



Pemerintah Kabupaten Kendal
Dinas Penanaman Modal dan Perijinan Terpadu Satu
Pintu (DPMPTSP)
Jl. Soekarno Hatta No 191 Kendal

Kajian Potensi Curug Jeglong di Kabupaten Kendal

Laporan Akhir



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, Kami panjatkan puji syukur atas kehadiran Allah SWT, karena dengan Rahmat Nya, buku Laporan Akhir kegiatan “Kajian Potensi di Kabupaten Kendal” bisa tersusun. Buku ini merupakan buku tahap akhir dari kajian ini. Laporan ini berisi mengenai pendahuluan (latar belakang, maksud dan tujuan kegiatan), tinjauan pustaka, Gambaran Umum, Metode pekerjaan, Hasil Analisis, Peluang Kerjasama serta Kesimpulan.

Harapannya buku ini bisa menjadi bahan masukan bagi Pemerintah Kabupaten Kendal, untuk menindaklanjuti adanya potensi dari Curug Jeglong, untuk ditawarkan kepada Investor.

Buku laporan Akhir ini telah disusun secara komprehensif, sesuai dengan maksud dan tujuan dari kegiatan dan sesuai dengan kebutuhan dari Pemerintah Kabupaten Kendal. Jika di dalam isinya belum sesuai, Tim Penyusun sangat terbuka untuk menerima saran dan masukan demi kesempurnaan buku Laporan Akhir ini.

Semarang, 2021

Tim Penyusun

DAFTAR ISI

BAB 1	: Pendahuluan	1-1
1.1.	: Latar Belakang	1-1
1.2.	: Maksud dan Tujuan Kegiatan	1-2
1.3.	: Ruang Lingkup Kegiatan	1-3
BAB 2	: Tinjauan Literatur	2-1
2.1.	: Pengertian Pariwisata	2-1
2.2.	: Jenis Pariwisata	2-2
2.2.1.	: Wisata Alam	2-2
2.2.2.	: Wisata Buatan	2-3
2.2.3.	: Wisata Sosial	2-3
2.2.4.	: Wisata Budaya	2-3
2.2.5.	: Wisata Edukasi	2-4
2.3.	: Elemen Pariwisata	2-4
2.4.	: Analisis Kelayakan Ekonomi	2-7
2.5.	: Keputusan Investasi	2-10
2.5.1.	: Aliran Kas (<i>Cashflow</i>)	2-11
BAB 3	: Gambaran Umum Wilayah	3-1
3.1.	: Gambaran Umum Kabupaten Kendal	3-1
3.1.1.	: Keadaan Geografi	3-1
3.1.2.	: Luas Wilayah	3-1
3.1.3.	: Kependudukan	3-3
3.1.3.1.	: Penduduk Menurut Kecamatan	3-3
3.1.3.2.	: Penduduk Menurut Kelompok Umur	3-4
3.1.4.	: Perekonomian	3-5
3.1.4.1.	: PDRB dan Laju Pertumbuhan Ekonomi	3-5
3.1.4.2.	: Struktur Perekonomian	3-8
3.1.4.3.	: Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja	3-10
3.1.4.4.	: Tingkat Kemiskinan	3-11
3.2.	: Gambaran Umum Curug Jeglong	3-11
3.2.1.	: Sejarah Curug Jeglong	3-11
3.2.2.	: Keunikan Curug Jeglong Kendal	3-12
3.3.	: Gambaran Objek Wisata Lainnya Disekitar Curug Jeglong	3-12
3.3.1.	: Wisata Petik Buah Plantera (Ngebruk)	3-12
3.3.2.	: Wisata Curug Sewu	3-14
BAB 4	: Metode Pekerjaan	4-1
4.1.	: Kerangka Pikir Pekerjaan	4-1
4.2.	: Jenis Data	4-3
4.3.	: Teknik Analisis	4-3
4.4.	: Data yang Digunakan	4-8

BAB 5	: Hasil Analisis	5-1
5.1.	: Aspek Ekonomi	5-1
5.1.1.	: Potensi Ekonomi Curug Jeglong	5-1
5.1.2.	: Potensi Curug Jeglong	5-10
5.1.3.	: Analisis SWOT (Kekuatan-Kelemahan, Peluang-Ancaman) Pengembangan Objek Wisata Curug Jeglong	5-11
5.1.4.	: Analisis <i>Willingness To Pay</i> Pengunjung Terhadap Tiket Masuk Wisata Alam Curug Jeglong Setelah dilakukan Perbaikan	5-17
5.2.	: Aspek Sosial	5-25
5.3.	: Aspek Hukum	5-27
5.3.1.	: Peraturan Terkait	5-27
5.3.2.	: Akte Perizinan Yang Diperlukan	5-28
5.4.	: Aspek Pemasaran	5-29
5.4.1.	: Analisis Permintaan (<i>Demand</i>)	5-29
5.4.2.	: Analisis Pasar (<i>Market</i>)	5-29
5.5.	: Aspek Teknis	5-30
5.5.1.	: Desain Teknis	5-31
5.5.2.	: Estimasi Biaya Investasi	5-38
BAB 6	: Peluang Kerjasama	6-1
6.1.	: Analisis Peluang Kerjasama Investasi Terhadap Pemanfaatan Aset Daerah	6-1
6.1.1.	: Kemitraan Pemerintah Swasta (<i>Public Private Partnership</i>)	6-1
6.1.2.	: Kriteria Dan Bidang Kegiatan Untuk Kemitraan	6-12
BAB 7	: Penutup	7-1
7.1.	: Kesimpulan	7-1
7.2.	: Rekomendasi	7-2

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1.	: Luas Penggunaan Tanah Kabupaten Kendal Tahun 2020	3-2
Tabel 3.2.	: Luas Wilayah Per Kecamatan Di Kabupaten Kendal Tahun 2020	3-2
Tabel 3.3.	: Penduduk Dirinci Menurut Jenis Kelamin & Sex Ratio Kabupaten Kendal Tahun 2020	3-3
Tabel 3.4.	: Penduduk Dirinci Menurut Kelompok Umur Kabupaten Kendal Tahun 2020	3-4
Tabel 3.5.	: PDRB Kabupaten Kendal Atas Harga Berlaku dan Harga Konstan Tahun 2018-2020	3-6
Tabel 4.1.	: Matrik Faktor Strategi Eksternal	4-4
Tabel 4.2.	: Matrik Faktor Strategi Internal	4-4
Tabel 4.3.	: Matriks Strategi SWOT	4-5
Tabel 5.1.	: Penerimaan dan Biaya Operasional Curug Jeglong (Masa setelah Pandemi)	5-11
Tabel 5.2.	: Matriks <i>External Factor Evaluation (EFE)</i> Pengembangan Wisata Alam Curug Jeglong	5-12
Tabel 5.3.	: Matriks <i>Internal Factor Evaluation (IFE)</i> Pengembangan Wisata Alam Curug Jeglong	5-13
Tabel 5.4.	: Diagram Pendapatan Responden	5-21
Tabel 5.5.	: Data <i>Willingness To Pay</i> Masyarakat Terhadap Tiket Masuk Curug Jeglong setelah Pengembangan	5-21
Tabel 5.6.	: Hasil Analisis AIDA Masing-Masing Tahap “Tanggapan Masyarakat Sekitar Terkait Dengan Adanya Pengembangan Objek Wisata Curug Jeglong”	5-26
Tabel 5.7.	: Dasar Hukum Pedoman Pengembangan Curug Jeglong	5-27
Tabel 5.8.	: Analisis Permintaan (<i>Demand</i>) Keberadaan Wisata Alam Curug Jeglong	5-29

Tabel 5.9.	:Potensi Pasar Curug Jeglong	5-30
Tabel 5.10.	: Rencana Anggaran & Belanja Pengembangan Curug Jlegong	5-45
Tabel 5.11.	: Asumsi Penerimaan Curug Jeglong Setelah Pengembangan Skenario 1	5-46
Tabel 5.12.	: Asumsi Pengeluaran Curug Jeglong Setelah Pengembangan Skenario 1	5-48
Tabel 5.13	: Hasil Kelayakan Investasi Skenario Pertama	5-49
Tabel 5.14.	: Asumsi Penerimaan Curug Jeglong Setelah Pengembangan Skenario 2	5-50
Tabel 5.15.	: Asumsi Pengeluaran Curug Jeglong Setelah Pengembangan Skenario 2	5-51
Tabel 5.16.	: Hasil Kelayakan Investasi Skenario 2	5-52

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1.	: Laju Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten Kendal Tahun 2016-2020	3-8
Gambar 3.2.	: Struktur Perekonomian Kabupaten Kendal Tahun 2018-2020	3-9
Gambar 3.3.	: Struktur Perekonomian Kabupaten Kendal Berdasarkan Lapangan Usaha Tahun 2018-2020	3-9
Gambar 3.4.	: Wisata Alam Curug Jeglong	3-12
Gambar 3.5.	: Agro Wisata Plantera (Ngebruk)	3-13
Gambar 3.6.	: Halaman Depan Curug Sewu	3-14
Gambar 3.7.	: Air Terjun Curug Sewu dan Gardu Pandang Munthuk Jambe	3-15
Gambar 3.8.	: Spot foto Tangan Raksa di Objek Wisata Curug Sewu	3-15
Gambar 3.9.	: Spot foto Replika Vespa di Objek Wisata Curug Sewu	3-16
Gambar 5.1.	: Lokasi Objek Wisata Curug Jeglong	5-2
Gambar 5.2.	: Tempat Pembelian Tiket di Curug Jeglong	5-2
Gambar 5.3.	: Gapura Masuk Objek Wisata Curug Jeglong	5-3
Gambar 5.4.	: Air Terjun di Curug Jeglong	5-3
Gambar 5.5.	: Spot Selfie di Curug Jeglong	5-4
Gambar 5.6.	: Camping Ground di Curug Jeglong	5-5
Gambar 5.7.	: Akses Jalan Menuju Desa Bendosari	5-6
Gambar 5.8.	: Akses Jalan Menuju Lokasi Curug Jeglong	5-6
Gambar 5.9.	: Pintuk Masuk “Selamat Datang” Curug Jeglong	5-7
Gambar 5.10.	: Kondisi Musholla di Objek Wisata Curug Jeglong	5-8
Gambar 5.11.	: Kondisi Toilet di Objek Wisata Curug Jeglong ...	5-8
Gambar 5.12.	: Sarana Ruang Pertemuan yang Ada Di Objek Wisata Curug Jeglong	5-9

Gambar 5.13.	: Sarana Tempat Makan (Warung) Di Objek Wisata Curug Jeglong	5-10
Gambar 5.14.	: Matrik Internal-Eksternal Pengembangan Wisata Alam Curug Jeglong	5-14
Gambar 5.15.	: Identitas Responden “Jenis Kelamin”	5-18
Gambar 5.16.	: Identitas Responden “Kategori Umur”	5-18
Gambar 5.17.	: Identitas Responden “Tingkat Pendidikan”	5-19
Gambar 5.18.	: Identitas Responden “Jenis Pekerjaan”	5-19
Gambar 5.19.	: Identitas Responden “Besaran Pendapatan”	5-20
Gambar 5.20.	: Siteplan Pengembangan Lokasi Edukasi Pertanian	5-32
Gambar 5.21.	: Siteplan Pengembangan Lokasi Hutan Pinus dan Curug Jeglong	5-33
Gambar 5.22.	: Akses Curug Jeglong 1	5-34
Gambar 5.23.	: Akses Curug Jeglong 2	5-34
Gambar 5.24.	: Akses Curug Jeglong 3	5-35
Gambar 5.25.	: Akses Curug Jeglong 4	5-35
Gambar 3.26.	: Akses Curug Jeglong 5	5-36
Gambar 5.27.	: Akses Curug Jeglong 6	5-36
Gambar 5.28.	: Gapura Masuk Obyek Wisata Curug Jeglong	5-37
Gambar 5.29.	: Pohon Bermain 1	5-37
Gambar 5.30.	: Pohon Bermain 2	5-38
Gambar 5.31.	: Pohon Bermain 3	5-38
Gambar 5.32.	: Tempat Penginapan 1.....	5-39
Gambar 5.33.	: Tempat Penginapan 2.....	5-39
Gambar 5.34.	: Tempat Penginapan 3	5-40
Gambar 5.35.	: Tempat Penginapan 4	5-40
Gambar 5.36.	: Wisata Pertanian 1	5-41
Gambar 5.37.	: Wisata Pertanian 2	5-41
Gambar 5.38.	: Wisata Pertanian 3	5-42
Gambar 5.39.	: Wisata Pertanian 4	5-42
Gambar 5.40.	: Wisata Pertanian 5	5-43
Gambar 5.41.	: Wisata Pertanian 6	5-43

Gambar 5.42. : Wisata Pertanian 7.....	5-44
Gambar 5.43. : Wisata Pertanian 8	5-44
Gambar 5.44. : Wisata Pertanian 9	5-45



Pendahuluan

1.1. Latar Belakang

Kabupaten Kendal, memiliki banyak sekali potensi pariwisata. Potensi pariwisata di Kabupaten Kendal, berupa wisata alam, wisata budaya, wisata agama, wisata buatan dan lain sebagainya. Dari wisata yang ada di Kabupaten Kendal, ada beberapa pengelolaannya yang belum maksimal. Sehingga hal tersebut, menjadi perhatian Pemerintah Kabupaten Kendal untuk memperbaiki pariwisata yang ada. Hal konkret yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Kendal terkait hal tersebut, salah satunya dengan mengembangkan pariwisata tersebut menjadi tempat wisata yang menarik dan banyak diminati oleh masyarakat Kendal ataupun masyarakat di luar Kendal.

Salah satu tempat wisata alam, yang dikelola dan dikelola oleh Pemerintah Desa Bendosari Kecamatan Plantungan Kabupaten Kendal adalah wisata Curug Jeglong. Curug Jeglong merupakan salah satu dengan pesona air terjun yang berada di perbatasan antara Kab. Kendal dan Kab. Batang. Obyek ini menawarkan keindahan grojogan yang bertingkat-tingkat, bahkan ada 4 tingkatan sekaligus. Lebih dari itu, pengunjung pun akan disuguhkan dengan rindangnya hutan pinus lengkap dengan sejumlah spot foto. Suasana segar pun terasa di kawasan obyek ini, hal ini karena memang ada perpaduan yang apik yakni kawasan hutan pinus dan air terjun. Bahkan objek yang sudah tertata rapi ini pun juga bisa memiliki *camping ground* sehingga dapat dimanfaatkan pengunjung untuk bermalam disana.

Dibalik potensi yang dimilikinya, pengembangan obyek wisata ini masih ala kadarnya, dan belum mendapatkan perhatian untuk dilakukan pengembangan. Sarana dan prasarana sudah lengkap seperti : Musholla, kamar mandi, dan warung makan. Hanya saja kondisi sarana di obyek wisata tersebut masih sangat minim dan belum maksimal. Hal ini dikarenakan belum adanya dana untuk dilakukan pengembangan di obyek wisata ini. Dimana sumber penerimaan pembangunan, masih berasal dari jumlah pengunjung wisatawan, sedangkan kondisinya jumlah wisatawan di obyek ini masih minim. Hal ini dikarenakan kurangnya promosi dan belum banyak masyarakat mengetahui obyek wisata ini, selain itu harga tiket masih sangat murah. Hal tersebut akan berdampak terhadap besarn kecilnya penerimaan pendapatan obyek wisata.

Mengingat hal tersebut, adanya wacana rencana dari Pemerintah Daerah untuk menawarkan rencana pengembangan Curug Jeglong tersebut kepada Investor. Dimana harapannya dengan dikelola dan ditawarkan kepada Investor maka aset daerah yang dimiliki oleh Perhutani bekerjasama dengan Desa itu lebih dikembangkan, dan mampu menyumbang PAD yang tinggi bagi Pemerintah Kabupaten Kendal.

Penawaran kepada Investor tersebut, mencakup rencana pengembangan-pengembangan yang akan dilakukan baik fasilitas fisik maupun pengelolaannya. Untuk itu sebelum ditawarkan kepada Investor, diperlukan sebuah studi kelayakan (FS) seberapa layak pengembangan Curug Jeglong dilihat dari berbagai aspek (ekonomi, sosial, hukum dan finansial/keuangan).

1.2. Maksud dan Tujuan Kegiatan

Maksud dari kegiatan ini adalah :

1. Tersedianya Dokumen Kelayakan yang dapat dijadikan sebagai pedoman atau acuan atas pengembangan Curug Jeglong, yang akan ditawarkan kepada Investor.
2. Memberikan gambaran konsep rencana pengembangan (desain) Curug Jeglong.
3. Membuat rumusan konsep pengelolaan Curug Jeglong, bila dikelola swasta dilihat dari aspek kelembagaan, akan tetapi aspek manajemen, dan aspek hukum.

4. Menganalisis apakah rencana pengembangan Curug Jeglong apakah layak secara ekonomi, sosial, manajemen, hukum dan finansial.

Tujuan dari kegiatan ini adalah :

1. Mengidentifikasi potensi Curug Jeglong.
2. Mengidentifikasi permasalahan yang ada di Obyek wisata Curug Jeglong.
3. Melakukan kajian kelayakan keuangan/ pembiayaan dalam pengembangan Obyek wisata Curug Jeglong.

1.3. Ruang Lingkup Kegiatan

Ruang lingkup kegiatan ini adalah sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi dan menganalisis potensi wisata Curug Jeglong.
2. Menganalisis rencana pengembangan Obyek wisata Curug Jeglong dari berbagai aspek. Yaitu aspek ekonomi, hukum, sosial, manajemen, dan keuangan.
3. Memberikan gambaran desain rencana pengembangan obyek wisata Curug Jeglong.
4. Menghitung biaya (RAB) yang dibutuhkan dalam pengembangan Wisata Curug Jeglong.
5. Memberikan rekomendasi apakah pengembangan wisata Curug Jeglong, layak dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Kendal, dan ditawarkan kepada Investor.



Tinjauan Literatur

2.1. Pengertian Pariwisata

Pariwisata bila di tinjau secara harfiah dari asal katanya bahwa wisata atau kata kerjanya berwisata artinya bepergian atau melancong untuk bersenang-senang. Pariwisata adalah sebagai gabungan gejala dan hubungan yang timbul dari interaksi wisatawan, bisnis, pemerintah tuan rumah serta masyarakat tuan rumah dalam proses menarik dan melayani para wisatawan dan pengunjung lainnya (McIntosh, 1972:4).

Pariwisata adalah berbagai macam kegiatan wisata dan didukung berbagai fasilitas serta layanan yang disediakan oleh masyarakat, pengusaha, Pemerintah dan Pemerintah Daerah. Wisata adalah kegiatan perjalanan yang dilakukan oleh seseorang atau sekelompok orang dengan mengunjungi tempat tertentu untuk tujuan rekreasi, pengembangan pribadi, atau mempelajari keunikan daya tarik wisata yang dikunjungi dalam jangka waktu sementara (UU RI No. 10 Tahun 2009).

Istilah pariwisata berasal dari dua suku kata, yaitu pari dan wisata. **Pari** berarti banyak, berkali-kali atau berputar-putar. **Wisata** berarti perjalanan atau bepergian. Jadi pariwisata adalah perjalanan yang dilakukan berkali-kali atau berputar-putar dari suatu tempat ke tempat yang lain. Jadi dapat disimpulkan bahwa pariwisata adalah meninggalkan tempat kediamannya sehari-hari pergi ke tempat lain untuk tinggal sementara waktu dan bukan untuk mencari nafkah dengan batasan waktu kurang dari satu tahun terus-menerus dengan maksud bersenang-senang, berniaga dan keperluan-keperluan lainnya. Sehingga ciri utama pariwisata adalah melakukan perjalanan dan tinggal sementara di tempat tujuan.

Sedangkan orang yang melakukan perjalanan untuk pelesir (rekreasi), bersenang-senang, usaha/bisnis disebut Wisatawan. Mereka yang termasuk wisatawan adalah :

- Orang yang mengadakan perjalanan untuk bersenang-senang (pleasure), karena alasan keluarga, kesehatan dan sebagainya.
- Orang yang mengadakan perjalanan untuk mengunjungi pertemuan-pertemuan atau sebagai utusan (ilmiah, administratif, diplomatik, keagamaan, atletik dan sebagainya).
- Orang yang mengadakan perjalanan bisnis.
- Orang yang datang dalam rangka pelayaran pesiar (sea cruise), kalau ia tinggal kurang dari 24 jam.

2.2. Jenis Pariwisata

Batasan pariwisata sangat luas dan sesuai dengan maksud berwisata atau kegiatan yang dilakukan oleh wisatawan, maka pariwisata dikategorikan menjadi :

2.2.1. Wisata Alam

Wisata alam adalah obyek wisata yang berkaitan dengan bentang alam, pantai, iklim dan bentukan geografis lain dari suatu destinasi dan sumber daya alam lainnya. Berikut ini adalah beberapa contoh wisata alam yaitu :

1. Wisata Pantai (*Marine tourism*), merupakan kegiatan wisata yang ditunjang oleh saran dan prasarana untuk berenang, memancing, menyelam, dan olahraga air lainnya termasuk sarana dan prasarana akomodasi, makan dan minum.
2. Wisata Etnik (*Etnik tourism*), merupakan perjalanan untuk mengamati perwujudan kebudayaan dan gaya hidup masyarakat yang dianggap menarik.
3. Wisata Cagar Alam (*Ecotourism*), merupakan wisata yang banyak dikaitkan dengan kegemaran akan keindahan alam, kesegaran hawa udara di pegunungan, keajaiban hidup binatang (margasatwa) yang langka, serta tumbuh-tumbuhan yang jarang terdapat di tempat-tempat lain.

4. Wisata Buru, merupakan wisata yang dilakukan di negeri-negeri yang memang memiliki daerah atau hutan tempat berburu yang dibenarkan oleh pemerintah dan digalakkan oleh berbagai agen atau biro perjalanan.
5. Wisata Agro, merupakan jenis wisata yang mengorganisasikan perjalanan ke proyek-proyek pertanian, perkebunan, dan ladang pembibitan di mana wisata rombongan dapat mengadakan kunjungan dan peninjauan untuk tujuan studi maupun menikmati segarnya tanaman di sekitarnya.

2.2.2. Wisata Buatan

Wisata buatan adalah obyek wisata buatan manusia/binaan manusia yang dikelola dengan semenarik mungkin seperti, tempat-tempat bersejarah, keramah-tamanahan dan budaya, tempat hiburan, pusat perbelanjaan, dan taman rekreasi termasuk arsitektur bersejarah dan modern, monument, trotoar jalan, taman dan kebun, pusat konvensi, marina, ski, tempat kepurbakalaan, lapangan golf, toko-toko khusus dan daerah yang bertema.

2.2.3. Wisata Sosial

Wisata sosial adalah wisata yang berhubungan dengan pandangan hidup suatu daerah, adat istiadat, penduduk asli, bahasa, dan kegiatan-kegiatan pertemuan sosial. Seperti ikut serta dalam kehidupan suku dayak, mendalami adat istiadat Bali dll.

2.2.4. Wisata Budaya

Wisata Budaya (*cultural tourism*) berkaitan dengan ritual budaya yang sudah menjadi tradisi, jenis ini ditandai adanya rangkaian motivasi, seperti keinginan belanja di pusat-pusat pengajaran dan riset, untuk mempelajari adat istiadat, kelembagaan dan cara hidup rakyat negeri lain, untuk mengunjungi monumen bersejarah, peninggalan masa lalu atau sebaliknya. Penemuan-penemuan besar masa kini, pusat-pusat kesenian, pusat-pusat keagamaan, atau juga untuk ikut serta dalam festival-festival seni musik dan teater rakyat. Contoh wisata budaya, meliputi sejarah dan cerita rakyat (legenda), agama dan seni, teater musik, tari dan pertunjukkan lain, serta museum. Beberapa dari hal tersebut dapat dikembangkan menjadi even khusus, festival, dan karnaval.

2.2.5. Wisata Edukasi

Wisata edukasi adalah segala sesuatu yang berhubungan tindakan atau pengalaman yang memiliki efek formatif pada karakter, pikiran atau kemampuan fisik dalam individu. Edu-Tourisim atau wisata edukasi dimaksudkan sebagai suatu program dimana pengunjung dalam kegiatan wisata khususnya anak-anak tersebut melakukan perjalanan wisata pada kawasan wisata dengan tujuan utama mendapatkan pengalaman belajar secara langsung yang terkait dengan kawasan wisata yang dikunjungi.

Oleh sebab itu, wisata edukasi sangat penting dalam kegiatan pariwisata karena pengunjung tidak hanya dapat menikmati kawasan tersebut, melainkan juga dapat menambah ilmu pengetahuan tentang suatu hal yang baru yang terdapat pada kawasan wisata mangrove tersebut.

Penerapan konsep wisata edukasi merupakan sebuah konsep yang multidimensi dan multidisiplin, sehingga perlu persiapan yang matang dan pengawasan yang ketat terhadap penerapan konsep agar sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai. Penegasan peran pemerintah dan peran masyarakat sangat diperlukan, selain itu diperlukan juga kerjasama dengan pihak pengusaha mengingat dana yang dibutuhkan dalam penerapan wisata edukasi mangrove cukup besar dan perlu melibatkan banyak stakeholder terkait.

2.3. Elemen Pariwisata

Memandang pariwisata sebagai suatu sistem dan memilahnya dalam sisi permintaan dan sediaan. Jadi yang dimaksud dengan sediaan pariwisata adalah semua elemen-elemen yang dibutuhkan oleh wisatawan yang meliputi atraksi wisata, transportasi dan amenities (fasilitas dan utilitas). Untuk lebih jelasnya tentang komponen-komponen sediaan dalam pariwisata, akan diuraikan sebagai berikut :

1. Atraksi

Atraksi wisata yaitu sesuatu yang dipersiapkan terlebih dahulu agar dapat dilihat, dinikmati dan yang termasuk dalam hal ini adalah : tari-tarian, nyanyian kesenian rakyat tradisional, upacara adat dan lain-lain.

2. Aksesibilitas

Aksesibilitas merupakan fungsi jarak atau tingkat kemudahan untuk mencapai daerah wisata dengan berbagai kawasan tujuan wisata. Berbeda dengan industri manufaktur, dimana barang (produknya) dapat dikirim ke konsumen maka dalam pariwisata konsumen (wisatawan) harus datang ke daerah dimana terdapat produk wisata untuk mengkonsumsi produk-produk wisata tersebut terutama objek dan daya tarik wisata.

Oleh karena itu tingkat kemudahan pencapaian ke daerah wisata tersebut dari daerah asal wisatawan akan mempengaruhi perkembangan daerah wisata tersebut. Jarak dan ketersediaan sarana dan prasarana transportasi ke daerah wisata merupakan hal yang penting.

Objek wisata yang strategis secara geografis sangat tergantung kepada pencapaian lokasi wisata tersebut. Aksesibilitas yang baik sangat berpotensi untuk mendatangkan dan meningkatkan jumlah wisatawan. Sebagian besar objek wisata akan berkembang jika di dukung oleh aksesibilitas yang memadai dengan menggunakan suatu metoda tertentu, seperti mobil, angkutan umum, kapal laut, pesawat, dan lain-lain. Banyak wisata yang secara potensial sangat baik untuk dikembangkan, tetapi karena aksesibilitas yang kurang mendukung, perkembangan objek wisata tersebut menjadi menurun. Sehingga dapat dinyatakan bahwa aksesibilitas merupakan *derived demand* (permintaan turunan) yang dapat menentukan besar kecilnya jumlah wisatawan yang akan berkunjung ke suatu objek wisata.

3. Fasilitas dan Utilitas

Infrastruktur bangunan yang baik yang berada di bawah permukaan tanah maupun di atas permukaan tanah, seperti sistem penyediaan air, sistem pembuangan air limbah, sistem drainase, sistem komunikasi dan fasilitas lainnya seperti jalan, parkir, terminal, bandara, dermaga dan lain-lain. Ketersediaan infrastruktur dapat berpengaruh terhadap pengembangan pariwisata suatu daerah sekaligus ketersediaan infrastruktur yang memperhatikan kualitas lingkungan.

Fasilitas sendiri terdiri dari fasilitas yang berada di atas permukaan tanah yang dilayani oleh infrastruktur, seperti : hotel, resort, rumah, makan, tempat hiburan, toko pusat pembelanjaan dan lain-lain. Penyediaan fasilitas yang baik adalah fasilitas yang memiliki ciri yang unik tidak terdapat di tempat lain. Artinya bahwa fasilitas tersebut menjadi suatu daya tarik tersendiri terhadap wisatawan yang berkunjung.

Faktor lain yang harus diperhatikan adalah ketersediaan akomodasi bagi wisatawan. Pada prinsipnya kunjungan wisatawan merupakan kunjungan untuk mencari kesenangan dan kepuasan sehingga harus didukung oleh ketersediaan akomodasi yang memadai. Wisatawan cenderung akan tertarik dengan fasilitas akomodasi yang lengkap yang bisa mendukung aktivitas yang dilakukan oleh wisatawan. Disisi lain, peningkatan kualitas pelayanan dan kenyamanan dari fasilitas akomodasi tersebut juga menjadi faktor penentu. Pelayanan dan kenyamanan yang baik secara langsung akan meningkatkan kualitas ketersediaan fasilitas tersebut

4. Daya Tarik Wisata

Daya tarik wisata adalah elemen yang menjadi faktor penyebab/pemicu pariwisata, menjadi magnet suatu daerah. Tanpa daya tarik wisata apapun bentuknya tidak akan terjadi pariwisata. Dapat dikatakan bahwa daya tarik inilah “mata dagang” utama suatu DTW (Daya Tarik Wisata). Oleh karena itu, keunikan daya tarik wisata memiliki makna amat penting yang harus dijaga keunikan dan kelestariannya untuk memelihara dan mengembangkan “pasar” wisata suatu DTW. Oleh karena itu pula, pariwisata harus memelihara dan menjamin kelestarian lingkungan, suatu keharusan yang tidak bisa ditawar-tawar.

Objek dan daya tarik dapat berupa alam, sejarah, budaya dan tata hidup dan sebagainya yang memiliki daya tarik untuk di kunjungi atau yang menjadi tujuan dari wisatawan.

5. Informasi dan Promosi

Selain prasarana umum seperti transportasi (lokal, regional, nasional, internasional), komunikasi (telepon, telegraf, radio, televisi, internet)

menjadi tuntutan masa kini. Sarana informasi dan promosi merupakan hal yang utama dalam pengembangan objek pariwisata, sehingga peranan informasi dan promosi harus dilakukan secara terprogram untuk mengembangkan objek pariwisata.

2.4. Analisis Kelayakan Ekonomi

Anggaran Investasi (Capital Budgeting)

Menurut Mulyadi (1997: 329) keputusan investasi merupakan bagian penyusunan anggaran investasi (*capital budgeting*). Diketahui ada berbagai keputusan yang perlu dilakukan oleh manajemen puncak (*investment decision*), misalnya keputusan pembelanjaan menyangkut pemilihan sumber pembelanjaan, sedangkan keputusan investasi menyangkut penggunaan modal yang tersedia. Keputusan investasi sangat erat hubungannya dengan keputusan pembelanjaan.

Menurut Riyanto (1981: 112) *capital budgeting* mempunyai arti penting karena:

- a. Dana yang dikeluarkan akan terikat untuk jangka panjang. Artinya perusahaan harus menunggu selama waktu yang panjang sampai keseluruhan dana yang ditanam dapat diperoleh kembali. Hal ini akan mempengaruhi bagi penyediaan dana dan untuk keperluan lain.
- b. Investasi dalam aktiva tetap menyangkut harapan terhadap hasil penjualan di waktu yang akan datang. Kesalahan dalam melakukan perkiraan akan mengakibatkan "over" atau "underinvestment" dalam aktiva tetap.
- c. Pengeluaran dana untuk keperluan tersebut biasanya meliputi jumlah yang besar. Jumlah dana yang besar tersebut mungkin tidak dapat diperoleh secara sekaligus karena itu sebelumnya harus dibuat rencana secara hati-hati dan teliti.
- d. Kesalahan dalam pengambilan keputusan mengenai pengeluaran modal tersebut akan mempunyai akibat yang berat karena pengambilan keputusan di bidang ini tidak bisa diperbaiki tanpa adanya kerugian.

Dikatakan keputusan investasi jangka panjang bersifat kritis karena menyangkut jumlah dana yang besar dan yang terikat untuk waktu yang panjang, sedikit kemungkinan kesempatan untuk memperbaiki akibat-akibat yang tidak diharapkan, yang ditimbulkan karena salah dalam pengambilan keputusan.

a. Investasi

Menurut Mulyadi (1997: 284) pengertian investasi adalah pengaitan sumber-sumber dalam jangka panjang untuk menghasilkan laba di masa yang akan datang. Dalam penggantian atau penambahan kapasitas pabrik misalnya, dana yang sudah disimpan akan terikat dalam jangka panjang sehingga perputaran uang tersebut menjadi uang tunai tidak dapat terjadi dalam waktu satu atau dua tahun, tetapi dalam waktu yang lama. Investasi banyak mengandung resiko dan ketidakpastian. Investasi dapat dibagi menjadi empat golongan bentuk sebagai berikut:

- a. Investasi yang tidak menghasilkan laba (*non-profit investmenf*)
- b. Investasi yang tidak dapat diukur labanya (*non-measurable profit investment*)
- c. Investasi dalam penggantian ekuipmen (*replacement investment*)
- d. Investasi dalam perluasan usaha (*expansion investment*)

b. Menyusun Peringkat Usulan Investasi

Dari berbagai metode yang digunakan untuk menyusun peringkat usulan investasi, empat diantaranya akan dibahas di sini;

- a. Metode jangka pengembalian (*payback period*) jumlah tahun yang dibutuhkan untuk mengembalikan investasi awal.
- b. Hasil pengembalian investasi (*return on investment*, rata-rata tingkat hasil pengembalian).
- c. Metode nilai sekarang bersih (*net present value*), nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan, didiskonto pada biaya modal yang sesuai, dikurangi dengan biaya investasi.

- d. Metode tingkat pengembalian intern(*internal rate of return*), tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang arus kas dengan pengeluaran investasi.

c. Aspek-aspek Studi Kelayakan Ekonomi

Aspek-aspek dalam studi kelayakan ekonomi meliputi :

a. Aspek pasar dan pemasaran

Evaluasi aspek pasar dan pemasaran sangat penting dilakukan karena tidak ada proyek bisnis yang berhasil tanpa adanya permintaan atas barang/jasa yang dihasilkan oleh proyek tersebut. Pada dasarnya, analisis pasar dan pemasaran bertujuan untuk mengetahui seberapa besar luas tempat pengeringan dan pengepakan ikan, pertumbuhan permintaan dan pangsa pasar (*market share*) dari produk bersangkutan. Analisis dapat dilakukan dengan cara deskriptif maupun inferensial, sedangkan jenis datanya dapat menggunakan data kuantitatif maupun kualitatif.

b. Evaluasi Aspek Teknis

Mempelajari kebutuhan teknis proyek, seperti penentuan kapasitas produksi, jenis teknologi yang dipakai, pemakaian peralatan dan mesin, lokasi proyek dan letak tempat yang paling menguntungkan. Lalu dari kesimpulannya dapat dibuat rencana jumlah biaya pengadaan harta tetapnya.

c. Aspek Keuangan

Dari sisi keuangan, proyek dikatakan sehat apabila dapat memberikan keuntungan yang layak dan memenuhi kewajiban finansialnya. Kegiatan ini dilakukan setelah aspek lain selesai dilaksanakan. Kegiatan pada aspek finansial ini antara lain menghitung perkiraan jumlah dana yang diperlukan untuk keperluan modal kerja awal dan untuk pengadaan harta tetap proyek. Juga dipelajari struktur pembiayaan bagaimana yang paling menguntungkan, yaitu dengan menentukan berapa dana yang harus disiapkan.

d. Aspek Manajemen

Aspek manajemen yang dievaluasi ada dua macam, yang pertama manajemen saat pembangunan proyek dan kedua manajemen saat proyek telah dioperasikan. Proyek gagal karena lemahnya manajemen. Telaah manajemen antara lain menyusun rencana kerja, siapa saja yang terlibat, bagaimana mengkoordinasikan dan mengawasi pelaksanaan proyek dengan sebaik-baiknya. Sedangkan untuk telaah operasional proyek antara lain menentukan secara efektif dan efisien mengenai bentuk badan usaha, jenis jenis pekerjaan, struktur organisasi serta pengadaan tenaga kerja yang dibutuhkan.

e. Aspek Lingkungan

Pertumbuhan dan perkembangan fasilitas ini tidak dapat dilepaskan dari lingkungan sekitarnya. Lingkungan ini dapat berpengaruh positif maupun negatif pada fasilitas sehingga dalam studi kelayakan ini perlu dianalisis pula. Faktor lingkungan tidak bersifat statis melainkan dinamis. Misalnya, hal-hal yang pada saat ini berpengaruh positif, pada waktu yang akan datang bisa saja berpengaruh negatif, begitu pula sebaliknya, sehingga perlu juga menganalisis dinamika lingkungan.

2.5 Keputusan Investasi

Keputusan investasi mempunyai dimensi waktu jangka panjang, sehingga keputusan yang diambil harus dipertimbangkan dengan baik, karena mempunyai konsekuensi berjangka panjang pula. Perencanaan terhadap keputusan investasi sangat penting karena beberapa hal sebagai berikut:

- a. Dana yang dikeluarkan untuk investasi jumlahnya besar, dan dana tersebut tidak bisa diperoleh kembali dalam jangka pendek atau diperoleh sekaligus.
- b. Dana yang dikeluarkan akan terikat dalam jangka panjang, sehingga perusahaan harus menunggu untuk memperoleh kembalinya dana yang sudah diinvestasikan. Dengan demikian akan mempengaruhi penyediaan dana untuk keperluan lain.

- c. Keputusan investasi menyangkaut harapan terhadap hasil keuntungan di masa yang akan datang. Kesalahan dalam mengadakan peramalan akan dapat mengakibatkan kerugian bagi perusahaan.
- d. Keputusan investasi berjangka panjang, sehingga kesalahan dalam pengambilan keputusan akan mempunyai akibat yang panjang dan berat, serta kesalahan dalam keputusan ini tidak dapat diperbaiki tanpa adanya kerugian yang besar.

2.5.1. Aliran Kas (*Cashflow*)

Keputusan investasi yang dilakukan oleh perusahaan mengharapkan akan bisa ditutup oleh penerimaan-penerimaan dimasa yang akan datang. Dimana penerimaan tersebut berasal dari proyeksi keuntungan yang diperoleh atas investasi yang bersangkutan. Keuntungan ini bisa dalam dua pengertian:

1. Laba Akuntansi yaitu laba yang terdapat dalam laporan keuangan yang disusun oleh bagian akuntansi yakni cukup dilihat dari laba pada laporan *Rugi-Laba*.
2. Laba Tunai yaitu laba berupa aliran kas atau cashflow.

Penggolongan Cashflow

Cashflow dikelompokkan dalam 3 macam aliran kas:

1. Inicial Cashflow

Adalah aliran kas yang berhubungan dengan pengeluaran-pengeluaran kas untuk keperluan investasi, seperti pengeluaran kas untuk pembelian tanah, pembangunan pabrik, pembelian mesin, pengeluaran kas lain dalam rangka mendapatkan aktiva tetap. Termasuk dalam inicial cashflow adalah kebutuhan dana yang akan digunakan untuk modal kerja. Inicial cashflow biasanya dikeluarkan pada saat awal pendirian statu proyek investasi.

2. Operasional Cashflow

Merupakan aliran kas yang akan dipergunakan untuk menutup investasi. Operational cashflow biasanya diterima setiap tahun selama usia investasi, dan berupa aliran kas bersih. Operasional cashflow

diperoleh dapat dihitung dengan menambahkan laba akuntansi(EAT) dengan penyusutan.

Permasalahan operasional cashflow ini muncul bila dalam keputusan investasi sumber dana yang dipergunakan berasal dari hutang, yang mengakibatkan laba setelah pajak berbeda, dan tentunya akan mengakibatkan cashflownya menjadi berbeda antara bila dibelanjai dengan modal sendiri dan dibelanjai dengan hutang. Sehingga suatu proyek akan kelihatan lebih baik dibiayai dengan modal sendiri sebab akan menghasilkan cashflow yang lebih besar. Padahal satu proyek hanya mempunyai kesimpulan yaitu *layak apa tidak layak*, tidak peduli apakah proyek itu dibiayai dengan modal sendiri atau modal asing. Oleh karena itu dalam menaksir operasiona cashflow tidak boleh mencampuradukkan keputusan pembiayaan dengan keputusan investasi. Sehingga untuk menaksir aliran kas operasi bila sebagian atau seluruhnya dibelanjai dengan modal asing adalah :

Cashflow= Laba Setelah Pajak+Penyusutan+Bunga(1-pajak)

3. Terminal cashflow

Merupakan aliran kas yang diterima sebagai akibat habisnya umur ekonomis suatu proyek.(seperti nilai residu dan modal kerja yang digunakan).



Gambaran Umum Wilayah

3.1. Gambaran Umum Kabupaten Kendal

Gambaran umum Kabupaten Kendal adalah sebagai berikut :

3.1.1. Keadaan Geografi

Kabupaten Kendal merupakan satu dari 35 kabupaten/kota yang berada dalam wilayah Provinsi Jawa Tengah dengan posisi geografis berkisar antara 109° 40' – 110° 18' Bujur Timur dan 6° 32' – 7° 24' Lintang Selatan. Wilayah Kabupaten Kendal di sebelah utara berbatasan dengan Laut Jawa. Sebelah timur berbatasan dengan kota Semarang, sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Temanggung. Sedangkan sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Batang.

Topografi Kabupaten Kendal terbagi dalam tiga jenis yaitu : daerah pegunungan yang terletak di bagian paling selatan dengan ketinggian antara 0 sampai dengan 2.579 m dpl. Suhu berkisar antara 25° C. Kemudian daerah perbukitan berada di sebelah tengah dan dataran rendah serta pantai disebelah utara dengan ketinggian antara 0 s/d 10 m dpl dan suhu berkisar 27° C.

3.1.2. Luas Wilayah

Kabupaten Kendal bisa dikatakan sebagai kabupaten yang mempunyai wilayah agraris. Hal ini ditunjukkan dengan besarnya luas lahan yang digunakan untuk pertanian. Dari seluruh luas lahan yang ada di Kabupaten Kendal, dipergunakan untuk tanah sawah 24%, tegalan 22%, hutan 16%,

perkebunan 8%, lahan bukan pertanian sebesar 25% dan Lain lain sebesar 5%.

Tabel 3.1.
Luas Penggunaan Tanah Kabupaten Kendal
Tahun 2020

Rincian	Luas (Km ²)	Persentase
Tanah Sawah	240,88	24,03
Tanah Tegalan	220,42	21,99
Hutan	162,64	16,23
Perkebunan	78,68	7,85
Lahan Bukan Pertanian	252,00	25,14
Lain-Lain	47,61	4,75
Jumlah	1,002,23	100,00

Sumber : Kabupaten Kendal dalam Angka Tahun 2021

Dengan Luasan sebesar 1.002,23 km², Kabupaten Kendal merupakan kabupaten terluas ke-20 di Provinsi Jawa Tengah. Kecamatan Singorojo merupakan kecamatan terluas di Kabupaten Kendal dengan luas 119,32 km² atau lebih dari 11 persen dari total luas Kabupaten Kendal sedangkan kecamatan dengan luas terkecil adalah Kecamatan Kendal dengan luas 27,49 km² atau kurang dari 3 persen dari total luas Kabupaten Kendal.

Tabel 3.2.
Luas Wilayah Per Kecamatan
Di Kabupaten Kendal Tahun 2020

Kecamatan	Luas (Km ²)	Persentase
Platungan	48.82	4.87
Sukorejo	76.01	7.58
Pageruyung	51.43	5.13
Patean	92.94	9.27
Singorojo	119.32	11.91
Limbangan	71.72	7.16
Boja	64.09	6.39
Kaliwungu	47.73	4.76
Kaliwungu Selatan	65.19	6.50
Brangsong	34.54	3.45
Pegandon	31.12	3.11
Ngampel	33.88	3.38
Gemuh	38.17	3.81
Ringinarum	23.50	2.34
Weleri	30.28	3.02

Kecamatan	Luas (Km ²)	Persentase
Rowosari	32.64	3.26
Kangkung	38.98	3.89
Cepiring	30.08	3.00
Patebon	44.30	4.42
Kota Kendal	27.49	2.74
Jumlah	1,002.23	100.00

Sumber : Kabupaten Kendal dalam Angka Tahun 2021

3.1.3. Kependudukan

Uraian kependudukan menurut kecamatan, dan kelompok usia di Kabupaten Kendal adalah sebagai berikut.

3.1.3.1. Penduduk Menurut Kecamatan

Jumlah penduduk Kabupaten Kendal menurut Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil tahun 2020 tercatat sebanyak 1.018.505 jiwa terdiri dari 514.795 (50,54 persen) laki-laki dan 503.710 (49,46 persen) perempuan. Penduduk terbesar ada di Kecamatan Boja 82.443 jiwa atau 8,09 persen dari total penduduk yang adadi Kabupaten Kendal. Kecamatan yang jumlah penduduknya paling sedikit adalah Kecamatan Plantungan dengan jumlah penduduk 32.586 jiwa atau 3,20 persen dari total penduduk di Kabupaten Kendal.

Tabel 3.3.
Penduduk Dirinci Menurut Jenis Kelamin & Sex Ratio
Kabupaten Kendal Tahun 2020

No	Kecamatan	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah	Sex Ratio
1	Plantungan	16.704	15.882	32.586	105,18
2	Sukorejo	30.871	29.528	60.399	104,55
3	Pageruyung	18.277	17.394	35.671	105,08
4	Patean	26.459	25.646	52.105	103,17
5	Singorojo	26.699	26.155	52.854	102,08
6	Limbangan	17.594	17.343	34.937	101,45
7	Boja	41.455	40.988	82.443	101,14
8	Kaliwungu	33.323	32.832	66.155	101,50
9	Kaliwungu Selatan	26.329	25.670	51.999	102,57
10	Brangsong	25.633	24.978	50.611	102,62
11	Pegandon	19.012	18.942	37.954	100,37

No	Kecamatan	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah	Sex Ratio
12	Ngampel	18.133	17.722	35.855	102,32
13	Gemuh	26.454	25.955	52.409	101,92
14	Ringinarum	18.710	17.910	36.620	104,47
15	Weleri	30.249	29.636	59.885	102,07
16	Rowosari	27.050	26.516	53.566	102,01
17	Kangkung	25.063	24.820	49.883	100,98
18	Cepring	26.314	26.340	52.654	99,90
19	Patebon	30.342	29.743	60.085	102,01
20	Kota Kendal	30.122	29.710	59.832	101,39
Jumlah		514.795	503.710	1.018.505	102,20

Sumber : Kabupaten Kendal dalam Angka Tahun 2021

3.1.3.2. Penduduk Menurut Kelompok Umur

Jumlah penduduk menurut kelompok umur tahun 2020 terbanyak berada pada strata 30-34 tahun, dengan jumlah 87.045 jiwa (8,55 persen). Sedangkan jumlah penduduk terendah berada pada strata 75 keatas berjumlah 14.404 jiwa (1,61 persen).

Tabel 3.4.
Penduduk Dirinci Menurut Kelompok Umur
Kabupaten Kendal Tahun 2020

Kelompok Umur	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
(0-4)	36.443	34.949	71.392
(5-9)	40.116	38.278	78.394
(10-14)	39.818	37.849	77.667
(15-19)	40.645	38.106	78.751
(20-24)	40.728	38.642	79.370
(25-29)	42.975	41.137	84.112
(30-34)	44.741	42.304	87.045
(35-39)	40.879	39.853	80.732
(40-44)	38.495	38.493	76.988
(45-49)	33.927	35.313	69.240
(50-54)	32.720	33.771	66.491
(55-59)	28.771	28.373	57.144
(60-64)	23.220	22.797	46.017
(65-69)	16.204	16.016	32.220

Kelompok Umur	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
(70-74)	7.940	8.598	16.538
(75+)	7.173	9.231	16.404
Jumlah	514.795	503.710	1.018.505

Sumber : Kabupaten Kendal dalam Angka Tahun 2021

3.1.4. Perekonomian

Kondisi perekonomian Kabupaten Kendal dilihat dari PDRB dan struktur perekonomian adalah sebagai berikut :

3.1.4.1. PDRB dan Laju Pertumbuhan Ekonomi

Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) merupakan nilai tambah bruto seluruh barang dan jasa yang tercipta di wilayah domestik suatu negara yang timbul akibat berbagai aktivitas ekonomi. PDRB atas dasar harga berlaku disusun berdasarkan harga pada periode penghitungan, untuk melihat struktur perekonomian. PDRB atas dasar harga konstan disusun berdasarkan harga pada tahun dasar dan bertujuan untuk mengukur pertumbuhan ekonomi.

Nilai PDRB Kabupaten Kendal tahun 2020 atas dasar harga berlaku, mencapai 42,58 triliun rupiah. Sedangkan berdasarkan harga konstan tahun 2010, PDRB Kabupaten Kendal tahun 2020 sebesar 30,44 triliun rupiah. Laju pertumbuhan ekonomi Kabupaten Kendal pada tahun 2020 mencapai -1,53 persen. Hal ini dikarenakan pada awal tahun 2020 terjadi pandemi Covid-19 yang terjadi di seluruh dunia, termasuk Indonesia. Hal tersebut menyebabkan perekonomian dunia turun drastis, karena ada pembatasan kegiatan ekonomi. Kondisi tersebut juga terjadi di Kabupaten Demak, adanya pandemi Covid-19 menyebabkan laju pertumbuhan ekonomi mencapai minus dari tahun sebelumnya yaitu 5,71 persen di tahun 2019.

Tabel 3.5.
PDRB Kabupaten Kendal Atas Harga Berlaku dan Harga Konstan
Tahun 2018-2020

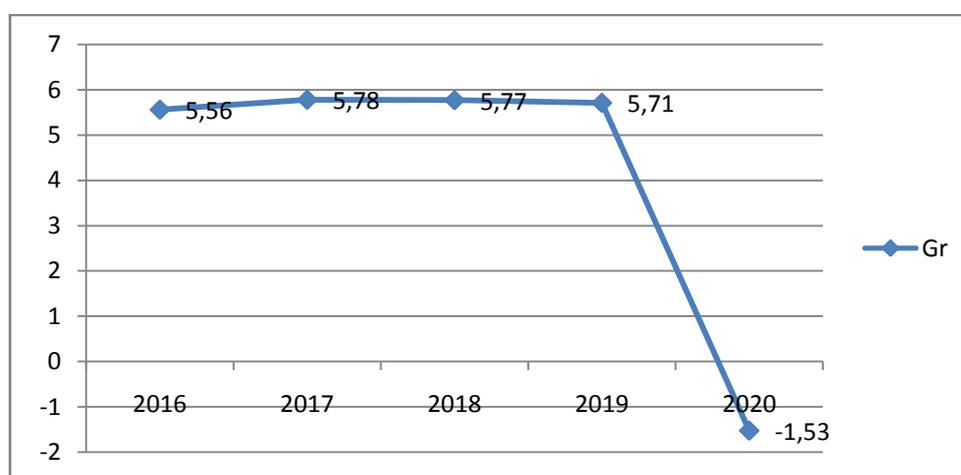
Lapangan Usaha	Atas Dasar Harga Berlaku (Juta Rp)			Atas Harga Konstan (Juta Rp)		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Pertanian, Kehutanan dan Perikanan	7.608,85	8.122,14	8.191,42	5.784,87	6.052,72	5.986,49
Pertambangan & Penggalian	528,80	566,24	590,69	290,60	307,10	313,61
Industri Pengolahan	16.528,28	17.787,79	18.009,22	11.763,81	12.445,17	12.338,13
Pengadaan Listrik dan Gas	71,81	75,74	75,17	61,55	64,82	64,64
Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	25,69	26,94	29,09	23,62	24,37	24,88
Konstruksi	2.672,26	2.846,26	2.757,25	1.991,96	2.073,77	1.997,25
Perdag Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda	4.829,96	5.190,11	5.065,36	3.566,38	3.752,65	3.608,77
Transportasi & Pergudangan	753,86	829,56	581,47	642,62	694,46	470,83
Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	1.293,74	1.426,36	1.384,36	1.022,05	1.107,31	1.059,59
Informasi & komunikasi	1.223,13	1.368,13	1.558,63	1.337,65	1.476,15	1.679,23
Jasa Keuangan dan Asuransi	806,94	840,12	853,98	527,54	541,36	550,13
Real Estate	361,10	385,75	388,25	287,42	303,37	302,93
Jasa Perusahaan	121,06	136,11	130,76	85,40	94,04	88,34
Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial	810,11	854,26	862,36	541,64	561,76	559,20
Jasa Pendidikan	1.078,88	1.187,18	1.194,68	710,22	763,12	760,63

Lapangan Usaha	Atas Dasar Harga Berlaku (Juta Rp)			Atas Harga Konstan (Juta Rp)		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	304,55	331,05	366,20	196,84	209,70	226,85
Jasa Lainnya	529,97	576,97	542,47	411,51	444,52	412,21
PDRB	39.548,99	42.550,71	42.581,36	29.245,66	30.916,39	30.443,69

Sumber : Kabupaten Kendal dalam Angka Tahun 2021

Selama tahun 2016-2020, laju pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Kendal jika dilihat dari harga konstan memiliki trend yang meningkat di tahun 2016-2018, dimana laju pertumbuhan ekonomi dari 5,56% (2016), kemudian menjadi 5,78% (2017), dan di tahun 2018 sebesar 5,77%. Tahun 2019, laju pertumbuhan ekonomi Kabupaten Kendal mengalami penurunan 0,6% sehingga menjadi 5,71%, dan terus mengalami penurunan di tahun 2020 hingga -1,53%.

Gambar 3.1.
Laju Pertumbuhan Ekonomi
Kabupaten Kendal Tahun 2016-2020

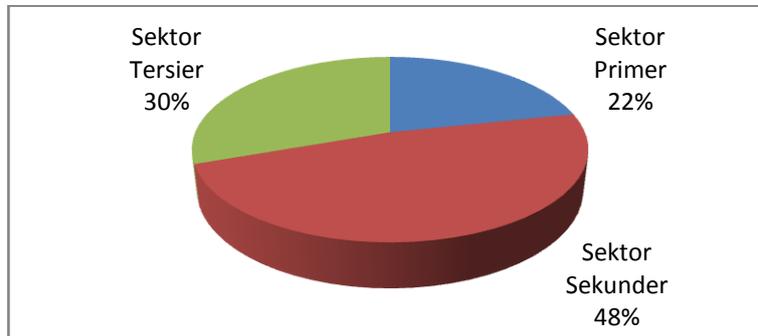


Sumber : Kabupaten Kendal dalam Angka Tahun 2021

3.1.4.2. Struktur Perekonomian

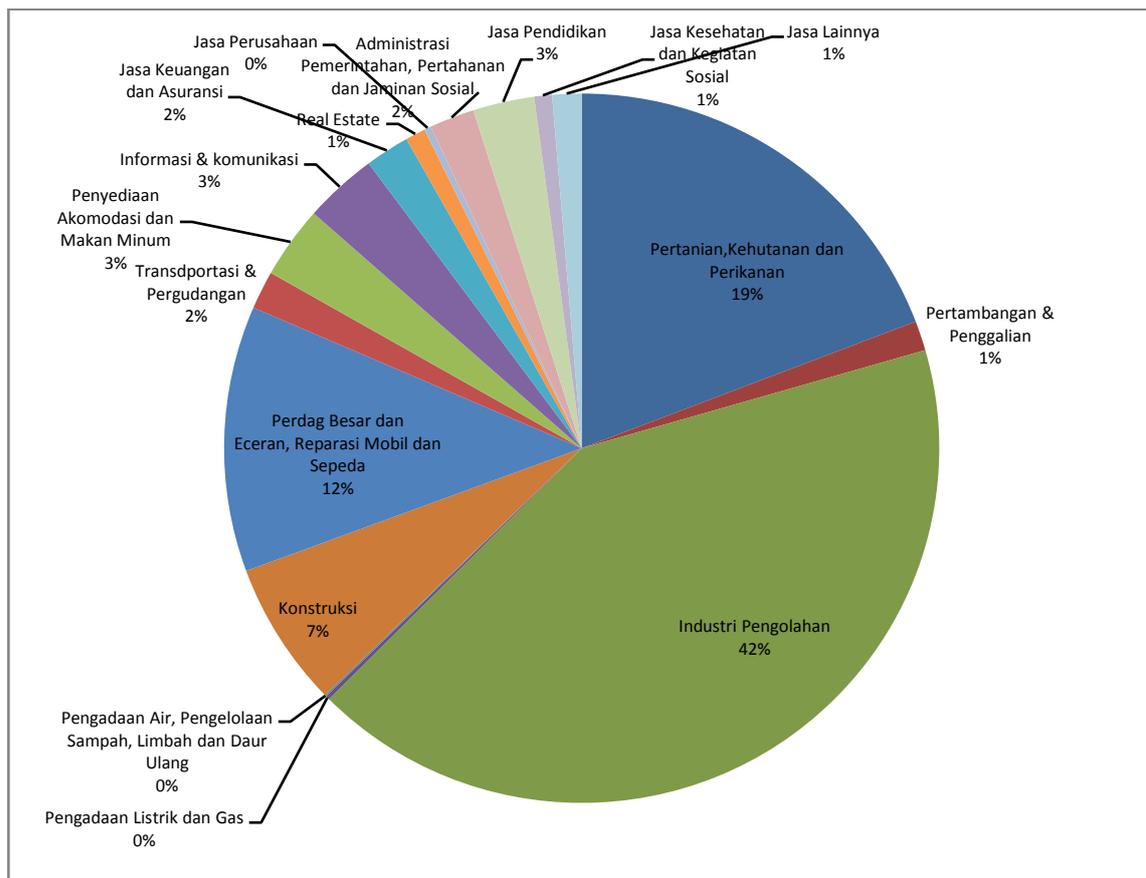
Dari 17 kategori ekonomi yang ada pada PDRB tahun 2018-2020, kontribusi tertinggi didapat dari sektor industri pengolahan 42%. Disusul sektor pertanian, kehutanan dan perikanan sebesar 19%, dan sektor perdagangan besar dan eceran, reparasi mobil dan sepeda sebesar 12%. Selain sektor tersebut, lima sektor lainnya hanya menyumbang kurang dari 1% dan yang terendah adalah sektor pengadaan air, pengelolaan sampah, limbah dan daur ulang, yang hanya menyumbang sebesar 0,06%, dan sektor pengadaan listrik dan gas dimana menyumbang sebesar 0,18%.

Gambar 3.2.
Struktur Perekonomian Kabupaten Kendal
Tahun 2018-2020



Sumber : Kabupaten Kendal Dalam Angka Tahun 2021 (diolah)

Gambar 3.3.
Struktur Perekonomian Kabupaten Kendal
Berdasarkan Lapangan Usaha Tahun 2018-2020



Sumber : Kabupaten Kendal Dalam Angka Tahun 2021 (diolah)

3.1.4.3. Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja

Tingkat partisipasi angkatan kerja adalah suatu indikator ketenagakerjaan yang memberikan gambaran tentang penduduk yang aktif secara ekonomi dalam kegiatan sehari-hari merujuk pada suatu waktu dalam periode survei. TPAK adalah indikator yang biasa digunakan untuk menganalisis partisipasi angkatan kerja.

$$\text{TPAK} = \frac{\text{Jumlah Angkatan Kerja}}{\text{Jumlah Penduduk 15 Tahun Keatas}} \times 100\%$$

Semakin tinggi TPAK menunjukkan ketersediaan tenaga kerja dalam suatu daerah. Nilai TPAK di Kabupaten Kendal dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 3.6.
Angkatan Kerja, Pengangguran Terbuka dan
Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja (TPAK)
Kabupaten Kendal Tahun 2020

Kegiatan Utama	Jenis Kelamin		
	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
Angkatan Kerja	314.671	218.705	533.376
Bekerja	289.663	203.399	493.062
Pengangguran Terbuka	25.008	15.306	40.314
Bukan Angkatan Kerja	68.905	154.259	223.164
Sekolah	28.202	25.490	53.692
Mengurus Rumah Tangga	13.417	109.786	123.203
Lainnya	27.286	18.983	46.269
Jumlah	383.576	372.964	756.540
Tingkat Partisipasi Aktif (%)	82,04	58,64	70,50

Sumber : Kabupaten Kendal Dalam Angka Tahun 2021

Kondisi ketenagakerjaan di Kabupaten Kendal, ketersediaan angkatan kerja lebih banyak berjenis laki-laki dibanding perempuan. Kondisi tahun 2020, jumlah angkatan kerja yang ada 533.376 orang. Dimana jumlah angkatan kerja berjenis laki-laki 314.671 orang dan angkatan kerja berjenis perempuan sebanyak 218.075 orang. Sehingga tingkat partisipasi angkatan kerja (TPAK) lebih didominasi oleh kaum laki-laki yaitu sebesar 82% dan kaum perempuan sebesar 59%.

3.1.4.4. Tingkat Kemiskinan

Jumlah penduduk miskin di Kabupaten Kendal selama 3 tahun terakhir, mengalami penurunan (2018-2020). Dari 94.700 orang (2018) menjadi 91.200 orang di tahun 2019, dan tahun 2020 menjadi 97.500 orang. Dimana persentase penduduk miskin di Kabupaten Kendal dari tahun 2018-2020 masih sebesar 9%. Penurunan secara nominal walaupun dalam bentuk persentase penurunan penduduk miskin masih sangat kecil. Berikut untuk lebih jelasnya :

Tabel 3.7.
Tingkat Kemiskinan
Di Kabupaten Kendal
Tahun 2018-2020

Tahun	2018	2019	2020
Jumlah Penduduk Miskin (Ribu)	94,70	91,20	97,50
Persentase Penduduk Miskin	9,84	9,41	9,99
Garis Kemiskinan (rupiah/perkapita/bulan)	353.127	369.769	396.691
Indeks Kedalaman Kemiskinan (P1)	1,85	1,47	1,37
Indeks Keparahan Kemiskinan (P2)	0,47	0,32	0,25

Sumber : Kabupaten Kendal Dalam Angka Tahun 2021

3.2. Gambaran Umum Curug Jeglong

Curug Jeglong Kendal merupakan salah satu dengan pesona air terjun yang berada di perbatasan antara Kab. Kendal dan Kab. Batang. Obyek ini menawarkan keindahan grojogan yang bertingkat-tingkat, bahkan ada 4 tingkatan sekaligus. Lebih dari itu, pengunjung pun akan disuguhkan dengan rindangnya hutan pinus lengkap dengan sejumlah spot foto. Suasana segar pun terasa di kawasan obyek ini, hal ini karena memang ada perpaduan yang apik yakni kawasan hutan pinus dan air terjun. Bahkan objek yang sudah tertata rapi ini pun juga bisa memiliki *camping ground* sehingga dapat dimanfaatkan pengunjung untuk bermalam disana.

3.2.1. Sejarah Curug Jeglong

Menurut cerita yang beredar, air terjun di Desa Bendosari sari ini ditemukan secara tidak sengaja. Alkisah ada seorang warga oleh seorang warga yang hendak ke ladang. Seiring dengan perkembangannya, akhirnya curug ini pun mulai dikenal. Lalu untuk nama 'Jeglong' disematkan karena adanya tampilan dari air terjun itu sendiri. Seperti kita tahu kalau air terjun

ini bertingkat-tingkat, setiap tingkatan ada kolam yang mencekung. Cekungan dalam bahasa Jawa disebut 'Jeglong'. Atas dasar alasan itulah kawasan air terjun ini dinamakan 'Curug Jeglong' atau 'Curug Si Jeglong'.

3.2.2. Keunikan Curug Jeglong Kendal

Curug yang sudah dibuka untuk umum ini memiliki keunikan yang tersendiri. Keindahannya berupa pemandangan air terjun bertingkat, dengan formasi 4 tingkat air terjun dan 4 *kedung* (bagian sungai yang dalam). Sesuai dengan intensitas cahaya yang masuk ke kedung warna airnya pun juga berubah, terkadang berwarna biru.

Gambar 3.4.
Wisata Alam Curug Jeglong



3.3. Gambaran Objek Wisata Lainnya Disekitar Curug Jeglong

Selain Curug Jeglong, ada objek wisata lain yang berada tak jauh dari wisata tersebut yang mungkin terbuka peluang untuk dijadikan wisata paketan. Wisata tersebut adalah wisata petik buah Plantera (Ngebruk) di Kecamatan Patean dan juga wisata alam berupa air terjun, yaitu "Curug Sewu" yang juga berada di Kecamatan Patean. Berikut ini gambaran kedua obyek wisata tersebut :

3.3.1. Wisata Petik Buah Plantera (Ngebruk)

Kebun Buah Agro Wisata Ngebruk Patean di Kendal Jawa Tengah, Tempat Wisata Terindah yang menjadi tujuan wisata keluarga yang unik. Tempat

wisata ini dikenal sebagai Mekar Sari nya Kendal Jawa Tengah. Tempat Wisata ini adalah Agrowisata Ngebruk Patean atau juga dikenal dengan nama *Plantera Fruit Paradise*. Seperti halnya di Mekar Sari, Pengunjung dari Agro Wisata Ngebruk Patean ini dapat berkeliling menggunakan kendaraan wisata yang telah disediakan dan melihat berbagai macam tanaman buah tropis yang ditanam di kebun buah ini. Pengunjung juga diperkenankan untuk memetik beberapa buah yang terdapat di kebun tersebut. Buah yang dibudidayakan di Agro Wisata Ngebruk Patean ada banyak, diantaranya adalah Durian montong, lengkung itoh, buah naga (*Red Dragon*) , Sirkaya *Grand anona*, Rambutan Binjai & Ropiah dan Jambu Citra. Agro Wisata Ngebruk Patean ini dikelola oleh PT. Cengkeh Zanzibar yang memiliki produk utama berupa cengkeh. Pada tahun 2000 PT. Cengkeh Zanzibar mengembangkan usahanya dengan membudidayakan beberapa buah tropis pilihan.

Agro Wisata Ngebruk Patean terletak di sebuah lahan seluas 234 hektar di Desa Sidokumpul Kecamatan Patean Kabupaten Kendal. Jika dilihat dari lokasinya sebenarnya lokasi dari Agro Wisata Ngebruk Patean ini ada d sebelah barat Kota Semarang.

Gambar 3.5.
Agro Wisata Plantera (Ngebruk)

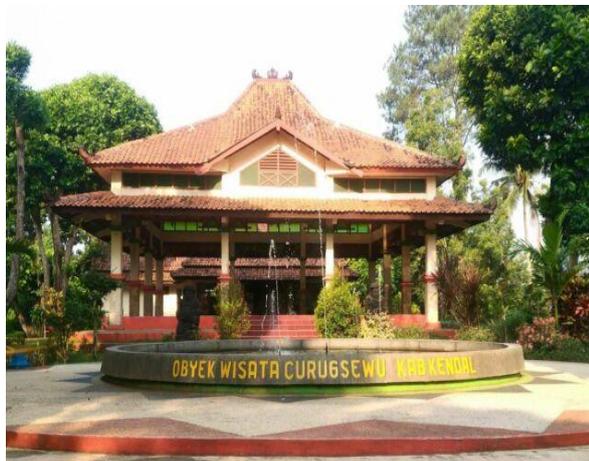


3.3.2. Wisata Curug Sewu

Objek wisata air terjun ini terletak di Desa Wisata Curugsewu, Kecamatan Patean, Kabupaten Kendal, Jawa Tengah. Lokasinya berjarak sekitar 40 kilometer di selatan Kota Kendal. Lokasi ini bisa dijangkau menggunakan kendaraan pribadi maupun transportasi umum dengan akses jalan yang sudah beraspal mulus. Dari Kendal, terdapat dua jalur yang bisa dipilih yaitu jalur barat dengan rute Weleri – Sukorejo. Sementara dari timur, rutenya adalah Boja – Patean.

Objek wisata air terjun ini sendiri berada di tengah kawasan hutan wisata yang dikelola oleh Perhutani Kendal. Setelah melewati gerbang masuk, pengunjung dapat langsung menuju gardu pandang untuk menikmati panorama air terjun dari ketinggian. Sejak memasuki gerbang, pengunjung akan langsung menangkap suara derasnya arus air yang mengalir di kejauhan.

Gambar 3.6.
Halaman Depan Curug Sewu



Pengunjung bisa melihat panorama air terjun dari gardu pandang Munthuk Jambe. Dari sini, akan terlihat jelas bentuk air terjun yang bertingkat-tingkat. Tingkat tertinggi memiliki ketinggian 40 meter, tingkat kedua sekitar 15 meter, dan tingkat ketiga 20 meter. Munthuk Jambe adalah area bibir tebing yang telah ditata dengan pagar pengaman berwarna-warni. Dari sini, pengunjung bisa berfoto dengan latar pemandangan hutan dan air terjun yang memukau dari ketinggian.

Gambar 3.7.
Air Terjun Curug Sewu dan Gardu Pandang Munthuk Jambe



Di dekat Munthuk Jambe juga terdapat spot lainnya yang tak kalah unik. Spot ini berbentuk tangan raksasa berwarna merah yang terbuat dari besi. Pengunjung bisa menangkap keindahan pemandangan alam di sini.

Gambar 3.8.
Spot foto Tangan Raksa di Objek Wisata Curug Sewu



Satu lagi yang tidak boleh dilewatkan adalah monumen Vespa raksasa yang menyambut wisatawan di gerbang masuk. Replika vespa dengan tinggi sekitar 2 meter ini sudah ada sejak tahun 2008. Keberadaan Vespa raksasa ini menjadi pengingat gelaran acara Jambore Nasional Vespa yang pernah diadakan di sini. Sekarang, monumen ini jadi salah satu ciri khas Curug Sewu dan spot foto unik favorit pengunjung.

Gambar 3.9.
Spot foto Replika Vespa di Objek Wisata
Curug Sewu





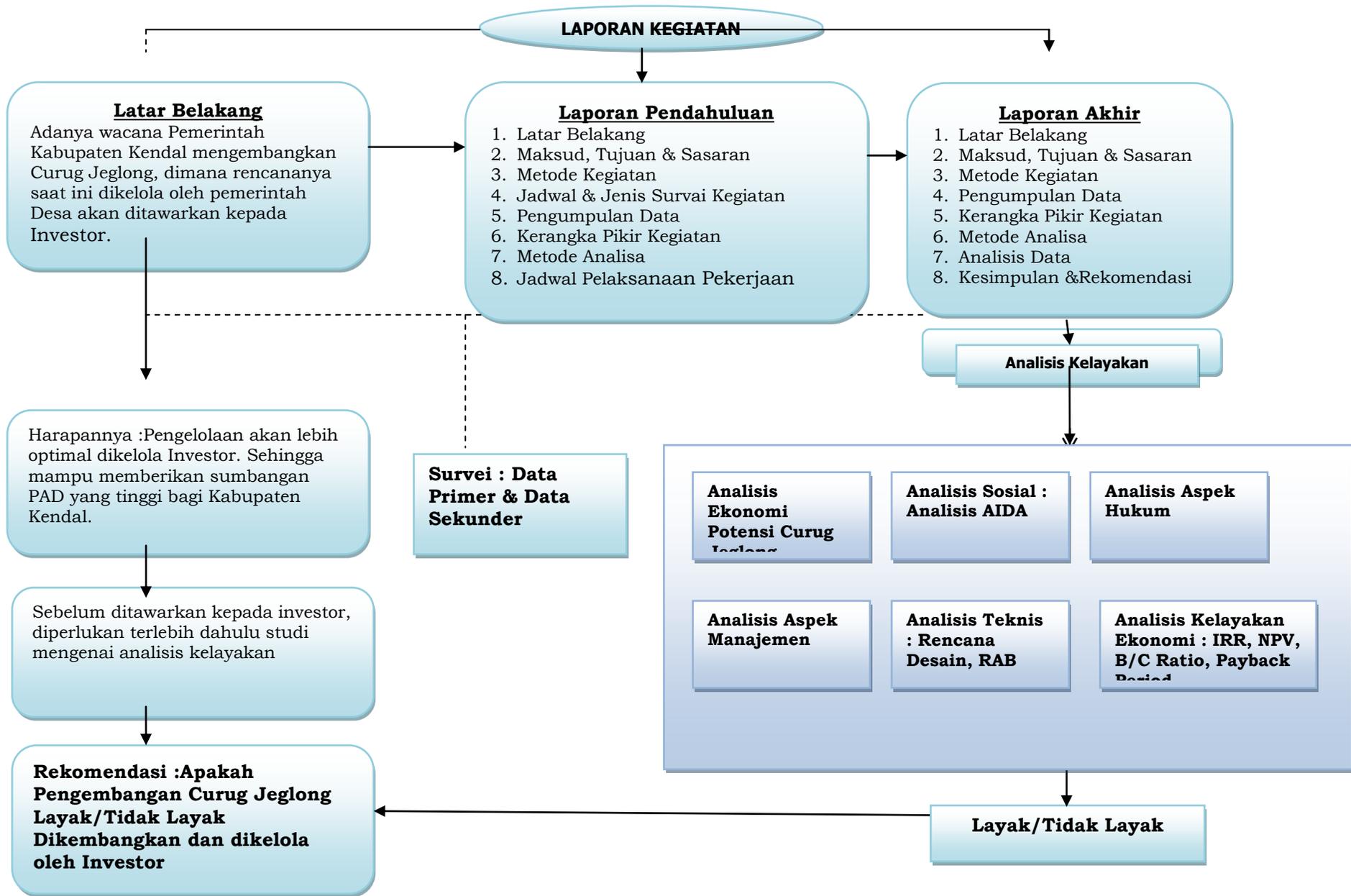
Metode Pekerjaan

4.1. Kerangka Pikir Pekerjaan

Secara umum kerangka pikir kegiatan “Kajian Potensi Daerah Pengembangan Curug Jeglong” terdiri atas :

1. Proses identifikasi dan pengumpulan data melalui survei primer dan survei sekunder.
2. Menganalisis data, dari hasil survei yang diperoleh baik survei primer dan survey sekunder.
3. Menyusun Laporan, yang terdiri dari 2 Laporan yaitu :laporan pendahuluan, dan laporan akhir.
4. Menyusun kesimpulan dan Memberikan rekomendasi tentang kegiatan yang sudah dilakukan terkait “Kajian Potensi Pengembangan Curug Jeglong”.

Untuk lebih jelasnya bisa dilihat pada gambar berikut ini :



4.2. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam kegiatan ini adalah data sekunder dan data primer. Data sekunder yang digunakan adalah data-data yang diperoleh dari Desa Pengelola Wisata/Dinas / Instansi yang terkait dengan penyusunan kegiatan ini. Selain itu data primer juga diperlukan dalam kegiatan ini. Data primer ini diperoleh langsung dari obyek studi, misal dari pedagang, masyarakat atau pengunjung Curug Jeglong.

4.3. Teknik Analisis

Teknik analisis yang digunakan dalam kegiatan ini adalah :

1. Analisis Aspek Ekonomi

Dalam aspek ekonomi, ada beberapa hal yang dilihat dan dianalisis, yaitu mengenai :

- a) Melihat kondisi eksisting (potensi) dari Curug Jeglong.
- b) Melihat permasalahan yang terjadi di dalam pengelolaan dan pengembangan Curug Jeglong.
- c) Analisis SWOT (Kekuatan-Kelemahan, Peluang-Ancaman) Pengembangan Objek Wisata Curug Jeglong).

Analisis Alat analisis ini digunakan untuk menghasilkan suatu strategi rencana dengan mempertimbangkan (*Strenghts, Opportunities, Weakness, Threats*). Analisis ini mengidentifikasi berbagai faktor secara sistematis untuk merumuskan suatu strategi pengembangan. Analisis ini didasarkan pada logika yang dapat memaksimalkan kekuatan (*strenghts*) dan peluang (*opportunities*), namun secara bersamaan dapat meminimalkan kelemahan (*weakness*) dan ancaman (*threats*). Analisis SWOT membandingkan antara faktor eksternal dengan faktor internal (Rangkuti, 2002), Kemudian dilakukan penilaian (bobot dan rating) faktor eksternal dan internal yang disajikan pada tabel berikut ini.

Tabel 4.1. Matrik Faktor Strategi Eksternal

FAKTOR-FAKTOR STRATEGI EKSTERNAL	BOBOT	RATING	BOBOT X RATING	KOMENTAR
(1)	(2)	(3)	(4=2x3)	(5)
PELUANG Uraian yang berisi mengenai peluang-peluang yang terdapat di lokasi studi dan dapat dimanfaatkan sebagai suatu kesempatan dalam pengembangan Curug Jeglong	X	Y	XY	Catatan yang berisi mengenai alasan faktor-faktor tertentu yang dipilih
ANCAMAN Uraian yang berisi mengenai faktor-faktor yang dapat mempengaruhi upaya-upaya dalam pengembangannya Curug Jeglong	X	Y	XY	Catatan yang berisi mengenai alasan faktor-faktor tertentu yang dipilih
Σ	100	100		

Keterangan:

Bobot pada masing-masing faktor dalam kolom 2, mulai dari 3 (sangat penting) sampai dengan 1 (tidak penting). Faktor tersebut kemungkinan dapat memberikan dampak terhadap faktor strategis.

Rating pada kolom 3 untuk masing-masing faktor dengan memberikan skala mulai dari 3 (outstanding) sampai dengan 1 (poor) berdasarkan pengaruh faktor terhadap kondisi lokasi yang bersangkutan. Pemberian nilai rating untuk faktor peluang bersifat positif (peluang yang semakin besar diberi rating +3, tetapi jika peluangnya lebih kecil diberi rating +1). Sedangkan pemberian nilai rating ancaman adalah kebalikannya. Misalnya, jika nilai ancamannya sangat besar, ratingnya adalah 1. Sebaliknya, jika nilai ancamannya sedikit ratingnya 3.

Tabel 4.2. Matrik Faktor Strategi Internal

Faktor-Faktor Strategi Eksternal	Bobot	Rating	Bobot x Rating	Komentar
(1)	(2)	(3)	(4=2x3)	(5)
KEKUATAN Uraian yang berisi mengenai pengembangan potensi unggulan yang dimiliki oleh lokasi studi yang dapat dikembangkan lebih lanjut.	X	Y	XY	Catatan yang berisi mengenai alasan faktor-faktor tertentu yang dipilih
KELEMAHAN Uraian yang berisi mengenai potensi-potensi yang dimiliki oleh lokasi studi yang menimbulkan permasalahan dalam pengembangannya.	Y	Y	XY	Catatan yang berisi mengenai alasan faktor-faktor tertentu yang dipilih
Σ	100	100		

Keterangan:

Bobot pada masing-masing faktor dalam kolom 2, mulai dari 3 (sangat penting) sampai dengan 1 (tidak penting). Faktor tersebut kemungkinan dapat memberikan dampak terhadap faktor strategis.

Rating pada kolom 3 untuk masing-masing faktor dengan memberikan skala mulai dari 3 (outstanding) sampai dengan 1 (poor) berdasarkan pengaruh faktor terhadap kondisi lokasi yang bersangkutan. Variabel yang bersifat positif (semua variabel yang masuk kategori kekuatan) diberi nilai +1 sampai dengan +3 (sangat baik). Sedangkan variabel yang bersifat negatif, kebalikannya.

Setelah dilakukan penilaian faktor eksternal dan internal kemudian dilakukan penyusunan strategi dan skala prioritas dari hasil analisis faktor eksternal dan internal yang diuraikan melalui tabel di bawah ini.

Tabel 4.3.
Matriks Strategi SWOT

IFAS EFAS	STRENGTH (S) Faktor kekuatan Internal	WEAKNESS (W) Faktor Kelemahan Internal
OPPORTUNIES (O) Faktor Peluang Eksternal	STRATEGI SO Ciptakan strategi yang menggunakan kekuatan untuk memanfaatkan peluang.	STRATEGI WO Ciptakan strategi yang meminimalkan kelemahan untuk memanfaatkan peluang.
TREATHS (T) Faktor Hambatan Eksternal	STRATEGI ST Ciptakan strategi yang menggnakan kekuatan untuk mengatasi ancaman.	STRATEGI WT Ciptakan strategi yang meminimalkan kelemahan dan menghindari ancaman.

2. Analisis Aspek Sosial

Analisis aspek sosial, melihat dari tanggapan masyarakat terhadap wacana “Pengembangan Curug Jeglong, yang ditawarkan kepada Investor”. Analisis ini menggunakan analisis AIDA.

AIDA adalah salah satu bentuk analisis keputusan strategis yang dilandasi oleh dua unsure utama yaitu keputusan dan keterkaitan keputusan.

Kriteria yang dapat dipakai sebagai pertimbangan di dalam merumuskan sasaran awal yaitu :

- Kesaling-keterkaitan, keputusan-keputusan yang beikaitan secara kuat dan saling bergantung satu sama lain tidak dapat dipisahkan. Dengan demikian maka perlu dipertimbangkan bersama-sama. Sedangkan lingkup yang keterkaitannya tidak terlalu kuat, dapat dipertimbangkan kemudian.
- Keterkendalian, melakukan pebatasan pada sasaran yang akan dicapai. Sehingga akan terkendali dan tidak terkait dengan institusi yang tidak mempunyai hubungan fungsional
- Berdampak, keputusan yang berdampak besar terhadap lingkungan masyarakat perlu di pertimbangkan lebih awal.

Derajat kepentingan, keputusan yang mempunyai derajat kepentingan lebih akan sangat berpengaruh dalam penemuan sasaran awal.

3. Analisis Aspek Hukum

Melihat bagaimana landasan hukum, mengenai wacana Pemerintah untuk mengembangkan Curug Jeglong ini melalui Investor. Apakah wacana ini memiliki payung hukum yang tepat bila rencana tersebut direalisasikan.

4. Analisis Aspek Manajemen

Aspek manajemen melihat seberapa efektif dan efisien pengelolaan manajemen yang sudah dilakukan dalam mengelola dan mengembangkan Curug Jeglong.

5. Analisis Aspek Teknis

Analisis ini melihat mengenai rencana pengembangan fisik dari pengembangan curug Jeglong, dan berapa besarnya biaya yang digunakan di dalam pengembangan Curug Jeglong tersebut.

6. Analisis Kelayakan Finansial

Dalam analisis kelayakan finansial, metode analisis yang dipakai antara lain:

- a) Payback period (PP)
- b) Net Present Value (NPV)
- c) Internal Rate of Return (IRR)
- d) Profitability Index

Akan tetapi, perlu diingat bahwa penyusunan studi kelayakan ini merupakan fasilitas yang ditujukan tidak hanya berorientasi pada keuntungan (*profit*) akan tetapi juga ditujukan bagi kepentingan publik dan pelayanan umum (*public services*) sehingga pendekatan yang dilakukan haruslah berbeda.

- a) **Payback Period (PP)**. Payback period adalah menunjukkan berapa lama (jangka waktu) yang disyaratkan untuk pengembalian initial *cash investment* (modal awalnya). Payback period dapat diperoleh dari rumus (Brigham & Houston, 2000):

$$PP = YBC + \frac{\text{Initial Investment}}{\text{Cash Inflow during year}}$$

Dimana: PP = *Payback Period*
 YBC = *Year before recovery*

- b) **Net Present Value (NPV).** Analisis ini mencoba untuk mengevaluasi kinerja ekonomi dari suatu implementasi infrastruktur alternatif dengan menghitung perbedaan atau selisih biaya dengan manfaat selama periode analisis. Selisih ini kemudian dinilaisekarangkan (di-present value-kan) dengan suatu tingkat diskonto tertentu. Rumus yang digunakan (Sartono, A.R., 1998):

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{B_t - C_t}{(1+i)^t}$$

B_t : manfaat kotor proyek pada tahun t
 C_t : koskotor proyek pada tahun t
 n : umur proyek
 i : tingkat diskon

Nilai NPV yang positif maka suatu alternatif proyek bisa dikatakan layak, serta sebaliknya.

- c) **Internal Rate of Return (IRR).** Metode ini untuk membuat peringkat usulan investasi dengan menggunakan tingkat pengembalian atas investasi yang dihitung dengan mencari tingkat diskonto yang menyamakan nilai sekarang dari arus kas masuk proyek yang diharapkan terhadap nilai sekarang biaya proyek atau sama dengan tingkat diskonto yang membuat NPV sama dengan nol. Dengan rumus umum sebagai berikut:

$$A_0 = \frac{A_1}{(1+IRR)} + \frac{A_2}{(1+IRR)^2} + \dots + \frac{A_n}{(1+IRR)^n}$$

Apabila A_0 adalah investasi pada periode 0 dan A_1 sampai A_n adalah aliran bersih dari periode 1 sampai n , maka metode IRR

semata mata mencari discount factor yang menyamakan A0 dengan A1 sampai An. Penerimaan atau penolakan usulan investasi ini adalah dengan membandingkan IRR dengan tingkat bunga yang disyaratkan (*required rate of return*). Apabila IRR lebih besar dari pada tingkat bunga yang disyaratkan maka proyek tersebut diterima, apabila lebih kecil diterima.

- d) **Profitability Index (PI)**. *Profitability index* adalah rasio atau perbandingan antara total present value kos (biaya atau *cost*) dengan total present value manfaat (*benefit*), yang diperoleh dengan mengkonversi nilai terhadap suatu tahun dasar dengan suatu tarif diskon yang diasumsikan akan terjadi selama periode analisis. Rumus yang digunakan (Sartono, A.R., 1998):

$$BCR = \frac{\text{present value of benefits}}{\text{present value of cost}}$$

Investasi dikatakan layak bila $PI > 1$, serta sebaliknya.

Secara umum metode NPV dan PI dipakai untuk menilai suatu usulan investasi, maka hasilnya akan selalu konsisten. Dengan kata lain, kalau NPV mengatakan diterima, maka PI juga mengatakan diterima. Demikian pula sebaliknya. Sehingga untuk menghitung PI harus terlebih dahulu menghitung NPV dan ada beberapa kasus lain, dimana setelah perhitungan PI belum dapat mengambil keputusan, sebelum dikembalikan ke metode NPV.

4.4. Data Yang Digunakan

Data yang digunakan dalam kegiatan “Potensi Daerah di dalam Pengembangan Curug Jeglong” adalah sebagai berikut :

1. Data Sekunder

Data sekunder yang digunakan adalah :

- Data inventarisasi asset yang dimiliki Curug Jeglong.

- Data struktur organisasi Pengelolaan Pengembangan Curug Jeglong .
- Data Peraturan Daerah mengenai pengelolaan Curug Jeglong.
- Dokumen pengembangan-pengembangan yang sudah di lakukan Pemerintah Desa dan Pemerintah Daerah untuk Curug Jeglong.

2. Data Primer

Data primer diperoleh dengan obeservasi langsung melalui narasumber baik dari pengunjung, penjual atau instansi terkait dengan Curug Jeglong.

- Kondisi sarana dan prasarana Curug Jeglong.
- Kepuasan pengunjung.
- Kepuasan pedagang.
- Kondisi infrastruktur.
- Kondisi fasilitas.



HASIL ANALISIS

5.1. Aspek Ekonomi

5.1.1. Potensi Ekonomi Curug Jeglong

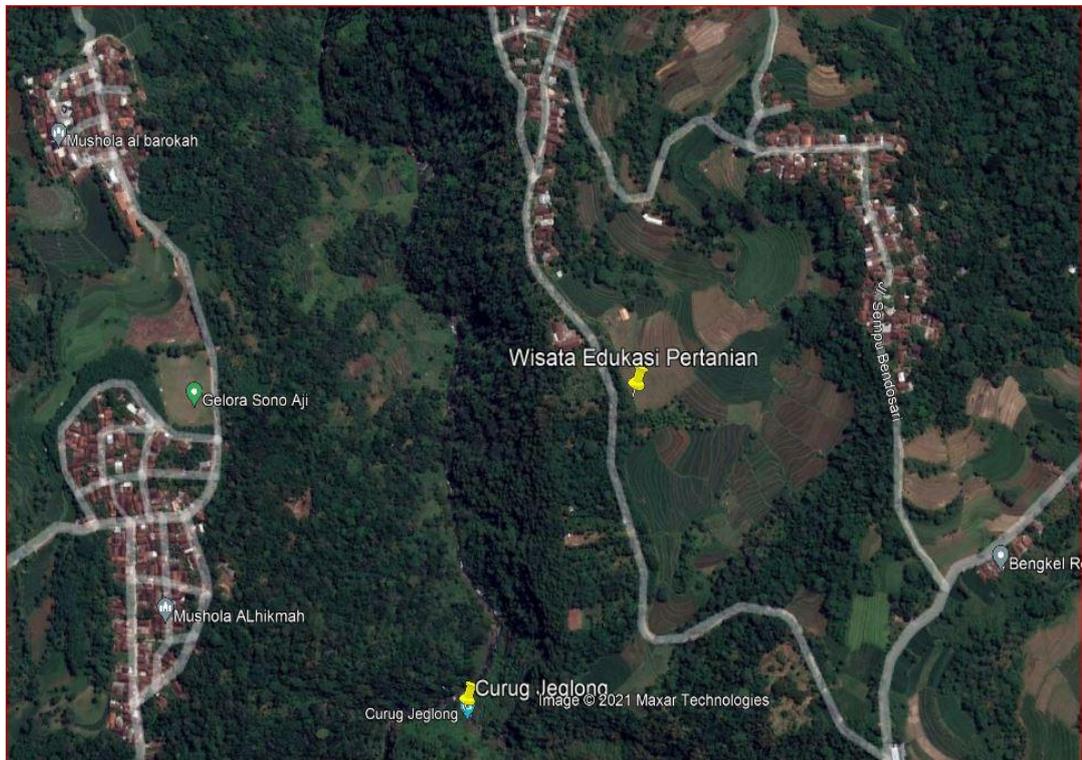
Berikut ini adalah potensi yang ada dari objek wisata alam Curug Jeglong :

1. Lokasi

Curug Jeglong Kendal merupakan salah satu objek wisata dengan pesona air terjun yang berada di perbatasan antara Kab. Kendal dan Kab. Batang. Objek wisata ini masuk wilayah Desa Bendosari Kecamatan Plantungan, Kabupaten Kendal. Desa Bendosari ini menjadi embrio Desa wisata, dimana ada beberapa potensi wisata, dan yang menjadi salah satu andalan daya tarik wisata di Desa ini adalah Curug Jeglong. Adapun beberapa potensi yang dimiliki oleh Desa wisata Bendosari, selain Curug Jeglong adalah : Makam Sunan Puger (daya tarik wisata religi); budidaya durian lokal (sebagai wisata kuliner); budidaya nangka dan kolang kaling lokal (wisata kuliner); UMKM pembuatan emping melinjo, Rengginang; UMKM Gula Aren, Kopi Bendosari; Edukasi pertanian; kesenian Singo Barong, Kuda Lumping, Kuntulan, Marching Prin dan Rebana sebagai kearifan lokal.

Obyek wisata Curug Jeglong menawarkan keindahan grojogan yang bertingkat-tingkat, bahkan ada 4 tingkatan sekaligus. Lebih dari itu, pengunjung pun akan disuguhkan dengan rindangnya hutan pinus lengkap dengan sejumlah spot foto. Suasana segar pun terasa di kawasan obyek ini, hal ini karena memang ada perpaduan yang apik yakni kawasan hutan pinus dan air terjun.

Gambar 5.1.
Lokasi Objek Wisata Curug Jeglong



Harga tiket objek wisata Curug Jeglong sangat murah, Wisatawan cukup membayar tiket sebesar Rp.5000. Selain harga tiket masuk yang murah, jasa penitipan kendaraan juga murah, yakni cuma Rp.2000 untuk motor dan Rp. 5000 untuk mobil.

Gambar 5.2.
Tempat Pembelian Tiket di Curug Jeglong



Gambar 5.3.
Gapura Masuk Objek Wisata Curug Jeglong



2. Daya Tarik Wisata

a. Berenang

Selain pesona air terjun yang indah, pengunjung juga bisa mencicipi kesejukan airnya dengan nyemplung langsung ke kedung yang ada disana.

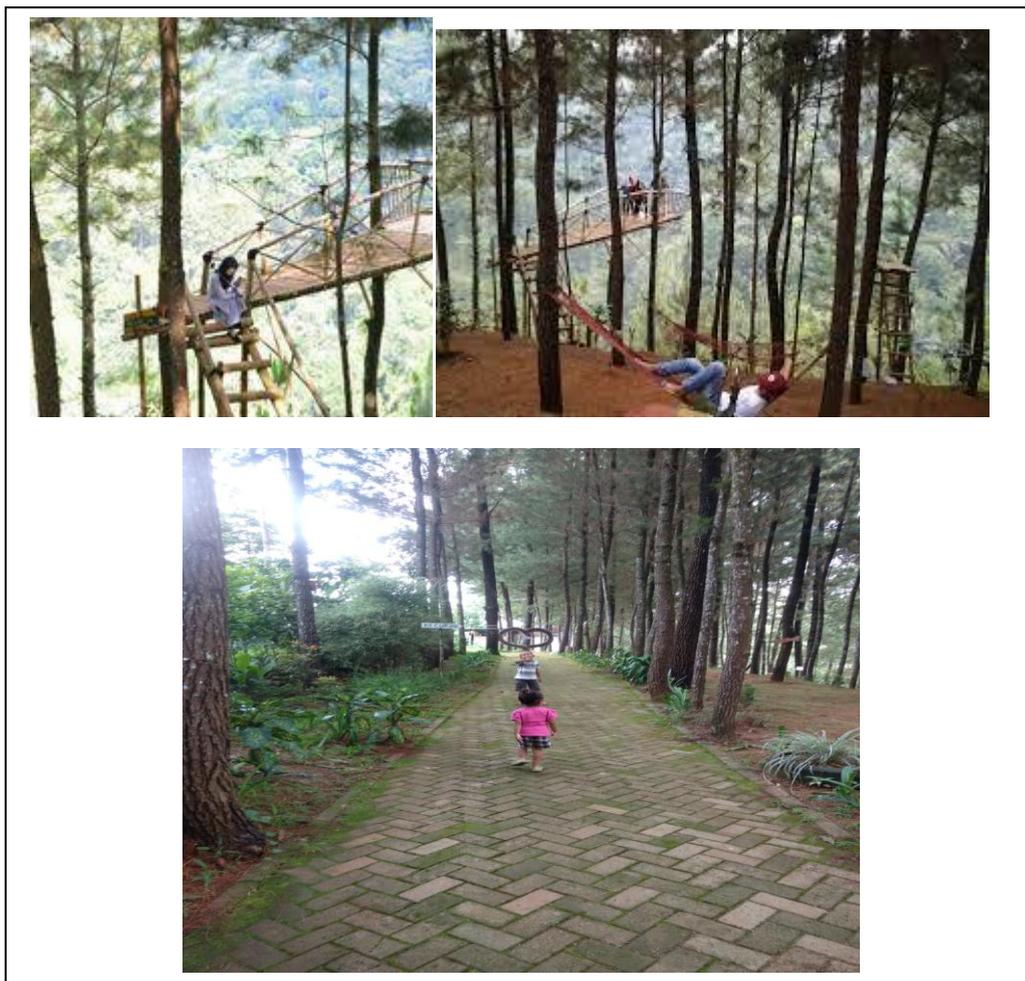
Gambar 5.4.
Air Terjun di Curug Jeglong



b. Spot selfie

Objek Curug Jeglong dilengkapi dengan berbagai selfie corner. Ada sejumlah spot yang terpasang di pohon pinus dengan bentuk love, jembatan, dan lain sebagainya. Selain semakin menarik pengunjung bisa berswafoto sebagai koleksi di medsos.

Gambar 5.5.
Spot Selfie di Curug Jeglong



c. Menginap

Pengunjung bisa menginap di area obyek wisata ini. Pasalnya sudah ada camping ground luas ditengah rimbunya pepohonan pinus, ataupun pengunjung bisa menginap di homestay Bendosari.

Untuk peralatan penginapan bisa membawa sendiri atau meminjam ke pengelola obyek wisata Curug Jeglong, dengan harga yang sangat murah berkisar antara Rp. 100.000- Rp.150.000 perhari.

Gambar 5.6.
Camping Ground di Curug Jeglong



d. Menikmati Kopi

Pengunjung juga bisa menikmati kopi hitam yang manis asam khas Bendosari, dengan menggigit gula aren yang manis. Dimana pengunjung bisa belanja jajanan khas bendosari seperti: emping ketan, gula aren, emping melinjo, dll. sebagai oleh-oleh.

3. Sarana dan Prasarana Objek Wisata Curug Jeglong

Curug Jeglong merupakan objek wisata yang dikelola oleh Pemerintah Desa. Dimana kepemilikan lahan ini sebagian besar dimiliki oleh Perhutani. Objek wisata ini masih sangat perlu pengembangan, dimana kondisinya masih belum terkelola secara maksimal. Berikut ini sarana dan prasarana yang ada di Objek wisata Curug Jeglong :

a. Akses Jalan Objek Wisata

Akses jalan menuju Desa Bendosari kondisi jalan sangat baik, berupa aspal. Hanya untuk menuju lokasi objek masih berupa tanah, dan perlu dilakukan perbaikan. Pada Jalan raya sudah adanya penanda yang menjadi tanda objek wisata Curug Jeglong, hal ini bisa membantu wisatawan untuk berkunjung.

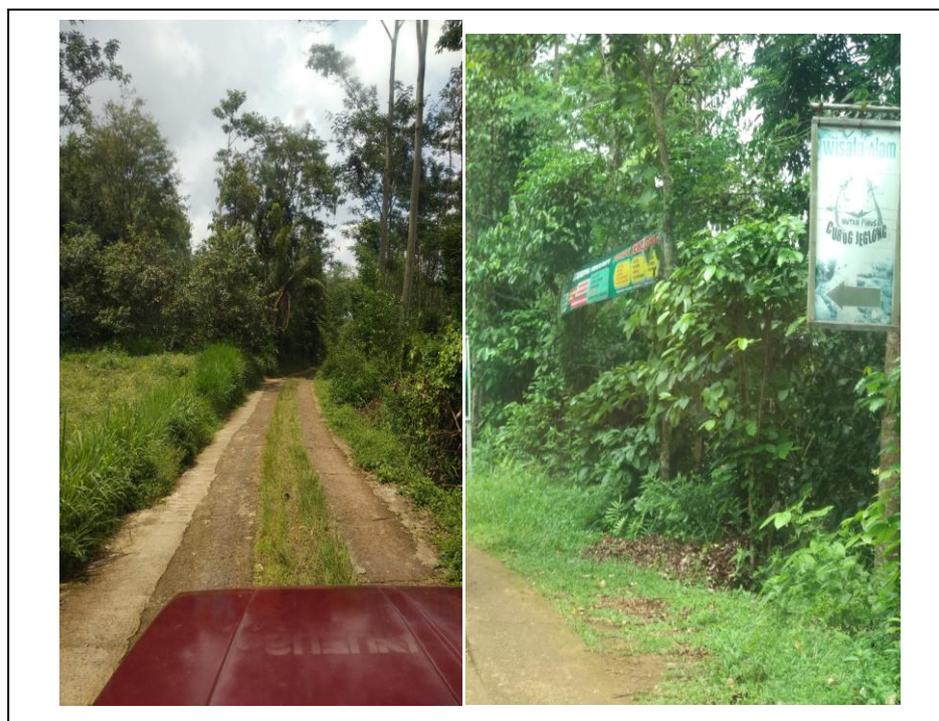
Gambar 5.7.
Akses Jalan Menuju Desa Bendosari



Keterangan :

Jalan Raya menuju desa Bendosari, Objek Wisata Curug Jeglong sekitar \pm 4-5 Km

Gambar 5.8.
Akses Jalan Menuju Lokasi Curug Jeglong



Keterangan : (Kiri) Akses jalan ke lokasi wisata, (kanan) beberapa arah penunjuk ke lokasi wisata yang sudah ada

b. Sarana dan Prasarana Objek Wisata Curug Jeglong

Berikut ini beberapa sarana yang sudah ada di lokasi wisata, walaupun kondisi sarana dan prasarana masih sederhana dan perlu dilakukan perbaikan dan pengembangan. Adapun beberapa sarana dan prasarana yang sudah tersedia di lokasi adalah :

- **Pintu Gerbang Lokasi Objek Wisata**

Objek wisata ini sudah ada pintu gerbang “Selamat Datang” ke lokasi Curug Jeglong. Meskipun masih sangat sederhana terbuat dari bambu, namun keberadaan pintu ini memudahkan wisatawan yang berkunjung ke Curug Jeglong.

Gambar 5.9.
Pintuk Masuk “Selamat Datang” Curug Jeglong



- **Lahan Parkir**

Lahan parkir yang ada masih sangat sederhana, dimana hanya untuk dipergunakan Mobil dan motor.

- **Musholla**

Kondisi Musholla di objek wisata Curug Jeglong masih sangat sederhana. Mengingat masih terbatasnya dana yang dimiliki Pemerintha desa untuk melakukan pengembangan, dan masih minimnya pendapatan yang diperoleh dari penjualan tiket masuk wisatawan.

Gambar 5.10.
Kondisi Musholla di Objek Wisata Curug Jeglong



- **Kamar Mandi**

Walaupun kondisi Toilet terbilang masih sangat sederhana, dan hanya tersedia 2 unit. Namun, hal ini setidaknya memudahkan pengunjung yang ingin menggunakan akses ke toilet. Berikut ini kondisi Toilet yang sudah ada di lokasi Objek wisata Curug Jeglong :

Gambar 5.11.
Kondisi Toilet di Objek Wisata Curug Jeglong



- **Ruang Pertemuan**

Ruang pertemuan saat ini hanya digunakan untuk pertemuan rapat bulanan pengurus objek wisata dan desa. Kondisi ruang pertemuan ini masih sangat terbatas dan sederhana, yang terbuat dari bahan atap Aluminium. Luasan tempat pertemuan ini juga tidak terlalu luas yang terletak di lantai atas, dimana untuk memasukinya menggunakan tangga yang terbuat dari kayu yang masih sangat terbatas. Berikut ini kondisi ruang pertemuan yang ada di objek wisata Curug Jeglong.

Gambar 5.12.
Sarana Ruang Pertemuan yang Ada
Di Objek Wisata Curug Jeglong



- **Tempat Makan**

Tersedia tempat untuk minum kopi, dan beristirahat pada warung sederhana yang terdapat di objek wisata Curug Jeglong. Jumlah pedagang warung makan hanya 2 orang, mengingat jumlah pengunjung masih sepi, di hari libur dan weekend hanya mencapai 50 pengunjung.

Gambar 5.13.
Sarana Tempat Makan (Warung)
Di Objek Wisata Curug Jeglong



5.1.2.Potensi Curug Jeglong

Curug Jeglong merupakan tempat wisata alam yang menyajikan nuansa alam Hutan Pinus dan juga Air terjun (Curug Jeglong). Wisata ini sangat unik karena wisata ini menyajikan obyek wisata suatu pemandangan alam yang jarang bisa dinikmati di masyarakat perkotaan, sehingga sangat cocok menjadi alternatif untuk melepas kepenatan dan ritinitas sehari-hari. Curug Jeglong merupakan obyek wisata yang lahan kepemilikannya milik Perhutani namun dikelola oleh Desa.

Banyaknya jumlah pengunjung Curug Jeglong pada hari ramai sebesar 50 orang perminggu, jika hari sepi sekitar 35 pengunjung per minggu. Dari pendapatan tersebut dilakukan bagi hasil sebesar 25% dari besarnya penerimaan kepada pihak Perhutani yang memiliki lahan hutan pinus. Penerimaan bagi hasil kepada Perhutani sebelum pandemic mencapai Rp.50.000.000/tahun, namun setelah adanya pandemi Covid-19, jumlah bagi hasil ke pihak Perhutani sebesar Rp.5.000.000.

Besarnya biaya operasional Curug Jeglong selama ini masih sangat kecil. Dimana beban biaya operasional Curug Jeglong terdiri untuk beban pegawai lapangan (4 pegawai), biaya sampah dan listrik, beban operasional perbulan

selama ini Rp. 4.000.000 perbulan, penerimaan dari tiket masuk di hari biasa (senin-jumat) sebesar 35 pegawai, dan dihari Weekend (Sabtu-Minggu) sebesar 50 pengunjung. Berikut penerimaan dan biaya operasional di Curug Jeglong (data wawancara dengan pihak ketua pokdawis Curug Jeglong) :

Tabel 5.1.
Penerimaan dan Biaya Operasional Curug Jeglong
(Masa setelah Pandemi)

Keterangan	Nilai Tahun (Rp)
Penerimaan Pengunjung Per Minggu	
1. Hari biasa : 35 orang/minggu (senin-jumat)	9.100.000
2. Hari Ramai : 50 orang/minggu (sabtu&minggu)	26.000.000
Penerimaan Parkir	
1. Hari biasa : 25 motor @Rp. 2.000, 10 mobil @Rp. 5.000	5.200.000
2. Hari Ramai : 30 motor @Rp. 2.000, 20 mobil @ Rp.5.000	16.640.000
Jumlah Penerimaan/Tahun	
1. Hari biasa (senin-jumat)	14.300.000
2. Hari Ramai (sabtu*minggu)	42.640.000
Jumlah Total	56.940.000
Jumlah Biaya Operasional	
1. Biaya pegawai lapangan 4 orang+biaya operasional (listrik &sampah) @Rp. 4.000.000	48.000.000
2. Bagi Hasil Perhutani masa setelah pandemi Rp. 5.000.000/tahun	5.000.000
Jumlah Biaya Operasional + Bagi Hasil	53.000.000

Sumber : Wawancara dengan Ketua Pokdawis, Tahun 2021

5.1.3. Analisis SWOT (Kekuatan-Kelemahan, Peluang-Ancaman)

Pengembangan Objek Wisata Curug Jeglong

Hasil analisis SWOT untuk pengembangan Wisata alam Curug Jeglong bisa dilihat pada tabel berikut ini. Ada empat peluang di dalam bidang pengembangan Wisata Curug Jeglong, yaitu : (1) Tingginya minat masyarakat berwisata, salah satunya wisata alam, (2) Masih terbukanya potensi wisata yang dikelola oleh Desa, yang memungkinkan terjadi peluang kerjasama antara Desa, Pemda dan swasta (Investor), (3) Pariwisata Mampu menumbuhkan sektor lain misal sektor UMKM, Hotel dan Restoran serta Sektor Jasa, dan (4) Terbukanya paket wisata terusan ke obyek lain di sekitar wilayah Curug Jeglong, yaitu Curug Sewu dan Wisata Buah Plantera (Ngebruk).

Sisi ancaman pengembangan wisata alam Curug Jeglong adalah : (1) Kalah Bersaing dengan wilayah daerah lain, yang juga menawarkan wisata alam, (2) Belum mampu menarik minat masyarakat sekitar Kendal dan

daerah lain untuk berkunjung, (3) Dampak Pandemi Covid 19, adanya pembatasan jumlah pengunjung untuk mengurangi kerumunan. Sehingga akan mempengaruhi jumlah pengunjung dan tentunya akan berpengaruh terhadap pendapatan retribusi, dan (4) Masalah kerjasama (MOU) harus dibuat secara adil.

Tabel 5.2.
Matriks *External Factor Evaluation (EFE)*
Pengembangan Wisata Alam Curug Jeglong

Faktor-Faktor Eksternal	B	R	BXR	Keterangan
Peluang				
Tingginya minat masyarakat berwisata, salah satunya wisata alam	0,15	4	0,60	3.1.
Masih terbukanya potensi wisata yang dikelola oleh Desa, yang memungkinkan terjadi peluang kerjasama antara Desa, Pemda dan swasta (Investor)	0,10	3	0,30	3.2.
Pariwisata Mampu menumbuhkan sektor lain misal sektor UMKM, Hotel dan Restoran serta Sektor Jasa	0,15	2	0,30	3.3.
Terbukanya paket wisata terusan ke obyek lain di sekitar wilayah Curug Jeglong, yaitu Curug Sewu dan Wisata Buah Plantera (Ngebruk)	0,10	4	0,40	3.4.
Ancaman				
Kalah Bersaing dengan wilayah daerah lain, yang juga menawarkan wisata alam	0,15	3	0,45	4.1.
Belum mampu menarik minat masyarakat sekitar Kendal dan daerah lain untuk berkunjung	0,10	3	0,30	4.2.
Dampak Pandemi Covid 19, adanya pembatasan jumlah pengunjung untuk mengurangi kerumunan. Sehingga akan mempengaruhi jumlah pengunjung dan tentunya akan berpengaruh terhadap pendapatan retribusi	0,15	4	0,60	4.3.
Masalah kerjasama (MOU) harus dibuat secara adil	0,10	4	0,40	4.4.
Jumlah	1,00		3,35	

Sumber : Tim Penyusun dari data primer, tahun 2021

Sisi kekuatan dan kelemahan bidang pengembangan wisata alam Curug Jeglong antara lain, di sisi kekuatan Pengembangan Wisata Alam Curug Jeglong adalah (1) Tersedianya sarana dan prasarana yang sudah ada untuk menunjang pariwisata, (2) Tingginya perhatian dan Dukungan dari Pemda untuk meningkatkan peranan pariwisata di Kabupaten Kendal dan menawarkan ke Investor, (3) Pariwisata di Kendal didukung oleh bidang UMKM yang unik, sehingga menjadi ciri khas yang berbeda dari daerah lain, dan (4) Daya tarik wisata Curug Jeglong, yang bisa menjadi daya tarik wisatawan untuk berkunjung.

Sisi kelemahan adalah (1) Sarana prasarana, aksesibilitas masih belum memadai, (2) Investor tidak berminat atau kurang tertarik untuk berinvestasi, (3) Lahan hutan pinus milik Perhutani, yang dikelola oleh Pemerintah Desa. Sehingga pengelolaannya belum maksimal (terkendala dana), (4) Objek wisata kurang dikenal, karena kurangnya promosi.

Tabel 5.3.
Matriks *Internal Factor Evaluation (IFE)*
Pengembangan Wisata Alam Curug Jeglong

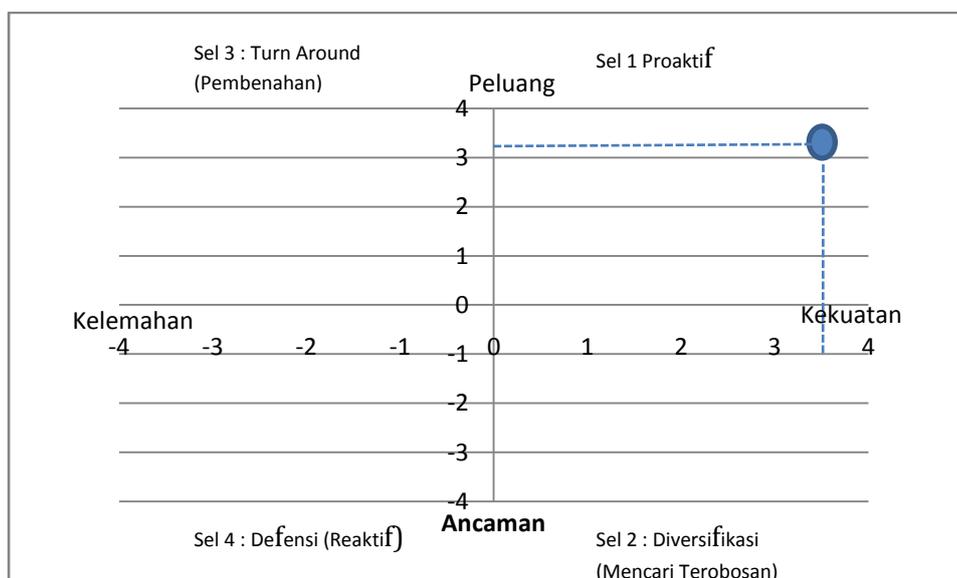
Faktor-Faktor Internal	B	R	BXR	Keterangan
Kekuatan				
Tersedianya sarana dan prasarana yang sudah ada untuk menunjang pariwisata	0,10	3	0,30	1.1.
Tingginya perhatian dan Dukungan dari Pemda untuk meningkatkan peranan pariwisata di Kabupaten Kendal dan menawarkan ke Investor	0,15	3	0,45	1.2.
Pariwisata di Kendal didukung oleh bidang UMKM yang unik, sehingga menjadi ciri khas yang berbeda dari daerah lain	0,15	4	0,60	1.3.
Daya tarik wisata Curug Jeglong, yang bisa menjadi daya tarik wisatawan untuk berkunjung	0,10	4	0,40	1.4.
Kelemahan				
Sarana prasarana, aksesibilitas masih belum memadai	0,05	1	0,05	2.1.

Faktor-Faktor Internal	B	R	BXR	Keterangan
Investor tidak berminat atau kurang tertarik untuk berinvestasi	0,10	3	0,30	2.2.
Lahan hutan pinus milik Perhutani, yang dikelola oleh Pemerintah Desa. Sehingga pengelolaannya belum maksimal (terkendala dana)	0,20	2	0,40	2.3.
Objek wisata kurang dikenal, karena kurangnya promosi	0,15	2	0,30	2.4.
Jumlah	1,00		2,80	

Sumber : Tim Penyusun dari data primer, tahun 2021

Dari matrik IFE (2,85) dan EFE (3,35) pengembangan wisata alam Curug Jeglong, diperoleh bahwa sumbu IE berada pada sel 1, dimana strategi yang sesuai adalah strategi proaktif, dimana kebijakan yang sesuai adalah menggunakan kekuatan yang dimiliki untuk menangkap peluang yang ada.

Gambar 5.14.
Matrik Internal-Eksternal
Pengembangan Wisata Alam Curug Jeglong



Sumber: Hasil Analisis Tim Penyusun Tahun 2021

Dari matrik tersebut, bisa digunakan strategi yang mengabungkan antara Kekuatan-Kelemahan serta Peluang dan Ancaman di dalam pengembangan

wisata alam Curug Jeglong. Pada Tabel berikut ini bisa dilihat kombinasi strategi SO (*Strength-Opportunity*), Strategi WO (*Weakness-Opportunity*), Strategi ST (*Strength-Threat*) dan Strategi WT (*Weakness-Threat*).

Strategi SO

Strategi ini memanfaatkan kekuatan yang dimiliki dan menangkap peluang yang ada untuk menjadikan pengembangan Curug Jeglong berhasil :

1. Perbaikan dan pembangunan kelengkapan sarana dan prasarana baik di lokasi objek wisata Curug Jeglong.
2. Melakukan MOU atau kerjasama di Internal terlebih dahulu (Pemerintah Daerah, Desa dan Perhutani) kemudian membuka peluang kerjasama dengan swasta (Investor). Sehingga ada upaya supaya bisa dilakukan pengembangan objek wisata dari sarana dan prasarana agar meningkatkan daya tarik wisatawan untuk berkunjung.
3. Promosi dan Bekerjasama dengan Biro Perjalanan Wisata dan Dinas Pariwisata Kendal untuk memperkenalkan obyek wisata di Kab. Kendal dan memperkenalkan atraksi-atraksi wisata yang ada di Kendal.
4. Membuka peluang koordinasi kerjasama dengan pengelola obyek wisata Curug Sewu dan Wisata Agro Plantera untuk paket wisata yang meliputi 3 lokasi obyek wisata yaitu : Curug Jeglong, Curug Sewu dan Agrowisata Plantera (Ngebruk).

Strategi WO

Strategi ini dengan meminimalkan kelemahan yang dimiliki untuk menangkap peluang yang ada agar pengembangan Curug Jeglong berhasil :

1. Perbaikan aksesibilitas menuju ke obyek wisata Curug Jeglong, yang ada beberapa titik akses jalan yang masih kurang luas dan masih berupa jalan setapak.
2. Pengembangan dan Penataan Lokasi Curug Jeglong
3. Promosi secara kesinambungan, untuk mengangkat obyek wisata Curug Jeglong tidak hanya di Kendal dan sekitarnya, namun di wilayah Kabupaten/Kota lain.

4. Bekerjasama dengan pihak sekolah tingkat SMA sederajat Kabupaten Kendal, untuk melakukan kunjungan wisata alam “Berkemah” di hutan pinus Curug Jeglong menjadi kegiatan sekolah rutin tahunan.
5. Perlunya koordinasi dan kolaborasi dari seluruh elemen yang bergerak di bidang pariwisata dengan Pemerintah Daerah secara berkesinambungan dan komprehensi.

Strategi ST

1. Promosi yang terus menerus dilakukan oleh Pengelola, disupport oleh Pemerintah Daerah Kab. Kendal sehingga obyek wisata Curug Jeglong mendapat tempat di masyarakat, dan mulai dikenal oleh masyarakat.
2. Program "Paket wisata Berwisata di Kendal", sehingga tempat wisata di Curug Jeglong menjadi destinasi berwisata baru di wilayah Kendal dan sekitarnya.
3. Melaksanakan protokol CHSE pariwisata.
4. Kesepakatan Bagi Hasil yang adil bagi semua pihak yang terlibat dalam pengembangan obyek wisata Curug Jeglong, yaitu Pemerintah Daerah, Pemerintah Desa, Perhutani dan swasta (Investor).

Strategi WT

1. Program wisata Ziarah bagi Anak SMP dan SMA di Kabupaten Kendal dan sekitar, sehingga adanya kerjasama antara sekolah SMP dan SMA untuk mewajibkan mengunjungi obyek wisata di Kabupaten Kendal, salah satu destinasi wisatanya adalah Curug Jeglong.
2. Perlunya koordinasi antara pengelola manajemen obyek wisata dengan Pemda, agar bisa mencari Investor untuk melakukan pengembangan di Curug Jeglong, karena dana investasi sangat tinggi, untuk melakukan pengemangan di Curug Jeglong.
3. Penambahan spot-spot yang menarik untuk wisatawan berfoto/selfie, dan perbaikan utilitas sarana dan prasarana yang ada agar wisatan tertarik datang dan jumlah pengunjung selalu meningkat.

5.1.4. Analisis *Willingness To Pay* Pengunjung Terhadap Tiket Masuk Wisata Alam Curug Jeglong Setelah dilakukan Perbaikan

Dalam menganalisis analisis WTP, digunakan metode penyebaran kuesioner, dimana responden yang digunakan sebesar 50 responden), dari rata-rata jumlah pengunjung di Curug Jeglong di setiap hari biasa antara 10-30 orang, dan dihari *weekend* dan libur 30-50 orang. Dalam penentuan sampel, sampel ini sudah dikatakan mewakili (>25 responden), dan masuk dalam kategori sampel kecil (Mudrajat kuncoro, Metode Analisis Kuantitatif).

Hasil analisis *willingness to pay* atau kemampuan daya bayar masyarakat terhadap objek wisata Curug Sewu Kabupaten Kendal, setelah dilakukan pengembangan obyek wisata adalah sebagai berikut :

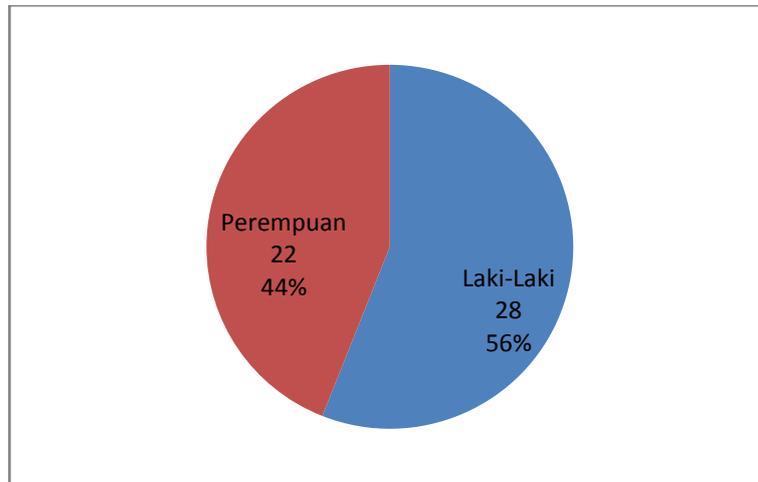
1. Analisis Karakteristik Responden

Karakteristik responden terdiri dari informasi mengenai umur, jenis kelamin, pekerjaan dan pendapatan dari responden, dimana jumlah responden yang menjadi sampel berjumlah 50 orang.

a. Jenis Kelamin

Responden yang diminta pendapat mengenai kemampuan bayar masyarakat terhadap harga tiket masuk dari Curug Jeglong, adalah pengunjung yang datang berkunjung, masyarakat sekitar, pengelola, dan pedagang di sekitar lokasi. Dimana responden yang menjadi sampel untuk menghitung kemampuan membayar (*willingness to pay*) Curug Jeglong sebagian besar adalah perempuan (64%) dan laki-laki (36%). Pada umumnya motif pengunjung yang datang, adalah berwisata dengan nuansa alam yang murah meriah di sekitar tempat tinggal mereka. Pengunjung memilih Curug Jeglong karena alasan tempat wisata ini tiket masuknya murah, berada di sekitar lokasi tempat tinggal mereka, dan memberikan nuansa alam, yang bisa dinikmati untuk melepas kepenatan dari rutinitas sehari-hari.

Gambar 5.15.
Identitas Responden “Jenis Kelamin”

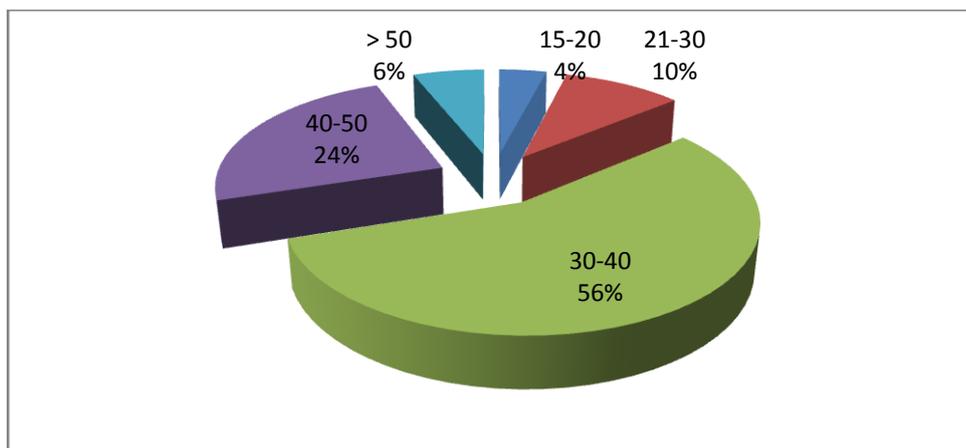


Sumber : Olahan Data Primer Tahun 2021

b. Umur

Pada umumnya umur responden adalah orang tua dan remaja. Sehingga responden yang menjadi sampel untuk menghitung kemampuan bayar masyarakat terhadap objek wisata alam Curug Jeglong kebanyakan berusia 30-40 tahun (56%).

Gambar 5.16.
Identitas Responden “Kategori Umur”

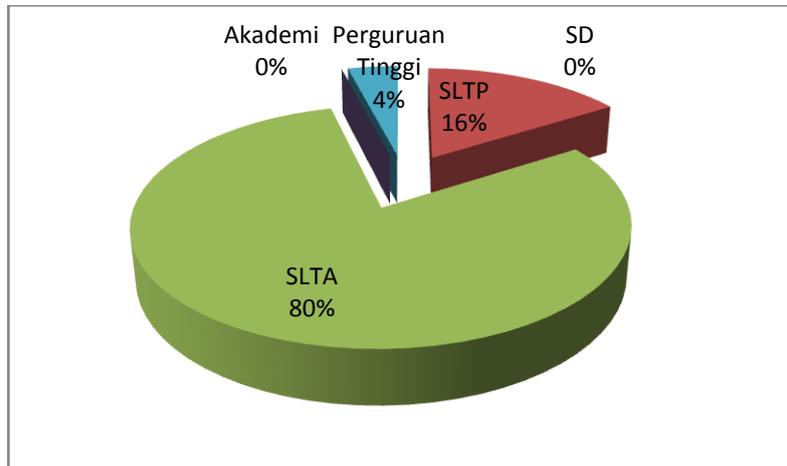


Sumber : Olahan Data Primer Tahun 2021

c. Pendidikan

Tingkat pendidikan yang menjadi responden dari kegiatan ini didominasi berpendidikan SLTA (80%). Kemudian responden yang berpendidikan SLTP sebesar 16%.

Gambar 5.17.
Identitas Responden “Tingkat Pendidikan”

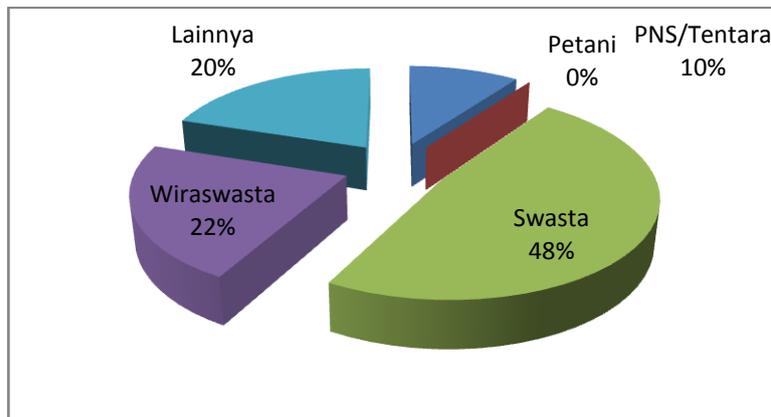


Sumber : Olahan Data Primer Tahun 2021

d. Pekerjaan

Rata-rata responden yang dijadikan sampel dari kegiatan ini bermata pencaharian sebagai pegawai swasta (48%), wiraswasta (22%) dan lainnya (20%), Berikut untuk lebih jelasnya :

Gambar 5.18.
Identitas Responden “Jenis Pekerjaan”



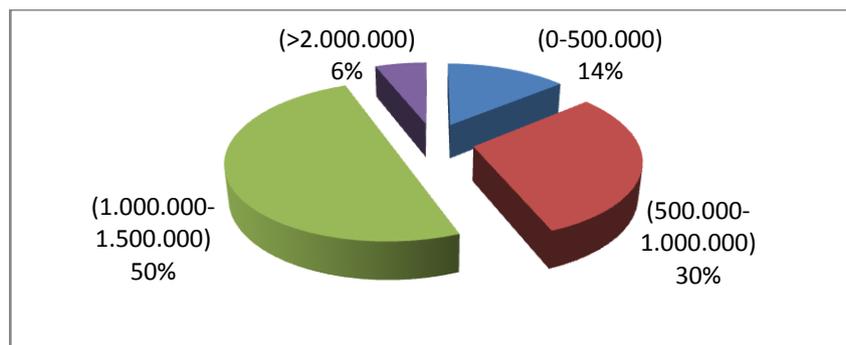
Sumber : Olahan Data Primer Tahun 2021

e. Pendapatan

Pada umumnya responden adalah masyarakat menengah ke bawah, dimana tempat ini menjadi salah satu alternatif untuk berekreasi dengan tiket masuk yang sangat terjangkau, yaitu sekitar Rp. 5.000, lokasi yang mudah diakses karena jalannya sudah bagus, dan ada

petunjuk arahnya. Rata-rata pendapatan yang menjadi responden untuk kegiatan ini berpenghasilan (Rp. 1.000.000-Rp. 1.500.000) sebesar 50%, tingkat pendapatan responden terbesar kedua sebesar (Rp. 500.000-Rp.1.000.000) yaitu sebesar 30%. Berikut untuk lebih jelasnya.

Gambar 5.19.
Identitas Responden “Besaran Pendapatan”



Sumber : Olahan Data Primer Tahun 2021

2. Analisis *Ability To Pay* (ATP)

Dalam analisis ATP dari responden, besarnya nilai ATP dibuat berdasarkan pendapatan responden, dan alokasi biaya yang digunakan pengunjung dalam berekreasi.

Dari tabel berikut bisa dilihat bahwa yang menjadi responden adalah penduduk yang berpenghasilan diantara Rp. 1.000.000-Rp. 1.500.000 (50%), dimana penduduk yang berpendapatan dalam kategori tersebut menggunakan sebesar 15% pendapatannya untuk berekreasi (65% responden). Penduduk yang berpenghasilan > Rp. 2.000.000 hampir 100% menggunakan pendapatannya untuk berekreasi, dimana alokasi dana untuk berekreasi sebesar 20%. Berikut untuk lebih jelasnya :

Tabel 5.4.
Diagram Pendapatan Responden

Pendapatan	Jumlah	% Pendapatan untuk Berwisata	% kumulatif
(0-500.000)	7	5%	20%
(500.000-1.000.000)	15	5%	15%
(1.000.000-1.500.000)	25	15%	65%
(>2.000.000)	3	20%	100%

Sumber : Olahan Data Primer Tahun 2021

3. Analisis *Willingness To Pay* (WTP)

Analisis WTP adalah rata-rata tarif yang diharapkan, prioritas pelayanan yang diharapkan, dan kemauan membayar lebih untuk peningkatan kualitas dari objek wisata alam Curug Jeglong. Data hasil survei yang diperoleh untuk *Willingness to Pay (WTP)* dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 5.5.
Data *Willingness To Pay* Masyarakat Terhadap Tiket Masuk Curug Jeglong setelah Pengembangan

No	Tarif Tiket Masuk Menurut Pengunjung	Prioritas yang Paling Penting dalam Pengembangan Curug Jeglong	Mau Membayar Lebih/Tidak Untuk Peningkatan Kualitas Curug Jeglong	Biaya Yang Ditambahkan untuk Program Tersebut	WTP Responden (A+D)
	A	B	C	D	E
1	5.000	Sarana dan prasarana yang ada, salah satunya Kebersihan, Toilet, Musholla, taman-taman di sekitar lokasi)	Ya	3.000	8.000
2	5.000	Tempat duduk di hutan pinus ditambah	Ya	5.000	10.000
3	5.000	Membuat jalan (tracking) buat pengunjung ke Curug	Ya	15.000	20.000
4	10.000	Kebersihan, Tempat duduk di hutan pinus ditambah	Tidak	0	10.000
5	7.000	Sarana prasarana ditambah, keamanan, kebersihan	Tidak	0	7.000
6	7.000	Tempat makan, lahan parkir, Mushola, Toilet, akses masuk	Tidak	0	7.000
7	5.000	Kebersihan dan Keamanan diperhatikan	Ya	0	5.000
8	10.000	Membuat jalan (tracking) buat pengunjung ke Curug	Ya	5.000	15.000

No	Tarif Tiket Masuk Menurut Pengunjung	Prioritas yang Paling Penting dalam Pengembangan Curug Jeglong	Mau Membayar Lebih/Tidak Untuk Peningkatan Kualitas Curug Jeglong	Biaya Yang Ditambahkan untuk Program Tersebut	WTP Responden (A+D)
	A	B	C	D	E
9	5.000	Sapras, Kebersihan, Keamanan Parkir, Spot-Spot yang menarik	Tidak	0	5.000
10	5.000	Sapras, keamanan, kebersihan	Ya	5.000	10.000
11	5.000	Sapras, keamanan, kebersihan	Tidak	10.000	15.000
12	5.000	Sapras, keamanan, kebersihan	Ya	5.000	10.000
13	5.000	wahana permainan, pepohonan, kebersihan	Tidak	0	5.000
14	5.000	Sapras, keamanan, kebersihan	Ya	10.000	15.000
15	5.000	Membuat jalan (tracking) buat pengunjung ke Curug	Ya	10.000	15.000
16	5.000	Tempat duduk, keamanan, kebersihan	Tidak	0	5.000
17	5.000	Akses Jalan dan Sapras	Tidak	0	5.000
18	7.000	Sapras	Ya	10.000	17.000
19	7.000	Sapras	Ya	20.000	27.000
20	7.000	Sapras dan Trecking ke curug	Ya	10.000	17.000
21	5.000	Sapras dan Trecking ke curug	Ya	10.000	15.000
22	5.000	Membuat jalan (tracking) buat pengunjung ke Curug	Ya	6.000	11.000
23	5.000	Wahana permainan dan atraksi ditingkatkan, Kebersihan dan pembagunan oleh-oleh	Ya	10.000	15.000
24	5.000	Kebersihan, sapras, taman, keamanan, akses jalan	Ya	10.000	15.000
25	5.000	Membuat jalan (tracking) buat pengunjung ke Curug	Ya	10.000	15.000
26	5.000	Sapras ditambag dan diperbaiki, tempat souvenir, kebersihan	Ya	5.000	10.000
27	5.000	Sapras, keamanan, kebersihan	Tidak	0	5.000
28	7.000	Sapras dan Trecking ke curug	Tidak	0	7.000
29	5.000	Sapras dan Trecking ke curug	Ya	10.000	15.000
30	5.000	wahana permainan, pepohonan, kebersihan	Ya	10.000	15.000
31	5.000	Sapras, keamanan, kebersihan	Ya	10.000	15.000
32	7.000	Wahana permainan, Kebersihan, Sapras, keamanan	Tidak	0	7.000

No	Tarif Tiket Masuk Menurut Pengunjung	Prioritas yang Paling Penting dalam Pengembangan Curug Jeglong	Mau Membayar Lebih/Tidak Untuk Peningkatan Kualitas Curug Jeglong	Biaya Yang Ditambahkan untuk Program Tersebut	WTP Responden (A+D)
	A	B	C	D	E
33	7.000	Kebersihan, Ruang ganti dan Kamar Bilas ditambah	Tidak	0	7.000
34	5.000	Wahana permainan, Kebersihan, Sapras, keamanan	Ya	5.000	10.000
35	7.000	Wahana permainan, Kebersihan, Sapras, keamanan	Ya	5.000	12.000
36	8.000	Wahana permainan, Kebersihan	Ya	5.000	13.000
37	7.000	Bangunan dan sapras dilakukan perbaikan	Ya	5.000	12.000
38	10.000	Wahana permainan, Kebersihan	Ya	5.000	15.000
39	5.000	Kebersihan, dan Trecking ke curug, pembangunan sapras, spot-spot yang menarik	Tidak	0	5.000
40	5.000	wahana permainan, pepohonan, kebersihan	Ya	5.000	10.000
41	5.000	Tempat duduk di hutan pinus ditambah, trecking ke curug, pembangunan sapras, kebersihan	Ya	5.000	10.000
42	6.000	Wahana permainan, Kebersihan	Tidak	0	6.000
43	5.000	Tempat barang, keamanan, kebersihan	Ya	5.000	10.000
44	5.000	Kolam ditambah, Tempat bilas ditambah	Ya	10.000	15.000
45	5.000	Kolam ditambah, Tempat bilas ditambah	Tidak	0	5.000
46	5.000	Tempat duduk di hutan pinus ditambah, trecking ke curug, pembangunan sapras, kebersihan	Tidak	0	5.000
47	5.000	Sapras dan Trecking ke curug	Ya	1.000	6.000
48	5.000	wahana permainan, pepohonan, kebersihan	Ya	5.000	10.000
49	5.000	Sapras dan Trecking ke curug	Ya	5.000	10.000
50	5.000	Wahana permainan, Kebersihan	Ya	5.000	10.000
<i>Rata-Rata</i>	<i>5.780</i>			<i>5.100</i>	<i>10.880</i>
<i>Dibulatkan</i>	<i>6.000</i>			<i>5.000</i>	<i>11.000</i>

Sumber : Olahan Data Primer, Tahun 2021

Berdasarkan tabel bahwa sebanyak 34 responden (68%) setuju dengan adanya biaya tambahan yang dikeluarkan pengunjung dan masyarakat

sekitar terkait adanya pengembangan wisata alam Curug Jeglong di Kabupaten Kendal, namun disertai beberapa masukan diantaranya :

1. Penambahan biaya tersebut dilakukan setelah dilakukan perbaikan dan pengembangan di Curug Jeglong.
2. Penambahan biaya tersebut digunakan sebaik-baiknya untuk peningkatan kualitas dan penambahan pengembangan obyek wisata, dimana kebersihan, keamanan dan kondisi sapras menjadi titik yang perlu diperhatikan.

Adapun responden yang tidak setuju dengan adanya penambahan biaya masuk Curug Jeglong, dengan alasan :

1. *Brenchmark* curug jeglong dibuat wisata untuk menengah kebawah, dimana harga tiket masuk tetap dipertahankan murah, tetapi perbaikan dan pengembangan tetap dilakukan oleh pengelola. Dengan harga tiket masuk murah, sapras lengkap dan telah dilakukan pengembangan, maka masyarakat akan berbondong-bondong untuk datang ke Curug Jeglong.
2. Fasilitas yang saat ini masih minim dilakukan dulu pembenahan dan perbaikan serta pengembangan. Sehingga jika kondisi tersebut sudah terwujud, pengunjung pasti mau membayar lebih, asal harga tiket jangan terlalu tinggi setelah dilakukan pengembangan.

Dari pengolahan data primer yang diperoleh dari Responden, besarnya kenaikan tambahan biaya Responden yang setuju dengan kenaikan biaya masuk Kolam Renang Boja berkisar antara Rp. 5.000-Rp. 10.000, dimana rata-rata dari kesetujuan Responden terhadap kenaikan tiket masuk objek wisata alam Curug Jeglong untuk hari biasa sebesar Rp. 6.000 , dan hari libur sebesar Rp. 11.000 dengan catatan sudah terjadi perubahan fisik pengembangan. sehingga hal ini menandakan bahwa masyarakat secara umum bersedia membayar lebih untuk masuk ke Kolam Renang Boja dari harga yang saat ini sudah ditentukan (Rp. 5.000),bila sudah mengalami renovasi.

5.2. Aspek Sosial

Dalam analisis ini melihat tanggapan masyarakat terhadap pengembangan Curug Jeglong, baik kepada pengunjung wisata, pedagang dan masyarakat lainnya dari Kabupaten Kendal.

Analisis aspek sosial ini menggunakan analisis AIDA. Analisis yang digunakan dalam suatu tindakan pada area yang akan memberikan dampak nyata pada keputusan atau tindakan yang lain. AIDA adalah salah satu bentuk analisis keputusan strategis yang dilandasi oleh dua unsur utama yaitu keputusan dan keterkaitan keputusan.

Kriteria yang dapat dipakai sebagai pertimbangan di dalam merumuskan sasaran awal yaitu:

- Kesaling-keterkaitan, keputusan-keputusan yang berkaitan secara kuat dan saling bergantung satu sama lain tidak dapat dipisahkan. Dengan demikian maka perlu dipertimbangkan bersama-sama. Sedangkan lingkup yang keterkaitannya tidak terlalu kuat, dapat dipertimbangkan kemudian.
- Keterkendalian, melakukan pebatasan pada sasaran yang akan dicapai. Sehingga akan terkendali dan tidak terkait dengan institusi yang tidak mempunyai hubungan fungsional.
- Berdampak, keputusan yang berdampak besar terhadap lingkungan masyarakat perlu dipertimbangkan lebih awal.

Derajat kepentingan, keputusan yang mempunyai derajat kepentingan lebih akan sangat berpengaruh dalam penemuan sasaran awal.

Rumus AIDA pada masing-masing tahap adalah sebagai berikut:

$$X = \frac{\text{Total Nilai } X_n}{\text{Total Nilai Penuh Tahap } X_n} \times 100 \%$$

Dimana :

- Xn : Nilai pada masing-masing tahap model AIDA
- X1 : Nilai pada tahap "Attention"
- X2 : Nilai pada tahap "Interest"
- X3 : Nilai pada tahap "Desire"
- X4 : Nilai pada tahap "Action"

Hasil pada masing-masing tahap AIDA yaitu attention, interest, desire, dan action adalah sebagai berikut:

Tabel 5.6.
Hasil Analisis AIDA Masing-Masing Tahap
“Tanggapan Masyarakat Sekitar Terkait Dengan Adanya
Pengembangan Objek Wisata Curug Jeglong”

Tahap	Total Nilai Xn (Masing-Masing Tahap)	Total Nilai Penuh Xn (Masing- Masing Xn)	Nilai Akhir
Attention	22,45	24	93,54 %
Interest	20,27	24	84,46 %
Desire	21,06	24	87,75 %
Action	20,23	24	84,29 %

Sumber : Hasil Pengolahan Data Kuesioner (Primer) Tahun 2021

Dari tabel tersebut, model AIDA dapat dipergunakan. Dimana ketentuan dalam analisis AIDA adalah jumlah nilai total tingkat kesetujuan responden pada tahap tertentu dalam AIDA yakni ≥ 18 atau dengan kata lain nilai rata-rata jawaban responden pada tahap tertentu adalah ≥ 3 , dengan asumsi jumlah pertanyaan pada masing-masing tahap sebanyak 6 item dengan skor jawaban terendah atau setuju adalah 3. Nilai maksimal skor pada masing-masing tahap adalah 24, atau skor tertinggi pada tiap tahap adalah 4.

Hasil analisis AIDA yaitu tanggapan masyarakat sekitar terkait dengan adanya pengembangan Curug Jeglong, pada tahap attention, (suatu tahap dimana masyarakat sekitar objek wisata mempunyai perhatian terhadap pengembangan Curug Jeglong Kabupaten Kendal), skor pada tahap attention ini adalah 94 %. Kemudian tahap “interest” sebesar 84 %. Tahap “interest” adalah suatu tahap dimana responden / masyarakat sekitar objek wisata, merasa tertarik untuk mendukung adanya pengembangan Curug Jeglong. Skor AIDA pada tahap berikutnya, yaitu tahap “Desire”, adalah 88 %. Tahap ini responden atau masyarakat sekitar objek wisata mempunyai keinginan agar mensukseskan Pengembangan Curug Jeglong. Tahap terakhir analisis AIDA, yaitu tahap “action”, skor sebesar 84 %. Dimana responden atau masyarakat sekitar dengan pengembangan Curug Jeglong bersedia dengan melakukan tindakan agar Pengembangan Curug Jeglong dapat terwujud.

Secara keseluruhan hasil analisis AIDA responden atau masyarakat sekitar wisata (50 responden) dengan adanya rencana pengembangan Curug Jeglong mempunyai kesetujuan terhadap Pengembangan Kolam Renang Boja. Artinya secara aspek social “Sangat Layak” dilakukan pengembangan terhadap objek wisata Curug Jeglong di Desa Bendosari, Kecamatan Plantungan Kabupaten Demak.

5.3. Aspek Hukum

Berikut ini adalah analisis dari aspek hokum pengembangan wisata alam Curug Jeglong :

5.3.1. Peraturan Terkait

Beberapa dasar hukum yang bisa dijadikan pedoman dalam melakukan pengembangan Objek Wisata Curug Jeglong adalah sebagai berikut :

Tabel 5.7.
Dasar Hukum Pedoman Pengembangan Curug Jeglong

No	Dasar Hukum	Isi
1	Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tahun 28 Tahun 2018 tentang Kerjasama Daerah	Mengatur mengenai hal-hal yang yang berkaitan dengan kerjasama yang dilakukan antara Pemerintah dengan swasta.
2	Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah.	Mengatur mengenai pengelolaan barang daerah.
3	Perda Kabupaten Kendal Nomor 7 Tahun 2016 tentang RPJMD Kabupaten Kendal Tahun 2016-2021	Meningkatkan fasilitas sarana dan prasarana untuk rekreasi satunya di Kecamatan Plantungan
4.	Perda Kabupaten Kendal Nomor 20 Tahun 2011 tentang RTRW Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031	Peningkatan kawasan untuk pariwisata, salah satunya Kecamatan Plantungan. Fungsi Kecamatan Plantungan : <ol style="list-style-type: none"> 1. Hutan Lindung (Pasal 19 ayat 2) 2. Kawasan resapan air (pasal 19 ayat 3) 3. Kawasan Sempadan sungai (Pasal 20) 4. Kawasan hutan produksi terbatas (Pasal 35 ayat 2) 5. Kawasan tanaman pangan (Pasal 37 ayat 2) 6. Kawasan tanaman holtikultura (Pasal 37 ayat 5)

No	Dasar Hukum	Isi
1	Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tahun 28 Tahun 2018 tentang Kerjasama Daerah	Mengatur mengenai hal-hal yang berkaitan dengan kerjasama yang dilakukan antara Pemerintah dengan swasta.
2	Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah.	Mengatur mengenai pengelolaan barang daerah.
		7. Kawasan tanaman perkebunan (pasal 37 ayat 6) 8. Kawasan peternakan (Pasal 37 ayat 7)

Permasalahan di dalam pengembangan Curug Jeglong adalah (1) lahan milik Perhutani, dimana dikelola oleh Desa, (2) Kerjasama bila terwujud dengan swasta (Investor), maka banyak pihak yang terlibat, yaitu Desa, Perhutani, Pemda dan Swasta (Investor). Jadi berdasarkan pada tabel dan permasalahan tersebut, secara hukum perlu dilihat bentuk kerjasama yang melibatkan banyak pihak bila akan dilakukan pengembangan terhadap Curug Jeglong. (3) Bentuk manajemen setelah dilakukan pengembangan dan bagi hasil harus adil dan berdasarkan persetujuan pihak-pihak terkait, (4) dibutuhkan promosi untuk memperkenalkan obyek wisata ini.

5.3.2. Akte Perizinan Yang Diperlukan

Berikut ini adalah beberapa akte perizinan yang diperlukan dalam pengembangan suatu tempat wisata yang dikelola Pemerintah Daerah atau tempat wisata itu akan dikembangkan dan ditawarkan kepada Investor :

1. Kepemilikan sertifikat tanah sudah Jelas, milik Pemerintah Daerah.

Hal pertama seorang Investor mau menanamkan investasinya ke suatu daerah, adalah dari sertifikat tanah yang dimiliki.

2. Peraturan RTRW Daerah

Dalam mengembangkan suatu wilayah, diharapkan tidak berseberangan dengan RTRW daerah. Sehingga seorang Investor biasanya menanyakan terlebih dahulu mengenai RTRW yang dimiliki Daerah, apakah ada peraturan yang mengatur mengenai Curug Jeglong dalam RTRW wilayah tersebut.

3. Izin Perusahaan Pengembang Jelas.

Di dalam melakukan Investasi dalam kegiatan usaha di perlukan izin yang jelas mengenai profil perusahaan dan data perizinan yang diperlukan.

5.4. Aspek Pemasaran

Beberapa hal yang akan dibahas dalam aspek pemasaran adalah : analisis permintaan (Demand), Analisis Pasar (Market).

5.4.1. Analisis Permintaan (*Demand*)

Analisis permintaan berfungsi untuk mengetahui aspek permintaan masyarakat terhadap keberadaan wisata alam Curug Jeglong. Pada umumnya masyarakat mendukung dengan adanya keberadaan Kolam Curug Jeglong. Terlebih harga tiket masuk di Curug Jeglong dinilai sangat murah. Keberadaan Curug ini tidak hanya digunakan untuk masyarakat di wilayah Kendal, namun juga digunakan untuk masyarakat wilayah Semarang yang rumahnya di sekitar Temanggung dan Batang.

Tabel 5.8.
Analisis Permintaan (*Demand*)
Keberadaan Wisata Alam Curug Jeglong

No	Keterangan	Cakupan
1	Permintaan berasal dari Masyarakat Kendal “Curug Jeglong”.	Pada umumnya masyarakat yang berada di wilayah Plantungan, Sukorejo, dan Patean lebih banyak mengunjungi wisata ini, dekat dengan lokasi rumah mereka.
2	Permintaan berasal dari luar masyarakat Kendal.	Keberadaan Curug Jeglong bisa menjadi peluang warga daerah Temanggung dan Batang untuk berwisata disini.

5.4.2. Analisis Pasar (*Market*)

Beberapa analisis pasar (potensi pasar) yang dimiliki Curug Jeglong, dimana keunggulannya adalah memiliki tarif masuk yang relatif murah. Dimana potensi pasar Curug Jeglong adalah seluruh masyarakat Kendal dan sekitarnya, semua kalangan baik anak kecil, remaja dan orang tua.

Segmentasi dari Curug Jeglong adalah kaum menengah kebawah. Karena sekali lagi keunggulan Curug Jeglong ini, dimiliki karena memiliki harga tiket masuk yang murah meriah terletak di dekat rumah mereka.

Tabel 5.29.
Potensi Pasar Curug Jeglong

No	Keterangan	Potensi Cakupan Pasar
Pengunjung Hutan Pinus dan Curug Jeglong		
1	Berdasarkan Usia	Semua Golongan (Anak Kecil, Remaja dan Orang Tua). <ul style="list-style-type: none"> • Anak Kecil Murid TK, dan SD wilayah Kendal Timur dan sebagian wilayah Kendal (harus didampingi orang dewasa), ada wahana PlayGround • Remaja Murid SMP wilayah Kendal umumnya. • Orang Tua Pengunjung yang berwisata bersama keluarga.
2	Berdasarkan Jenis Kelamin	Semua Jenis Kelamin
3	Berdasarkan Pendapatan	Seluruh masyarakat menengah kebawah.
Kios		
1	Penyewa	Masyarakat sekitar yang berkenan menggunakan lahan kios dengan ketentuan tarif yang sudah ditetapkan.
Restoran/Pemancingan (Rencana Pengembangan)		
1	Masyarakat Kendal	Seluruh masyarakat Kendal.
2	Masyarakat Luar Kendal	Sebagian wilayah di Kota Temanggung, Batang
Ruang Rapat di Restaurant Pemancingan (Rencana Pengembangan)		
1	Masyarakat Kendal	Potensi terbesar adalah para OPD yang ada di wilayah Kendal, bila ada rapat bisa menggunakan resto di Curug Jeglong
2	Masyarakat luar Kendal	Para pengguna Resto untuk melakukan rapat.

5.5. Aspek Teknis

Aspek teknis dari Pengembangan Wisata Alam Curug Jeglong mengusung tema “Alam”, yang mana kondisi tersebut sesuai dengan lingkungan :

5.5.1. Desain Teknis

Aspek teknis terkait dengan rencana pengembangan Curug Jeglong. Ada beberapa pembangunan dan pengembangan Curug Jeglong, diantaranya sebagai berikut :

1. Wisata Mangrove

Beberapa hal pengembangan untuk wisata mangrove adalah :

- Akses jalan

Membuat akses jalan untuk ke lokasi Mangrove.

2. Wisata Edukasi Pertanian

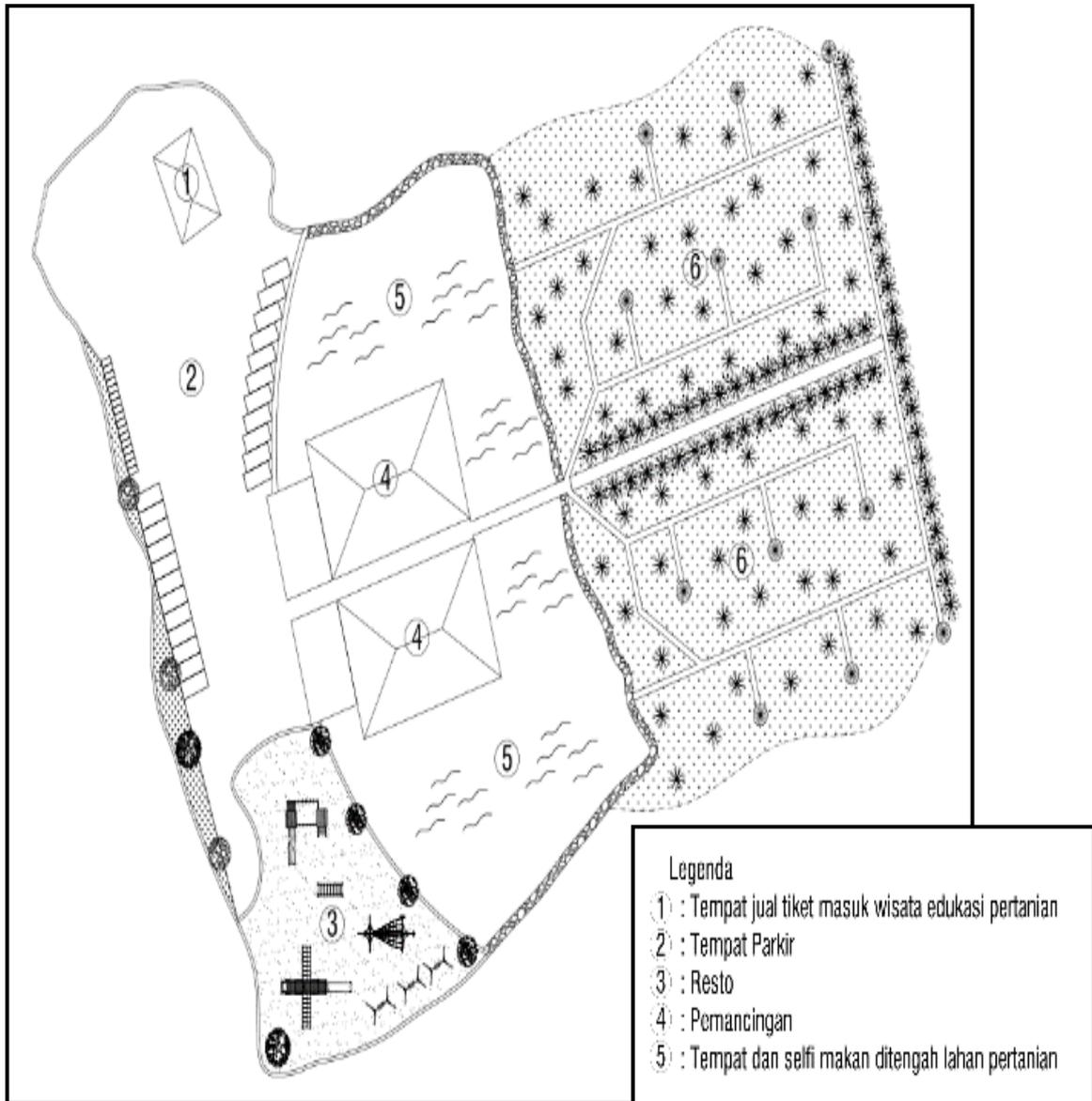
Sesuai dengan RTRW Kabupaten Kendal, di mana wilayah Patean banyak untuk tanaman.

- Tempat parkir dan Playground
- Pembangunan Resto dan Pemancingan

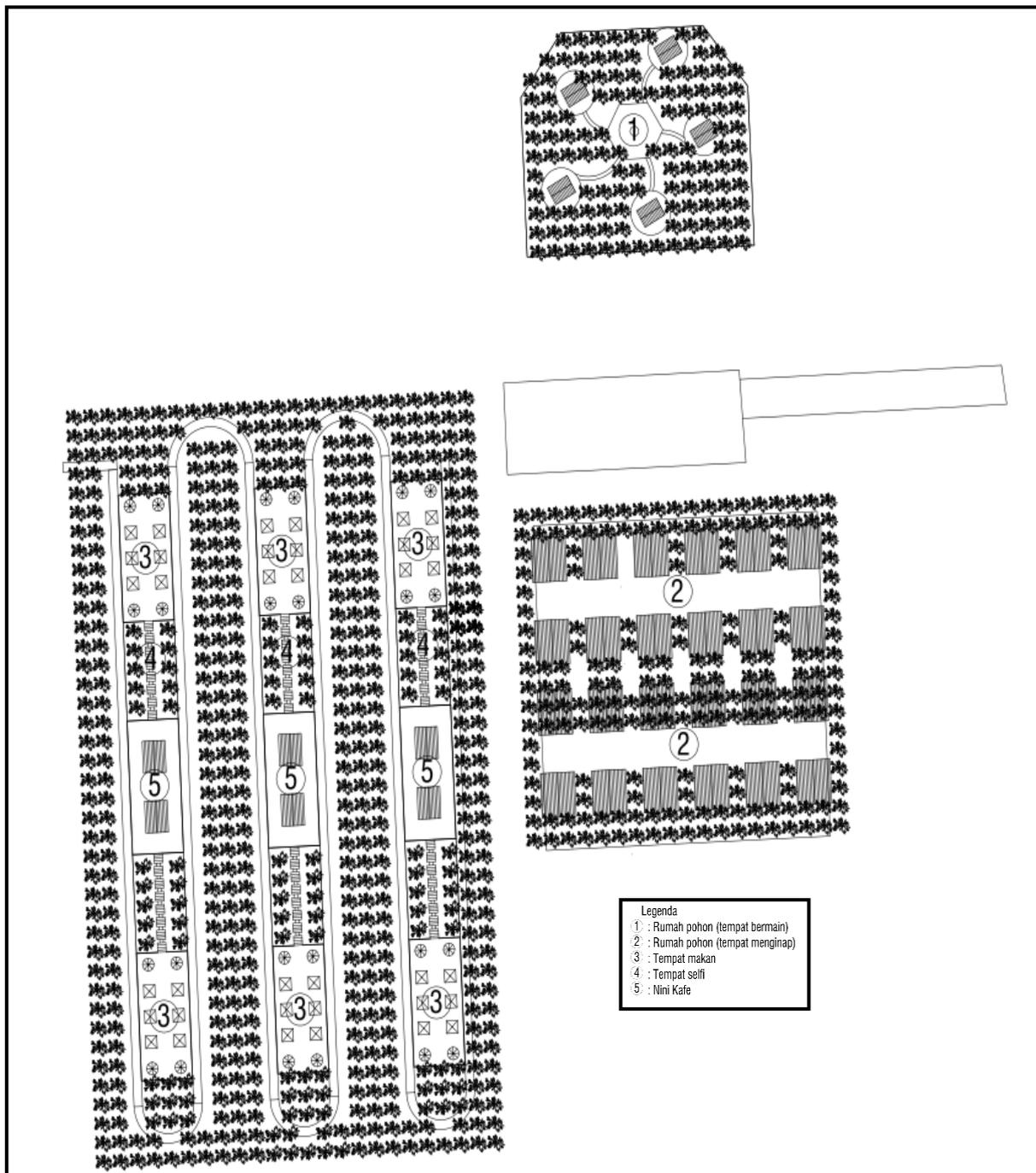
3. Wisata Curug Jlegong

- Rumah pohon
- Trecking (Jalan menuju ke Curug)
- Tempat makan di lokasi Curug

Gambar 5.20.
Siteplan Pengembangan Lokasi
Edukasi Pertanian

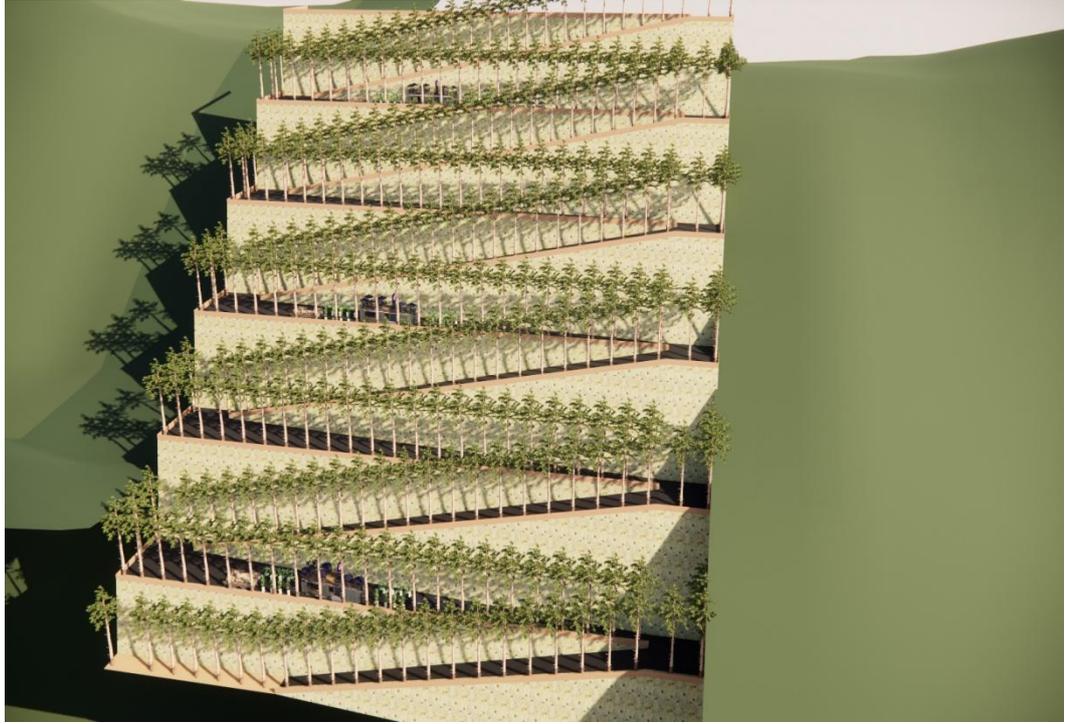


Gambar 5.21.
Siteplan Pengembangan Lokasi
Hutan Pinus dan Curug Jeglong



1. Akses Curug Jeglong

**Gambar 5.22.
Akses Curug Jeglong 1**



**Gambar 5.23.
Akses Curug Jeglong 2**



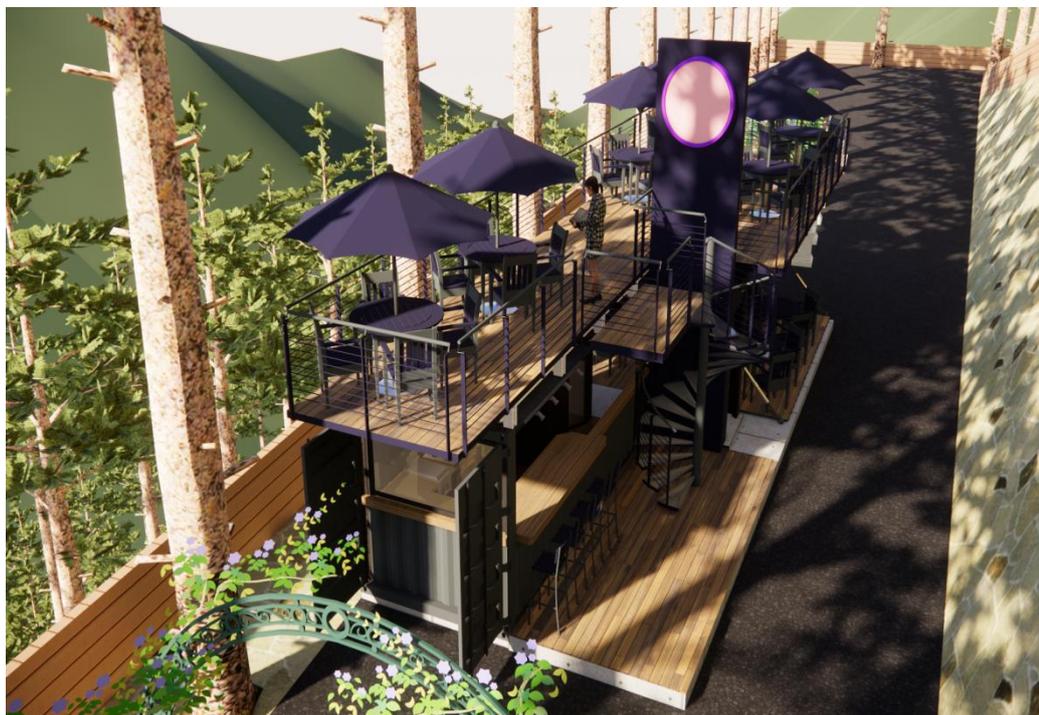
Gambar 5.24.
Akses Curug Jeglong 3



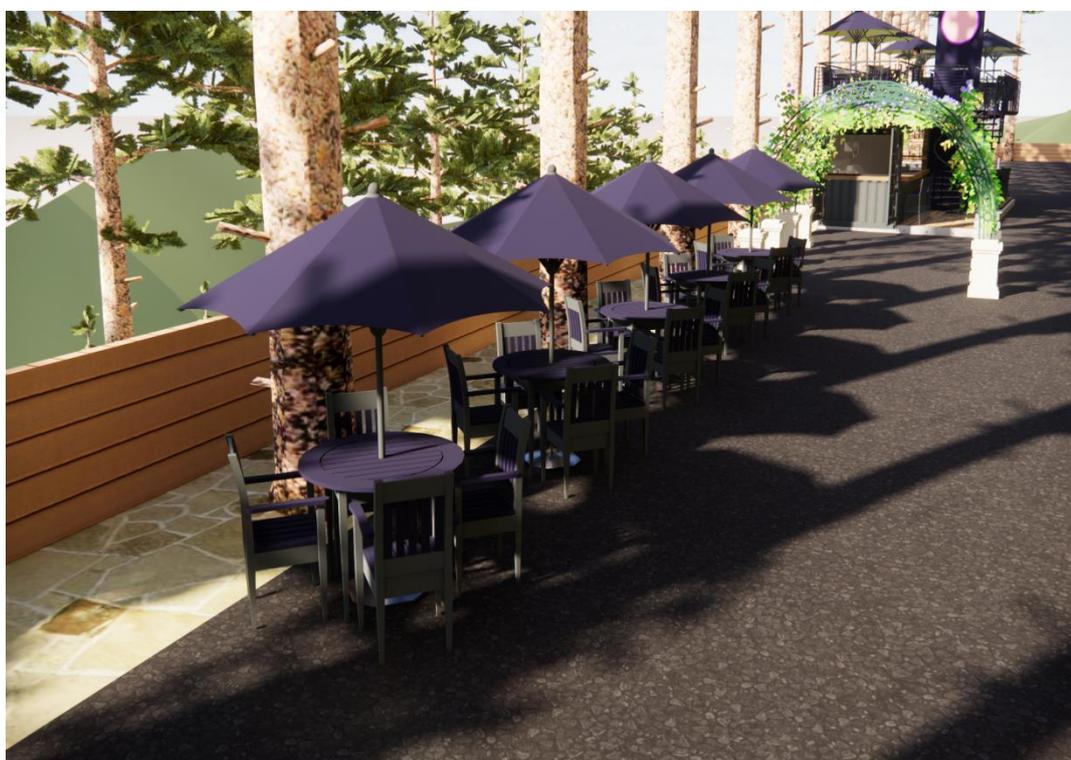
Gambar 5.25.
Akses Curug Jeglong 4



Gambar 5.26.
Akses Curug Jeglong 5



Gambar 5.27.
Akses Curug Jeglong 6



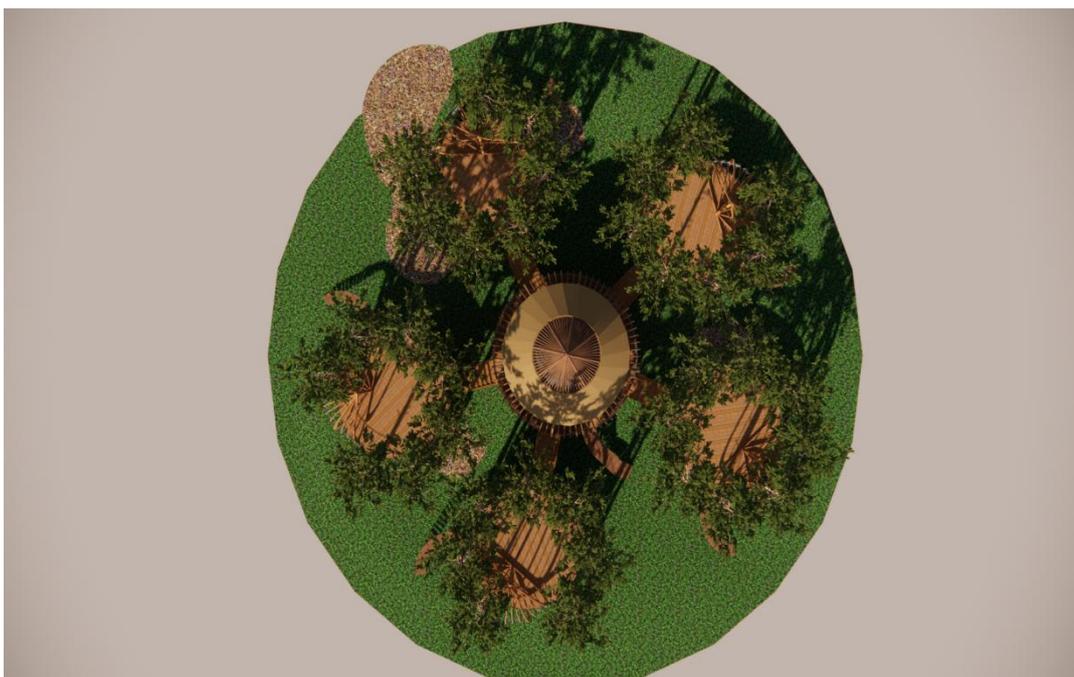
2. Gapura

Gambar 5.28.
Gapura Masuk Obyek Wisata Curug Jeglong



3. Pohon Bermain

Gambar 5.29.
Pohon Bermain 1



**Gambar 5.30.
Pohon Bermain 2**

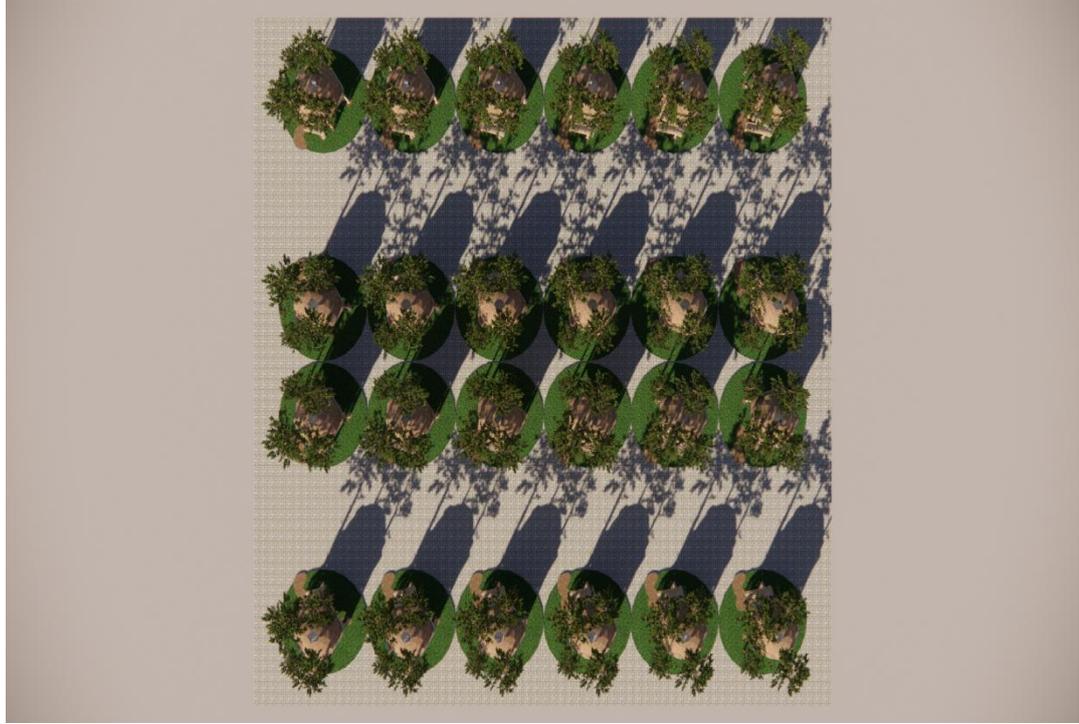


**Gambar 5.31.
Pohon Bermain 3**



4. Rumah Pohon (Penginapan)

**Gambar 5.32.
Tempat Penginapan 1**



**Gambar 5.33.
Tempat Penginapan 2**



Gambar 5.34.
Tempat Penginapan 3

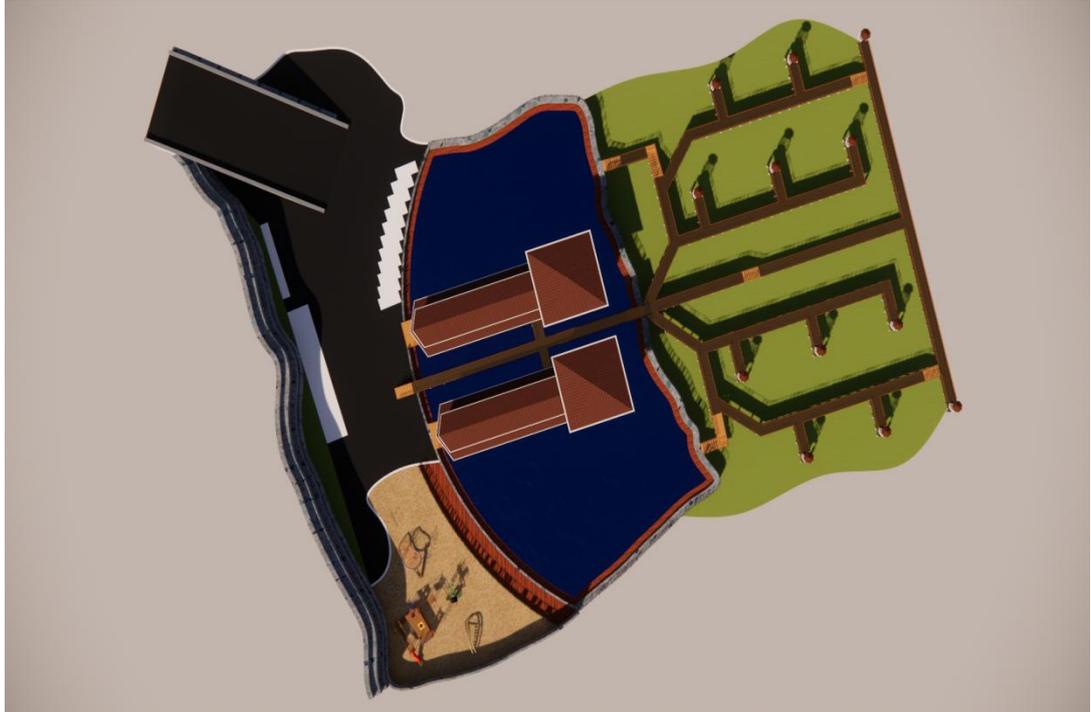


Gambar 5.35.
Tempat Penginapan 4

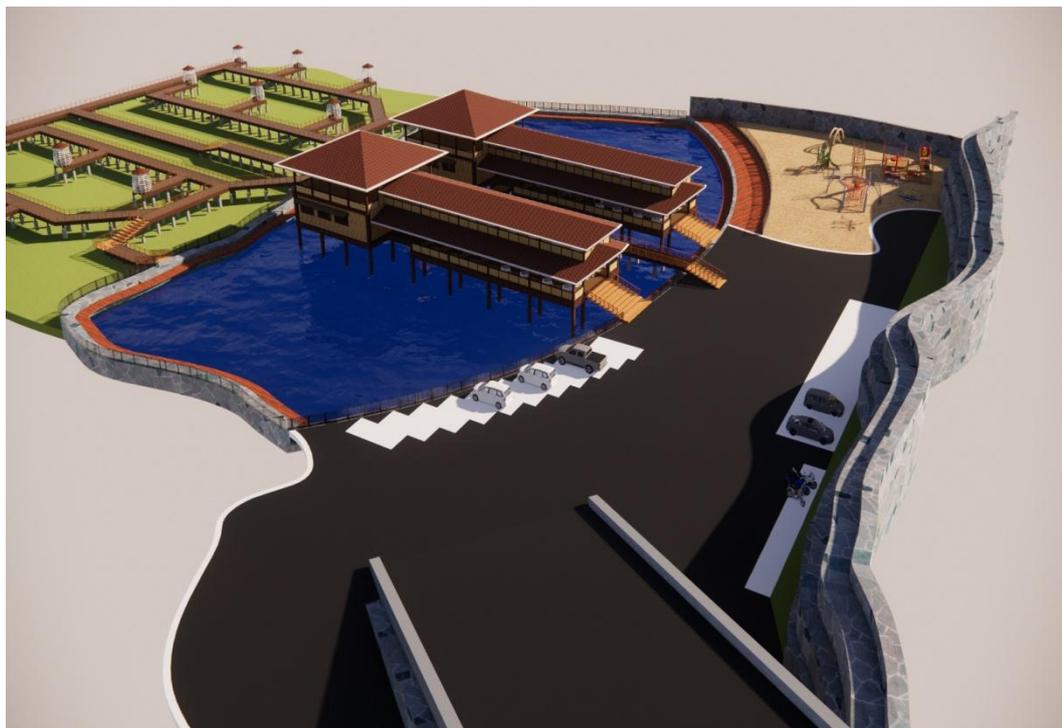


5. Wisata Edukasi Pertanian

**Gambar 5.36.
Wisata Pertanian 1**



**Gambar 5.37.
Wisata Pertanian 2**



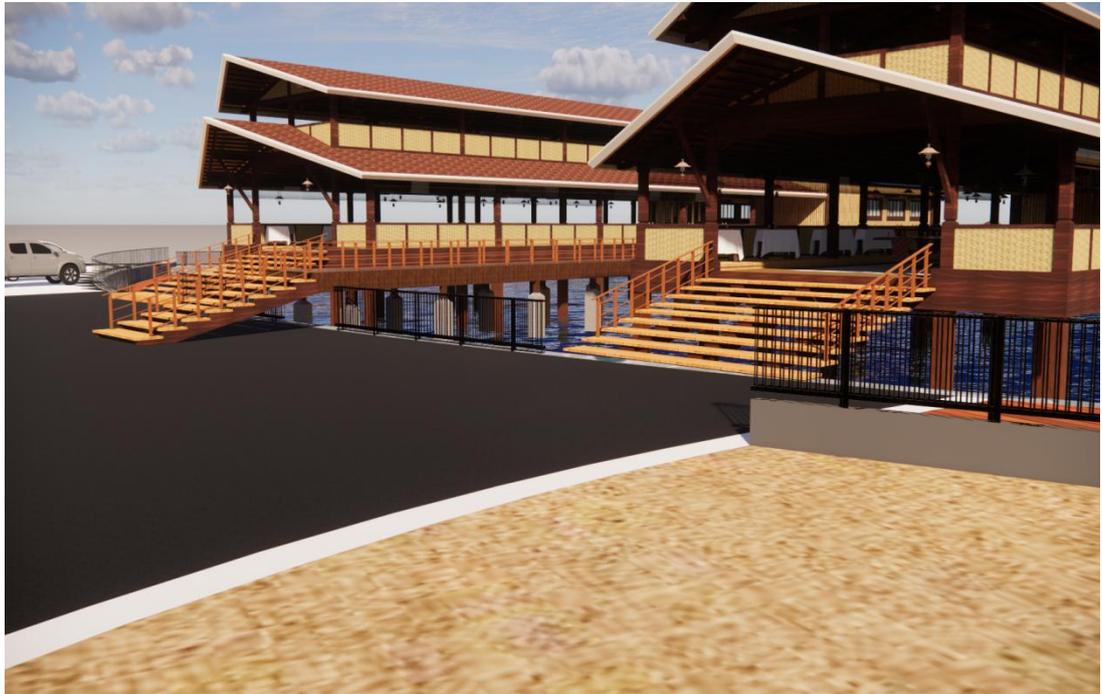
Gambar 5.38.
Wisata Pertanian 3



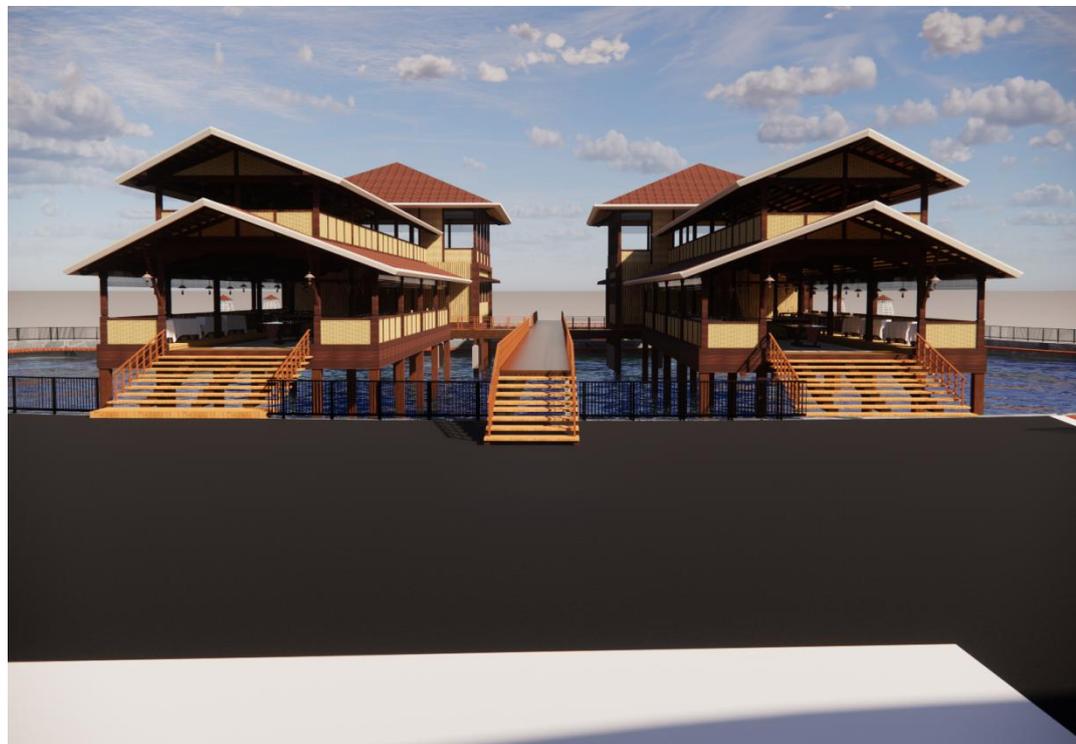
Gambar 5.39.
Wisata Pertanian 4



Gambar 5.40.
Wisata Pertanian 5



Gambar 5.41.
Wisata Pertanian 6



Gambar 5.42.
Wisata Pertanian 7



Gambar 5.43.
Wisata Pertanian 8



Gambar 5.44.
Wisata Pertanian 9



5.5.2. Estimasi Biaya Investasi

Kebutuhan investasi yang dibutuhkan dalam pengembangan Wisata Alam Curug Jleglong dari media bermain dan belajar membutuhkan dana ± Rp. 48.663.530.000 adapun rincian Rencana Anggaran Biaya (RAB) dalam pengembangan tersebut adalah sebagai berikut :

Tabel 5.10.
Rencana Anggaran & Belanja
Pengembangan Curug Jlegong

NO.	URAIAN PEKERJAAN	PANJANG	LEBAR	TINGGI	VOLUME	PERKIRAAN	HARGA
A	PENGADAAN JALAN AKSES WISATA MENUJU WISATA Wisata Edukasi Pertanian & Curug	112	6		6768 m ²	Rp 2.000.000	Rp 13.536.000.000,00
B	WISATA EDUKASI PERTANIAN						Rp 30.851.280.000,00
1	PEKERJAAN PENGOLAHAN (TEMPAT PARKIR DAN LAYGROUND)	128	33	0,25	528 m ³	Rp 260.000	Rp 137.280.000,00
2	PEKERJAAN PERKERASAN TEMPAT PARKIR (PAVING)	50	30		1500 m ²	Rp 300.000	Rp 450.000.000,00
3	PENGADAAN WISATA PLAYGROUND				1427 m ²	Rp 1.500.000	Rp 2.140.500.000,00
4	PEKERJAAN PENGOLAHAN LAHAN (RESTO DAN PEMANCINGAN)	175	60	3	15750 m ³	Rp 260.000	Rp 4.095.000.000,00

No	Uraian Penerimaan	Keterangan	Harga	Jumlah	Penerimaan 1 tahun
	b. Hari Weekend (Sabtu-Minggu)	Rata-rata 50 motor @ Rp. 2.000	2.000	50	10.400.000
		Rata-rata 50 motor @ Rp. 5.000	5.000	50	26.000.000
3	Sewa lapak di curug Jeglong				
	a. Di sekitar air terjun curug	10 penyewa, harga sewa sebulan Rp. 400.000	400.000	10	48.000.000
	b. Di luar air terjun	10 penyewa, harga sewa sebulan Rp. 750.000	750.000	10	390.000.000
Edukasi Pertanian					
1	Tiket Masuk				
	a. Hari biasa (Senin-Jumat)	Rata-Rata 100 pengunjung perhari @Rp. 10.000	10.000	100	260.000.000
	b. Hari Weekend (Sabtu-Minggu)	Rata-Rata 150 pengunjung perhari @Rp. 10.000	10.000	150	156.000.000
2	Resto dan Pemancingan	Keuntungan bersih Rp. 3.000.000/hari	3.000.000	360	1.080.000.000
3	Sewa gedung resto untuk pertemuan	Rata-Rata sebulan ada 12 penyewa @Rp. 1.500.000	1.500.000	12	216.000.000
4	Parkir				
	a. Hari biasa (Senin-Jumat)	Rata-rata 60 motor @ Rp. 2.000	2.000	60	31.200.000
		Rata-rata 40 motor @ Rp. 5.000	5.000	40	20.800.000
	b. Hari Weekend (Sabtu-Minggu)	Rata-rata 70 motor @ Rp. 2.000	2.000	70	14.560.000
		Rata-rata 80 motor @ Rp. 5.000	5.000	80	41.600.000
5	Souvenir				
	Penjualan souvenir	Keuntungan bersih sehari Rp. 300.000	300.000	360	108.000.000
TOTAL PENERIMAAN 1 TAHUN					2.685.960.000

Sumber : Hasil Perhitungan Tim Penyusun Tahun 2021

2. Asumsi Biaya Operasional

Asumsi biaya operasional Curug Jeglong setelah dilakukan pengembangan adalah :

Tabel 5.12.
Asumsi Pengeluaran Curug Jeglong
Setelah Pengembangan Skenario 1

No	Uraian Penerimaan	Keterangan	Harga	Jumlah	Penerimaan 1 tahun
Hutan Pinus & Curug Jeglong					
1	Biaya Pemeliharaan	1 bulan @Rp. 3.000.000	3.000.000	12	36.000.000
2	Biaya Operasional				
	Biaya Pegawai				
	a. Pegawai kantor 3	1 bulan @Rp. 1.500.000	1.500.000	3	54.000.000
	b. Pegawai lapangan di lokasi 2	1 bulan @Rp. 2.000.000	2.000.000	2	48.000.000
	c. Petugas Kebersihan 2 orang	1 bulan @ Rp. 1.500.000	1.500.000	2	36.000.000
	Biaya Listrik	1 bulan @ Rp. 2.000.000	2.000.000	12	24.000.000
	Biaya Telpon	1 bulan @ Rp. 500.000	500.000	12	6.000.000
	Biaya Keamanan , 1 hari 2 orang	1 bulan @ Rp. 2.000.000	2.000.000	2	48.000.000
	Jumlah				252.000.000
Edukasi Pertanian					
1	Biaya Pemeliharaan	1 bulan @Rp. 2.000.000	2.000.000	12	24.000.000
2	Biaya Operasional				
	Biaya Pegawai				
	a. Pegawai kantor 2	1 bulan @Rp. 1.500.000	1.500.000	2	36.000.000
	b. Pegawai lapangan di lokasi 2	1 bulan @Rp. 2.000.000	2.000.000	2	48.000.000
	c. Petugas Kebersihan 2 orang	1 bulan @ Rp. 1.500.000	1.500.000	2	36.000.000
	Biaya Listrik	1 bulan @ Rp. 2.000.000	2.000.000	12	24.000.000
	Biaya Telpon	1 bulan @ Rp. 500.000	500.000	12	6.000.000
	Biaya Keamanan , 1 hari 2 orang	1 bulan @ Rp. 2.000.000	2.000.000	2	48.000.000
	Jumlah				222.000.000
TOTAL BIAYA					534.000.000

Sumber : Hasil Perhitungan Tim Penyusun Tahun 2021

Hasil perhitungan kelayakan investasi dengan menggunakan asumsi scenario 1, bahwa hingga tahun ke 23, belum layak. Dimana nilai B/C dan NPV < 1.

Tabel 5.13.
Hasil Kelayakan Investasi Skenario Pertama

NO	KELAYAKAN INVESTASI	NILAI
1	Nilai Investasi	48.663.530.000
2	Masa Investasi	23 Tahun
3	Cash Inflow	-
4	Net Present Value	
	A. Df = 10%	(29.581.639.858)
	B. Df = 12%	(32.488.455.442)
	C. Df = 14%	(34.743.048.952)
5	IRR	41,60%
6	B/C Rasio	
	A. Df = 10%	(3,484)
	B. Df = 12%	(5,792)
	C. Df = 14%	(9,306)
7	Pay Back Periode (Tahun)	
	A. Df = 10%	Tidak Layak
	B. Df = 12%	Tidak Layak
	C. Df = 14%	Tidak Layak
	Kesimpulan	Tidak Layak

Sumber : Hasil Perhitungan Tim Penyusun Tahun 2021

Skenario 2

1. Asumsi Penerimaan

Berikut ini asumsi penerimaan scenario 1 setelah adanya pengembangan di Curug Jeglong.

Tabel 5.14.
Asumsi Penerimaan Curug Jeglong
Setelah Pengembangan Skenario 2

No	Uraian Penerimaan	Keterangan	Harga	Jumlah	Penerimaan 1 tahun
Curug Jeglong + Hutan Pinus					
1	Tiket Masuk				
	a. Hari biasa (Senin-Jumat)	Rata-Rata 50 pengunjung perhari @Rp. 11.000	20.000	50	260.000.000
	b. Hari Weekend (Sabtu-Minggu)	Rata-Rata 100 pengunjung perhari @Rp. 11.000	20.000	100	208.000.000
2	Parkir				
	a. Hari biasa (Senin-Jumat)	Rata-rata 30 motor @ Rp. 2.000	2.000	30	15.600.000
		Rata-rata 20 motor @ Rp. 5.000	5.000	20	10.400.000
	b. Hari Weekend (Sabtu-Minggu)	Rata-rata 50 motor @ Rp. 2.000	2.000	50	10.400.000
		Rata-rata 50 motor @ Rp. 5.000	5.000	50	26.000.000
3	Sewa lapak di curug Jeglong				
	a. Di sekitar air terjun curug	10 penyewa, harga sewa sebulan Rp. 400.000	750.000	10	90.000.000
	b. Di luar air terjun	10 penyewa, harga sewa sebulan Rp. 750.000	1.000.000	10	520.000.000
Edukasi Pertanian					
1	Tiket Masuk				
	a. Hari biasa (Senin-Jumat)	Rata-Rata 100 pengunjung perhari @Rp. 10.000	10.000	100	260.000.000
	b. Hari Weekend (Sabtu-Minggu)	Rata-Rata 150 pengunjung perhari @Rp. 10.000	10.000	150	156.000.000
2	Resto dan Pemancingan	Keuntungan bersih Rp. 3.000.000/hari	4.000.000	360	1.440.000.000
3	Sewa gedung resto untuk pertemuan	Rata-Rata sebulan ada 15 penyewa @Rp. 1.500.000	2.000.000	15	360.000.000
4	Parkir				

No	Uraian Penerimaan	Keterangan	Harga	Jumlah	Penerimaan 1 tahun
	a. Hari biasa (Senin-Jumat)	Rata-rata 60 motor @ Rp. 2.000	2.000	60	31.200.000
		Rata-rata 40 motor @ Rp. 5.000	5.000	40	20.800.000
	b. Hari Weekend (Sabtu-Minggu)	Rata-rata 70 motor @ Rp. 2.000	2.000	70	14.560.000
		Rata-rata 80 motor @ Rp. 5.000	5.000	80	41.600.000
5	Souvenir				
	Penjualan souvenir	Keuntungan bersih sehari Rp. 300.000	1.000.000	360	360.000.000
	TOTAL PENERIMAAN 1 TAHUN				3.824.560.000

Sumber : Hasil Perhitungan Tim Penyusun Tahun 2021

2. Asumsi Biaya Operasional

Asumsi scenario 2 untuk biaya operasional Curug Jeglong setelah dilakukan pengembangan adalah :

Tabel 5.15.
Asumsi Pengeluaran Curug Jeglong
Setelah Pengembangan Skenario 2

No	Uraian Penerimaan	Keterangan	Harga	Jumlah	Penerimaan 1 tahun
Hutan Pinus & Curug Jeglong					
1	Biaya Pemeliharaan	1 bulan @Rp. 3.000.000	3.000.000	12	36.000.000
2	Biaya Operasional				
	Biaya Pegawai				
	a. Pegawai kantor 3	1 bulan @Rp. 1.500.000	1.500.000	3	54.000.000
	b. Pegawai lapangan di lokasi 2	1 bulan @Rp. 2.000.000	2.000.000	2	48.000.000
	c. Petugas Kebersihan 2 orang	1 bulan @ Rp. 1.500.000	1.500.000	2	36.000.000
	Biaya Listrik	1 bulan @ Rp. 2.000.000	2.000.000	12	24.000.000
	Biaya Telpon	1 bulan @ Rp. 500.000	500.000	12	6.000.000
	Biaya Keamanan , 1 hari 2 orang	1 bulan @ Rp. 2.000.000	2.000.000	2	48.000.000
	Jumlah				252.000.000
Edukasi Pertanian					
1	Biaya Pemeliharaan	1 bulan @Rp.		12	

No	Uraian Penerimaan	Keterangan	Harga	Jumlah	Penerimaan 1 tahun
		2.000.000	2.000.000		24.000.000
2	Biaya Operasional				
	Biaya Pegawai				
	a. Pegawai kantor 2	1 bulan @Rp. 1.500.000	1.500.000	2	36.000.000
	b. Pegawai lapangan di lokasi 2	1 bulan @Rp. 2.000.000	2.000.000	2	48.000.000
	c. Petugas Kebersihan 2 orang	1 bulan @ Rp. 1.500.000	1.500.000	2	36.000.000
	Biaya Listrik	1 bulan @ Rp. 2.000.000	2.000.000	12	24.000.000
	Biaya Telpon	1 bulan @ Rp. 500.000	500.000	12	6.000.000
	Biaya Keamanan , 1 hari 2 orang	1 bulan @ Rp. 2.000.000	2.000.000	2	48.000.000
	Jumlah				222.000.000
TOTAL BIAYA					534.000.000

Sumber : Hasil Perhitungan Tim Penyusun Tahun 2021

Hasil perhitungan kelayakan investasi dengan menggunakan asumsi scenario 2, bahwa pengembangan wisata alam Curug Jeglong bisa dilakukan. Dimana nilai B/C dan NPV > 1.

Tabel 5.16.
Hasil Kelayakan Investasi Skenario 2

NO	KELAYAKAN INVESTASI	NILAI
1	Nilai Investasi	48.663.530.000
2	Masa Investasi	23 Tahun
3	Cash Inflow	-
4	Net Present Value	
	A. Df = 10%	48.607.876.578
	B. Df = 12%	97.020.833.517
	C. Df = 14%	52.035.181.774
5	IRR	41,60%
6	B/C Rasio	
	A. Df = 10%	3,544
	B. Df = 12%	4,544
	C. Df = 14%	5,873
7	Pay Back Periode (Tahun)	

NO	KELAYAKAN INVESTASI	NILAI
	A. Df = 10%	Layak
	B. Df = 12%	Layak
	C. Df = 14%	Layak
Kesimpulan		Layak

Sumber : Hasil Perhitungan Tim Penyusun Tahun 2021



Peluang Kerjasama

6.1. Analisis Peluang Kerjasama Investasi Terhadap Pemanfaatan Aset Daerah

6.1.1. Kemitraan Pemerintah Swasta (*Public Private Partnership*)

Untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan yang telah menjadi kewenangan otonom atau dapat berupa pelayanan publik, pemerintah daerah dapat bekerjasama dengan badan hukum. Pengertian Badan Hukum adalah perusahaan swasta, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, koperasi, yayasan dan lembaga lain di dalam negeri lainnya yang berbadan hukum. Pemerintah daerah perlu mempertimbangkan untuk bekerjasama dengan badan hukum apabila menghadapi situasi sebagai berikut :

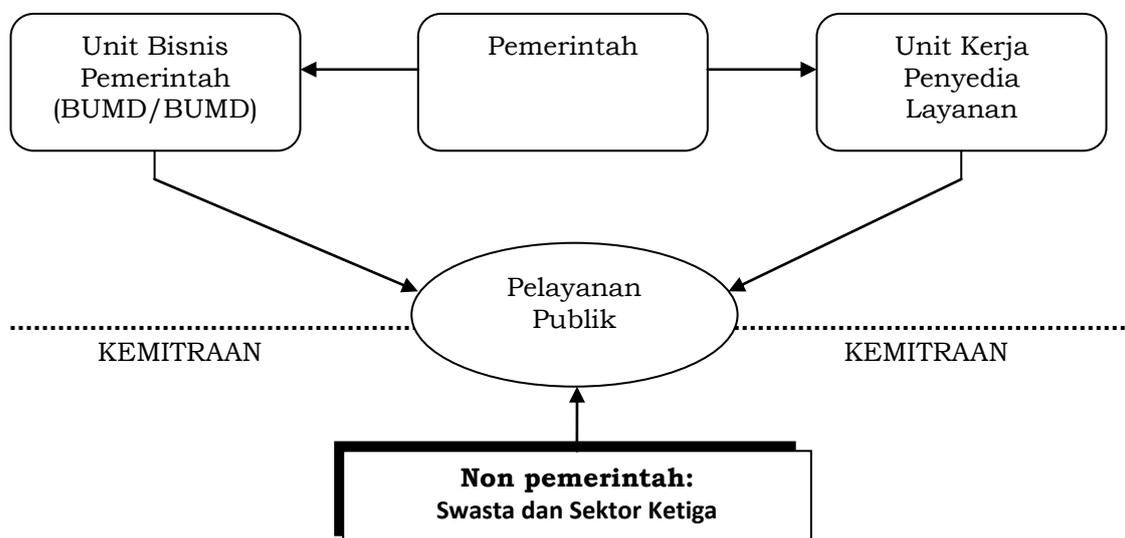
1. Suatu pelayanan publik tidak dapat disediakan oleh pemerintah daerah karena pemerintah daerah terkendala dengan sumberdaya keuangan daerah atau keahlian.
2. Pelibatan badan hukum diyakini dapat meningkatkan kualitas pelayanan dapat mempercepat pembangunan daerah serta dapat meningkatkan pendapatan asli daerah dibandingkan bila ditangani sendiri oleh pemerintah daerah.
3. Ada dukungan dari pihak konsumen/pengguna pelayanan publik tersebut atas keterlibatan badan hukum.

4. Keluaran dari pelayanan publik tersebut dapat terukur dan terhitung tarifnya, sehingga biaya penyediaan pelayanan publik tersebut dapat tertutupi dari pemasukan tarif.
5. Ada badan hukum yang sudah mempunyai “track-record” baik dalam bekerjasama dengan pemerintah daerah.
6. Ada peluang terjadinya kompetisi dari badan hukum yang lain.

Tidak ada peraturan yang melarang badan hukum untuk terlibat dalam pelayanan publik tersebut. Apabila tidak ada faktor-faktor tersebut di atas, maka kerjasama dengan badan hukum dipertimbangkan untuk tidak dilakukan karena tidak ada manfaatnya bagi masyarakat dan pembangunan daerah.

Kemitraan Pemerintah Swasta (*Public Private Partnership*) merupakan suatu model kemitraan yang didasarkan pada kerangka penyedia terbaik (*Best Sourcing*). Dengan kerangka Best Sourcing tersebut pemerintah dapat mendorong sektor swasta untuk terlibat dalam memberikan pelayanan publik tertentu yang mana hal itu akan lebih meningkatkan efisiensi dan efektivitas pelayanan (*value for money*) dan memberikan *win-winsolution* baik bagi pemerintah maupun pihak swasta. Bentuk kerjasama pemerintah dengan swasta bisa berupa kontrak kerja, tender penyediaan barang atau jasa , atau bisa juga berupa *Business Process Outsourcing*.

Gambar 6.1
Hubungan Kemitraan Sektor Publik, Sektor Swasta dan Sektor Ketiga



Terdapat beberapa bentuk kemitraan yang dapat dilakukan oleh pemerintah daerah. Masing-masing bentuk mengandung kelebihan dan kelemahan yang harus dipertimbangkan oleh pemerintah daerah. Oleh karena itu, sebelum memutuskan untuk memilih skema kemitraan tertentu pemerintah daerah perlu melakukan penilaian dan perencanaan secara mendalam, memperhitungkan keuntungan dan resiko yang akan timbul, serta menyesuaikan dengan kemampuan keuangan daerah. Bentuk kemitraan tersebut antara lain :

1. Operasi Pemeliharaan (*Operation Maintenance*)

Kemitraan bentuk Operasi Pemeliharaan merupakan kontrak pemerintah daerah dan swasta untuk mengoperasikan dan memelihara fasilitas pelayanan publik. Kemitraan bentuk ini dapat dilakukan pada fasilitas layanan publik umum seperti air, pengolahan limbah, pemeliharaan jalan, area parkir dan beberapa fasilitas rekreasi umum.

Kelebihannya :

- a. Berpotensi meningkatkan efisiensi dan kualitas layanan,
- b. Penghematan biaya,
- c. Strukturisasi kontrak yang fleksibel,
- d. Kepemilikan proyek oleh Pemda.

Kekurangannya:

- a. Perjanjian Kolektif tidak mengizinkan pembatalan kontrak,
- b. Adanya biaya masuk kembali dalam pasarjika terjadi pailit terhadap patner swasta. Dengan kata lain pemerintah harus meneruskan operasi dan mungkin harus memberikan subsidi.
- c. Kurangnya kontrol kepemilikan dan kemampuan untuk merespon perubahan permintaan publik.

2. Desain Bangun (Design Build)

Kemitraan bentuk Desain Bangun merupakan kontrak pemerintah daerah dan swasta untuk melakukan desain dan membangun fasilitas sesuai dengan standar kinerja yang dibutuhkan Pemda, ketika suatu fasilitas layanan telah jadi, fasilitas tersebut menjadi milik pemerintah daerah. Pemerintah Daerah selanjutnya juga bertanggung jawab mengoperasikan fasilitas tersebut. Kemitraan jenis ini dapat diaplikasikan pada seluruh penyediaan infrastruktur publik seperti penyediaan jalan, air, pengolahan limbah, kolam renang dan beberapa infrastruktur publik lainnya.

Kelebihannya:

- a. Memanfaatkan pengalaman partner swasta,
- b. Peluang inovasi dan penghematan biaya,
- c. Fleksibilitas dalam penyediaan,
- d. Peluang efisiensi konstruksi,
- e. Pengurangan jadwal konstruksi,
- f. Pengurangan jadwal konstruksi,
- g. Resiko lebih banyak ditanggung oleh partner swasta,
- h. Akuntabilitas menjadi lebih baik,
- i. Klaim konstruksi yang rendah,
- j. Kemitraan Pemerintahan Daerah dan Efektivitas Pelayanan Publik.

Kelemahannya :

- a. Berkurangnya kontrol pemerintah daerah
- b. Kompleksitas prosedur pelaksanaan
- c. Biaya modal yang rendah akan menyebabkan tingginya biaya operasi dan pemeliharaan.

3. Operasi Jenis Turnkey (Turnkey Operation)

Kemitraan bentuk Turnkey Operation merupakan kerjasama antara pemerintah daerah dengan swasta yang dalam hal ini pemerintah daerah mendanai proyek, sementara partner swasta melakukan desain, konstruksi dan operasi fasilitas publik untuk jangka waktu tertentu. Kinerja ditentukan oleh publik dan Pemda menjaga kepemilikan fasilitas publik. Bentuk kemitraan ini digunakan ketika publik membutuhkan kepemilikan terhadap fasilitas dan mengambil manfaat dari kemampuan partner swasta dalam melakukan konstruksi dan operasi. Fasilitas yang dapat menggunakan dalam sistem ini antara lain air bersih, kolam renang, padang golf dan pembangunan gedung.

Kelebihannya :

- a. Menempatkan resiko konstruksi pada partner swasta,
- b. Proposal yang diajukan dapat dijadikan alat kontrol seperti tujuan operasionalnya,
- c. Kewajiban melakukan transfer akan meningkatkan kualitas konstruksi,
- d. Manfaat publik akibat efisiensi operasi yang dilakukan oleh partner swasta,
- e. Konstruksi dapat terjadi melalui teknik pembangunan cepat

Kelemahannya :

- a. Mengurangi kontrol Pemda terhadap operasi fasilitas publik,
- b. Kompleksitas prosedur,
- c. Peningkatan biaya bila pihak swasta tidak dapat bekerjasama dengan baik,
- d. Pendanaan bergantung kepada jenis infrastruktur

4. Wrap Around Addition

Kemitraan bentuk Wrop around Addition merupakan kerjasama antara pemerintah daerah dengan swasta yang dalam hal ini partner swasta

mendanai dan membangun tambahan fasilitas publik yang tersedia. Partner swasta juga mengoperasikannya sampai tenggang waktu tertentu sampai dengan modal partner swasta kembali ditambah keuntungan yang diinginkannya. Kemitraan jenis ini dapat diaplikasikan pada hampir seluruh infrastruktur dan fasilitas publik termasuk jalan, air bersih, pengolahan limbah dan lain sebagainya,

Kelebihannya :

- a. Pemerintah tidak perlu menyediakan modal untuk meningkatkan kualitas,
- b. Risiko finansial ditanggung partner swasta
- c. Manfaat Pemda karena mengalami konstruksi yang dilakukan oleh partner swasta,
- d. Peluang untuk melakukan pembangunan dengan cara cepat,
- e. Fleksibilitas dalam pengadaan,
- f. Peluang dalam peningkatan efisiensi konstruksi,
- g. Pengurangan jadwal dalam implementasi proyek.

Kelemahannya :

- a. Peningkatan (*up-grade*) fasilitas tidak termasuk dalam kontrak dengan partner swasta akan dapat menimbulkan kesulitan dikemudian hari,
- b. Tambahan pengeluaran termasuk dalam perubahan kontrak saat ini dengan partner swasta,
- c. Kehilangan pengawasan terhadap proyek,
- d. Kontrak yang kompleks

5. Sewa Beli (*Leasing*)

Sewa Beli merupakan jenis kemitraan yang dalam hal ini pemerintah daerah melakukan kontrak kepada partner swasta untuk melakukan desain, pembiayaan dan membangun fasilitas untuk layanan publik. Partner swasta

kemudian menyewakan kepada Pemda sampai dengan kepemilikan fasilitas menjadi milik pemerintah. Hal ini dilakukan ketika Pemda ingin menyediakan fasilitas layanan tetapi tidak bersedia memberikan pendanaan. Sewa Beli dapat digunakan untuk pembangunan modal seperti gedung, armada kendaraan, air bersih dan penyediaan fasilitas komputer.

Kelebihannya :

- a. Peningkatan efisiensi konstruksi,
- b. Peluang untuk inovasi,
- c. Pembayaran sewa lebih rendah dibandingkan pembayaran hutang,
- d. Potensi untuk melakukan pembayaran sewa berdasarkan kinerja swasta

Kekurangannya :

Berkurangnya pengawasan terhadap layanan dan infrastruktur.

6. Privatisasi Temporer

Privasi Temporer merupakan transfer kepemilikan fasilitas publik kepada partner swasta yang melakukan peningkatan dan ekspansi terhadap fasilitas yang tersedia. Fasilitas kemudian dimiliki dan dioperasikan oleh partner swasta sampai modal partner swasta kembali ditambah keuntungan yang wajar. Model kemitraan ini dapat diaplikasikan pada infrastruktur dan fasilitas publik lainnya seperti jalan, pengolahan limbah, fasilitas parkir, gedung pemerintah dan sebagainya.

Kelebihannya :

- a. Jika kontrak dengan partner swasta terstruktur dengan baik maka Pemda dapat melakukan pengawasan terhadap standar kinerja tanpa harus mengeluarkan biaya kepemilikan dan operasi,
- b. Transfer aset oleh Pemda dapat mengurangi biaya operasi oleh pemerintah daerah,

- c. Partner swasta dapat menyediakan peningkatan efisiensi konstruksi terhadap Pemda,
- d. Kemudahan akses terhadap modal partner swasta dalam konstruksi dan operasi,
- e. Risiko operasional ditanggung oleh partner swasta.

Kekurangannya :

- a. Berkurangnya kontrol pemerintah terhadap fasilitas publik,
- b. Kontrak harus dibuat dengan seksama untuk menghindari kejadian yang tidak diinginkan di masa datang,
- c. Sektor swasta dapat menentukan besarnya tarif konsumen,
- d. Kesulitan mengganti partner swasta jika terjadi kebangkrutan,
- e. Hilangnya potensi Pemda untuk memperluas kembali layanan,
- f. Pengalihan pegawai Pemda,
- g. Isu ketenagakerjaan.

7. Sewa/Beli Bangun Operasi (*Lease/Buy-Develop-Operate*)

Sewa/Beli Bangun Operasi adalah jenis kemitraan yang dalam hal ini partner swasta menyewa atau membeli fasilitas dari Pemda, melakukan ekspansi, modernisasi kemudian mengoperasikan fasilitas berdasarkan kontrak. Partner swasta berharap melakukan investasi pada ekspansi dan peningkatan fasilitas sampai mendapat pengembalian investasi dan realisasi keuntungan yang wajar. Model kemitraan ini juga dapat diaplikasikan pada hampir seluruh infrastruktur dan fasilitas publik termasuk jalan, pengolahan limbah, air bersih, bandar udara, fasilitas rekreasi, gedung pemerintah dan sebagainya.

Kelebihannya :

- a. Jika partner swasta membeli fasilitas atau infrastruktur maka terdapat tambahan dana kepada pemerintah.

- b. Pemda tidak memerlukan modal untuk meningkatkannya.
- c. Pembiayaan risiko dapat dialihkan pada pihak swasta.
- d. Peluang untuk meningkatkan pendapatan pada pemerintah dan partner swastanya.
- e. Publik diuntungkan oleh pengalaman partner swastanya dalam membangun.
- f. Peluang untuk melakukan pembangunan dengan cepat.
- g. Fleksibilitas dalam penyediaannya.
- h. Peluang untuk meningkatkan efisiensi dalam konstruksi.
- i. Efisiensi waktu dalam implementasi proyek.

Kelemahannya :

- a. Berkurangnya kontrol dari pemerintah terhadap infrastruktur dan fasilitas publik.
- b. Kesulitan dalam penilaian aset.
- c. Isu tentang penjualandan penyewaan proyek yang mendapatkan subsidi pemerintah.
- d. Jika fasilitas publik dijual kepada partner swasta risiko kesalahan pemanfaatan dapat terjadi.
- e. Peningkatan kualitas layanan yang tidak termasuk dalam kontrak memungkinkan terjadinya kesulitan di masa akan datang.

8. Bangun Transfer Operasi (*Build Operate Transfer*)

BOT merupakan model kemitraan pemerintah dengan swasta yang mana pemerintah daerah melakukan kontrak dengan partner swasta untuk membiayai dan membangun sebuah fasilitas atau infrastruktur. Ketika selesai partner swasta melakukan transfer kepemilikan fasilitas kepada Pemda. Pemda kemudian menyewakan kembali fasilitas kepada partner swasta sampai dengan pihak swasta memperoleh pengembalian investasi dan

keuntungan yang wajar. Kemitraan bentuk BOT ini dapat diaplikasikan pada sebagian besar infrastruktur seperti: jalan , air bersih, fasilitas parkir, gedung Pemda, bandar udara dan kolam renang. BOT merupakan alat untuk menarik sektor swasta dan investasi asing dalam penyediaan infrastruktur publik.

Kelebihannya :

- a. Publik mendapat manfaat dari keahlian partner swastanya.
- b. Publik mendapatkan manfaat dari penghematan operasi dari partner swasta.
- c. Publik dapat mempertahankan kepemilikan aset.
- d. Kepemilikan publik dan kontrak diluar operasi tidak dapat dikenal pajak.
- e. Publik mempertahankan otoritas terhadap kualitas layanan dan pembayarannya.
- f. Kontrol pemerintah terhadap kinerja operasional, standar pelayanan dan perawatannya.
- g. Kemampuan untuk mengakhiri kontrak jika standar kinerja tidak terpenuhi, walaupun fasilitas dapat terus digunakan.
- h. Penghematan terhadap desain, konstruksi dan arsitekturnya.

Kelemahannya :

- a. Kemungkinan pemindahan entitas sektor swasta atau penyelesaian kontrak ketika terjadi kebangkrutan partner swasta.
- b. Jika kontraktor bangkrut, maka pemerintah yang harus melanjutkan operasi proyek dan memberikan subsidi
- c. Lebih rawan terjadi korupsi

9. Bangun Miliki Operasi Transfer (*Build Own Operate Transfer*)

BOOT merupakan bentuk kemitraan yang dalam hal ini pihak swasta mendapatkan waralaba eksklusif untuk pembiayaan, pembangunan, operasi,

perawatan, pengaturan dan pengumpulan bayaran dalam periode yang tetap sebagai kompensasi investasinya. Dan pada akhir masa waralaba, fasilitas tersebut dapat kembali menjadi milik pemerintah. Kemitraan jenis ini juga dapat diaplikasikan pada hampir seluruh infrastruktur dan fasilitas publik.

Kelebihannya :

- a. Maksimasi penggunaan sumber pendanaan
- b. Konstruksi fasilitas yang paling efisien dan efektif
- c. Masyarakat dapat menikmati fasilitas tanpa mengeluarkan biaya tetap yang mahal dan hutang jangka panjang.
- d. Kondisi awal pembangunan diserahkan pada pihak swasta
- e. Akses terhadap keahlian manajerial pihak swasta, peralatan, inovasi dan tenaga kerja dapat mendatangkan penghematan
- f. Pembagian risiko dengan pihak swasta

Kelemahannya :

- a. Fasilitas dapat ditransfer kembali kepada publik ketika fasilitas sedang digunakan namun biaya operasi meningkat
- b. Publik kehilangan kontrol terhadap modal konstruksi dan modal awal operasi
- c. Kontrak harus diperhatikan dengan seksama untuk menghindari kejadian yang tidak diinginkan di masa depan
- d. Partner swasta dapat menentukan ongkos yang dibayarkan konsumen
- e. Kesulitan dalam penggantian partner swasta ketika terjadi risiko kebangkrutan

10. Bangun Miliki Operasi (Build Owned Operate)

Bangun Miliki Operasi (BOO) merupakan jenis kemitraan berupa transfer kepemilikan dan tanggung jawab fasilitas publik yang dalam hal ini Pemda melakukan kontrak dengan partner swasta untuk membangun dan

memiliki kemudian mengoperasikan fasilitas baru, partner swasta juga membiayai pelaksanaan proyek. Kemitraan jenis ini juga dapat diaplikasikan pada hampir seluruh infrastruktur dan fasilitas publik.

Kelebihannya :

- a. Tidak ada keterlibatan pemerintah dalam penyediaan dana dan operasi fasilitas.
- b. Publik dapat mengatur jasa layanan yang disediakan sektor swasta
- c. Sektor swasta mengoperasikan layanan dalam bentuk yang paling efisien dalam jangka panjang atau jangka pendek.
- d. Tidak membutuhkan pendanaan pemerintah
- e. Tersedia aliran pendapatan yang berasal dari PPh dan pajak properti dari fasilitas yang disediakan publik
- f. Kebijakan penanganan jangka panjang dalam melakukan operasi merupakan insentif bagi pembangun (kontraktor)

Kelemahannya :

- a. Sektor swasta tidak membangun fasilitas tersebut sebagai barang publik
- b. Pemerintah tidak memiliki mekanisme untuk mengatur harga yang berlaku
- c. Penyediaan fasilitas dibatasi oleh peraturan daerah yang berlaku
- d. Tidak ada kompetisi dalam penyediaan fasilitas publik ini.

6.1.2. Kriteria Dan Bidang Kegiatan Untuk Kemitraan

Untuk menentukan bidang yang tepat untuk dilakukan kemitraan, pemerintah daerah perlu merumuskan suatu kerangka dan pendekatan konseptual untuk mengidentifikasi kemungkinan-kemungkinan kemitraan berdasarkan sifat dan karakteristik pelayanan. Tabel VI.1 menyajikan kerangka dan pendekatan konseptual untuk kegiatan kemitraan.

Sementara itu, berbagai bidang pekerjaan pada dinas, kantor atau badan yang mungkin dapat dijalankan dengan konsep kemitraan dapat dilihat pada **Tabel 6.1** di bawah ini.

Tabel 6. 1
Kerangka dan Pendekatan Konseptual Kemitraan

Keterangan	ORGANISASI PENYEDIA		
	Pemerintah	Kemitraan Dengan Pihak Swasta	Perusahaan Swasta
Karakteristik pelayanan	Barang untuk umum (<i>Publik: Goods</i>)	Barang umum yang dapat ditarik biaya pemakaiannya	Barang khusus/umum yang dapat ditutupi kembali (biayanya)
Penerima manfaat yang utama	Masyarakat luas	Kelompok yang dapat diidentifikasi	Perorangan atau perkeluarga
Persepsi masyarakat terhadap kebutuhan	Penting, kebutuhan dasar	Pelayanan dasar	Pelayanan yang tidak tetap
Karakteristik biaya	Tidak bisa bagi biaya	Dapat bagi biaya (<i>cost sharing</i>)	Dapat bagi biaya (<i>cost sharing</i>)
Hubungan dan kemauan untuk membayar	Rendah	Sedang	Tinggi
Pengukuran terhadap kualitas dan kuantitas dari jasa yang ada	Rendah	Tinggi	Tinggi
Efek limpahan dari pelayanan	Rendah	Tinggi	Rendah
Investasi modal dari pelayanan	Besar	Sedang atau besar	Rendah atau sedang bertahap
Kapasitas LSM untuk menyediakan pelayanan ini	Rendah	Dalam lingkungan yang tinggi tingkat spesialisasinya	Tinggi
Tingkat kecanggihan teknis (teknologi yang dibutuhkan)	Rendah	Sedang atau tinggi	Tinggi

Tabel 6. 2
Unit Kerja dan Peluang Kemitraan

NAMA BIDANG	BENTUK KEMITRAAN	BIDANG KEMITRAAN
Kependudukan	Kontrak kerja	Inputing data pengolahan dan penyajian data kependudukan
Kebakaran	Kontrak kerja	Pengujian bahan-bahan yang berhubungan dengan penanggulangan kebakaran
Pertanian, Peternakan dan Perikanan	Kontrak kerja dengan perguruan tinggi atau swasta atau asosiasi	<ol style="list-style-type: none"> 1. Penyuluhan 2. Percobaan untuk pencontohan 3. Pemanfaatan lahan (kebun percobaan) 4. Penelitian/pemeriksaan lab. hasil-hasil pertanian dan peternakan 5. Sertifikasi mutu produk
Pariwisata	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kerjasama Operasi 2. Kontrak kerja dengan asosiasi 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pendidikan dan pelatihan tenaga kepariwisataan 2. Pengembangan/promosi pariwisata 3. Pembinaan kegiatan pariwisata 4. Penelitian, pendokumentasian dan pemeliharaan seni budaya
Pendidikan	Kontrak kerja atau kerjasama operasi	Penyelenggaraan kursus-kursus
Pemuda dan Olah Raga	BTO BOT atau kerjasama	Pemanfaatan fasilitas olah raga
Pendapatan Daerah BPKD	BTO BOT atau kerjasama	Penghitungan potensi, pelatihan, pembangunan jaringan on line system perpajakan pendataan dan pemungutan pajak daerah dan distribusi daerah



VII Penutup

7.1. Kesimpulan

Kesimpulan dari kegiatan ini adalah :

1. Aspek Ekonomi

Secara umum aspek ekonomi pengembangan Curug Jeglong, layak dilakukan mengingat Curug Jeglong ini memiliki potensi yang besar, hanya saja ada beberapa kondisi yang perlu dilakukan pembenahan, perbaikan dan pembangunan pada hal-hal tertentu. Antara lain kebersihan, perbaikan dan peningkatan sarana dan prasarana, dan penambahan-penambahan fasilitas pendukung yang ada.

2. Aspek Sosial

Analisis aspek sosial ini menggunakan analisis AIDA. Analisis yang digunakan dalam suatu tindakan pada area yang akan memberikan dampak nyata pada keputusan atau tindakan yang lain.

Hasil aspek sosial sangat layak dilakukuan pengembangan Curug Jeglong, mengingat masyarakat mendukung wacana dari Pemerintah Daerah untuk melakukan pengembangan.

3. Aspek Hukum

Aspek hukum juga sangat layak dilakukan pengembangan Curug Jeglong, mengingat tersedianya dasar hukum (payung hukum) yang tepat, bila dilakukan pengembangan Curug Jeglong. Namun kelemahan dari aspek hukum adalah : Curug Jeglong ini, tanah hutan pinus dan Curug milik dari pihak Perhutani. Sehingga perlu koordinasi dari Desa, Perhutani bila ingin melakukan pengembangan Curug Jeglong melalui Investor.

4. Aspek Tekhnis

Konsep pengembangan Curug Jeglong adalah wisata alam untuk keluarga. Sehingga ada beberapa wahana pengembangan yang akan dilakukan :

- a. Perbaikan Saprass yang ada : Kamar mandi, Musholla, tempat makan, akses masuk, dan lain-lain.
- b. Penambahan daya tarik wisata : area playground, area rumah pohon, area makan.
- c. Penambahan wisata edukasi pertanian, di lahan Bengkok Desa, yang terdiri dari : pengenalan bibit dan jenis tanaman, pemancingan dan resto.

5. Aspek Kelayakan Finansial

Aspek kelayakan finansial sangat layak, pada scenario 2 dilakukan pengembangan Curug Jeglong. Dimana kebutuhan investasi pengembangan Curug Jeglong adalah Rp. 48.663.530.000,-. Dimana hasil perhitungan $B/C > 1$, sehingga pengembangan tersebut “Layak” dilaksanakan.

7.2. Rekomendasi

Rekomendasi dari hasil analisis yang terkait dengan kegiatan ini adalah :

1. Pengembangan Curug Jeglong bisa dilakukan, dengan melibatkan pihak swasta jika dana tidak tersedia. Langkah yang perlu dilakukan pertama adalah koordinasi kedalam (internal) terlebih dahulu sebelum ditawarkan ke investor. Yaitu Pemerintah daerah, dan Pemerintah Desa serta Perhutani membahas mengenai pengembangan ini. Sekalian jika terbuka peluang kerjasama dengan swasta dibahas mengenai bagi hasil secara adil.
2. Ada 2 alternatif pengelolaan pengembangan Curug Jeglong, Kendal yaitu :
 - a. Pengelolaan dan Pengembangan melibatkan swasta dengan cara “Investasi”, adapun kerjasama dengan swasta yang cocok dilakukan adalah bentuk BOT, dimana BOT merupakan model kemitraan pemerintah dengan swasta yang mana pemerintah daerah melakukan kontrak dengan partner swasta dan/atau sarana berikut

fasilitasnya , kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

- b. Pengembangan Curug Jeglong dengan sistem pengelolaan berbentuk KSO. KSO adalah: *“Kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk bersama-sama melakukan suatu kegiatan usaha guna mencapai suatu tujuan tertentu”*



Pemerintah Kabupaten Kendal
Dinas Penanaman Modal dan Perijinan Terpadu Satu
Pintu (DPMPTSP)
Jl. Soekarno Hatta No 191 Kendal

Kajian Potensi Curug Jeglong di Kabupaten Kendal

Laporan Akhir

