Jagalan-Karangnongko, maka dilakukan analisis kelayakan baik secara finansial maupun ekonomi. Standar harga bahan bangunan, upah pekerja, dan biaya operasional lainnya didapatkan melalui Peraturan Walikota Semarang Nomor 35 Tahun 2019 tentang Standarisasi Harga Satuan Bahan Bangunan, Upah dan Analisa Pekerjaan untuk Kegiatan Pembangunan Pemerintah Kota Semarang Tahun Anggaran 2019.

Analisis Kelayakan Ekonomi

Kelayakan secara ekonomi akan menunjukkan *cost* dan *benefit* secara ekonomi yang akan diterima baik secara langsung atau tidak oleh masyarakat. Bentuk kelayakan ekonomi yang diperhitungkan berupa besar untung dan kerugian yang akan dialami masyarakat apabila pembangunan ini dilakukan (dilihat dari sisi kondisi lingkungan tinggal penduduk, kondisi kebudayaan dan keberlanjutan aktivitas masyarakat), serta keuntungan dari segi sosialisasi dan *branding* terhadap kawasan. Adapun hasil yang diperoleh ialah bahwa secara ekonomi pembangunan kawasan wisata ini memberikan manfaat yang cukup besar bagi masyarakat setempat.

Tabel 2 Analisis Kelayakan Ekonomi

Tahun Ke	Cost	Benefit	Df (12%)	Pv (Cost)	Pv (Benefit)	Cash Flow
1	Rp 10,000,000	Rp 11,200,000	0.8929	Rp 8,928,571	Rp 10,000,000	Rp 1,200,000
2	Rp 1,400,000	Rp 1,200,000	0.7972	Rp 1,116,071	Rp 956,633	-Rp 200,000
3	Rp 2,400,000	Rp 1,400,000	0.7118	Rp 1,708,273	Rp 996,492	-Rp 1,000,000
4	Rp 26,300,000	Rp 23,900,000	0.6355	Rp 16,714,125	Rp 15,188,882	-Rp 2,400,000
5	Rp 106,000,000	Rp 193,500,000	0.5674	Rp 60,147,247	Rp 109,797,097	Rp 87,500,000
6	Rp 116,000,000	Rp 203,500,000	0.5066	Rp 58,769,210	Rp 103,099,433	Rp 87,500,000
7	Rp 126,000,000	Rp 213,500,000	0.4523	Rp 56,996,001	Rp 96,576,557	Rp 87,500,000
8	Rp 136,000,000	Rp 223,500,000	0.4039	Rp 54,928,119	Rp 90,267,901	Rp 87,500,000
9	Rp 146,000,000	Rp 233,500,000	0.3606	Rp 52,649,064	Rp 84,202,441	Rp 87,500,000
10	Rp 156,000,000	Rp 243,500,000	0.3220	Rp 50,227,825	Rp 78,400,483	Rp 87,500,000
11	Rp 166,000,000	Rp 253,500,000	0.2875	Rp 47,721,033	Rp 72,875,192	Rp 87,500,000
12	Rp 176,000,000	Rp 263,500,000	0.2567	Rp 45,174,816	Rp 67,633,887	Rp 87,500,000
13	Rp 186,000,000	Rp 273,500,000	0.2292	Rp 42,626,399	Rp 62,679,141	Rp 87,500,000
14	Rp 196,000,000	Rp 283,500,000	0.2046	Rp 40,105,483	Rp 58,009,717	Rp 87,500,000
15	Rp 206,000,000	Rp 293,500,000	0.1827	Rp 37,635,430	Rp 53,621,353	Rp 87,500,000
16	Rp 216,000,000	Rp 303,500,000	0.1631	Rp 35,234,279	Rp 49,507,424	Rp 87,500,000
17	Rp 226,000,000	Rp 313,500,000	0.1456	Rp 32,915,621	Rp 45,659,501	Rp 87,500,000
18	Rp 236,000,000	Rp 323,500,000	0.1300	Rp 30,689,343	Rp 42,067,807	Rp 87,500,000
19	Rp 246,000,000	Rp 333,500,000	0.1161	Rp 28,562,267	Rp 38,721,610	Rp 87,500,000
20	Rp 256,000,000	Rp 343,500,000	0.1037	Rp 26,538,692	Rp 35,609,534	Rp 87,500,000
Total	Rp 2,936,100,000	Rp 4,333,700,000		Rp 729,387,871	Rp 1,115,871,086	Rp 1,397,600,000

Sumber: Hasil Analisis Tim, 2021

Didapatkan untuk perhitungan NPV, nilainya sebesar Rp 386,483,215 yang bernilai positif, dan juga untuk perhitungan BCR didapatkan hasil 1.529873379 yang nilainya lebih besar dari 1, sehingga berdasarkan kedua perhitungan di atas, proyek dianggap layak untuk dilaksanakan dilihat dari perhitungan kelayakan ekonominya.

Analisis Kelayakan Finansial

Finansial menjadi salah satu aspek yang memengaruhi kelayakan proyek pengembangan. Adapun kelayakan finansial ditinjau dari biaya (*cost*) yang dibutuhkan dari pra hingga pasca konstruksi dan keuntungan (*benefit*) yang didapatkan dari segala aktivitas yang bersifat tangible dan nyata dilaksanakan. Berikut ini merupakan tabel analisis pembiayaan dan keuntungan yang dinilai secara finansial.

Tabel 3 Analisis Kelayakan Finansial

TAHUN KE-	COST	BENEFIT	(DF 4.75%)	PV COST	PV BENEFIT	CASHFLOW	Cummulative Cashflow
1	676,810,274.71	7,440,000.00	0.95	645,811,330.83	7,099,236.64	-669,370,274.71	-669,370,274.71
2	59,329,729,274.71	7,440,000.00	0.91	54,019,405,624.23	6,774,080.76	-59,322,289,274.71	-59,991,659,549.43
3	719,364,989.84	63,760,000.00	0.87	624,979,035.90	55,394,221.14	-655,604,989.84	-60,647,264,539.27
4	11,486,929,783.47	230,400,000.00	0.83	9,522,672,220.57	191,001,749.03	-11,256,529,783.47	-71,903,794,322.74
5	5,784,979,055.97	37,429,894,400.00	0.79	4,576,098,644.36	29,608,212,469.78	31,644,915,344.03	-40,258,878,978.71
6	5,810,102,135.97	33,879,419,400.00	0.75	4,385,469,258.84	25,572,210,059.13	28,069,317,264.03	-12,189,561,714.68
7	5,822,663,675.97	33,923,894,400.00	0.72	4,193,655,265.49	24,432,996,012.43	28,101,230,724.03	15,911,669,009.35
8	5,847,786,755.97	33,968,369,400.00	0.69	4,018,845,089.37	23,344,492,583.94	28,120,582,644.03	44,032,251,653.39
9	5,865,294,086.61	37,715,642,900.00	0.66	3,846,256,549.20	24,732,611,250.09	31,850,348,813.39	75,882,600,466.78
10	5,928,101,786.61	34,057,319,400.00	0.63	3,709,392,806.98	21,310,696,097.15	28,129,217,613.39	104,011,818,080.17
11	5,902,978,706.61	34,101,794,400.00	0.60	3,524,496,693.73	20,361,188,407.90	28,198,815,693.39	132,210,633,773.56
12	5,928,101,786.61	34,146,269,400.00	0.57	3,377,382,588.96	19,453,953,373.39	28,218,167,613.39	160,428,801,386.95
13	5,940,663,326.61	34,190,744,400.00	0.54	3,229,522,138.66	18,587,110,547.46	28,250,081,073.39	188,678,882,460.35
14	6,008,416,817.25	38,045,866,400.00	0.52	3,116,750,917.16	19,735,563,061.44	32,037,449,582.75	220,716,332,043.10
15	5,983,293,737.25	34,279,694,400.00	0.49	2,961,563,741.93	16,967,493,905.14	28,296,400,662.75	249,012,732,705.85
16	6,046,101,437.25	34,324,169,400.00	0.47	2,855,583,782.43	16,211,362,396.32	28,278,067,962.75	277,290,800,668.60
17	6,020,978,357.25	34,368,644,400.00	0.45	2,713,471,478.90	15,488,900,775.69	28,347,666,042.75	305,638,466,711.35
18	6,046,101,437.25	34,413,119,400.00	0.43	2,599,993,974.74	14,798,610,976.12	28,367,017,962.75	334,005,484,674.11
19	6,101,293,387.89	38,376,089,900.00	0.41	2,503,557,317.39	15,746,946,519.98	32,274,796,512.11	366,280,281,186.22
20	6,126,416,467.89	34,502,069,400.00	0.39	2,398,727,220.24	13,508,884,591.52	28,375,652,932.11	394,655,934,118.33
JUMLAH	Rp 167,376,107,281.7	Rp 562,032,041,400.0		Rp 118,823,635,679.9	Rp 320,121,502,315.1	Rp 394,655,934,118.3	Rp 2,623,096,159,558.6

Sumber: Hasil Analisis Tim, 2021

Didapatkan hasil bahwa NPV, yaitu perbandingan keuntungan dan biaya yang dinilai berdasarkan *discount factor* 4.75% didapatkan sebesar Rp201.297.866.635,2 atau bernilai positif, di mana artinya memiliki keuntungan. Sedangkan untuk BCR didapatkan 5.63 di mana artinya seluruh proses pembangunan akan mendapatkan keuntungan kurang lebih 5,6 kali lipat. Berdasarkan keseluruhan analisis BCA yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa proyek kerjasama pembangunan dapat dinilai layak secara finansial.

Secara ekonomi dan finansial dapat dilihat bahwa rencana pengembangan wisata Jagalan Karangnongko dapat memberikan manfaat yang besar khususnya sebagai sumber pembiayaan.

Kesimpulan dan Saran

Pengembangan pedesaan menjadi desa yang kreatif, berdaya saing, dan mandiri untuk daerahnya sendiri sangat mungkin untuk dilakukan termausk oleh Desa Jagalan dan Desa Karangnongko. Kawasan ini memiliki banyak potensi yang perlu dioptimalkan sehingga dibentuk Konsep *Eco-Cultural Tourism* untuk menjawab tantangan yang menjadi hambatan pengembangannya. Guna memastikan pengembangan potensi wisata ini dapat mewujudkan kemandirian daerah, dilakukan analisis rancang kawasan dan analisis kelayakan. Adapun konsep manajemen pengelolaan yang dilakukan ialah BOT yang mana ada kerjasama antara pemerintah, swasta dan masyarakat setempat. Analisis kelayakan, melihat dua aspek yakni kelayakan sosial ekonomi dan kelayakan secara finansial, diperoleh bahwa proyek ini layak secara finansial maupun ekonomi, sehingga mampu menjadi sumber pendapatan daerah untuk daerah yang mandiri.

Saran pengembangan kawasan perancangan Desa Jagalan dan Desa Karangnongko di kemudian hari adalah penguatan peran pemerintah dalam pembuatan kebijakan terkait mengembangkan potensi yang ada di desa tersebut. Selain itu memfasilitasi keterlibatan masyarakat dalam pengembangan desa, dan penguatan infrastruktur yang lengkap.

Daftar Pustaka:

- Camilleri, M. A. (2018). The Tourism Industry: An Overview. In Travel Marketing, Tourism Economics and the Airline Product (Chapter 1, pp. 3-27). Cham, Switzerland: Springer Nature.
- Camilleri, M.A. (2019). Tourism planning and destination marketing. Tourism Planning and Destination Marketing (First Edit). Msida: Emerald Group Publishing Limited. <https://doi.org/10.1108/9781787562912>.
- De Chiara, Joseph & Lee E. Koppelman. 1989, Standar Perencanaan Tapak, Penerbit Erlangga
- Dewi, Intan Adhelia. (2020). “Pemberdayaan Masyarakat Melalui Pengembangan Potensi Lokal di Wisata Umbul Ponggok, Desa Ponggok, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah”. Skripsi. Ilmu Sosiatri, Pembangunan Sosial, Sekolah Tinggi Pembangunan Masyarakat Desa, Yogyakarta.
- Hansen, Don R., dan Maryanne M. Mowen. (2007). Management Accounting, 8 th edition. South-Western,USA: Thomson Learning.
- Iwan Setiawan. (2015). Potensi Destinasi Wisata Di Indonesia Menuju Kemandirian Ekonomi. In Prosiding Seminar Nasional Multi Disiplin Ilmu&Call for Papers Unisbank (Sendi_U). Bandung: Universitas Pendidikan Indonesia.
- Jogiyanto, H.M., 2005, Analisa dan Desain Sistem Informasi: Pendekatan Terstruktur Teori dan Praktik Aplikasi Bisnis, ANDI, Yogyakarta.
- Kurniawati, R. (2015). Moving Towards Eco Cultural Tourism Village (A Case Study of Pondok Cabe Village). Journal of Indonesian Tourism and Development Studies, 3, 117–122. <https://doi.org/10.21776/ub.jitode.2015.003.03.05>
- Lickorish, L.J., C. L. (1997). An Introduction to Tourism. Tourism. Oxford: Butterworth-Heinemann. <https://doi.org/10.1079/9781780642970.0003>

Mulyadi, 2007, *Balanced Scorecard: Alat Manajemen Kontemporer Untuk Pelipatgandaan Kinerja Keuangan Perusahaan*, Edisi kelima, Salemba Empat, Jakarta.

Peraturan Walikota Semarang Nomor 35 Tahun 2019 tentang Standarisasi Harga Satuan Bahan Bangunan, Upah dan Analisa Pekerjaan untuk Kegiatan Pembangunan Pemerintah Kota Semarang Tahun Anggaran 2019.

Suandy, Erly. (2001). *Perencanaan Perpajakan*. Jakarta : Salemba Empat

Suliyanto (2020). *Bauran Wisata (Tourism Mix) Objek Wisata Alam dan Objek Wisata Buatan*. Purwokerto: Universitas Jenderal Sudirman.

Suparwoko, W. (2012). *Tourism Development In Indonesia*. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia.

Yakup, Anggita Pertama. (2019). *Pengaruh Sektor Pariwisata terhadap Pertumbuhan Ekonomi di Indonesia*. Thesis, Universitas Airlangga. dalam <http://repository.unair.ac.id>.