

Available online at: <https://intropublica.org/index.php/jabma>

**Journal of Applied
in Business Management and Accounting**

| ISSN (Print) XXXX-XXXX | ISSN (Online) XXXX-XXXX |

JOURNAL OF APPLIED
IN BUSINESS MANAGEMENT
AND ACCOUNTING

ANALISIS KELAYAKAN USAHA PENGEMBANGAN WISATA TELAGA BLEDER KABUPATEN MAGELANG

Tri Wulan Rizkingingtyas, Matilda Zaoredha, Niken Setya Larasati, Komala Inggarwati

Universitas Kristen Satya Wacana

ARTICLE INFORMATION

Received:
Revised:
Accepted: March 00, 00
Available online:

**KEYWORDS : FEASIBILITY STUDY;
TELAGA BLEDER; TOURISM
DEVELOPMENT**

ABSTRACT

One of the more popular natural tourist spots in Magelang Regency is Bledar Lake (Telaga Bledar). This tourist destination has a lot of room to grow by adding amenities like picture ops, park and lakefront seats, and water rides in rowboats. The objective of this qualitative descriptive study is to evaluate the technical, market, and financial viability of developing Telaga Bledar. Secondary and primary data were employed in this investigation. In order to establish whether Bledar Lake could be developed, 30 respondents were given questionnaires to complete in order to get primary data about how visitors perceived and were interested in Bledar Lake. Secondary information was gathered through publications and statistical sources. Overall, Telaga Bledar's proposed development is feasible. The market aspect demonstrates that Telaga Bledar tourism has a good market potential since it is anticipated that the tourism industry will grow in the new normal and because people are interested in Telaga Bledar's attractiveness. Technically, the suggested development is thought to be feasible because there is space available, the necessary facilities have defined technical requirements and are simple to obtain, and the implementation time is manageable. This development plan is considered financially feasible to undertake since financial analysis reveals that the payback period is 1 year and 1 month, the net present value is positive, and the internal rate of return is 111 percent.

1. Pendahuluan

Pemerintah telah mencanangkan program pengembangan pariwisata Indonesia sejak tahun 1988 dengan menjadikan berbagai potensi wisata seperti keindahan alam suatu daerah, budaya, sejarah dan sebagainya menjadi daya tarik bagi wisatawan domestik maupun asing. Sebagai sebuah industri multiproduk, industri pariwisata melibatkan berbagai komponen produk pariwisata seperti akomodasi, transportasi, makan dan minum dan fasilitas penunjang lainnya yang secara bersama-sama menciptakan pengalaman berwisata bagi wisatawan (Salamat, 2017). Oleh karena itu, pengembangan pariwisata diharapkan dapat mendorong berkembangnya sektor lainnya yang pada akhirnya menunjang mengembangkan ekonomi masyarakat dan pertumbuhan ekonomi.

Industri pariwisata di Kabupaten Magelang menunjukkan perkembangan yang cukup signifikan (<https://magelangkab.bps.go.id/indicator>). Data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Magelang menunjukkan bahwa terdapat 69 destinasi wisata di Kabupaten Magelang pada tahun 2020. Jumlah ini meningkat dari jumlah destinasi wisata pada tahun 2016 sebesar 17 destinasi. Dari destinasi wisata yang terdapat di Kabupaten Magelang, Candi Borobudur merupakan destinasi wisata yang paling banyak

dikunjungi baik oleh wisatawan domestik maupun wisatawan asing. Sebelum pandemi Covid-19, Candi Borobudur dikunjungi lebih dari 3,59 juta wisatawan domestik dan 200 ribu wisatawan asing pada tahun 2016 dan terus meningkat mencapai lebih dari 3,74 wisatawan domestik dan 242 ribu wisatawan asing pada tahun 2019 (BPS Kabupaten Magelang). Oleh karena itu, Dinas Pariwisata Kabupaten Magelang berupaya untuk mengembangkan obyek wisata lainnya agar dapat menarik lebih banyak pengunjung.

Salah satu objek wisata di Kabupaten Magelang yang akan dikembangkan oleh Dinas Pariwisata Kabupaten Magelang adalah Telaga Bleder. Telaga ini terletak di Dusun Bleder Kelurahan Ngasinan Kecamatan Grabag. Telaga Bleder terbentuk dari sumber mata air yang ada di kawasan tersebut dan mengakhiri sebuah cekungan, sehingga membentuk sebuah telaga atau danau. Fasilitas penunjang yang saat ini tersedia di Telaga Bleder antara lain area parkir yang cukup luas, toilet umum, gazebo, permainan air dan kolam renang. Dipilihnya Telaga Bleder untuk dikembangkan karena objek wisata ini termasuk objek wisata alam yang asri yang cocok untuk keluarga, mudah diakses, dan tetap mempertahankan budaya setempat. Disamping itu, potensi Telaga Bleder untuk dikembangkan cukup besar karena, walaupun masih jumlahnya masih relatif kecil, Telaga Bleder merupakan objek wisata di Kabupaten Magelang dengan pendapatan terbesar keenam setelah Candi Borobudur, Ketep Pass, Taman Rekreasi Mendut, PAH Candi Umbul, serta Candi Mendut dan Pawon (BPS Kabupaten Magelang, 2015).

Pengembangan Telaga Bleder yang direncanakan oleh Dinas Pariwisata Kabupaten Magelang adalah pembuatan sebuah kapal besar yang akan digunakan untuk spot kuliner sehingga pengunjung dapat menikmati makanan sambil menikmati pemandangan yang indah. Namun demikian, untuk lebih menarik minat pengunjung, peneliti mengusulkan penambahan permainan air (perahu dayung), beberapa spot foto, dan juga menambahkan beberapa bangku yang akan tersebar di sekeliling danau untuk bersantai sambil menikmati pemandangan. Berdasarkan hasil observasi peneliti, penambahan ini mungkin dilakukan karena masih banyak lahan kosong yang masih bisa dioptimalkan penggunaannya.

Mengingat usulan pengembangan Telaga Bleder membutuhkan dana yang relatif besar maka usulan pengembangan tersebut perlu dianalisis kelayakannya. Hidayat, Chumaidiyah, & Sagita (2020) mengatakan bahwa studi kelayakan merupakan studi mendalam tentang bisnis atau proyek yang akan dikelola untuk menganalisis layak atau tidak usaha atau bisnis tersebut dijalankan dilihat dari berbagai aspek seperti aspek teknis dan operasi, pasar, dan keuangan. Oleh karena itu penelitian ini dilakukan untuk mengetahui kelayakan pengembangan Telaga Bleder. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: Apakah usulan pengembangan Telaga Bleder layak dilihat dari aspek teknis, pasar, dan keuangan? Hasil dari studi kelayakan ini dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pengelola Telaga Bleder dalam mengembangkan objek wisata ini. Lebih lanjut, hasil penelitian ini dapat menjadi rujukan bagi studi-studi kelayakan yang akan datang.

2. Pengembangan Hipotesis

Pengembangan merupakan suatu proses atau cara dengan tujuan untuk meningkatkan sesuatu menjadi lebih baik (Kurniyati, 2016). Dalam pengembangan wisata, peranan pemerintah daerah sangatlah penting guna menjalankan fungsinya sebagai pelopor pengembangan, koordinator, fasilitator, dan stimulator (Dewanto, 2017). Konsep pengembangan kawasan wisata dikembangkan berdasarkan kebutuhan suatu wisata untuk meningkatkan fungsi maupun perannya dalam kepariwisataan. Pengembangan suatu wisata diharapkan dapat berkembang secara maksimal. Dalam pengembangan wisata diperlukan strategi untuk mengidentifikasi apakah berpeluang memberikan keuntungan dan dapat membantu tujuan yang diharapkan (Gurusinga, 2021). Terdapat tiga tahap dalam proses manajemen strategi, yang pertama perumusan strategi di mana harus memutuskan alternatif mana yang paling menguntungkan bagi perusahaan atau wisata yang sedang dikembangkan. Kedua, penerapan strategi. Terakhir, penilaian strategi yaitu mengevaluasi hasil apakah sudah mencapai tujuan yang sudah ditetapkan. Strategi tersebut dapat dilakukan dengan membuat studi kelayakan suatu proyek.

Studi kelayakan merupakan bahan yang dipertimbangkan saat memutuskan apakah ide/proyek yang diusulkan akan diterima untuk dijalankan atau ditolak (Ramdan & Ikhwana, 2017). Studi kelayakan perlu dilakukan sebelum mendirikan usaha maupun menjalankan sebuah proyek untuk (Ramdan & Ikhwana, 2017): (1) menghindari risiko kerugian yaitu adanya ketidakpastian di masa mendatang sehingga perlu meminimalkan risiko, (2) mempermudah perencanaan, dengan adanya analisis di masa datang maka rencana dapat mudah dilaksanakan, (3) mempermudah pelaksanaan pekerjaan yaitu rencana yang sudah diatur dapat diimplementasikan oleh karyawan dengan pedoman rencana tersebut, (4) mempermudah pengawasan, dengan rencana yang sudah disusun maka lebih mudah untuk pengawasannya, dan (5) mempermudah pengendalian yaitu apabila terjadi penyimpangan maka akan lebih mudah untuk dikendalikan.

Kelayakan suatu rencana bisnis atau proyek dapat dilihat dari berbagai aspek, seperti aspek teknis, aspek pasar, aspek legal, aspek keuangan, aspek lingkungan, aspek sosial dan sebagainya. Pada penelitian ini, kelayakan usaha pengembangan Telaga Bleder akan dikaji dari aspek teknis dan operasi, aspek pasar dan aspek keuangan. Aspek teknis bertujuan untuk menilai kesiagaan proses pembangunan secara teknis setelah dibangun. Pengkajian aspek teknik dalam studi kelayakan bertujuan untuk memberi suatu batasan pada parameter-parameter teknis yang berkaitan dengan pelaksanaan suatu objek (Kristiawan et al., 2017). Aspek pasar merupakan faktor yang paling penting dalam menentukan sebuah keberhasilan suatu objek. Menurut Ramdan & Ikhwana (2017) terdapat dua faktor yang mempengaruhi permintaan dan penawaran pariwisata, yaitu: (1) permintaan potensial yang dapat dilihat berdasarkan jumlah penduduk sekitar wilayah dan tingkat kepadatan penduduk, dan (2) daya tarik tempat wisata itu sendiri. Kelayakan aspek pasar dalam penelitian ini akan dikaji dari sisi peluang pasar, kendala-kendala yang dihadapi, serta strategi yang dilakukan dalam pemasaran. Aspek keuangan adalah kegiatan untuk mencari tahu seberapa besar manfaat yang akan diperoleh, berapa biaya yang akan dikeluarkan dan keuntungan yang didapatkan, kapan pengembalian investasi terjadi dan pada tingkat berapa investasi dapat memberikan manfaat (Putri et al., 2013). Dalam aspek keuangan ini akan dikaji besarnya investasi, sumber pendanaan, proyeksi laba/rugi dan penilaian kelayakan.

3. Metode, Data, dan Analisis

Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif kualitatif yaitu mendeskripsikan, menggambarkan, dan mengungkapkan suatu permasalahan atau keadaan tertentu yang nantinya dapat memberikan suatu gambaran secara tepat mengenai keadaan sebenarnya terkait objek yang akan diteliti, sehingga dapat memecahkan masalah tersebut (Widoningtyas et al., 2014). Digunakan penelitian deskriptif kualitatif karena dapat memberikan gambaran secara tepat tentang keadaan sebenarnya dari objek yang diselidiki dalam rangka memecahkan masalah tertentu yang spesifik.

Jenis dan Sumber Data

Jenis data terbagi menjadi dua, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer akan diperoleh melalui penyebaran kuesioner, wawancara, dan observasi. Kuesioner digunakan untuk memperoleh data terkait peluang pasar dan akan dibagikan ke pengunjung Telaga Bleder sejumlah 30 responden dengan metode accidental sampling. Sedangkan wawancara dan observasi akan digunakan untuk memperoleh gambaran keadaan situasi dan kondisi Telaga Bleder saat ini serta untuk melihat alternatif pengembangan Telaga Bleder. Narasumber dalam penelitian adalah Bapak Sulistio S.Sos sebagai Kepala Desa Ngasinan, Bapak Daiman sebagai Kepala Dusun Bleder, dan Ibu Sri Handayani sebagai Kepala Dinas Pariwisata, Kepemudaan dan Olahraga Kabupaten Magelang bagian Telaga Bleder. Sedangkan data sekunder diperoleh dari data statistik pariwisata Kabupaten Magelang serta APBD daerah Kabupaten Magelang.

Teknik Analisis

Teknik analisis dalam penelitian ini terdiri dari: (1) analisis deskriptif untuk menganalisis, menggambarkan, dan meringkas data hasil wawancara dan observasi terkait aspek teknis seperti rancangan tata letak, spesifikasi dan ketersediaan peralatan yang dibutuhkan, (2) statistik deskriptif untuk menggambarkan hasil survei terkait aspek pasar, dan (3) penilaian kelayakan investasi dari aspek keuangan menggunakan metode Payback Period (PP), Net Present Value (NPV), dan Internal Rate of Return (IRR), sebagai berikut:

a. Payback Period (PP)

Payback Period merupakan teknik penilaian untuk mengukur jangka waktu pengembalian investasi suatu proyek (Afiyah, Saifi, & Dwiatmanto, 2015). Payback Period digunakan untuk mengukur seberapa lamakah investasi suatu proyek dapat kembali dalam satuan waktu tahun atau bulan. Dengan menggunakan metode ini, sebuah proyek dinilai layak jika periode PP lebih pendek dari umur ekonomis. Perhitungan PP untuk proyek yang mempunyai pola arus kas sama per tahun dapat menggunakan rumus:

$$PP = \frac{\text{Total investasi}}{\text{Arus kas per tahun}} \times 1 \text{ tahun}$$

Sedangkan perhitungan nilai PP dengan nilai arus kas berbeda tiap tahun dapat menggunakan rumus:

$$PP = t + \frac{b - c}{d - c}$$

Keterangan:

t = tahun terakhir di mana cash flow belum menutupi nilai investasi

b = nilai investasi

c = kumulatif nilai arus kas pada tahun ke t

d = jumlah kumulatif arus kas pada tahun t + 1

b. Net Present Value (NPV)

Perhitungan NPV dilakukan dengan cara membandingkan nilai sekarang dari aliran kas masuk bersih dengan nilai sekarang dari biaya pengeluaran suatu investasi. Suatu proyek dinyatakan layak jika nilai NPV lebih dari 0 maka usulan proyek dapat dilaksanakan (Dewi & Yadnya, 2013). Perhitungan NPV dilakukan dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{A_t}{(1 - k)^t}$$

Keterangan:

k = suku bunga

A_t = arus kas pada periode t

n = periode yang terakhir di mana aliran kas diharapkan

c. Internal Rate of Return (IRR)

Metode yang digunakan untuk menghitung tingkat bunga, sehingga dapat menyamakan antara nilai sekarang yaitu semua aliran kas masuk dengan aliran kas keluar yang diperoleh dari investasi (Dewi & Yadnya, 2013). Jika nilai IRR lebih besar dari rate of return yang ditentukan maka investasi dapat diterima. Rumus yang digunakan untuk menghitung IRR adalah:

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{(NPV_1 - NPV_2)}(i_2 - i_1)$$

4. Hasil dan Pembahasan

Pada bagian ini akan diuraikan gambaran umum objek wisata Telaga Bleder dan usulan pengembangannya. Selanjutnya akan dibahas hasil analisis kelayakan usulan pengembangan Telaga Bleder dari aspek teknis dan operasional, aspek pasar dan aspek keuangan.

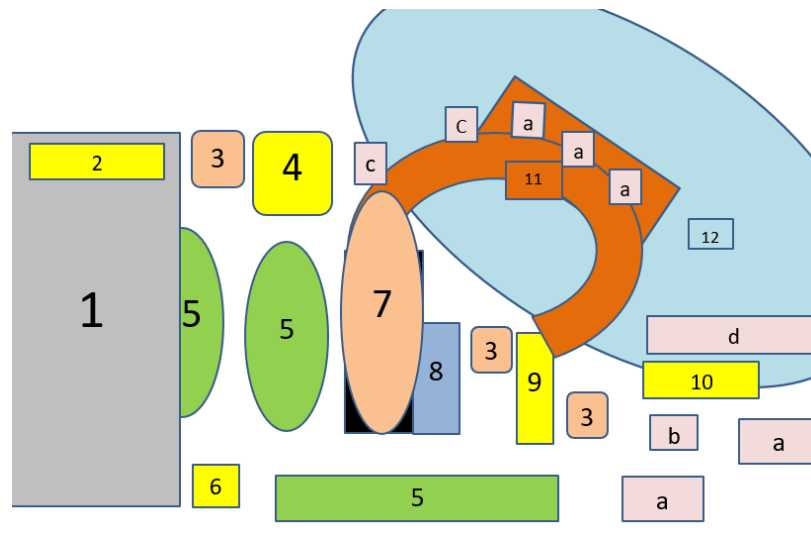
Gambaran Umum dan Usulan Pengembangan Telaga Bleder

Telaga Bleder berada di Dusun Bleder, Kelurahan Ngasinan, Kecamatan Grabag, Kabupaten Magelang, Jawa Tengah. Secara geografis, Desa Ngasinan terletak pada 6° 51' 46" sampai dengan 7° 11' 47" LS dan 109° 40' 19" sampai dengan 110° 03' 06" BT. Terletak 4 km di sebelah timur Kecamatan Grabag dan 26 km dari Kota/Kabupaten Magelang. Dusun Bleder memiliki daya tarik untuk pengunjung atau wisatawan karena keasrian alamnya. Potensi Dusun Bleder lainnya adalah wisata berbasis masyarakat lokal dimana masyarakat Dusun Bleder memiliki kreativitas dalam pembuatan bedug dan keranjang serta pembudidayaan ikan. Potensi alam dan masyarakat Dusun Bleder dapat menjadi faktor yang mendorong wisatawan untuk berkunjung ke Telaga Bleder.

Objek wisata Telaga Bleder saat ini terdapat beberapa fasilitas sebelum dilakukan pengembangan. Seperti pada Gambar 1. di bawah bahwa sudah terdapat area parkir yang lumayan luas, cukup untuk motor, mobil maupun bus. Sebelum masuk wisata harus membeli tiket di loket bagian depan. Loket sudah tersedia dengan ukuran kecil. Selain itu terdapat satu toilet yang terbagi untuk wanita dan pria. Gazebo juga sudah ada namun kecil dan sudah mulai rusak sehingga ditambah dan dikembangkan lagi. Selain itu, untuk wahana permainan terdapat bebek air, namun selama pandemi ini sudah tidak diberlakukan sehingga bebek air menjadi mangkrak dan tidak dapat ditumpangi. Fasilitas pendukung wahana air yaitu tempat parkir wahananya juga sudah mulai tidak layak karena pembatas sudah berkarat dan ada beberapa yang roboh sehingga perlu direnovasi. Selain wahana bebek air, terdapat kolam renang yang dikhususkan untuk anak-anak sehingga kolam tidak dalam dan aman untuk anak kecil.

Gambar 1 notasi a, b, c, dan d menunjukkan tata letak usulan pengembangan Telaga Bleder yang akan dikaji dalam penelitian ini, meliputi: penambahan lima unit meja dan kursi di sekitar tepi telaga

sebagai ganti dari gazebo agar dapat digunakan untuk menikmati keindahan telaga, pembuatan dua spot foto berupa ayunan di pinggir jembatan telaga serta menambah loket tiket permainan dan permainan air berupa sepuluh perahu dayung dengan sistem penumpang mendayung sendiri dengan rentang waktu yang sudah ditentukan.



Keterangan:

- | | | |
|-------------------|----------------------------|----------------------------|
| 1. Parkir | 8. Kolam Renang | b. Proyek loket wahana air |
| 2. Cinderamata *) | 9. Toilet | c. Proyek spot foto ayunan |
| 3. Gazebo *) | 10. Parkir Sarana Air | d. Proyek perahu air |
| 4. Mushola *) | 11. Jembatan *) | |
| 5. Taman *) | 12. Telaga | |
| 6. Loket | a. Proyek kelompok (kursi) | |
| 7. Café Perahu *) | | |

*) Sedang dalam proses pembangunan

Gambar 1. Denah Pengembangan Telaga Bleder

Analisis Aspek Teknis

Usulan pengembangan Telaga Bleder meliputi penambahan meja dan kursi, pembuatan ayunan, pengadaan perahu dayung untuk wahana air dan pembangunan loket. Berikut spesifikasi teknis dari kebutuhan pengembangan tersebut berikut estimasi biayanya (Tabel 1):

Tabel 1. Spesifikasi Teknis Usulan Pengembangan Telaga Bleder

No	Usulan Pengembangan	Spesifikasi	Dimensi	Jumlah Unit	Perkiraan Biaya Per Unit (Rp)
1.	Menambahkan bangku dan meja	Bangku dan meja dengan model elegan minimalis, berkapasitas bagi 4 - 6 orang, Terbuat dari kayu	Ukuran 140 x 130 x 75 cm	5 unit	1.300.000
2.	Membuat spot foto di samping telaga seperti ayunan gantung	Tiang penyangga ayunan yang terbuat dari besi brc dan 2 ayunan gantung	Ukuran tiang 3 x 3 m Ukuran ayunan 0,5 x 1,5m	2 unit	3.000.000

No	Usulan Pengembangan	Spesifikasi	Dimensi	Jumlah Unit	Perkiraan Biaya
					Per Unit (Rp)
3.	Menambah wahana air perahu dayung dengan kapasitas 2- 5 orang	Perahu dayung berbahan dasar fiber	Ukuran perahu dayung 340 cm x 150 cm x 60 cm	10 unit	13.000.000
4.	Membuat loket tiket untuk wahana air	Bahan bangunan	Ukuran bangunan sekitar 2x2 meter	1 unit	20.000.000

Gantt Chart berikut (Gambar 2) menunjukkan perkiraan waktu yang dibutuhkan untuk pelaksanaan usulan pengembangan Wisata Telaga Bledar mulai dari pengecekan lokasi hingga penyelesaian yaitu selama tiga bulan.

Uraian Pekerjaan	Estimasi Waktu Pelaksanaan (dalam minggu)											
	Bulan 1				Bulan 2				Bulan 3			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Cek lokasi (pengukuran)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Pembersihan dan pemerataan lokasi		■	■	■								
Cek hasil pengukuran				■				■				■
Pemesanan besi untuk ayunan						■	■	■				
Pemesanan bahan untuk pembangunan loket							■	■				
Pemesanan meja dan kursi serta perahu dayung								■	■	■	■	■
Pemasangan besi ayunan									■	■	■	■
Pembangunan loket									■	■	■	■
Pemasangan meja dan kursi serta perahu dayung												■

Gambar 2. Gantt Chart Estimasi Pelaksanaan Pengembangan

Berdasarkan analisis teknis, dapat dinyatakan bahwa usulan ini layak untuk dijalankan karena lahan tersedia dan pengembangan yang diusulkan dapat mengoptimalkan lahan yang masih kosong, kebutuhan fasilitas tambahan mempunyai spesifikasi yang jelas dan dapat diperoleh dengan mudah, serta waktu yang dibutuhkan untuk melaksanakan pengembangan yang diusulkan wajar.

Analisis Aspek Pasar

Analisis kelayakan pasar dari usulan pengembangan Telaga Bledar meliputi analisis terhadap potensi pasar dan permintaan potensial, sebagai berikut:

1. Potensi Pasar

Berdasarkan data yang diperoleh dari Disporapar Kabupaten Magelang, jumlah kunjungan wisatawan ke Kabupaten Magelang pada tahun 2021 mengalami penurunan sekitar 50 persen (565 ribu pengunjung) jika dibandingkan dengan jumlah pengunjung pada tahun 2020 yang mencapai lebih dari 1 juta orang. Hal ini disebabkan adanya pembatasan sosial dan karantina wilayah akibat pandemi Covid-19. Meskipun demikian, dengan penerapan protokol kesehatan dan semakin baiknya penanganan kasus dan penyebaran Covid-19, sektor pariwisata diharapkan kembali bangkit. Secara nasional, jumlah wisatawan nusantara pada tahun 2021 meningkat 12 persen dibanding tahun 2020 (Hutauruk, 2022). Oleh karena itu, para pengelola objek wisata tetap berinovasi untuk meningkatkan minat berkunjung masyarakat.

2. Permintaan Potensial

Dalam mencapai target pasar yang luas dan tepat sasaran, maka diperlukan sebuah analisis permintaan pasar. Analisis permintaan pasar ini dilakukan dengan menggunakan metode survei dengan menyebarkan kuesioner kepada masyarakat sekitar dan pengunjung Telaga Bledar. Penelitian ini mengambil responden dengan jumlah 30 responden, dengan hasil sebagai berikut:

Karakteristik Responden

Berdasarkan Tabel 2 dapat diketahui bahwa responden terdiri dari 57 persen atau 17 orang perempuan dan 43 persen atau 13 orang laki-laki.

Tabel 2. Karakteristik responden

Jenis Kelamin	Jumlah	Persentase
Perempuan	17	57%
Laki-Laki	13	43%
Total	30	100%

Sumber: Hasil Pengolahan data tahun 2021

Tabel 3 menunjukkan bahwa sebagian besar responden berusia 20 -30 tahun (66,7 persen) diikuti oleh responden dengan kelompok usia 30 - 49 tahun (16,7 persen).

Tabel 3. Usia Responden

No	Usia	Jumlah	Persentase
1	< 20 Tahun	2	6,7%
2	20-29 Tahun	20	66,7%
3	30-49 Tahun	5	16,7%
4	> 50 Tahun	3	10,0%

Sumber: Hasil Pengolahan data tahun 2021

Persepsi Responden terhadap Telaga Bleder

Tabel 4 menampilkan persepsi responden terhadap daya tarik objek wisata Telaga Bleder dilihat dari empat aspek, yaitu pemandangan alam, tumbuh-tumbuhan, wahana air, dan konsep infrastruktur. Sebagian besar responden menyatakan bahwa keempat aspek objek wisata di Telaga Bleder cukup menarik hingga sangat menarik.

Tabel 4. Persepsi Responden Terhadap Daya Tarik Wisata

Daya Tarik	Sangat Menarik - Cukup Menarik	Kurang Menarik - Tidak Menarik
Pemandangan alam	70%	30%
Tumbuh - tumbuhan	63%	37%
Wahana air	86%	14%
Konsep infrastruktur	77%	23%

Sumber: Data primer yang diolah

Fasilitas Telaga Bleder yang Diminati oleh Responden

Hasil survei tentang fasilitas yang diminati saat berkunjung ke Telaga Bleder disajikan pada Tabel 5. Berdasarkan survei dapat disimpulkan bahwa gazebo menjadi spot yang paling diminati (20 persen), diikuti spot kuliner (16,7 persen) dan mushola, ruang pertemuan, kursi taman, dan permainan air masing-masing 13,3 persen. Sebanyak 10 persen responden menyatakan internet sebagai fasilitas yang diminati. Berdasarkan hasil survei tersebut, pengembangan yang diusulkan dengan menambahkan spot tempat duduk di sekitar pinggir danau, spot permainan air berupa perahu dayung dan memanfaatkan lahan kosong untuk dijadikan spot foto berupa ayunan yang terletak pada sisi jembatan yang berada di tengah danau sesuai dengan minat responden.

Tabel 5. Fasilitas yang Diminati

No	Fasilitas yang diminati	Jumlah	Persentase
1	Gazebo	6	20,0%
2	Spot Kuliner	5	16,7%
3	Mushola	4	13,3%
4	Co-Working / ruangan pertemuan	4	13,3%
5	Kursi pinggir taman/danau	4	13,3%
6	Permainan Air	4	13,3%
7	Internet	3	10,0%

Sumber: Data primer yang diolah

Berdasarkan analisis potensi pasar dan permintaan potensial dapat disimpulkan bahwa usulan pengembangan layak untuk dijalankan. Kunjungan wisatawan terutama wisatawan nusantara diproyeksikan terus meningkat pada masa kenormalan baru dan penambahan fasilitas yang diusulkan, yaitu kursi-kursi, permainan air, serta spot foto sesuai dengan minat wisatawan.

Analisis Aspek Keuangan

1. Kebutuhan Investasi dan Pendanaan

Berdasarkan survei harga kebutuhan pengadaan fasilitas pengembangan Telaga Bleder, besarnya investasi yang dibutuhkan adalah Rp 184.900.000 (Tabel 6). Kebutuhan investasi tersebut direncanakan akan menggunakan dana dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

Tabel 6. Perkiraan Kebutuhan Investasi

No	Kebutuhan	Unit	Ukuran	Harga per unit (Rp)	Perkiraan Biaya (Rp)
1	Kursi dan meja	5	140 x 130 x 75 cm	1.300.000	6.500.000
2	Spot foto ayunan	2	Tiang: 3m x 3m Ayunan: 0.5m x 1,5m	3.000.000	6.000.000
	Tukang	4	2 minggu	200.000	11.200.000
3	Perahu dayung	10	340cm x 150cm x 60cm	13.000.000	130.000.000
4	Pembangunan loket	1	2m x 2m	20.000.000	20.000.000
	Tukang	4	2 minggu	200.000	11.200.000
Total Biaya					184.900.000

2. Perkiraan Tambahan Pendapatan

Perkiraan pendapatan dari hasil sewa 10 unit perahu dayung diperkirakan Rp 22.500.000 per bulan dengan asumsi harga sewa sebesar Rp 10.000 per 25 menit dan jumlah pengunjung yang akan menggunakan perahu dayung sebesar 50 persen dari perkiraan jumlah pengunjung Telaga Bleder yang diasumsikan perhari 100 pengunjung dan pertambahan setelah berjalannya wisata air mengalami kenaikan sehingga berjumlah 150 pengunjung per hari. Dengan asumsi harga tiket pengunjung Rp 5.000 per orang dan semua kenaikan pengunjung mengendarai sepeda motor dengan tarif harga parkir Rp 2.000 per motor Perhitungan tertera pada Tabel 7 berikut:

Tabel 7. Perkiraan Tambahan Pendapatan

No	Projek	Biaya Sewa (Rp)	Perkiraan jumlah orang per bulan	Pendapatan per bulan (Rp)	Pendapatan per tahun (Rp)
1	Perahu Dayung	10.000	2.250	22.500.000	270.000.000
2	Tiket Pengunjung	5.000	1.500	7.500.000	90.000.000
3	Tarif Parkir	2.000	1.500	3.000.000	36.000.000
		Total		33.000.000	396.000.000

3. Perkiraan Tambahan Biaya

Berdasarkan usulan pengembangan Telaga Bleder, dibutuhkan tambahan biaya operasional (Tabel 8) yang meliputi biaya tenaga kerja sebanyak enam orang untuk di bagian wisata air yaitu perahu dayung dan satu orang untuk menjaga loket permainan air. Dengan gaji UMR Kabupaten Magelang yaitu Rp 2.075.000 per orang dan biaya perawatan sebesar Rp 5.000.000 per bulan. Pengadaan aktiva tetap dalam rencana pengembangan ini memunculkan biaya penyusutan sebesar Rp 10.670.000 per tahun (Tabel 9).

Tabel 8. Biaya Operasional Tambahan

No	Biaya Operasi Tambahan	Total Biaya per Bulan (Rp)	Total Biaya per Tahun (Rp)
1	Biaya Perawatan	5.000.000	60.000.000
2	Gaji Karyawan (enam orang)	12.450.000	149.400.000
3	Penggantian pelampung		3.750.000
		Total Biaya Operasional	213.150.000

Tabel 9. Perhitungan Penyusutan

NO	Jenis aktiva	Umur ekonomis (Tahun)	Total harga perolehan (Rp)	Nilai residu	Total penyusutan per tahun (Rp)	Nilai terminal pada akhir tahun 5 (Rp)
1	Kursi	5	6.500.000	650.000	1.170.000	650.000
2	Ayunan	5	6.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
3	Perahu	10	130.000.000	0	6.500.000	65.000.000
4	Loket	10	20.000.000	0	2.000.000	10.000.000
Total					10.670.000	76.650.000

*) metode penyusutan garis lurus

4. Proyeksi Laba/Rugi

Proyeksi Laporan Laba / Rugi untuk jangka waktu selama lima tahun disajikan pada Tabel 10 dengan asumsi tahun kedua hingga kelima mengalami kenaikan pendapatan sebesar 10 persen dari harga jumlah pengunjung wisata air dan kenaikan gaji tenaga kerja sebesar 5 persen setiap tahunnya.

Tabel 10. Proyeksi Laba/Rugi

Keterangan	Tahun 1 (Rp)	Tahun 2 (Rp)	Tahun 3 (Rp)	Tahun 4 (Rp)	Tahun 5 (Rp)
Pendapatan	396.000.000	435.600.000	479.160.000	527.076.000	579.783.600
Beban:					
Beban perawatan	60.000.000	60.000.000	60.000.000	60.000.000	60.000.000
Pelampung	3.750.000	3.750.000	3.750.000	3.750.000	3.750.000
Gaji karyawan	149.400.000	156.870.000	164.713.500	172.949.175	181.596.634
Biaya penyusutan	10.670.000	10.670.000	10.670.000	10.670.000	10.670.000
Total Beban	223.820.000	233,290.000	239.133.500	247.369.175	256.016.634
Laba Bersih	172.180.000	202.310.000	240.026.500	279.706.825	323.766.966

5. Proyeksi Arus Kas

Proyeksi Laporan Arus Kas untuk jangka waktu selama lima tahun disajikan pada Tabel 11, sebagai berikut:

Tabel 11. Arus Kas per Tahun (Rp)

Keterangan	Tahun 0	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5
Arus Kas Awal	-184.900.000					
Arus Kas Operasi						

Keterangan	Tahun 0	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5
Arus Kas Awal	-184.900.000					
Laba bersih setelah bunga dan pajak		172.180.000	202.310.000	240.026.500	279.706.825	323.766.966
Penyusutan		10.670.000	10.670.000	10.670.000	10.670.000	10.670.000
Arus Kas Akhir						76.650.000
Total Arus Kas	-184.900.000	182.850.000	212.980.000	250.696.500	290.376.825	411.086.966

6. Penilaian Investasi

Langkah berikutnya dalam analisis keuangan adalah melakukan penilaian kelayakan investasi atas usulan pengembangan Telaga Bleder. Penilaian investasi dilakukan dengan menggunakan perhitungan Payback Period, Net Present Value dan Internal Rate of Return. Dengan asumsi tingkat suku bunga diskonto pertama sebesar 10 persen dan suku bunga diskonto dua sebesar 15 persen. menghasilkan hasil analisis kelayakan keuangan disajikan pada Tabel 12 sebagai berikut:

Tabel 12. Hasil Analisis Kelayakan Keuangan Telaga Bleder

No	Alat Analisis	Hasil Analisis	Keterangan
1	<i>Payback period</i>	1,1	Layak
2	<i>Net Present Value (faktor diskonto 10 persen)</i>	1.116.416.007	Layak
	<i>Net Present Value (faktor diskonto 15 persen)</i>	1.093.928.484	Layak
3	<i>Internal Rate of Return</i>	111 persen	Layak

Hasil perhitungan kelayakan keuangan proyek pengembangan Telaga Bleder, menunjukkan bahwa proyek layak untuk dilaksanakan, berdasarkan hasil hitung Payback Period, menunjukkan waktu 1,1 atau 1 tahun 1 bulan, lebih pendek dari umur investasi lima tahun, NPV (10 persen) sebesar 1.116.416.077 dan NPV(15 persen) sebesar 1.093.928.484 menunjukkan hasil lebih dari nol, dan IRR yang diperoleh sebesar 111 persen dan lebih dari tingkat biaya modal yang diasumsikan sebesar 10 persen. Dengan demikian proyek pengembangan tersebut dapat disimpulkan layak untuk dilaksanakan.

5. Kesimpulan

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan usulan pengembangan Telaga Bleder yang meliputi penambahan spot foto, wahana air, dan kursi taman dengan mengkaji aspek pasar, aspek teknis, dan aspek keuangan. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa usulan pengembangan tersebut layak untuk dijalankan. Dari aspek teknis, usulan pengembangan dinilai layak karena mengoptimalkan lahan yang masih kosong, fasilitas yang dibutuhkan mempunyai spesifikasi yang jelas dan mudah diperoleh, serta waktu pengerjaan proyek yang wajar. Sedangkan dari aspek pasar, usulan pengembangan juga dinilai layak karena potensi pasar pariwisata yang baik dan diproyeksikan terus meningkat pada masa kenormalan baru, serta penambahan fasilitas yang sesuai dengan minat pengunjung. Usulan pengembangan juga dinilai layak dari aspek keuangan karena dalam jangka waktu analisis tiga tahun, investasi yang ditanamkan akan kembali dalam 1 tahun 1 bulan, mempunyai nilai sekarang bersih (NPV) positif baik pada tingkat diskonto 10 persen maupun 15 persen, dan nilai tingkat pengembalian internal (IRR) sebesar 111 persen.

6. Implikasi Praktis

Hasil penelitian menunjukkan bahwa industri pariwisata mempunyai potensi untuk kembali bangkit dan bertumbuh. Oleh karena itu, pengelola pariwisata perlu untuk berbenah agar objek wisata yang dikelolanya dapat menarik minat pengunjung untuk datang. Usulan pengembangan dalam penelitian ini layak untuk dipertimbangkan sebagai salah satu alternatif pengembangan karena melengkapi fasilitas yang sekarang ada, sesuai dengan minat pengunjung, serta memberikan hasil yang menguntungkan.

7. Keterbatasan dan Saran Untuk Penelitian Selanjutnya

Penelitian ini mempunyai beberapa keterbatasan, yaitu (1) analisis kelayakan hanya mengkaji tiga aspek saja. Perlu dipertimbangkan aspek lain seperti aspek legal, lingkungan dan sosial; (2) survei yang dilakukan untuk melihat permintaan potensial hanya melibatkan 30 responden dan menggunakan teknik non-probability sampling dengan metode accidental sampling, sehingga kemungkinan data yang dikumpulkan tidak mewakili populasi. Penelitian berikutnya dapat dilakukan dengan memperbesar jumlah sampel dan menggunakan teknik probability sampling.

References

- Afiyah, A., Saifi, M., & Dwiatmanto. (2015). Analisis studi kelayakan usaha pendirian Home Industry (Studi kasus pada Home Industry Cokelat “ Cozy ” Kademangan Blitar). *Jurnal Administrasi Bisnis*, 23(1), 1-11.
- Biro Pusat Statistik Kabupaten Magelang (2022). <https://magelangkab.bps.go.id/indicator/16/956/1/banyaknya-daya-tarik-wisata-di-kabupaten-magelang.html>
- Dewanto, R. (2017). Analisis kelayakan pengembangan Objek Wisata Arung Jeram (Studi kasus: Bosamba Rafting). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, 6(1), 1-21.
- Dewi, N. L. P. M. K., & Yadnya, I. P. (2013). Studi kelayakan investasi dari aspek finansial untuk pendirian Naya Salon Denpasar. *E-Jurnal Manajemen*, 2(1), 32–50.
- Gurusinga, D. A. B. (2021). Analisis kelayakan pengembangan pada kawasan wisata alam Simarjarunjung Kabupaten Simalungun. *Repository USU*, 1-56.
- Hidayat, M. I., Chumaidiyah, E., & Sagita, B. H. (2020). Analisis kelayakan usaha daily escape cafe pada tempat wisata batujajar space and culture. *E-Proceeding of Engineering*, 7(3), 9415–9424.
- Hutauruk, D. M (2022, Januari 21). Wisatawan domestik masih akan jadi andalan pemulihan sektor pariwisata. *Kontan.co.id*. <https://industri.kontan.co.id/news/wisatawan-domestik-masih-akan-jadi-andalan-pemulihan-sektor-pariwisata>
- Khrisnamurti, Utami, H., & Darmawan, R. (2016). Dampak pariwisata terhadap lingkungan di Pulau Tidung Kepulauan Seribu. *Journal Kajian*, 21(3), 257–273. <https://jurnal.dpr.go.id/index.php/kajian/article/view/779>
- Kristiawan, I. P. G. T., Warsika, P. D., & Wiranata, A. A. (2017). Analisis aspek teknis, pasar dan finansial terhadap kelayakan investasi proyek pembangunan Town House (Studi kasus: Semarang Town House Klungkung). *Jurnal Ilmiah Teknik Sipil*, 21(1), 68-73.
- Kurniyati, Z. (2016). Strategi pengembangan wisata Pantai Kartini di Kabupaten Jepara. *Jurnal Ilmu Pemerintahan Undip*, July, 1–23.
- Putri, S. R., Unas, S. E., & Hasyim, M. H. (2013). Studi kelayakan finansial pada proyek pembangunan Mall Dinoyo Kota Malang. *Jurnal Rekayasa Sipil*, 7(3), 257-263.
- Ramdan, R. M., & Ikhwana, A. (2017). Analisa kelayakan pengembangan Wisata di Desa. Cimareme Kecamatan Banyuresmi Garut. *Jurnal Kalibrasi*, 14(1), 101–11. <https://doi.org/10.33364/kalibrasi/v.14-1.401>
- Salamat, W. Y. (2017). Pengembangan strategi pemasaran dan promosi untuk objek Wisata Desa Telaga Paca (Studi kasus: Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kab. Halmahera Utara). *Repository UKSW*.

Widoningtyas, L., Sukidin, & Wahyuni, S. (2014). Strategi pengembangan kawasan Wisata Telaga Sarangan pada Pemerintahan Kabupaten Magetan. Artikel Ilmiah Mahasiswa, 1-9.
<http://repository.unej.ac.id/handle/123456789/63386>