

KELAYAKAN BISNIS



Daftar Isi

Daftar Isi.....	i
Daftar Tabel	ii
I. Pendahuluan dan Pertimbangan Analisis Proyek.....	1
1.1. Analisis Pasar	3
1.2. Canvas Bussiness Model	8
II. Deskripsi Proyek.....	1
III. Latar Belakang	3
3.1. Maksud dan Tujuan Pengembangan.....	3
3.2. Profil Daerah	4
3.3. Perkembangan Industri Pariwisata di Kabupaten Grobogan	7
3.4. Prioritas Pengembangan Kawasan Jati Pohon.....	9
3.4.1. Potensi peningkatan pendapatan masyarakat (termasuk menghitung dampak tidak langsung dari keberadaan proyek)	10
3.4.2. Tingkat partisipasi masyarakat terhadap proyek investasi tersebut.....	11
IV. Aspek Pemasaran	15
V. Aspek Manajemen dan Organisasi.....	17
5.1. Pola Manajemen	17
5.2. Sistem Pengelolaan.....	19
5.3. Kelembagaan	20
VI. Aspek Sosial.....	21
6.1. Kajian Dampak Sosial	21
6.2. Sumber Daya Manusia	22
VII. Aspek Keuangan	23
7.1. Penetapan Faktor Diskonto	23
7.2. Hasil Proyeksi Keuangan dan Analisis Kelayakan Keuangan	23
VIII. Penutup.....	32

Daftar Tabel

Tabel 3. 1. Obyek Wisata di Kabupaten Grobogan.....	8
Tabel 7. 1. Rencana Investasi.....	23
Tabel 7. 2. Kebutuhan investasi Fasilitas wisata.....	24
Tabel 7. 3. Kebutuhan Per Unit Cafe dan Restoran	25
Tabel 7. 4. Fasilitas Umum dan Ruang Terbuka	26
Tabel 7. 5. Peramalan Penjualan Tahun I – Tahun ke V.....	27
Tabel 7. 6. Peramalan Penjualan Tahun Ke VI - X.....	28
Tabel 7. 7. Cash Flow Tahun Ke I – Tahun ke V.....	29
Tabel 7. 8. Cash Flow Tahun Ke VI sampai dengan Tahun ke X	30
Tabel 7. 9. Perhitungan	31

**PROFIL PROYEK INVESTASI
PENGEMBANGAN KAWASAN WISATA JATI POHON
KABUPATEN GROBOGAN**

I. Pendahuluan dan Pertimbangan Analisis Proyek

Sektor pariwisata adalah salah satu sektor yang penting karena dapat menjadi penghela kegiatan ekonomi suatu daerah. Dengan mengembangkan sektor pariwisata maka akan ada banyak aktivitas ekonomi yang ikut terlibat didalamnya. Sebagai contoh jasa penyediaan makan-minum, akomodasi, transportasi, industri kerajinan, dan lain-lainnya. Oleh karena itu *stakeholders* sektor pariwisata mencakup masyarakat, swasta, dan pemerintah perlu bersinergi dan melakukan konsolidasi merealisasi potensi pariwisata tanah air. Daya tarik pariwisata Indonesia yang mencakup daya tarik alam, daya tarik budaya, dan daya tarik kearifan lokal lainnya harus diimbangi dengan peran serta masyarakat yang ada di sekitar destinasi wisata. Sehingga perlu adanya kesadaran bahwa komunitas manusia merupakan faktor yang paling utama untuk suatu penawaran produk wisata.

Integrasi antar pelaku usaha merupakan aktivitas lintas pelaku yang sangat penting untuk diwujudkan. Kerjasama yang bisa dilakukan antara lain antara pengusaha hotel dengan maskapai penerbangan, perusahaan travel dan transportasi, perusahaan telekomunikasi dan *platform* travel berbasis internet terkait sangat diperlukan agar produk pariwisata dapat diakses oleh konsumen dengan baik, mudah dan terpercaya. Selain itu, peran lembaga keuangan juga sangat penting untuk menjadi lembaga pembiayaan sektor pariwisata yang membutuhkan investasi besar. Jadi kehadiran sektor perbankan, asuransi dan perusahaan pembiayaan lain sangat diperlukan untuk merealisasikan suatu produk wisata yang berkualitas.

Kehadiran pihak pemerintah dengan inisiatif strategik tentu sangat memainkan peranan penting untuk memperkuat keterpaduan komunitas dengan pihak swasta. Pemerintah khususnya di kabupaten Grobogan dapat hadir melalui ketersediaan infrastruktur dan regulasi yang mendorong daya tarik wisata mencapai skala ekonomis dan cakupan ekonomis yang menguntungkan. Selain destinasi wisata, kunjungan wisatawan juga bisa digerakkan secara signifikan melalui wisata buatan (*man made tourism*). Oleh karena itu, pemerintah kabupaten Grobogan perlu mendorong Investor

agar serius dan terpadu menyiapkan Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata yang memenuhi segala aspek terbaik destinasi pariwisata amenities, atraksi, dan akses.

Menyadari pentingnya perhatian terhadap strategi pengembangan pariwisata berkelanjutan yang tercermin dalam pembangunan yang holistik dan terintegrasi antar pelaku pariwisata di Kabupaten Grobogan maka model integrasi sektor pariwisata mencakup pengelolaan, pembangunan dan manfaat langsung bagi komunitas dapat dipetakan. Sehingga, prinsip *Pentahelix* ABG+CM (*Academiton, Business, Government, Community* dan *Media*) yang menegaskan bahwa setiap pihak harus menjadi subyek untuk menciptakan model pariwisata yang terintegrasi antara *attraction, amenity, accessibility, ancillary*, dan *community involvement* dapat diwujudkan untuk menciptakan pembangunan sektor pariwisata di Kabupaten Grobogan yang berkelanjutan dan juga inklusif dirasakan manfaatnya bagi masyarakat. Sektor pariwisata ini dipandang memiliki potensi yang sangat besar dan mempunyai peran yang signifikan untuk dikembangkan dalam rangka memberikan kontribusi positif terhadap penerimaan daerah dan mampu mengakselerasikan perkembangan sektor lain sebagai penunjangnya, dengan demikian sektor pariwisata ini menjadi *leading sector* dalam perekonomian daerah.

Salah satu obyek wisata yang akan dikembangkan dan diundang investor untuk mengelolanya adalah Lokasi perbukitan di Desa Jatipohon, Kecamatan Purwodadi. Obyek wisata ini tepatnya terletak di desa sumber jatipohon, kecamatan Grobogan kurang lebih 12 km sebelah utara kota Purwodadi. Obyek wisata ini menawarkan kolam renang yang airnya langsung berasal dari sumber mata air pegunungan setempat dan para pengunjung juga dapat menikmati panorama alam yang indah. Lokasi ini sangat dekat dengan rumah makan pemancingan dan pelataran untuk perkemahan serta bukit pandang.

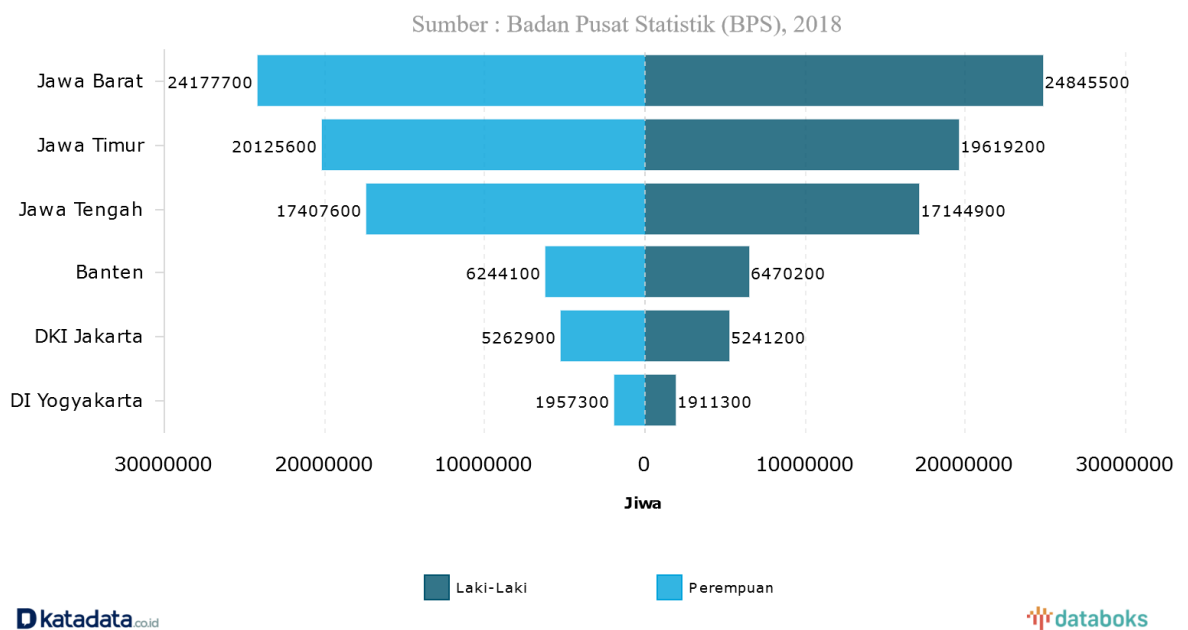
Obyek wisata Jati Pohon merupakan tempat wisata yang menawarkan pemandangan Kota Purwodadi melalui gunung kapur Kendeng Utara. Selain dapat menikmati gunung kendeng utara, di Jati Pohon Indah juga menawarkan gunung yang lain yaitu gunung Lamping. Jalan menuju puncak gunung Lamping tidak sulit karena sudah dibuatkan semacam tangga untuk lebih mudah melewatinya hingga ke puncak. Di puncak gunung Lamping sendiri selain menyediakan pemandangan yang indah juga ada bukit cinta, gardu pandang dan beberapa spot foto untuk mengabadikan keindahan Jati Pohon Indah ini. Obyek wisata yang terletak di Lemahabang Kecamatan Grobogan

ini menawarkan suasana *camping* malam sehingga dapat menikmati malam di gunung dan menikmati Kota Purwodadi dari ketinggian. Dengan fasilitas yang ditawarkan, tentu saja pengunjung menjadi tidak perlu menginap di hotel ataupun losmen karena mengunjungi Jati Pohon dapat sekaligus menginap di sana.

1.1. Analisis Pasar

1.1.1. Analisis Permintaan (*Demand*)

Jumlah penduduk Jawa Tengah yang mendekati 35 juta jiwa, merupakan pasar potensial yang cukup besar bagi industri pariwisata lokal termasuk di Kabupaten Grobogan.



1.1.2. Analisis SWOT

Kondisi alam dan lingkungan kawasan Jati Pohon perlu dilihat secara saksama untuk menentukan kajian yang tepat bagi pengembangan industri pariwisata di Kabupaten Grobogan pada umumnya dan kawasan Jati Pohon pada khususnya. Berikut adalah analisis kekuatan, kelemahan peluang dan ancaman kawasan pariwisata Jati Pohon.

Kawasan Jati Pohon memiliki keunggulan sekaligus kekuatan berupa letak geografis yang berada di bukit yang dapat langsung melihat keseluruhan kota Purwodadi secara luas dan bebas. Hal ini menjadi kekuatan karena dengan posisi yang strategis secara geografis, menempatkan kawasan Jati Pohon sebagai kawasan yang unik karena memiliki pemandangan alam yang bagus. Bila berada di Kawasan Jati Pohon, pengunjung dapat menikmati pemandangan saat matahari terbit dan terbenam serta pemandangan lagit terbuka baik siang maupun malam hari. Tidak mengherankan bila saat ini di kawasan Jati Pohon sering diadakan kegiatan internasional seperti paralayang karena keadaan alamnya memungkinkan untuk melakukan aktivitas tersebut.

Di samping itu, letak kawasan yang berada di bukit memberi keuntungan dari suhu udara karena tidak terlalu panas dan dapat memberikan kesejukan tersendiri khususnya di waktu pagi, sore dan malam hari. Kekuatan potensi wisata ini bak gayung bersambut karena Pemerintah Daerah Grobogan, saat ini sedang gencar-gencarnya berupaya menggali dan meningkatkan potensi wisata di Kabupaten Grobogan. Saat ini Pemerintah Kabupaten Grobogan sudah memiliki master plan rencana pengembangan pariwisata yang akan dikembangkan dalam beberapa waktu kedepan. Kawasan Jati Pohon mendapatkan prioritas pengembangan yang akan dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten Grobogan.

Namun, di samping kekuatan aspek potensi alam yang bagus dan dukungan pemerintah daerah yang tinggi, kawasan Jati Pohon memiliki kelemahan berupa akses jalan yang sangat sempit. Kondisi jalan dari kota Purwodadi menuju Kawasan Jati Pohon dapat ditempuh melalui jalan yang terdiri dari dua ruas dan hanya dapat dilalui oleh kendaraan masing-masing satu jalur dari dan ke kota Purwodadi. Jika pengunjung menggunakan kendaraan kecil roda empat, jalan ini masih memadai untuk dilewati. Namun, jika pengunjung menggunakan mini bus apalagi bus besar, dapat dipastikan

akan mengalami hambatan karena kondisi jalan yang terbatas yang hanya dapat dilalui oleh kendaraan roda empat yang kecil.

Kelamahan lain yang terlihat di Kawasan Jati Pohon adalah lokasi wisata yang sangat kecil. Kalau pun selama ini terlihat luas itu disebabkan adanya tanah milik Perhutani yang disewakan kepada penduduk dan digunakan sebagai pengembangan kawasan wisata. Hal ini merupakan kelemahan karena apabila terjadi perubahan regulasi tentang tanah Perhutani, kawasan Jati Pohon dapat terancam keberlangsungannya. Minimnya lahan yang asli dimiliki oleh desa tidak hanya dapat dilihat dari luas kawasan Jati Pohon yang dimiliki oleh desa melainkan juga dapat dilihat dengan minimnya tempat parkir. Saat ini jika tempat parkir kendaraan disatukan dengan kawasan wisata Jati Pohon maka akan mengurangi kenyamanan pengunjung karena area wisata yang semakin terbatas.

Keterbatasan lain yang tidak kalah pentingnya adalah guna mengembangkan kawasan ini dibutuhkan dana yang tidak sedikit. Kondisi keuangan Badan Usaha Milik Desa dan juga keuangan Pemerintah Daerah yang terbatas menyebabkan kawasan ini belum dapat dikembangkan sesuai dengan yang diharapkan.

Tabel Analisis SWOT Kawasan Jati Pohon

Strength	Weakness	Opportunity	Threats
View ke arah kota yang bagus	Akses jalan yang relatif sempit	Minim tempat wisata yang 'wow'	Kesiapan warga setempat
Letak di 'bukit'	Lahan parkir kurang/ tidak ada	Akses jalan dari luar kota (kudus, solo, semarang, blora, salatiga) yang cenderung membaik	risiko sumber kemacetan jalan utama Purwodadi-Pati di titik wisata
Niat yang kuat untuk memajukan desa dari masyarakat	Lahan obyek wisata yang benar2 milik desa sangat terbatas	Ada dukungan dari pemerintah daerah	Terbatasnya jumlah hotel di daerah Purwodadi
	Mebutuhkan dana/modal dari investor	Euforia media sosial, merupakan iklim yang sangat kondusif bagi daerah untuk menjual pariwisata	

Bila dilihat dari sudut peluang yang ada, di Kabupaten Grobogan belum ada kawasan wisata yang dapat menarik banyak minat pengunjung berdasarkan kondisi alam yang dimiliki. Potensi wisata yang ada di Kabupaten Grobogan masih didominasi oleh potensi wisata yang berupa penyelenggaraan acara yang terkait dengan budaya. Kemudian dari sisi pengunjung, sebagian besar kawasan wisata di Kabupaten Grobogan sangat minim pengunjung yang merupakan generasi milenial. Jika nantinya pengembangan kawasan Jati Pohon dapat dikembangkan harapannya dapat menarik minat segala generasi khususnya generasi muda termasuk generasi milenial yang saat ini ada.

Posisi Kota Purwodadi dan kawasan Jati Pohon memiliki peluang yang bagus karena dikelilingi oleh beberapa kota dan kabupaten yang potensial penduduknya. Di selatan ada kota Surakarta dan Kabupaten Sragen. Di Utara ada kota Semarang dan Kabupaten Demak. Sementara di sebelah Timur ada Kabupaten Kudus, Pati dan Rembang yang juga memiliki potensi yang cukup besar mengingat di kawasan tersebut jarang juga ditemui kawasan wisata dengan potensi alam yang mumpuni.

Peluang yang juga tidak kalah pentingnya adalah dukungan Pemerintah Daerah Kabupaten Grobogan yang saat ini sedang berupaya untuk memajukan potensi pariwisata di Kabupaten Grobogan. Dukungan ini tentunya mencakup kebijakan, penentuan skala prioritas pengembangan dan juga pendanaan.

Akhirnya, peluang berupa adanya media promosi dan pemberian informasi publik secara *online* melalui beberapa media sosial saat ini menjadi sangat relevan karena dapat memudahkan untuk memperkenalkan kawasan Jati Pohon sebagai salah satu kawasan yang dapat “dijual” kepada masyarakat.

Di samping peluang pengembangan yang tersedia, perlu juga diantisipasi ancaman yang dapat menghalangi terwujudnya Kawasan Jati Pohon sebagai kawasan pariwisata yang unggul dan diminati oleh masyarakat. Ancaman terbesar yang saat ini dihadapi adalah kesiapan warga setempat dalam mewujudkan Kawasan Jati Pohon sebagai potensi pariwisata yang unggul. Masyarakat perlu diedukasi tentang pentingnya pengembangan Kawasan Jati Pohon dalam kaitannya dengan upaya mensejahterakan masyarakat. Di Kawasan Jati Pohon terdapat beberapa potensi produk masyarakat yang dapat ikut terangkat, jika Kawasan Jati Pohon dikembangkan. Produk-produk tersebut antara lain, anyam-anyaman yang merupakan hasil kerajinan masyarakat setempat. Di samping itu, dapat juga dikembangkan produk hasil bumi

berupa kopi dan durian yang juga merupakan produk unggulan pertanian masyarakat setempat. Harapannya dengan pengembangan Kawasan Jati Pohon, ekonomi masyarakat juga dapat terangkat. Edukasi masyarakat setempat menjadi prioritas yang harus diupayakan.

Ancaman lain adalah adanya potensi kemacetan jalur Purwodadi Pati apabila jalan yang ada saat ini tidak dilebarkan. Kawasan Jati Pohon berada di tengah jalur Kota Purwodadi ke Kota Pati. Jalur ini dipakai sebagai penghubung aktivitas masyarakat dan perekonomian. Perlu dipikirkan bagaimana memperlebar jalan penghubung Kota Purwodadi ke Kota Pati agar kawasan Jati Pohon dapat ikut dikembangkan.

Ancaman terakhir yang tidak boleh diabaikan juga adalah terkait sarana dan prasarana pendukung pariwisata seperti hotel dan penginapan yang terbatas. Di Kota Purwodadi hanya terdapat beberapa hotel yang sebagian besar kondisinya masih berada di bawah standar hotel berbintang. Di kawasan Jati Pohon pun juga minim penginapan. Hanya ada satu penginapan yaitu *Guest House* milik Perhutani. Itu pun kondisinya memprihatinkan.

Ancaman dan kelemahan pengembangan Kawasan Jati Pohon harus diubah menjadi kekuatan dan peluang. Bila dipetakan. Ancaman dan kelemahan pengembangan Kawasan Jati Pohon dapat dipetakan menjadi dua, yaitu aspek masyarakat dan infrastruktur. Terkait dengan aspek masyarakat, perlu edukasi dari berbagai pihak guna memberikan kesadaran kepada masyarakat akan pentingnya pengembangan kawasan Jati Pohon. Selain pemberian kesadaran, masyarakat sekitar juga perlu diberdayakan agar dapat ikut mengembangkan dan turut menikmati hasil pengembangan kawasan Jati Pohon sebagai objek wisata yang memadai.

Hal berikutnya yang juga tidak kalah pentingnya adalah terkait dengan keberadaan infrastruktur wisata maupun pendukung Kawasan Jati Pohon. Dalam hal ini perlu sinergi antara pemerintah kabupaten, propinsi bahkan pusat dan juga investor serta pihak-pihak terkait lainnya dalam pengembangan kawasan Jati Pohon. Pemerintah Daerah dapat berfokus pada pengembangan akses jalan dan tempat parkir untuk kawasan Jati Pohon. Sementara terkait dengan Kawasan Wisatanya, dapat diupayakan sinergi antara pemerintah dan pihak swasta.

1.1.3. Peluang Pasar

Hasil pengamatan dari PT. Bank Mandiri menyatakan terjadi peningkatan konsumsi rekreasi di kalangan menengah ke atas dari tahun 2016 ke 2017. Kepala Ahli Ekonomi Bank Mandiri Anton Hermanto Gunawan mengatakan kalangan menengah ke atas sekarang lebih senang mengeluarkan uang untuk kebutuhan rekreasi ketimbang barang.

Tercermin, angka pengeluaran konsumen di kategori rekreasi mengalami peningkatan sebesar 40 persen atau 1,4 kali lipat dalam 2 tahun terakhir. Peningkatan sangat signifikan dilakukan oleh kelompok generasi Z. Dari 40 persen kenaikan kategori rekreasi, untuk kebutuhan traveling baik dalam maupun luar negeri menunjukkan peningkatan sebesar 30 persen atau 1,3 kali lipat dalam 2 tahun terakhir. Semakin berkembangnya zaman, pola hidup dan kebiasaan manusia ikut berubah. Sekarang, banyak orang lebih memilih menghabiskan pengeluarannya untuk produk gaya hidup, rekreasi, kesehatan, dan kebugaran. Mereka justru mengurangi pengeluaran untuk makanan, minum, dan perawatan tubuh. Berdasarkan riset yang telah dilakukan, ada enam poin yang menunjukkan perubahan tren konsumen pada jaman sekarang, salah satunya adalah **kebutuhan rekreasi**. Riset menunjukkan bahwa pengeluaran konsumen dalam bidang ini meningkat sebesar 40% dalam 2 tahun belakangan ini yang didorong oleh Generasi Z. Generasi Z ini merupakan generasi muda yang lahir pada tahun 1993 sampai 2011 merujuk pada definisi menurut Badan statistik Kanada.

1.2. Canvas Bussiness Model

Perkembangan sektor pariwisata di era globalisasi saat ini menuntut masing-masing pelaku usaha di sektor ini untuk terus mengembangkan bisnisnya, dalam kajian ini kawasan Jati Pohon merupakan salah satu tujuan wisata di Kabupaten Grobogan. Kebutuhan rancangan model bisnis yang tepat sehingga dapat dikembangkan pengelolaan secara efisien dan efektif. Pada bagian ini dilakukan Analisis Alternatif Pembiayaan Bisnis - Perancangan Model Bisnis Canvas Kawasan Pariwisata Jati Pohon.

Disain model bisnis kawasan pariwisata baik dalam menyempurnakan maupun membuat rancangan bisnis lain, membangun ide dan konsep pariwisata yang akan dicapai merupakan bagian paling mendasar dan terpenting yang harus dilakukan oleh pelaku usaha. Ide untuk inovasi model bisnis dapat diperoleh dari mana saja. Inovasi

model bisnis transformatif memengaruhi lebih dari satu *building block*. Terdapat empat pusat dari inovasi model bisnis, diantaranya *resources-driven*, *offer-driven*, *customer-driven* dan *finance-driven*.

Tahapan ini diawali dengan analisis deskriptif yang menganalisis kondisi saat ini. Identifikasi terhadap kesembilan unsur BMC yaitu *Customer Segments* (CS), *Value Propositions* (VP), *Channels* (CH), *Customer Relationships* (CR), *Revenue Streams* (RS), *Key Resources* (KR), *Key Activities* (KA), *Key Partnerships* (KP), dan *Cost Structures* (CS) diperlukan untuk mengetahui sasaran yang ingin dicapai organisasi menurut tujuan yang akan dicapai.

1.2.1. Value Proposition

Proposi nilai pariwisata di Jati Pohon yang ditawarkan kepada wisatawan atau calon wisatawan saat ini adalah wisata alam. Pengembangan kawasan wisata Jati Pohon dapat diintegrasikan dengan kawasan wisata yang ada di sekitar khususnya Gua Lawa dan Gua Macan untuk menarik minat wisatawan. Lokasi Jati Pohon yang berdekatan dengan beberapa objek wisata lain menjadi daya Tarik tersendiri untuk menarik minat wisatawan. Nilai lain adalah dukungan pemerintah dengan adanya tempat parkir dan jalan akses yang memadai untuk menunjang kegiatan disekitar kawasan Jati Pohon. Tantangan di area ini adalah belum adanya daya tarik untuk menjadikan objek wisata, yang saat ini tersedia adalah fasilitas umum yang belum di kelola.

Dalam menunjang nilai ini pelaku dan pengelola pariwisata saat ini yang menyediakan kebutuhan wisatawan adalah even rutin yang diadakan oleh Kabupaten Grobogan. Di sisi lain fasilitas untuk wisatawan masih bersifat berdasarkan permintaan dari wisatawan. Kondisi ini menjadikan nilai jual objek masih rendah dengan tiket yang murah, yang menjadi nilai lebih dan daya tarik bagi wisatawan.

1.2.2. Customer Segment

Penetapan segmentasi pelanggan merupakan hal penting dalam pengembangan pariwisata. Penetapan segmentasi dapat mengetahui tepat atau tidaknya dalam sebuah bisnis terutama dalam industry pariwisata. Adanya penetapan pasar sasaran akan mempermudah produk yang ditawarkan oleh pelaku pariwisata.

Segmen wisatawan kawasan wisata Jati Pohon terdiri dari segmen pelanggan wisata dan investor (*Business Sector*). Kedua segmentasi pelanggan ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, peran pelanggan/wisatawan sebagai demand dan investor sebagai supply/penyedia jasa atau disebut sebagai *multisides pattern*.

Untuk segmentasi pelanggan menggambarkan pangsa pasar yang diambil oleh pariwisata di kawasan Jati Pohon pada umumnya yang memiliki kemiripan sifat, kebutuhan dan keinginan seperti ketertarikan terhadap alam. Sedangkan untuk tipe pelanggan segmennya adalah semua umur dimana semua umur dapat menikmati objek wisata yang disediakan.

1.2.3. *Channels*

Perkembangan hubungan antara pelaku usaha dengan pelanggan melalui pendekatan segmentasi pelanggan yang ditetapkan, metode yang dilakukan di kawasan ini dalam penyaluran komunikasi, distribusi dan jaringan penjualan objek wisata terdiri dari metode online dan offline.

Kemajuan teknologi mempermudah penggunaan metode online dalam melakukan pemasaran dan hal ini banyak dilakukan di pariwisata kawasan Jati Pohon yang menggunakan website atau media sosial. Penjualan dan promosi menggunakan metode ini dinilai masih efektif dan efisien dalam menjual produk. Tantangan dengan menggunakan cara ini adalah promosi masih dilakukan secara individu, belum terdapat sinergitas pemasaran. Penggunaan metode offline masih menggunakan media pemerintah daerah, bekerjasama dengan biro/agen wisata dalam kegiatan pemasaran.

1.2.4. *Customer Relationship*

Hubungan pelanggan merupakan cara bagaimana menjalin hubungan dengan pelanggan yang spesifik. Penerapan customer relationship di kawasan pariwisata Jati Pohon dalam menjalin hubungan dengan segmen pelanggannya dengan pelayanan yang memuaskan pelanggan dan pembangunan 3A pariwisata yang meliputi straksi aksesibilitas dan aminitas. Di Kabupaten Grobogan teridentifikasi masih banyak lokasi wisata yang belum memenuhi standar pelayanan.

Hubungan pelanggan di kawasan pariwisata Jati Pohon dibentuk berdasarkan motivasi yang berlandaskan pencarian terhadap pelanggan baru baik pelanggan yang

merupakan pesaing maupun menjadikan yang sebelumnya bukan pelanggan siapapun menjadi bagian pelanggan. Untuk hubungan pelanggan dan pelaku saat ini merupakan jenis hubungan yang dibangun menggunakan tipe *self service* yang di dalamnya pelanggan mengakses objek wisata secara mandiri.

1.2.5. *Revenue Streams*

Revenue stream merupakan pendapatan yang diterima perusahaan dari masing-masing segmen pelanggan yang ada. Di Kawasan pariwisata Jati Pohon *revenue stream* saat ini diperoleh dari retribusi dan investasi baik dari pemerintah. Keterlibatan investor swasta belum ada di dalamnya.

Jika nantinya ada pola kerja sama yang jelas antara pihak swasta dengan pemerintah daerah Kabupaten Grobogan maka diharapkan tercipta pula distribusi pendapatan yang berimbang antara Pemerintah Daerah dengan Pihak Swasta. Pemerintah Daerah dapat memperoleh keuntungan dari pengelolaan areal wisata sementara pihak swasta dapat memperoleh keuntungan dari penjualan produk maupun jasa yang relevan untuk sebuah kawasan pariwisata.

1.2.6. *Key Resources*

Key resource merupakan sumber daya utama yang dibutuhkan oleh perusahaan. Agar model bisnis dapat berjalan *key resources* sendiri dapat berupa benda fisik, finansial, intelektual, maupun masyarakat di sekitar objek wisata.

Kawasan pariwisata Jati Pohon memiliki sumber daya utama yang menopang industri pariwisatanya, yaitu berupa sumber daya alam (SDA) berupa pemandangan kota Purwodadi, sedangkan untuk sumber daya manusia (SDM) banyak dikelola oleh pemuda yang sudah sadar akan potensi wisata yang dimiliki, dan sumber daya buatan (SDB) yang berupa wahana wisata untuk menunjang wisata alam yaitu berupa sarana dan prasarana yang disediakan oleh pemerintah daerah maupun investor, baik sarana prasarana umum maupun sarana dan prasarana pariwisata.

1.2.7. *Key of Activities*

Kegiatan-kegiatan pariwisata yang utama dilakukan oleh pelaku pariwisata di kawasan Jati Pohon memiliki pengaruh terhadap *value proposition* dan *customer relationship* oleh pelanggan. Saat ini aktivitas utama yang dilakukan oleh kawasan wisata Jati Pohon dalam rangka menjalankan model bisnis pariwisatanya yaitu meliputi:

pembangunan 3A pariwisata, pengolahan sumber daya (SDA, SDM, dan SDB), promosi dan penjualan, dan penyelenggaraan event dan festival pariwisata. Selain itu kegiatan dari sisi pengelola adalah pelayanan dan pemeliharaan objek wisata seperti pembangunan sarana penunjang.

1.2.8. Key of Partner

Menjalankan usaha pariwisata terutama yang sedang berkembang dibutuhkan mitra utama dalam bisnis. Untuk membangun dan mengelola kawasan obyek wisata Jati Pohon diperlukan kerjasama dengan: Investor, Masyarakat sekitar lokasi obyek, Kelompok Sadarwisata, pemerintah desa, kabupaten sampai provinsi dan pengusaha makanan di sekitar obyek. Dalam hal ini Pemerintah Daerah harus menjadi fasilitator bagi upaya pengembangan.

1.2.9. Cost Structures

Struktur keuangan atau modal pembiayaan proyek ini mengikuti ketentuan yang berlaku. Adapun struktur biaya secara garis besar meliputi: biaya investasi awal, biaya pengurusan ijin, dan biaya operasional.

Key Partners 	Key Activities 	Value Propositions 	Customer Relationships 	Customer Segments 
- Investor - Masyarakat sekitar - Kelompok Sadarwisata - Pemerintah	- pembangunan 3A pariwisata - pengolahan SDA, SDM, dan SDB, - promosi dan penjualan, - penyelenggaraan event dan festival pariwisata	- Wisata alam - Tiket Murah - Penyediaan lahan parkir - Goa Lawa dan Goa Macan - Jalan akses memadai	- pelayanan yang memuaskan pelanggan - pembangunan 3A pariwisata yang meliputi atraksi aksesibilitas dan aminitas	- Wisatawan - investor
	Key Resources  - SDA = Pemandangan Kota Purwodadi - SDM = pemuda sekitar - SDB = sarana dan prasarana		Channels  - penyaluran komunikasi, - distribusi - jaringan penjualan online dan offline	
	 Cost Structure  Revenue Structure			
• biaya investasi awal • biaya pengurusan ijin • biaya operasional.		- retribusi - investasi pemerintah		

GAMBAR RINGKASAN MODEL KANVAS PENGEMBANGAN OBYEK WISATA JATIPOHON

II. Deskripsi Proyek

Nama proyek : Jatipohon Park
Lokasi proyek : Jatipohon
Jenis sektor investasi : Pariwisata
Deskripsi proyek : Penataan dan Pengembangan Taman Wisata Jatipohon.

Konsepnya adalah merancang destinasi wisata yang spektakuler, dengan target masyarakat Provinsi Jawa Tengah, dengan menggabungkan karakter modern, adventuring, dan sportainment. Taman ini diharapkan dapat meningkatkan pendapatan asli daerah dan penduduk lokal. Beberapa bentuk diskripsi Proyek investasi yang ditawarkan:

1. Perbaikan pengelolaan kolam renang menjadi *water park* yang dapat digunakan untuk arena bermain air untuk anak-anak dan dewasa.
2. Penataan taman dan area halaman yang menghadap Kota Purwodadi menjadi taman lampion, space untuk bianglala, jembatan kaca, jogging/walking track dan obyek foto bot spektakuler.
3. Membangun kafe dengan konsep kafe siang-malam dengan setting pencahayaan dan menu yang berbeda antara siang dan malam.
4. Membangun space panggung hiburan dan areal untuk penonton.

Berikut ini disajikan konsep pengembangan Obyek wisata spektakuler sebagai berikut :



Lokasi Foto bot spektakuler



Jembatan Kaca



Taman Lampion pada malam hari



Bianglala



Cafe siang hari



Cafe Malam hari



Pemandian Alami



Water Park

III. Latar Belakang

3.1. Maksud dan Tujuan Pengembangan

Pada Tahun 1999, Ditjen Pariwisata Kementerian Pariwisata Republik Indonesia melakukan pembagian pengembangan kawasan wisata meliputi kawasan wisata Barat, Timur dan Tengah. Wilayah Barat meliputi kawasan Sumatera dan Jawa Barat, Wilayah Tengah (Kalimantan, Jawa Tengah, Jawa Timur, Bali) dan Wilayah Timur yang meliputi daerah Sulawesi, Papua, Nusa Tenggara dan Kepulauan Halmahera. Sedangkan untuk prioritas pengembangan pariwisata sendiri ditetapkan di 10 (sepuluh) daerah tujuan wisata nasional yaitu DKI Jakarta, Jawa Barat, Jawa Tengah dan Yogyakarta, Jawa Timur, Bali, Sumatera Utara, Sumatera Barat, Sulawesi Utara dan Sulawesi Selatan. Penetapan kebijakan pemerintah dalam pembangunan pariwisata tersebut didasarkan atas 2 pertimbangan: (1) Tersedianya prasarana sarana dan fasilitas-fasilitas lainnya serta besarnya potensi kepariwisataan di daerah yang bersangkutan, dan (2) Asas pemerataan pembangunan sehingga pengembangan pariwisata dapat dilaksanakan serempak tanpa mengabaikan potensi sumber-sumber yang dimiliki tiap-tiap daerah (Kemenpar, 2017).

Keberadaan industri pariwisata memegang peranan penting dalam pembangunan perekonomian nasional. Pada Periode 2010-2014 sektor Pariwisata menempati empat besar sektor yang menyumbang devisa terbesar setelah minyak dan gas, batu bara, dan kelapa sawit. Di samping itu, mampu menyerap 10,13 juta tenaga kerja (BPS, 2015). Namun gambaran secara nasional di atas tidak sejalan dengan keadaan di Kabupaten Grobogan. Meskipun telah ada penetapan 10 daerah tujuan wisata di Indonesia (termasuk Propinsi Jawa Tengah), keadaan pariwisata di Kabupaten Grobogan masih minim dan belum dapat menyumbang hal yang signifikan dalam pertumbuhan industri pariwisata di Indonesia dan juga pertumbuhan ekonomi Nasional. Kabupaten Grobogan merupakan Kabupaten terluas kedua di Jawa Tengah setelah Kabupaten Cilacap. Dengan sumber daya alam yang beragam dan beberapa merupakan fenomena alam yang langka (Bledug Kuwu dan Api Abadi Mrapen) maupun wisata artifisial seperti Bendungan Kedung Ombo dengan berbagai macam potensi ekonomisnya. Meskipun demikian data BPS Jawa Tengah pada tahun 2016 menempatkan Kabupaten Grobogan sebagai Kabupaten dengan tingkat kemiskinan tinggi, yaitu nomor 14 dari 35 Kabupaten di Jawa Tengah dengan angka kemiskinan 14,87%.

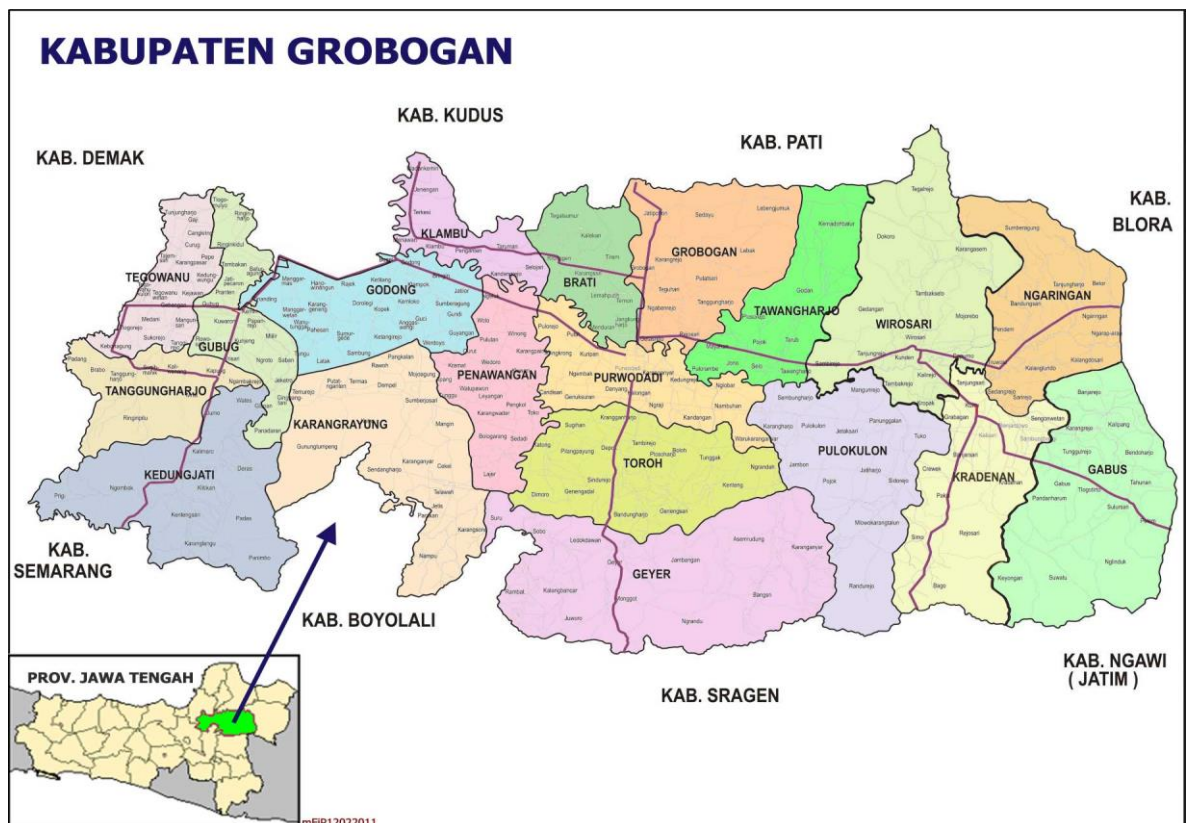
Profil Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Grobogan antara tahun 2011 sampai 2015 menunjukkan bahwa retribusi daerah dan pengelolaan kekayaan daerah tidak memberikan kontribusi yang signifikan terhadap keuangan daerah. Hal ini sangat disayangkan mengingat Kabupaten Grobogan memiliki potensi pengelolaan sumber daya daerah yang sangat besar salah satunya di bidang pariwisata. Oleh sebab itu, diperlukan upaya strategis dalam rangka meningkatkan potensi penambahan keuangan daerah dari sisi penarikan retribusi dan pengelolaan aset daerah di bidang pariwisata. Sehubungan dengan hal tersebut maksud dan tujuan dibuatnya proyek investasi di kawasan Jati Pohon ini adalah untuk mengembangkan potensi pariwisata di Kabupaten Grobogan. Di samping itu untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat sekitar Jati Pohon. Berikut adalah Maksud dan tujuan yang diharapkan dari pengembangan kawasan wisata Jati Pohon:

1. Mengembangkan diversifikasi produk wisata untuk meningkatkan keragaman obyek dan daya tarik wisata di Kabupaten Grobogan melalui pengembangan kawasan wisata Jati Pohon yang mampu mengakomodasi fasilitasi kegiatan industri dan pariwisata.
2. Menyiapkan arahan perencanaan dan pengembangan visualisasi kawasan wisata Jati Pohon melalui konsep pengembangan terpadu yang berwawasan lingkungan serta memiliki daya tarik yang kompetitif untuk mendorong kunjungan wisatawan.
3. Mendorong pengembangan wilayah melalui pengembangan kegiatan pariwisata serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat setempat melalui penciptaan kesempatan kerja dan berusaha.

3.2. Profil Daerah

Kabupaten Grobogan merupakan kabupaten terluas kedua di Jawa Tengah setelah Kabupaten Cilacap, dan berbatasan langsung dengan 9 kabupaten lain. Letak astronomis wilayah antara 110° 15' BT – 111° 25' BT dan 7° LS - 7°30' LS, dengan jarak bentang dari utara ke selatan ± 37 km dan dari barat ke timur ± 83 km. Secara geografis, Grobogan merupakan lembah yang diapit oleh dua pegunungan kapur, yaitu Pegunungan Kendeng di bagian selatan dan Pegunungan Kapur Utara di bagian utara. Bagian tengah wilayahnya adalah dataran rendah. Dua sungai besar yang mengalir adalah Kali Serang dan Kali Lusi. Dua pegunungan tersebut merupakan hutan jati, mahoni dan campuran yang memiliki fungsi sebagai resapan air hujan disamping juga sebagai lahan pertanian meskipun dengan daya dukung tanah yang rendah.

Lembah yang membujur dari barat ke timur merupakan lahan pertanian yang produktif, yang sebagian telah didukung jaringan irigasi. Lembah ini selain dipadati oleh penduduk juga aliran banyak sungai, jalan raya dan jalan kereta api. Sebelumnya ibukota kabupaten Grobogan terletak di Kecamatan Grobogan bukan di Kecamatan Purwodadi, akan tetapi kemudian dipindah di Purwodadi, Bupati Grobogan pertama kali adalah Raden Surokerti Abinarang dan Bupati yang paling legendaris adalah Soegiri.



Peta administrasi Kabupaten Grobogan.

Sebagian besar wilayah terletak pada permukaan yang relatif datar dengan kemiringan kurang dari 5%, daerah berbukit dan pegunungan terletak di bagian utara dan selatan, tepatnya di sekitar jalur pegunungan kendeng utara dan selatan. Secara umum kondisi topografi yang ada dapat dikelompokkan menjadi 3 kelompok:

- Daerah dataran, berada pada ketinggian sampai dengan 50 mdpl, dengan kelerengn 0 - 8%
- Daerah perbukitan, berada pada ketinggian antara 50 -100 mdpl, dengan kelerengn 8 - 15%

- Daerah dataran tinggi, berada pada ketinggian antara 100 - 500 mdpl, dengan kelereng >15%

Berikut merupakan batas wilayah Kabupaten Grobogan. Batas utara kabupaten Grobogan adalah kabupaten Demak, Kabupaten Kudus, dan Kabupaten Pati. Batas Timur Kabupaten Grobogan adalah Kabupaten Blora. Batas Selatan Kabupaten Grobogan adalah Kabupaten Ngawi, Kabupaten Sragen dan Kabupaten Boyolali. Sementara batas barat Kabupaten Grobogan adalah Kabupaten Semarang dan Kabupaten Demak.

Kabupaten Grobogan terdiri atas 19 kecamatan yaitu Kedungjati, Karangrayung, Penawangan, Toroh, Geyer, Pulokulon, Kradenan, Gabus, Ngaringan, Wirosari, Tawangharjo, Grobogan, Purwodadi, Brati, Klambu, Godong, Gubug, Tegowanu, Tanggunharjo. Dari 19 kecamatan tersebut kemudian dibagi lagi atas 273 desa dan 7 kelurahan. Pusat pemerintahan berada di Kecamatan Purwodadi.

Purwodadi, ibukota Kabupaten Grobogan, berada di jalan provinsi yang menghubungkan Semarang-Surabaya lewat Cepu. Angkutan kereta api juga melintasi wilayah kabupaten ini, khususnya kawasan selatan Purwodadi. Terdapat dua jalur utama kereta api, yakni dari:

- Semarang Tawang menuju timur (Surabaya Kota)
- Semarang Tawang menuju tenggara (Solo Balapan)

Kabupaten Grobogan memiliki sejumlah stasiun kereta api, di mana Stasiun Ngrombo adalah yang terbesar, di mana kereta api jarak jauh rute Surabaya, Semarang, dan Jakarta singgah di stasiun tersebut. Sedangkan stasiun-stasiun kereta api yang lain hanya dilewati kereta api-kereta api tersebut. Obyek wisata Jatipohon terletak di Kecamatan Grobogan, oleh sebab itu berikut ini dipaparkan gambaran Kecamatan Grobogan .

Profil Kecamatan Grobogan

Kawasan wisata Jati Pohon terletak di Kecamatan Grobogan Kabupaten Grobogan. Kecamatan Grobogan terletak di bagian utara Kabupaten Grobogan. Kecamatan ini berjarak 6 Km dari Kota Purwodadi, ibu kota Kabupaten Grobogan, ke arah utara. Pusat pemerintahannya berada di Desa Grobogan. Batas-batas wilayahnya adalah sebagai berikut: sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Pati, Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Tawangharjo, sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Purwodadi. Sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Brati. Kecamatan Grobogan terdiri dari 12 desa sebagai berikut:

1. Getasrejo
2. Grobogan
3. Karangrejo
4. Lebak
5. Lebengjumuk
6. Ngabenrejo
7. Putatsari
8. Rejosari
9. Sedayu
10. Sumber Jatipohon
11. Tanggungharjo
12. Teguhan

Kawasan wisata Jati Pohon sendiri terletak di Desa Sumber Jatipohon. Luas wilayah Kecamatan Grobogan adalah 104, 56 km² dengan kepadatan penduduk 728 orang/km.

3.3. Perkembangan Industri Pariwisata di Kabupaten Grobogan

Kabupaten Grobogan memiliki potensi pariwisata yang sangat beragam, potensi wisata berupa wisata alam, buatan, religi dan kuliner. Di bawah ini merupakan potensi pengembangan pariwisata di Kabupaten Grobogan, meliputi wisata alam, wisata buatan, wisata budaya, wisata religi, dan wisata kuliner.

Tabel 3. 1. Obyek Wisata di Kabupaten Grobogan

Jenis Wisata	Lokasi
Wisata Alam	1. Bledug Kuwu, Desa Kuwu Kec. Kradenan 2. Api Abadi Mrapen, Desa Manggarmas Kec. Godong 3. Kesongo, Desa Gabus Kec. Gabus 4. Goa Ngesong, Desa Tegalrejo Kec. Wirosari 5. Air Terjun Widuri, Kec. Tawangharjo 6. Goa Urang, Kec. Tawangharjo 7. Goa Gajah, Kec. Tawangharjo 8. Goa Angil – Angil, Kec. Tawangharjo 9. Goa Gogor, Kec. Grobogan 10. Goa Lawa / Macan, Kec. Grobogan 11. Air Terjun Gulingan, Kec. Grobogan 12. Bledug Medang Kawit, di Tanjungharjo 13. Air Terjun Ngasinan, di Kemaduhbatur 14. Air Terjun Ngayongan, di Karangasem 15. Goa Teges, di Tegalrejo
Wisata Buatan	1. Waduk Kedungombo, Kec. Geyer 2. Taman Cindelaras, Kec. Toroh 3. Pemandian Sangeh, Kec. Toroh 4. Pemandian Mudal, Kec. Wirosari 5. Sendang Wangi, Kec. Wirosari 6. Sendang Keongan, Kec. Brati 7. Pemandian Segono Gunung 8. Sendang Coyo, Kec. Pulokulon 9. Sendang Bulusan, Kec. Penawangan 10. Ayodya Water Boom, Kec. Purwodadi 11. Kolam renang Jati Pohon, Kec. Grobogan 12. Taman rekreasi Water and Snow, Kec. Gubug 13. Taman Wisata Mulia, Kec. Klambu. 14. Bloombang Waterpark, di Kuripan 15. Wisata Pesawat & Air Master Park, di Kuripan
Wisata Religi	1. Makam Ki Ageng Selo, Kec. Tawangharjo 2. Makam Joko Tarub, Kec. Tawangharjo

	3. Makam Ki Getas Pendowo, Kec. Purwodadi
Wisata Budaya	1. Situs Medang, Kec. Gabus
Wisata Kuliner	1. Kampung Sego Jagung, Kec. Purwodadi 2. Nasi Becek, Kec. Purwodadi 3. Danau Resto, Kec. Purwodadi 4. Swike Kodok, Kec. Purwodadi 5. Botok Yuyu, Kec. Purwodadi 6. Pecel Gambreng, Desa Gambreng, Kec. Tegowanu 7. Sego Pager, Kec. Purwodadi 8. Walang Goreng, Kec. Purwodadi 9. Peyek Laron, Kec. Purwodadi 10. Ungker Jati, Kec. Purwodadi

Sumber: Dispora Kabupaten Grobogan Tahun 2018

Di samping jenis dan lokasi wisata di atas, Kabupaten Grobogan memiliki dua *event* yang rutin diselenggarakan yaitu: Pekan Raya Grobogan dan Purwodadi Expo yang keduanya dilaksanakan di alun-alun kota Purwodadi.

3.4. Prioritas Pengembangan Kawasan Jati Pohon

Berdasarkan potensi pariwisata di Kabupaten Grobogan dapat dilihat bahwa di kawasan Jati Pohon hanya dikenal sebagai lokasi wisata buatan yang berupa kolam renang. Padahal jika dicermati berdasarkan lokasi ada gua macan dan gua lawa yang berdekatan dengan kolam renang Jati Pohon. Namun, potensi pariwisata di kawasan Jati Pohon belum terintegrasi satu dengan yang lain.

Fakta lain menunjukkan bahwa, di kawasan Jati Pohon belum dikembangkan beberapa potensi wisata sekitar. Luas kawasan wisata Jati Pohon secara keseluruhan adalah 23,33 ha yang terdiri dari 2,94 ha milik desa dan 22,39 milik Perhutani. Pola pengelolaan yang dilakukan selama ini dikelola oleh Badan Usaha Milik Desa (Bumdes) dengan sistem pengelolaan bagi hasil dengan prosentase 10% untuk Bumdes, 30 % untuk Perhutani, dan 60% untuk desa. Adapun bentuk wisata yang saat ini dikelola di Jati Pohon adalah wisata olah raga dan permainan seperti *outbond* dan paralayang, wisata buatan berupa kolam renang, wisata kuliner berupa rumah makan dan pemancingan.

Kondisi pengelolaan ini belum mencakup wisata alam yang merupakan ciri khas Jati Pohon yaitu berupa dataran tinggi dengan pemandangan yang langsung mengarah ke kota Purwodadi. Di samping wisata alam, masih ada wisata kuliner khas Jati Pohon yang juga belum dikembangkan seperti kopi kedut (Kendeng Utara) yang merupakan kopi khas Jati Pohon, klengkeng, dan durian. Selain itu di sekitar Jati Pohon juga terdapat usaha anyam-anyaman yang belum banyak dikenal oleh masyarakat. Beberapa even juga sering dilaksanakan di Jati Pohon seperti peringatan malam satu suro, tahun baru, Sedekah Bumi (Apitan), dan kuliner club yang diadakan pada malam minggu. Beberapa potensi pariwisata ini belum ditangani secara profesional dan dikelola dengan manajemen yang profesional.

Keadaan di atas menjadikan kawasan Jati Pohon sebagai prioritas pengembangan Pariwisata di Kabupaten Grobogan. Di samping potensi pariwisata yang ada di Jati Pohon, kondisi masyarakat sekitar Jati pohon juga belum menunjukkan tingkat kemakmuran yang memadai. Sebagai gambaran, saat ini Bumdes yang mengelola kawasan Jati Pohon hanya bisa mendapatkan retribusi masuk kawasan Jati Pohon sebesar Rp 15.000.000,- per bulan. Pendapatan lain diperoleh dari sewa kios sebesar Rp 300.000 per tahun per kios. Besaran pendapatan ini digunakan untuk menggaji 20 orang karyawan. Sudah dapat dipastikan kesejahteraan penduduk Jati Pohon belum dapat terangkat karena potensi pariwisata yang ada belum dikembangkan secara maksimal.

3.4.1. Potensi peningkatan pendapatan masyarakat (termasuk menghitung dampak tidak langsung dari keberadaan proyek)

Pariwisata adalah suatu kegiatan yang secara langsung menyentuh dan melibatkan masyarakat, sehingga membawa berbagai dampak terhadap masyarakat setempat. Bahkan pariwisata dikatakan mempunyai energi dobrak yang luar biasa. Dampak pariwisata merupakan wilayah kajian yang paling banyak mendapatkan perhatian dalam literatur, terutama dampak terhadap masyarakat lokal. Meskipun pariwisata juga menyentuh berbagai aspek kehidupan masyarakat secara politik, keamanan, dan sebagainya, dampak pariwisata terhadap masyarakat daerah tujuan wisata yang paling menonjol adalah dampak sosial ekonomi.

Beberapa dampak yang berpotensi meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui pariwisata antara lain adalah sebagai berikut:

1. Mempekerjakan masyarakat sekitar ke dalam usaha pariwisata.

2. Penyediaan kebutuhan untuk pariwisata disediakan oleh masyarakat sekitar, seperti penyediaan bahan makanan, kerajinan tangan, dll.
3. Melakukan penjualan terhadap barang dan jasa secara langsung oleh masyarakat sekitar, seperti menjual makanan, kerajinan tangan, dan beberapa bentuk alat transportasi dan akomodasi.
4. Mendukung pembangunan usaha pariwisata oleh masyarakat sekitar, dimaksudkan untuk membantu masyarakat dalam membangun sesuatu untuk jangka waktu yang lama dan juga memindahkan kekuasaan dan pengawasan ke tangan mereka.
5. Melalui pajak dan retribusi pada pendapatan dan keuntungan pariwisata dengan memberikan keuntungan pada program pengurangan tingkat kemiskinan.
6. Masyarakat bisa mengambil keuntungan dari infrastruktur yang dibangun karena adanya kegiatan pariwisata. Misalnya ketersediaan jalan, jaringan komunikasi, air bersih dan pasokan listrik.

3.4.2. Tingkat partisipasi masyarakat terhadap proyek investasi tersebut.

Masyarakat merupakan salah satu pilar utama dalam pengembangan pariwisata, karena pada dasarnya pilar pariwisata itu terdiri dari pertama pemerintah, kedua swasta dan ketiga masyarakat, atau sering disebut tiga pilar utama pariwisata. Setelah pemerintah mengeluarkan kebijakan mengenai pengembangan pariwisata yang diiringi dengan regulasinya, kemudian pihak swasta secara profesional menyediakan jasa pelayanan bagi pengembangan pariwisata tersebut, dan tugas masyarakat adalah selain senantiasa membangkitkan kesadaran tentang pentingnya pariwisata juga menumbuh-kembangkan kreatifitas yang melahirkan berbagai kreasi segar yang mengundang perhatian untuk kemudian menjadi daya pikat pariwisata.

Mengenai pengembangan atau menumbuhkan kesadaran pariwisata di kalangan masyarakat ini bukanlah hal yang mudah. Walaupun secara sosiologis keberadaan masyarakat Indonesia sesungguhnya sudah menjadi daya tarik tersendiri bagi pariwisata, baik dengan kekayaan adat istiadatnya, kreasi seni dalam berbagai segi kehidupannya juga khazanah lingkungan dan sejarahnya yang relatif kaya dan menjadi kebanggaan dunia.

Untuk melangkah ke arah itu masyarakat dapat memulainya dari rumah dan halamannya. Bagaimana rumah itu ditata secara rapi baik mulai dari ruang tamu

maupun semua bagiannya siap menyambut dan menerima tamu yang datang agar merasa enak dan betah. Begitu pula halaman rumahnya dibuat demikian asri sehingga enak dipandang. Ilustrasi rumah dan halaman ini adalah negeri kita tercinta, masyarakat bangsa adalah tuan rumahnya. Tentu agar tamu itu (baca wisman atau wisnus) dapat tinggal lebih lama dan betah maka perlu disuguhi aneka makanan yang enak dan khas, begitu pula agar menyenangkan perlu ditampilkan hiburan yang unik tetapi menyenangkan, begitu pula agar tinggal lebih lama perlu melihat berbagai koleksi khazanah yang ada. Hal-hal tersebut itu tentu saja yang dalam batas tertentu mungkin berbeda dengan di negerinya para wisatawan itu sendiri.

Adanya daya cipta dan kreasi masyarakat yang bukan hanya dapat memelihara yang ada, tetapi juga dapat menciptakan berbagai kreasi baru sehingga berbagai jenis wisata mulai dari wisata budaya, belanja, alam, olah raga, riset dan lain sebagainya, dapat berkembang secara variatif dan terus berkelanjutan

Partisipasi masyarakat dan dunia usaha sangat dibutuhkan di dalam merencanakan, menggerakkan, melaksanakan dan juga mengontrol pelaksanaan program wisata dan penataan ruang kewasannya.

1. Peran Serta Masyarakat

a. Masyarakat dan dunia usaha

Dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan penataan ruang perlu terus didorong keterlibatan masyarakat dan dunia usaha dengan pendekatan *community driven planning*, dengan pendekatan ini diharapkan.

b. Perguruan Tinggi

Perguruan tinggi sebagai *center of excellence* akan menjadi mitra pemerintah baik *ditingkat* pusat maupun daerah dalam pengembangan riset di berbagai bidang termasuk dalam pengembangan wisata ini baik yang berkaitan dengan budidaya pertanian, peternakan, perikanan dan pengembangan wisata. Studi, Penelitian dan Pengembangan maupun konsultansi diharapkan dapat dilakukan secara berkelanjutan.

c. Lembaga Swadaya Masyarakat

Lembaga swadaya masyarakat memiliki cukup banyak data dan informasi yang dapat dijadikan *referensi* dan bahan-bahan penunjang untuk perencanaan dan pengembangan pariwisata. Masyarakat, LSM dan pemerintah diharapkan memiliki interaksi yang konstruktif untuk pengembangan pariwisata. Fungsi LSM antara lain dapat berperan untuk: a. Memberikan fungsi kontrol dan pengawasan terhadap

program-program pemerintah khususnya tata ruang kawasan pariwisata. b. LSM akan memberikan masukan, kritik dan saran atas pedoman tata ruang kawasan pariwisata yang ada dan sedang berjalan, sehingga diharapkan akan memberikan *feed back* yang baik untuk perbaikan di masa yang akan datang.

Terciptanya kesadaran, kesepakatan dan ketaatan masyarakat dan dunia usaha terhadap aturan tata ruang kawasan agrowisata dan sarana-sarana pendukungnya. Adanya kesadaran hukum dan budaya masyarakat akan pentingnya tata ruang kawasan wisata, sehingga masyarakat dan dunia usaha selalu berkoordinasi dan berhubungan dengan instansi pemerintah terkait jika melakukan kegiatan yang berkaitan dan berhubungan dengan usaha pariwisata. Masyarakat dan dunia usaha menjadi pelaku langsung dan obyek dari program pengembangan kawasan wisata baik sebagai investor, tenaga pertanian maupun tenaga wisata.

2. Pemberdayaan Masyarakat

Pembinaan dan sosialisasi ditujukan kepada para masyarakat dan dunia usaha yang menjadi subjek dan objek dari pengembangan kawasan wisata, tolok ukur keberhasilannya adalah:

- a. Masyarakat dan dunia usaha yang terlibat sebagai pelaku dalam program pengembangan dan pengelolaan kawasan wisata sepenuhnya mengerti, mentaati, mematuhi dan berperan serta aktif dalam penegakan rambu-rambu dan etika pengembangan agrowisata.
- b. Meningkatnya tingkat kesejahteraan sosial masyarakat di kawasan wisata dan sekitarnya.
- c. Berkembangnya usaha berbasis agribisnis dan agroindustri, baik dalam skala kecil, menengah dan besar yang juga berorientasi pada industri wisata di kawasan wisata.
- d. Tidak terjadi konversi lahan kawasan agrowisata secara tidak terkendali yang dapat merusak ekologi dan lingkungan.

3. Pihak Swasta

Peran pihak swasta dalam pengembangan pariwisata penyediaan sarana prasarana penunjang kegiatan berwisata atau investasi juga dapat berupa objek wisata itu sendiri. Salah satu peran utama pihak swasta adalah menanamkan investasi yang saling menguntungkan baik bagi investor, pemerintah dan masyarakat. Sampai saat ini belum

terlalu banyak ditemukan peran swasta dalam pengembangan pariwisata Jati Pohon. Belum banyak investor yang tertarik untuk masuk ke Jati Pohon karena masyarakat masih memilih mengelola objek wisata secara swadaya sehingga belum terdapat kewenangan yang jelas yang dimiliki pihak swasta.

4. Koordinasi antar kelompok

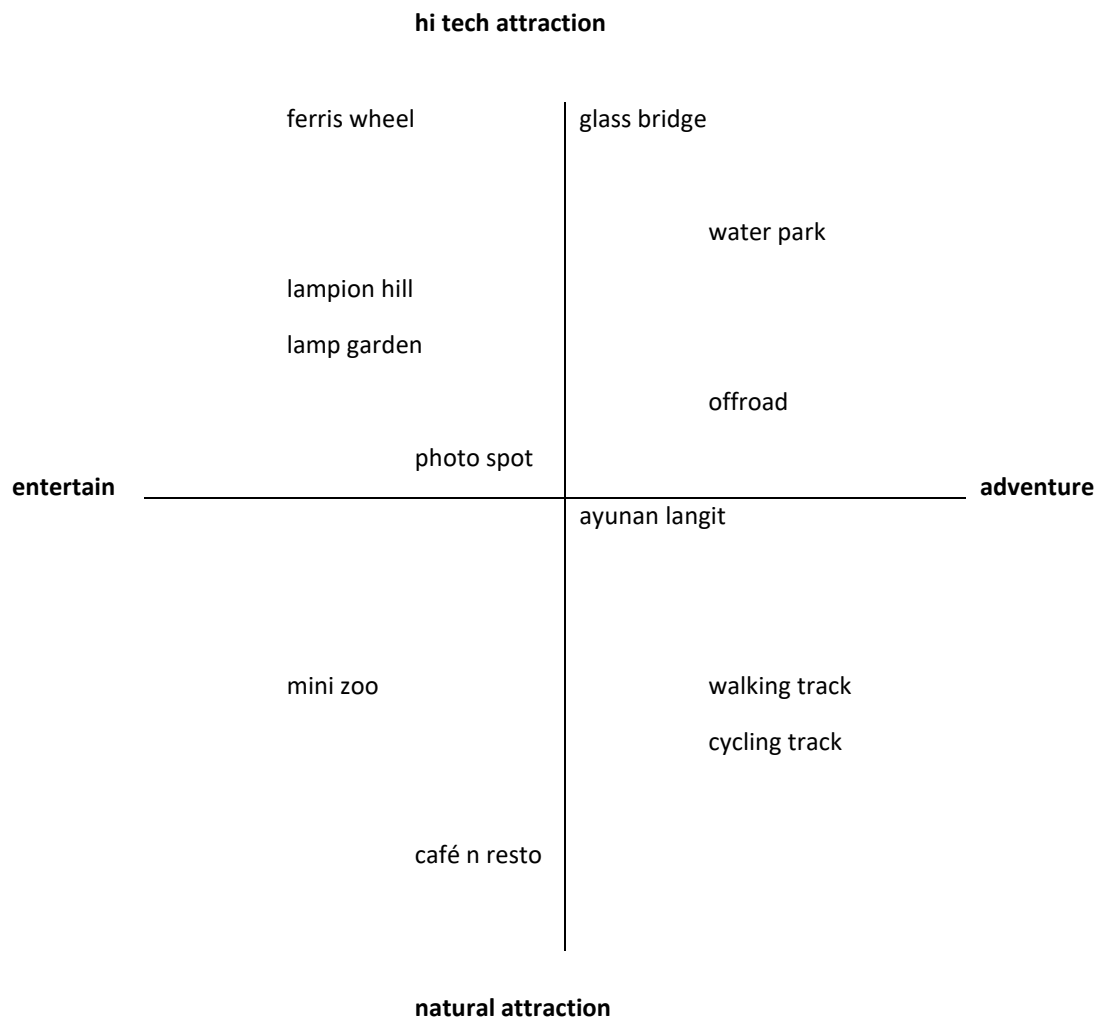
Peran koordinasi kelompok memiliki peran penting dalam pengembangan sektor pariwisata di Jati Pohon. Melalui koordinasi diharapkan dapat berdampak pada perkembangan pariwisata secara masif dan terkoordinasi. Namun kondisi tersebut sampai saat ini masih belum terwujud di Jati Pohon. Masih belum adanya wadah untuk menampung dan mengkoordinasikan antar kelompok, penggiat dan penggerak pariwisata di Kecamatan Grobogan Kabupaten Grobogan.

IV. Aspek Pemasaran

Keluarga dan individu di Jawa Tengah yang menyukai pemandangan alam, refreshing sebagai bagian dari gaya hidup, sambil berburu kuliner dan tempat wisata yang unik.

Pendekatan pada aspek pemasaran dilakukan dengan cara memetakan

A. STP (*Segmentation, Targeting, Positioning*)



Differentiation:

Destinasi wisata yang spektakuler baik siang maupun malam hari

B. Kajian 4P

Product

No.	Product	Keterangan
1	Kafe Night and Day	Regular
2	Bianglala Raksasa atau Jembatan Kaca	Spektakuler
3	Taman Lampion	Regular
4	Mini waterpark	Regular
5	Monthly Event	Periodically
6	Weekend Event	Periodically
7	Venue Rental	Periodically

Price

- Kebijakan umum: Perlu dibedakan tarif untuk wisatawan domestik dan mancanegara.
- Kebijakan khusus: kebijakan tarif yang kreatif

Place

Lokasi wisata yang spektakuler

Promotion

- Kalender event, melalui medsos, website, billboard
- Jalin kerjasama dengan pihak sponsor, event organizer, instansi pemerintah terkait

V. Aspek Manajemen dan Organisasi

Pengembangan kawasan wisata Jati Pohon didasarkan atas konsep rencana pengelolaan kawasan wisata dengan sistem LOS (Lestari, Optimal, Sinergis). Artinya:

- a. Lestari adalah pengelolaan lingkungan diusahakan dapat memberikan dampak positif terhadap Kawasan Wisata Jati Pohon dan pendukungnya, hal ini dilakukan dengan cara mempertahankan kawasan lahan Perhutani produktif tetap berfungsi sebagaimana mestinya tanpa mengalami perubahan yang dapat menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan. Utamanya dengan mengatur peruntukan lahan di kawasan utama Jati Pohon untuk area pembangunan fisik.
- b. Optimal artinya pengelolaan kawasan akan dilakukan secara maksimal agar memberikan hasil yang optimal, dengan cara memadukan teknologi dan sumber daya manusia yang ada di kawasan studi untuk mengolah sumber daya alam secara terpadu dan terintegrasi, sekaligus dengan komitmen dari *stakeholder* utamanya Seluruh SKPD pada Pemkab Grobogan dalam mentaati peruntukan kawasan Jati Pohon.
- c. Sinergis artinya bahwa seluruh komponen yang terlibat dalam pengelolaan kawasan harus dapat bekerjasama secara serasi dan seimbang. Perlu adanya suatu sistem kelembagaan yang mampu mewadahi seluruh aktivitas masyarakat guna mewujudkan masyarakat sadar wisata Jati Pohon, sehingga terbentuk sistem yang sinergis dalam pengelolaan kawasan wisata Jati Pohon, dengan pokok utamanya adalah keterlibatan sebesar-besarnya masyarakat Kecamatan Grobogan guna peningkatan kesejahteraan masyarakat.

5.1. Pola Manajemen

Pemerintah Kabupaten Grobogan akan menerapkan pola manajemen kemitraan, yaitu dengan sistem pengelolaan kawasan wisata oleh pemerintah daerah dengan pola penyewaan dan pelibatan pihak swasta dan masyarakat sekitar. Pola kemitraan dibangun dengan pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah untuk dikembangkan sebagai kawasan wisata. Kemudian (Swasta maupun pemerintah) menyewa dan ikut berpartisipasi dalam kegiatan kepariwisataan di Jati Pohon.

Pihak yang dapat menjadi mitra Pemerintah meliputi :

- a. Badan Usaha Milik Negara;
- b. Badan Usaha Milik Daerah;
- c. Swasta kecuali perorangan; dan/atau
- d. Badan Hukum Lainnya

Pemilihan mitra Pemerintah Dengan Badan Usaha (KPBU) akan dilakukan melalui tender dan hasil pemilihan akan ditetapkan oleh Bupati Grobogan, sedang besaran kontribusi tahunan akan dihitung oleh Tim Penilai Kontribusi. Adapun ketentuan pada pelaksanaan Kemitraan Pemerintah Dengan Badan Usaha (KPBU) adalah sebagai berikut:

1. Jangka waktu kemitraan sesuai dengan jangka waktu sewa yang dapat diperbaharui.
2. Pelaksanaan kemitraan Pemerintah Dengan Badan Usaha (KPBU) akan dituangkan dalam bentuk perjanjian akta notaris yang ditandatangani oleh Bupati dan Pemerintah Dengan Badan Usaha (KPBU).
3. Penandatanganan perjanjian kemitraan Pemerintah Dengan Badan Usaha (KPBU) dilakukan setelah Pemerintah Dengan Badan Usaha (KPBU) menyampaikan bukti setor pembayaran kontribusi tahun pertama kepada pemerintah daerah dan merupakan salah satu dokumen lampiran yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari perjanjian Kemitraan Pemerintah Dengan Badan Usaha (KPBU).
4. Mitra wajib membayar kontribusi tahunan melalui penyetoran ke Rekening Kas Umum Daerah sebagai penerimaan daerah dari pelaksanaan kemitraan Pemerintah Dengan Badan Usaha (KPBU) pada tanggal yang ditetapkan dalam perjanjian dengan dibuktikan dengan bukti setor.
5. Pembayaran kontribusi tahunan pada akhir tahun perjanjian dibayarkan paling lambat 6 (enam) bulan sebelum perjanjian berakhir.
6. Kemitraan Pemerintah Dengan Badan Usaha (KPBU) berakhir dalam hal :
 - a. Berakhirnya jangka waktu kemitraan Pemerintah Dengan Badan Usaha (KPBU) sebagaimana tertuang dalam perjanjian.
 - b. Pengakhiran perjanjian kemitraan Pemerintah Dengan Badan Usaha (KPBU) secara sepihak oleh Bupati, dengan alasan :
 - Mitra Pemerintah Dengan Badan Usaha (KPBU) terlambat membayar

sewa sebanyak 3 kali berturut-turut.

- Mitra Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) tidak membayar kontribusi sebanyak 3 kali berturut-turut.
 - Mitra Pemerintah Dengan Badan Usaha (KPBU) belum memulai pembangunan dan/atau tidak menyelesaikan pembangunan sesuai dengan perjanjian.
- c. Berakhirnya perjanjian Kemitraan Pemerintah Dengan Badan Usaha (KPBU)
- d. Ketentuan lain sesuai peraturan perundang-undangan

5.2. Sistem Pengelolaan

Kawasan wisata Jati Pohon saat ini dikelola oleh Badan Usaha Milik Desa Sumber Jati Pohon. Bumdes ini berada di bawah koordinasi dan pengawasan kepala desa setempat yang merupakan bagian tak terpisahkan dari struktur kecamatan Grobogan. Sehubungan dengan pengembangan kawasan wisata Jati Pohon ini, ada inisiatif dari Pemerintah Kabupaten Grobogan untuk membantu pengembangan kawasan yang nantinya diharapkan menjadi unit kelolaan bersama antara pemerintah Daerah Kabupaten Grobogan dengan Bumdes Sumber Jati Pohon.

Pada tahap pengembangan ini, Pemerintah Daerah Kabupaten Grobogan akan mengkoordinasikan dan mengarahkan pengembangan kawasan dalam rangka meningkatkan kawasan wisata dan pariwisata di Kabupaten Grobogan. Di samping itu, harapannya juga dapat mengangkat perekonomian masyarakat sekitar Jati Pohon.

Peran pemerintah Daerah Kabupaten Grobogan adalah menyediakan lahan desa untuk dikembangkan sebagai kawasan wisata. Tidak menutup kemungkinan Pemerintah Daerah Kabupaten Grobogan juga akan mensinergikan aktivitas pariwisata di sekitar Jati Pohon. Dengan demikian keberadaan Pemerintah Kabupaten Grobogan harus terwujud di dalam sistem pengelolaan kawasan wisata Jati Pohon.

Pihak lainnya yang sudah terlibat di dalamnya adalah Perhutani yang memiliki sebagian besar tanah di sekitar Jati Pohon. Sementara pihak yang tidak kalah pentingnya adalah Bumdes desa Sumber Jati Pohon. Pengembangan kawasan wisata Jati Pohon minimal akan melibatkan pihak-pihak ini.

Pihak lain selain pihak-pihak yang telah disebutkan di atas adalah para investor baik lokal maupun nasional yang dapat menjadi partner dalam pengembangan infrastruktur kawasan. Beberapa pola hubungan kerja dengan pihak investor dapat

berupa pengelolaan kawasan secara bersama. Namun dapat juga berupa pelibatan sebagai kreditor kemudian oleh Bumdes pengelola akan mengembalikan pinjaman yang diterima sesuai dengan waktu dan termin yang disepakati bersama.

5.3. Kelembagaan

Hingga saat ini pengelolaan kawasan wisata Jati Pohon melibatkan pihak Desa Sumber Jati Pohon dan Perhutani dengan pembagian proporsi Desa 60%, Perhutani 30 %, dan sisanya sebesar 10% Bumdes. Pengelola teknisnya adalah Bumdes Sumber Jati Pohon. Jika nantinya kawasan ini dikembangkan Bumdes ini akan tetap dilibatkan sebagai motor pengelolaan kawasan Jati Pohon.

Dalam perkembangannya, jika hanya berdasarkan kemampuan Bumdes Sumber Jati Pohon saja, nampaknya pengembangannya akan mengalami kesulitan. Sumber daya yang dimiliki oleh Bumdes ini sangat terbatas sehingga peran Pemerintah Daerah Kabupaten Grobogan dan para Investor sangat dibutuhkan. Masuknya investasi Kabupaten Grobogan dan Investasi dari para investor lokal maupun nasional lain, akan berpotensi mengubah porsi pembagian hasil yang selama ini dijalankan di kawasan Jati Pohon.

Di samping masalah pembagian hasil, kawasan Jati Pohon yang benar-benar dapat dikembangkan adalah kawasan yang dikuasai oleh desa yaitu sekitar 2,99 ha. Bagian ini murni milik desa dan telah digunakan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat sekitar. Pengembangan kedepan kawasan wisata yang menjadi bagian desa tidak mengalami kendala sejauh dapat digunakan untuk kesejahteraan masyarakat. Semesntara 22 ha sisanya adalah milik Perhutani. Berhubung secara kelembagaan, Perhutani memiliki tugas melestarikan lingkungan hidup, maka pola pembangunan dan pengembangan kawasan Jati Pohon milik Perhutani dibatasi pada pengembangan kawasan wisata dengan tetap menjaga keaslian alam. Jika ada bangunan, angunan pun harus bersifat non permanen. Hingga saat ini pola penggunaan lahan milik Perhutani dilakukan dengan mekanisme kontrak tahunan yang selalu ditinjau tiap tahunnya. Belum ada kepastian atau landasan yang dapat mengikat komitmen Perhutani dalam pengembangan kawasan wisata Jati Pohon dalam jangka panjang.

VI. Aspek Sosial

Kajian aspek sosial pengembangan kawasan wisata Jati Pohon merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam proyek investasi ini. Sesuai dengan tujuan pengembangan kawasan wisata yang telah ditetapkan oleh Ditjen Pariwisata Kementerian Pariwisata Pemerintah Republik Indonesia, pengembangan kawasan wisata hendaknya dapat melibatkan masyarakat sekitar dan sekaligus dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat sekitar.

6.1. Kajian Dampak Sosial

Kajian dampak sosial, berorientasi pada hal-hal yang dapat mendorong peningkatan kesejahteraan sosial masyarakat, baik pada peningkatan kekerabatan sosial (*social fabric*) maupun secara fisik, yakni adanya peningkatan lingkungan fisik yang dapat memacu peningkatan ekonomi setempat. Orientasi aspek sosial yang lain adalah mendorong peningkatan peran masyarakat dalam mewujudkan *sense of belonging* terhadap keberadaan usaha wisata yang ada di sekitarnya yang sekaligus mendorong keinginan-keinginan untuk ikut memelihara, merawat serta menjaga kawasan tersebut. Saat ini masyarakat di Kecamatan Grobogan masih belum memiliki kesadaran terhadap pengembangan sektor pariwisata. Basis masyarakat yang bekerja sebagai petani tersebut memiliki pengaruh terhadap pengembangan sektor pariwisata. Masyarakat masih belum merasa pentingnya sektor pariwisata untuk dikembangkan. Hal ini diindikasikan bahwa masyarakat masih belum melihat peluang dan potensi dari pariwisata di Kecamatan Grobogan secara komprehensif. Situasi tersebut berimplikasi pada kurangnya kesadaran masyarakat untuk ikut terlibat dalam pengembangan pariwisata di Kecamatan Grobogan.

Di lain sisi, kemampuan Bumdes Sumber Jati Pohon masih terbatas untuk dapat melibatkan sebanyak mungkin masyarakat sekitar. Bila nantinya proyek investasi ini dilakukan, perlu dihitung kembali proporsi masyarakat yang dapat dilibatkan sebagai pengelola kawasan wisata. Tentunya tidak semua anggota masyarakat sekitar dapat dilibatkan sebagai pengelola. Sehubungan dengan hal tersebut perlu disiapkan alternatif-alternatif pelibatan masyarakat sekitar dalam pengembangan kawasan wisata Jati Pohon. Walaupun bentuk pelibatannya mungkin berbeda-beda, namun prinsipnya semakin banyak masyarakat yang dilibatkan akan semakin baik.

6.2. Sumber Daya Manusia

- a. Telah terbentuk Badan Usaha Milik Desa (Bumdes) yang mengelola kawasan wisata Jati Pohon. Hingga saat ini relasi Bumdes dengan pihak-pihak terkait masih terbatas. Perlu pelibatan masyarakat pariwisata secara lebih luas di Jati Pohon pada khususnya dan Kabupaten Grobogan pada umumnya. Perkembangan sektor pariwisata di Kabupaten Grobogan perlu membentuk forum para penggiat dan pelaku pariwisata. Forum tersebut terdiri dari pelaku BUMD, Privat, Swasta hingga komunitas yang fokus pada pengembangan pariwisata di Kabupaten Grobogan. Forum tersebut dapat menjadi potensi sebagai wadah untuk berdiskusi dan secara bersama-sama untuk berkontribusi pada perkembangan sektor pariwisata. Selain itu koordinasi antar sektor pariwisata di Kabupaten Grobogan dapat saling terkoordinasi dan kerjasama yang kuat. Forum ini juga dapat menjadi partner pemerintah untuk ikut mengawal kebijakan dan program pemerintah terkait pariwisata.
- b. Pengelolaan objek pariwisata di Jati Pohon pada awalnya dimulai oleh para kelompok pemuda, pecinta alam dan petani. Namun dalam perjalanannya terdapat beberapa objek pariwisata yang perkembangannya cenderung statis. Dalam penanganan hal ini perlu adanya koordinasi dari setiap pengelola/penggiat objek pariwisata untuk duduk bersama terkait perkembangan pariwisata di Kecamatan Grobogan.
- c. Kesiapan pelaku usaha dan tenaga kerja di sektor wisata masih relatif rendah. Kondisi objek pariwisata di Kabupaten Grobogan dibandingkan dengan kota kabupaten disekelilingnya masih dikategorikan rendah. Hal ini ditunjukkan dengan jumlah para pekerja yang terlibat dalam pengembangan pariwisata di Kecamatan Grobogan yang masih minim. Saat ini sudah ada beberapa pelaku usaha yang ikut mendukung keberadaan pariwisata Kecamatan Grobogan dengan membuat usaha kedai kopi, warung makan dan usaha lainnya. Namun para pengusaha masih belum terlibat untuk mengembangkan sektor pariwisata di Kecamatan Grobogan.

VII. Aspek Keuangan

7.1. Penetapan Faktor Diskonto

Kebijakan ini meliputi tindakan untuk mengubah tingkat bunga yang harus dibayar oleh bank umum dalam hal meminjam dana dari bank sentral. Kebijakan ini pada dasarnya bertujuan untuk mempengaruhi tingkat diskonto yang selanjutnya akan berpengaruh terhadap jumlah uang beredar melalui perubahan tingkat bunga pinjaman. Dengan menaikkan diskonto, maka biaya untuk meminjam dana dari bank sentral akan naik sehingga akan mengurangi keinginan bank umum untuk melakukan peminjaman ke bank sentral.

Akibatnya, jumlah uang yang beredar dapat ditekan atau dikurangi. Di samping itu, posisi jumlah cadangan juga dapat dipengaruhi melalui instrumen ini. Apabila tingkat diskonto mengalami kenaikan, maka akan meningkatkan biaya pinjaman pada bank. Peningkatan jumlah cadangan ini merupakan indikasi bahwa bank sentral menerapkan kebijakan moneter yang ketat.

7.2. Hasil Proyeksi Keuangan dan Analisis Kelayakan Keuangan

a. Investasi (Tahun 2020 -2029)

TABEL 7. 1. RENCANA INVESTASI

Urutan	<i>Rank of commercial feasibility</i>	Jumlah Investasi
1	Fasilitas Wisata	Rp 13.629.593.120,00
2	Kafe dan Restoran	Rp 748.061.600,00
2	Fasilitas Umum dan Ruang Terbuka	Rp 11.963.728.920,00
	TOTAL INVESTMENT	Rp 26.341.383.640,00

b. Kebutuhan Investasi

1. Fasilitas Wisata

- Unit yang akan dibangun dan indeks kebutuhan per unit :

TABEL 7. 2. KEBUTUHAN INVESTASI FASILITAS WISATA

No.	Items	Qty	Luas Total (m2)	Terbangun	Unit	Unit Rate (Rp)	Amount (Rp)
1	Jembatan Kaca	1	240	0	M2	Rp 14.815.000,00	Rp 3.555.600.000,00
2	Walking Track/Cycling Track	1	2500	0	M2	Rp 1.450.000,00	Rp 3.625.000.000,00
3	Space Bianglala	1	100	0	M2	Rp 5.030.000,00	Rp 503.000.000,00
4	Kolam Renang	1	200	0	M2	Rp5.030.000,00	Rp 1.006.000.000,00
5	Taman Lampion	1	500	190	M2	Rp950.000,00	Rp 475.000.000,00
	Total Biaya Fisik Terbangun						Rp 9.164.600.000,00
1	Equipment (Interior dan Mebelair)	Pack	Pack	Pack	pax	30%	Rp 2.031.450.000,00
	Total		5689				Rp 11.913.980.000,00
	Biaya Operasional dan Pemeliharaan per tahun dari nilai bangunan fisik			4%		Biaya O & M per tahun	Rp 476.559.200,00

Rencana Pembangunan

Nilai Investasi saat ini	Rp 12.390.539.200,00
Pelaksanaan Pembangunan	2020
Inflasi	10%
Nilai Pada saat pelaksanaan	Rp 13.629.593.120,00

2. Café dan Restoran

- Unit yang akan dibangun dan indeks kebutuhan per unit :

TABEL 7. 3. KEBUTUHAN PER UNIT CAFE DAN RESTORAN

No.	Items	Qnty	Luas Total (m2)	Terbangun	Unit	Unit Rate (Rp)	Amount (Rp)
1	Ruang penyajian	1	10	0	M2	Rp 5.030.000,00	Rp 50.300.000,00
2	Ruang makan	1	50	0	M2	Rp 5.030.000,00	Rp 251.500.000,00
3	Gudang, persiapan	1	5	0	M2	Rp 5.030.000,00	Rp 25.150.000,00
4	Sirkulasi dan Perkerasan	1	10	0	M2	Rp 5.030.000,00	Rp 50.300.000,00
5	Selasar	1	15	0	M2	Rp 5.030.000,00	Rp150.450.000,00
6	Coffeshop	1	10	0	M2	Rp 5.030.000,00	Rp 50.300.000,00
	Total Biaya Fisik Terbangun						Rp 503.000.000,00
1	Equipment (Interior dan Mebelair)	Pack	Pack	Pack	pax	30%	Rp 150.900.000,00
	Total		5936				Rp 653.900.000,00
	Biaya Operasional dan Pemeliharaan per tahun dari nilai bangunan fisik			4%		Biaya O & M pertahun	Rp 26.156.000,00

Rencana Pembangunan

Nilai Investasi saat ini	Rp 680.056.000,00
Pelaksanaan Pembangunan	2020
Inflasi	10%
Nilai Pada saat pelaksanaan	Rp748.061.600,00

3. Fasilitas Umum Dan Ruang Terbuka

- Unit yang akan dibangun dan indeks kebutuhan per unit :

TABEL 7. 4. FASILITAS UMUM DAN RUANG TERBUKA

No.	Items	Qty	Luas Total (m2)	Terbangun	Unit	Unit Rate (Rp)	Amount (Rp)
1	Landmark	1	50	0	M2	Rp8.500.000,00	Rp 425.000.000,00
2	Toilet Umum	1	18	0	M2	Rp1.650.000,00	Rp 29.700.000,00
3	Ayunan Langit	1	30	0	M2	Rp1.750.000,00	Rp 52.500.000,00
4	Area Kursi Santai	1	100	0	M2	Rp1.050.000,00	Rp 105.000.000,00
5	Parkir	1	5000	0	M2	Rp1.500.000,00	Rp 7.500.000.000,00
6	pos satpam	2	18	0	M2	Rp2.500.000,00	Rp 90.000.000,00
	Total Biaya Fisik Terbangun						Rp 8.202..200.000,00
1	Equipment	Pack	Pack	Pack	pax	30%	Rp 2.460.660.000,00
	Total		5936				Rp 10.662.860.000,00
	Biaya Operasional dan Pemeliharaan per tahun dari nilai bangunan fisik			2%		Biaya O & M pertahun	Rp 213.257.200,00

Rencana Pembangunan

Nilai Investasi saat ini	Rp.10.876.117.200,00
Pelaksanaan Pembangunan	2020
Inflasi	10%
Nilai Pada saat pelaksanaan	Rp 11.963.728.920,00

c. Peramalan Penjualan

1. Peramalan Penjualan Tahun Ke I sampai dengan Tahun ke V

TABEL 7. 5. PERAMALAN PENJUALAN TAHUN I – TAHUN KE V

Tahun	Tahun I	Tahun II	Tahun III	Tahun IV	Tahun V
Pendapatan Tiket Masuk	1.300.000.000	1.430.000.000	1.573.000.000	1.730.300.000	1.903.330.000
Pendapatan Cafe & Resto	1.800.000.000	1.980.000.000	2.178.000.000	2.395.800.000	2.635.380.000
Pendapatan Fasilitas Umum dan Ruang Terbuka	1.250.000.000	1.375.000.000	1.512.500.000	1.663.750.000	1.830.125.000
Pendapatan Wisata pendukung	2.250.000.000	2.475.000.000	2.722.500.000	2.994.750.000	3.294.225.000
Total Ramalan Pendapatan	6.600.000.000	7.260.000.000	7.986.000.000	8.784.600.000	9.663.060.000

2. Peramalan Penjualan Tahun Ke VI sampai dengan Tahun ke X

TABEL 7. 6. PERAMALAN PENJUALAN TAHUN KE VI - X

Tahun	Tahun VI	Tahun VII	Tahun VIII	Tahun IX	Tahun X
Pendapatan Tiket Masuk	2.093.663.000	2.303.029.300	2.533.332.230	2.786.665.453	3.065.331.998
Pendapatan Cafe & Resto	2.898.918.000	3.188.809.800	3.507.690.780	3.858.459.858	4.244.305.844
Pendapatan Fasilitas Umum dan Ruang Terbuka	2.013.137.500	2.214.451.250	2.435.896.375	2.679.486.013	2.947.434.614
Pendapatan Wisata pendukung	3.623.647.500	3.986.012.250	4.384.613.475	4.823.074.882	5.305.382.305
Total Ramalan Pendapatan	10.629.366.000	11.692.302.600	12.861.532.860	14.147.686.146	15.562.454.759

d. Cash Flow

3. Cash Flow Tahun Ke I sampai dengan Tahun ke V

TABEL 7. 7. CASH FLOW TAHUN KE I – TAHUN KE V

Keterangan	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5
	2020	2021	2022	2023	2024
Laba bersih setelah pajak/NOPAT (Perkiraan 50%)	3.300.000.000	3.630.000.000	3.993.000.000	4.392.300.000	4.831.530.000
Belanja Modal/CAPEX	(26.341.383.640)	-	-	-	-
Depresiasi (1%)	263.413.836	263.413.836	263.413.836	263.413.836	263.413.836
FCFF	(22.777.969.804)	3.893.413.836	4.256.413.836	4.655.713.836	5.094.943.836

4. Cash Flow Tahun Ke VI sampai dengan Tahun ke X

TABEL 7. 8. CASH FLOW TAHUN KE VI SAMPAI DENGAN TAHUN KE X

Keterangan	Tahun 6	Tahun 7	Tahun 8	Tahun 9	Tahun 10
	2025	2026	2027	2028	2029
Laba bersih setelah pajak/NOPAT	5.314.683.000	5.846.151.300	6.430.766.430	7.073.843.073	7.781.227.380
Belanja Modal/CAPEX	-	-	-	-	-
Depresiasi	263.413.836	263.413.836	263.413.836	263.413.836	263.413.836
FCFF	5.578.096.836	6.109.565.136	6.694.180.266	7.337.256.909	8.044.641.216

c. Perhitungan NPV, IRR dan Payback Periode

TABEL 7. 9. PERHITUNGAN

Kriteria	Nilai	Batas	Kelayakan
NPV	Rp 7.671.851.591,76	0	Layak
IRR	18 %	15,26%	Layak
Payback Period	6 tahun 10 bulan		

VIII. Penutup

Berdasarkan hasil analisa didapatkan kesimpulan bahwa kawasan wisata Jati Pohon memiliki potensi sangat besar untuk dikembangkan menjadi satu daerah wisata utama, bahkan menjadi daerah tujuan utama Kabupaten Grobogan jika dibuat suatu perencanaan yang terintegrasi dan dengan konsisten dilaksanakan oleh seluruh stakeholder, utamanya Pemerintah Kabupaten Grobogan, dengan program yang terencana dan terpadu didukung oleh segenap Organisasi Perangkat Daerah. Semoga Profil Investasi ini bisa digunakan sebagai rujukan kebijakan dan pelaksanaan pengembangan kawasan wisata Jati Pohon agar pengembangan kawasan semakin tertata dengan baik dan mengembangkan kesejahteraan masyarakat Sumber Jati Pohon pada khususnya dan masyarakat Kabupaten Grobogan pada umumnya.

DESAIN
PROYEK INVESTASI PENGEMBANGAN
KAWASAN WISATA JATI POHON
KABUPATEN GROBOGAN

CEMSED FEB UKSW



