

## KAJIAN FINANSIAL USAHA PARIWISATA ALAM DI KPH LAWU DS BKPH SOOKO

Anang Susanto<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Dosen Fakultas Pertanian Universitas Merdeka Madiun  
email : [Asmadiun@yahoo.com](mailto:Asmadiun@yahoo.com)

### Abstrac

*Decrease the potential for timber and non-timber breakthroughs needed for new revenue. Potential opportunities are under development and ecotourism woods plant research objectives were to: determine eligibility provision of eco-tourism venture in production forests, the issues raised in the community about the impact caused prolonged economic crisis, feasibility analysis Present Value Net (NPV), Benefit cost Ratio (BCR), Internal Rate of Return (IRR), Break Event Point (BEP) and payback period (PBP). The interest rate of 13% BCR value of 2.3 is obtained for the provision of toilets. While 3.1 and 3.7 for the revenue Speed Break even point (BEP) MCK project in year 5, to the shops / stalls BEP year 4 As for the management of falls in year 5. Pay back period (PBP) to project payback period of 4 years MCK, shop stalls for 3 years and waterfall management for 3 years*

**Keyword :** Ekotorisme, analysis, advantages, disadvantages, projects

### PENDAHULUAN

Potensi sumber daya alam yang dimiliki perhutani sangat melimpah dan bisa dimanfaatkan untuk kesejahteraan masyarakat. Mensikapi penurunan potensi produksi kayu dan non kayu perlu adanya terobosan baru untuk mendapatkan pendapatan baru..

Penelitian dilakukan di sekitar wana wisata air terjun Pletuk yang bertujuan untuk mengetahui :

1. Kelayakan usaha pengadaan fasilitas pariwisata alam pada kawasan hutan produksi.
2. Mengetahui gambaran tentang usaha penyediaan fasilitas pariwisata alam oleh masyarakat

Pengertian pariwisata menurut (Egles, 2003) menetapkan dan menciptakan program pengembangan pariwisata yang dipergunakan untuk mendukung suatu konsep pengembangan pariwisata. Pariwisata berkemabang karena adanya keinginan untuk mendukung suatu tujuan tertentu yang bersifat sosial, misal pendapatan ekonomi secara

umum disekitar wisata. Pendapatan para pihak dengan jiwa berbagi, penyerapan tenaga kerja dan sama-sama berkepentingan untuk kelestarian lingkungan (hutan), dengan sisitem PHBM (pengelolaan hutan Bersama Masyarakat).

Pariwisata menurut undang-undang nomor 09 tahun 1990 adalah kegiatan atau sebagian dari kegiatan tersebut yang dilakukan secara suka rela serta bersifat sementara untuk menikmati obyek daya tarik wisata serta usaha-usaha yang terkait di bidang terserbut. (Departemen Kehutanan, 2006)

Fremont E.K, and James E.R (2002) menyatakan bahwa eko wisata terdiri dari kawasan ilmiah yang relatif tak terganggu. Dengan niat yang betul-betul untuk melihat, mempelajari, mengagumi keindahan alam, flora, fauna termasuk aspek-aspek budaya, baik dimasa lampau maupun dimasa sekarang.

### **Fungsi Wana Wisata bagi Masyarakat**

- a. Membuka lapangan kerja dan kesempatan usaha bagi masyarakat semua golongan dan lapisan masyarakat
- b. Mendukung dan mendorong kegiatan kerajinan rumah (home industri) yang menjadi satu kesatuan dengan sektor wisata. (Dodik,2006)

### **Fungsi Utama Wisata**

Selama ini pariwisata menjadi harapan bagi banyak negara termasuk Indonesia sebagai sektor yang dapat diandalkan dalam pembangunan dan mengatasi krisis ekonomi pada sektor kehutanan, menurut Aqla (2002) ekowisata dapat menjadi program penting dalam memulihkan kerusakan hutan dan mengembalikan peranan masyarakat untuk ikut menjaga kelestarian hutan.

### **Kerjasama antar pihak**

Kegiatan wisata di wilayah yang masih alami harus dilakukan dengan membangun kerjasama antara seluruh pelakunya: pemerintah, swasta dan masyarakat, manfaat yang diperoleh selayaknya kembali tidak hanya kepada para pelakunya namun terutama pada usaha-usaha untuk melestarikan lingkungan dan masyarakat. (Fandeli, 2005)

## **METODE PENELITIAN**

### **Lokasi dan Waktu**

Usaha tentang pengembangan air terjun Pletuk dilakukan di areal hutan yang dikelola oleh Perum Perhutani Unit II Jawa Timur yang letaknya berada di petak 34 B, RPH SOOKO.

NPV= PV penerimaan-PV pengeluaran

$$\begin{aligned} &= \sum_{t=1}^{\eta} \frac{Bt}{(1+i)^t} - \sum_{t=1}^{\eta} \frac{Ct}{(1+i)^t} \\ &= \sum_{t=1}^{\eta} \frac{Bt-Ct}{(1+i)^t} \end{aligned}$$

### **keterangan**

NPV = Nilai bersih sekarang  
PV = Present value

### **Sasaran dan Alat**

Sasaran dalam penelitian ini adalah penduduk sekitar kawasan yang berpartisipasi menanamkan modal di kawasan wanawisata air terjun dengan jenis kegiatan yang berbeda memenuhi keinginan dan kepentingan pengunjung yang berada telah dikembangkan yaitu, pengadaan fasilitas WC dan Mck bagi pengunjung dengan dalam disebut kegiatan I , Pengadaan Fasilitas toko dan warung disekitar kawasan disebut kegiatan II, dan pengelolaan kawasan air terjun disebut kegiatan III. Dalam penelitian ini digunakan alat berupa alat tulis, alat hitung , kamera, daftar pertanyaan (kuesioner) , komputer serta alat perekam.

### **Metode Pengumpulan Data**

Ada beberapa metode yang digunakan untuk mengumpulkan data antara lain dengan menggunakan metode sebagai berikut:

### **Metode Survey**

Merupakan suatu metode penelitian yang dilakukan langsung di areal atau di kawasan yang akan diamati dan yang berkaitan dengan tujuan penelitian.

### **Metode Pengolahan Data**

#### **a. Net Present Value (NPV)/Nilai Bersih Sekarang**

Suatu proyek dikatakan layak jika NPV>0 yang berarti proyek tersebut member pengembalian yang di isyaratkan bernilai positif dan jika NPV<0 proyek tidak layak di usahakan Rumus:

Bt = manfaat yg di peroleh tiap tahun  
 Ct = biaya yang di keluarkan setiap tahun  
 t = Periode waktu(tahun)  
 I = tingkat suku bunga

**Benefit Cost Ratio (BCR)/ Rasio Keuntungan**

Proyek di katakana layak bila BCR > 1.

**Rumus :**

$$= \frac{\sum_{t=1}^{\eta} \frac{Bt - Ct}{(1+i)^t}}{\sum_{t=1}^{\eta} \frac{Ct}{(1+i)^t}}$$

**keterangan :**

BCR = Rasio manfaat Biaya  
 Bt = manfaat yg di peroleh tiap tahun  
 Ct = biaya yang di keluarkan setiap tahun  
 t = Periode waktu(tahun)  
 I = tingkat suku bunga

**Internal Rate of Retrun (IRR)**

IRR merupakan suku bunga diskonto yang menyebabkan jumlah diskonto pendapatan sama hasil diskonto biaya. Suatu proyek layak bila besar suku bunga diskonto .

Rumus IRR

$$= \sum_{t=1}^{\eta} \frac{Bt - Ct}{(1+i)^t} = 0$$

IRR = Tingkat pengembalian internal  
 Bt = manfaat yg di peroleh tiap tahun  
 Ct = biaya yang di keluarkan setiap tahun  
 t = Periode waktu(tahun)  
 I = tingkat suku bunga

**Analisis Payback Periode**

Merupakan waktu yang di butuhkan untuk mengembalikan seluruh modal investasi yang digunakan proyek

Rumus:

$$PBP = \frac{\text{Investasi awal}}{\text{Pendapatan}}$$

**Analisa Break Event Point (BEP)**

Untuk mengetahui titik impas antara pendapatan dan pengeluaran

Rumus:

$$\text{Total Penerimaan} = \text{Total pengeluaran}$$

**HASIL DAN PEMBAHASAN**  
**Perkiraan analisis Rugi dan Laba**  
**Usaha pariwisata Alam**

Pengembangan usaha pariwisata alam yang di kembangkan di KPH Lawu Ds ada 3 kegiatan

perekonomian. Ketiga kegiatan tersebut mempunyai perkiraan analisis rugi laba yang berbeda antara satu dengan yang lain. Hal ini dapat dilihat pada table berikut

Tabel 1. Rugi Laba Kegiatan Pengadaan Fasilitas MCK dan Area Parkir

Tahun ke i	Pengeluaran(Rp/thn)	Penerimaan (Rp/thn)	Laba/Rugi (Rp/thn)	Saldo(Rp/hn)
1	15.000.000	5.100.000	-9.900.000	-9.900.000
2	2.500.000	5.200.000	3.300.000	-.6.600.000
3	2.600.000	6.600.000	4.000.000	-2.600.000
4	2.600.000	12.200.000	10.600.000	8.000.000
5	2.700.000	14.500.000	9.800.000	17.800.000
6	2.500.000	14.500.000	12.100.000	29.900.000
Total	27.900.000	50.800.000	29.900.000	36.600.000

Sumber: Data Hasil pengolahan

Pengembangan penyediaan fasilitas MCK di kawasan pariwisata alam kegiatan tahun pertama mengalami kerugian karena invest yang banyak.

Hal ini disebabkan tahun pertama hanya didapatkan pemasukan hanya Rp. 5.100.000 sehingga masih mengalami kerugian, sampai tahun ketiga masih adanya investasi penyediaan fasilitas cukup

banyak dari awal proyek..

Pada akhir tahun proyek atau tahun 6 didapatkan saldo akhir penerimaan Rp36.600.000. Keuntungan terkecil didapatkan pada tahun ke-4 sebesar Rp 8.000.000. ini dikarenakan masih adanya perbaikan fasilitas yang berupa atap dan closet.

Tabel 2. Rugi Laba Kegiatan Pengadaan Fasilitas Toko dan Warung

Tahun ke i	Pengeluaran(Rp/ha/thn)	Penerimaan (Rp/thn)	Laba/Rugi (Rp/thn)	Saldo(Rp/thn)
1	150.000.000	81.000.000	-79.000.000	-79.000.000
2	25.000.000	102.000.000	77.000.000	-.2.000.000
3	26.000.000	109.000.000	83.000.000	81.000.000
4	26.000.000	122.000.000	106.000.000	187.000.000
5	25.000.000	143.000.000	96.000.000	283.000.000
6	22.000.000	142.000.000	118.000.000	403.000.000
Total	274.000.000	699.000.000	403.000.000	773.000.000

Sumber: Data Hasil pengolahan

Untuk kegiatan pengadaan prasarana proyek warung dan toko ini, didapatkan keuntungan pada tahun ke-3 sebesar Rp 81.000.000 /thn dan merupakan impass pengembalian modal usaha. Keuntungan terbesar pada tahun 6, komponen penerimaan bertambah yaitu dari sewa warung dan toko yang

terus melonjak harganya sewa. Sedangkan tahun 1 mengalami kerugian sebesar Rp79.000.000/thn. Laba paling kecil pada tahun ke-3 terdapat pekerjaan pembenahan dinding toko dan warung yang kena banjir sehingga perlu adanya rehab kecil

Tabel 3. Rugi Laba Kegiatan Pengelolaan Kawasan Air Terjun

Tahun ke i	Pengeluaran(Rp/ha/thn)	Penerimaan (Rp/thn)	Laba/Rugi (Rp/hn)	Saldo/(Rp/thn)
1	200.000.000	86.000.000	-84.000.000	-84.000.000
2	30.000.000	107.000.000	82.000.000	-7.000.000
3	31.000.000	114.000.000	88.000.000	86.000.000
4	36.000.000	127.000.000	111.000.000	192.000.000
5	39.000.000	157.000.000	110.000.000	297.000.000
6	42.000.000	162.000.000	158.000.000	453.000.000
Total	378.000.000	753.000.000	515.000.000	973.000.000

Sumber: Data Hasil pengolahan

Sedangkan pada kegiatan III keuntungan terbesar juga didapatkan dari tahun ke-6 karena adanya penerimaan dari berbagai kegiatan pertunjukan tiap hari besar di tambah tiap hari minggu. Sebesar 453.000.000 / th Keuntungan terkecil dihasilkan pada tahun ke-3 sebesar Rp 86.000.000, sama halnya dengan pola 1 dan 2 pada tahun ke 6 ini terdapat pemeliharaan jalan dan pembuatan talud penahan erosi.

### ANALISIS FINANSIAL

Kelayakan yang digunakan dalam analisis yaitu *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), *Break Event Point* (BEP) dan *Payback Periode* (BPP). Kriteria yang digunakan untuk ketiga kegiatan penyediaan fasilitas sarana prasarana dan pengembangan pariwisata alam dapat dikembangkan dengan layak untuk diusahakan.

Tabel 4. kriteria analisa finansial.

Kriteria finansial	Proyek I MCK	Proyek II Toko/warung	Proyek III Air terjun
BCR	2,3	3,1	3,7
NPV (Rp)	11.000.000	17.000.000	27.000.000
IRR	34%	35%	35%
BEP	Tahun ke 5	Tahun ke4	Tahun ke5
BPP	Tahun ke4	Tahun ke3	Tahun ke3

Sumber data hasil pengolahan

### **Benefit Cost Ratio (BCR)**

Dari hasil Perhitungan pada tingkat suku bunga 13% nilai BCR didapatkan sebesar 2,3 untuk penyediaan sarana MCK. Sedangkan 3,1 dan 3,7 berturut turut untuk kegiatan proyek MCK, penyediaan fasilitas warung dan pengelolaan kawasan air terjun. Bila dilihat dari nilai BCR yang diperoleh untuk ketiga penyediaan sarana pariwisata alam yang telah dikembangkan, mempunyai nilai lebih dari satu maka ketiga kegiatan proyek tersebut layak diusahakan.

### **Internal Rate of Returns (IRR)**

Kegiatan proyek I diperoleh nilai IRR sebesar 34%, kegiatan proyek II sebesar 35% dan kegiatan proyek III sebesar 35%. Nilai IRR yang diperoleh melebihi suku bunga konsumsi yang dipakai yaitu 1% berarti kemampuan proyek untuk dapat mengembalikan modal yang digunakan lebih besar dari tingkat suku bunga yang tetap dan harus dibayar. Sampai pada suku bunga 34% untuk kegiatan proyek I dan 35% untuk itu kegiatan proyek II dan III

### Break Even Point (BEP)

Untuk perhitungan indikator titik impas dilakukan BEP menunjukkan titik impas perhitungan dengan kumulatif antara pengeluaran dan pendapatan dan total pengeluaran

Tabel 5. Penilaian nilai Pengadaan Fasilitas MCK dengan BEP

Tahun ke i	Pengeluaran(Rp/thn)	Penerimaan (Rp/thn)	Kumulatif Pendapatan (Rp/thn)
1	15.000.000	5.100.000	5.100.000
2	2.500.000	5.200.000	10.300.000
3	2.600.000	6.600.000	16.900.000
4	2.600.000	12.200.000	29.100.000
5	2.700.000	14.500.000	43.600.000
6	2.500.000	14.500.000	51.800.000
Total	27.900.000	50.800.000	215.800.000

Sumber: Data Hasil pengolahan

Penilaian dengan *Break Event Point* (BEP) Pada proyek MCK titik impas atau BEP terjadi pada tahun ketiga HaL ini menunjukkan bahwa pada tahun ketiga terjadi titik impas antara pendapatan dan pengeluaran

pendapatan. Untuk dapat mengetahui titik impas tersebut dilakukan perhitungan dengan kumulatif pendapatan dan total pengeluaran

(Tabel 5) .Pada proyek MCK ini total pengeluaran sebesar Rp 15.000.000 akan tertutupi oleh pendapatan pada tahun tiga yaitu sebesar Rp 16.900.000.

Tabel 6. Penilaian Pengadaan Fasilitas Toko dan Warung dengan BEP

Tahun ke i	Pengeluaran(Rp/ha/thn)	Penerimaan (Rp/thn)	Kumulatif Pendapatan (Rp/thn)
1	150.000.000	81.000.000	81.000.000
2	25.000.000	102.000.000	183.000.000
3	26.000.000	109.000.000	292.000.000
4	26.000.000	122.000.000	414.000.000
5	25.000.000	143.000.000	510.000.000
6	22.000.000	142.000.000	652.000.000
Total	274.000.000	699.000.000	2.132.000.000

Sumber: Data Hasil pengolahan

Usaha Pengandaan Toko / warung akan mengalami titik impas antara pengeluaran sama dengan pendapatan terjadi pada tahun yang kedua hasil kumulatif pada tiap tahunnya dan

besarnya total pengeluaran. Besarnya total pengeluaran adalah Rp 150.000.000 akan dapat tertutupi oleh pendapatan sebesar Rp 183.000.000

Tabel 7. Penilaian Kegiatan Pengelolaan Kawasan Air Terjun dengan BEP

Tahun ke i	Pengeluaran (Rp/ha/thn)	Penerimaan (Rp/thn)	Kumulatif Pendapatan (Rp/thn)
1	200.000.000	86.000.000	86.000.000
2	30.000.000	107.000.000	193.000.000
3	31.000.000	114.000.000	307.000.000
4	36.000.000	127.000.000	434.000.000
5	39.000.000	157.000.000	591.000.000
6	42.000.000	162.000.000	753.000.000
Total	378.000.000	753.000.000	2.364.000.000

Sumber: Data Hasil pengolahan

Total pengeluaran yaitu sebesar Rp 200.000.000 akan dapat ditutupi oleh pendapatan sebesar Rp. 307.000.000 di tahun yang ke tiga. Hal ini menunjukkan bahwa usaha ini pada tahun ketiga terjadi titik impas dimana pengeluaran sama dengan pendapatan dan tidak mengalami kerugian.

#### **Pay Back Periode (PBP)**

Perhitungan *pay back periode* pada kegiatan proyek MCK pengeluaran pada tahun pertama untuk sarana MCK sebesar Rp 7.200.000. dengan rincian jenis biaya yang dikeluarkan meliputi biaya bahan bangunan, tenaga kerja dan perlengkapan MCK. Invesatasi pada tahun pertama ini akan dapat dikembalikan pada tahun ketiga. Hasil untuk proyek Toko dan warung II besarnya pengeluaran pada tahun pertama yaitu Rp 96.000.000 dan akan tertutupi pada tahun kedua Rp. 183.000.000. Sedangkan pada proyek pengelolaan air terjun juga sama, pada tahun kedua jumlah pengeluaran di tahun pertama 151.000.000 akan dapat tertutupi pada tahun kedua sebesar 193.000.000..

#### **KESIMPULAN**

Dari data yang diperoleh dari berbagai sumber yang diamati maka dapat di tarik kesimpulan sebagai berikut:

1. *Break event point (BEP)* proyek MCK pada tahun ke 5, untuk toko warung *BEP* tahun ke 4. Sedangkan untuk pengelolaan air terjun pada tahun ke 5. *Pay back period (PBP)* jangka waktu pengembalian proyek untuk MCK selama 4 tahun, toko warung selama 3 tahun dan pengelolaan air terjun selama 3 tahun.

2. Masyarakat sekitar kawasan lebih tertarik untuk mengembangkan sarana dan prasarana yang setiap waktu mendatangkan finansial cash, dan ini dipilih jenis kegiatannya usaha MCK, buka toko warung, pengelola karcis.

#### **SARAN**

1. Perlu diadakan kegiatan lanjutan untuk mendukung terwujudnya usaha ekonomi dalam bidang kepariwisataan alam
2. Perlu adanya program pendampingan dari tenaga profesional dalam bidang wisata untuk memajukan dan menjaga kelestarian alam di OTDW Air Terjun Pletuk.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Aqla, M., Studi Pengembangan Ekowisata pada Kawasan Lokasodo Kalimantan Selatan. Tesis Program Pasca sarjana Universitas Gajah Mada. 2002
- Dodik, R. Perkembangan Strategi Pengelolaan Hutan. Dalam [WWW.Ecotourism.org/textfiles/wp6.pdf](http://WWW.Ecotourism.org/textfiles/wp6.pdf). 2006
- Departemen Kehutanan, Rencana Pembangunan Jangka Panjang Kehutanan Tahun 2006-2025. Departemen Kehutanan Jakarta. 2006
- Eagles. *Guidelenis for Tourism in Parks and Protected Areas of East Asia*. IUCN, Gland Switzerland and Cambridge. Ukin collaboration. ON, Canada. 2003
- Fremont E. K., and James E. R., . *Organization and Management*. McGraw Hill. Inc. 2002
- Fandeli, dan Nurdin, M. Pengembangan Ekowisata Berbasis Konservasi Di Taman Nasional. Fakultas Kehutanan Universitas Gajah Mada, Yogyakarta. 2005