

# Perencanaan Konsep Pengelolaan Dan Pembiayaan Pembangunan Kawasan Wisata Hutan Mangrove Desa Bedono, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak

Planning of Management Concept and Constructions Funding of Tourism Region  
In Mangrove Forest of Bedono, Sayung, Demak

Arif Su'udi<sup>1</sup>

Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

Djoko Suwandono<sup>2</sup>

Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

**Abstrak:** Pengembangan kawasan wisata pesisir di Kabupaten Demak dilatarbelakangi oleh Peraturan Daerah Nomor 6 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kabupaten Demak Tahun 2011 - 2031 Pasal 71 dan Pasal 95 disebutkan bahwa Kecamatan Sayung termasuk kedalam kawasan strategis daerah dengan peruntukkan sebagai kawasan industri, perdagangan dan jasa, pemasaran komoditas, permukiman perkotaan, dan kegiatan wisata bahari. Desa Bedono merupakan salah satu desa di wilayah pesisir kabupaten Demak yang memiliki potensi wisata mangrove dan religi. Desa Bedono belum dikembangkan secara optimal terutama dalam segi pengelolaan. Agar perencanaan pengelolaan dan pembiayaan pembangunan tersebut tidak salah sasaran, perlu dilakukan penelitian terlebih dahulu untuk mengidentifikasi kelayakan kawasan yang akan dijadikan sebagai obyek perencanaan. Pada penelitian ini digunakan metode analisis deskriptif kualitatif. Analisis yang dilakukan yaitu terkait dengan proyeksi jumlah wisatawan dan rencana kebutuhan ruang. Hasil dari penelitian kemudian dijadikan sebagai masukan untuk merumuskan konsep pengelolaan dan pembiayaan pembangunan kawasan wisata di Desa Bedono. Konsepsi tersebut dilakukan dengan menganalisis kebutuhan ruang, konsepsi pengelolaan, perhitungan pembiayaan pembangunan baik secara ekonomi dan finansial, dan kelayakan proyek pembangunan kemudian dari hasil analisis tersebut dirumuskan suatu konsep pengelolaan dan skenario pembangunan desa wisata.

Kata Kunci: *Pariwisata, Pengelolaan, Pembiayaan Pembangunan*

**Abstract:** The development of the coastal tourist area in Demak Regency is based on Government of Demak Regency Regulation Number 6 year 2006 which explain about Spatial and Regional Planning of Demak Regency in 2011 – 2031 is mentioned that Sayung Sub-District is planning for strategic area for developing of industry region, area of trade and services, commodity marketing central, and marine tourism development. Bedono village is one of the village in the coastal area of Demak had potential mangrove and religious tourism. Bedono have not developed optimally especially in terms of management. In order to formulate management planning and development funding, research needs to identify the feasibility of areas that will be used as an object of planning. In this study used a method of analysis qualitative descriptive. The analysis is associated with the projection of the number of tourists and the planning of expansion space. The results of research, will be used as input to formulate the concept of management and financing the development of tourism in Bedono. To formulate the Concept is calculated with analyzing the space, a conception of management, calculation of the funding of development both economically and financially, and the feasibility of the project then of the results of this analysis was formulated a management concept and development scenario in development of tourism.

Keywords: *Thematic Parks, Accessibility, Utilization Tourism, management, Construction Funding*

<sup>1</sup> Korespondensi Penulis: Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia  
Email: arifsuudi@gmail.com

<sup>2</sup> Korespondensi Penulis: Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia  
Email: dsuwandono@yahoo.com

## Pendahuluan

Dalam perkembangannya, kawasan pesisir seringkali dikembangkan sebagai tempat wisata yang menarik karena memiliki berbagai potensi alam yang beragam seperti mangrove, pantai, dan perikanan. Seringkali dalam proses perencanaannya, baik perencanaan desain maupun perencanaan pengelolaannya, tidak dilaksanakan dengan baik, sehingga potensi tersebut tidak dapat memberi manfaat pada masyarakat. Hal ini lah yang terjadi di berbagai wilayah pesisir di Indonesia, termasuk yang terjadi di Desa Bedono, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak.

Dalam Peraturan Daerah No 6 Tahun 2011 Kabupaten Demak tentang Rencana Tata Ruang Wilayah, bahwa Kecamatan Sayung ditetapkan sebagai zona pariwisata dimana Desa Bedono termasuk didalam wilayah administrasi Kecamatan Sayung. Desa Bedono secara fisik berbatasan langsung dengan Laut Jawa. Desa ini memiliki potensi alam yang potensial untuk dikembangkan sebagai tempat wisata karena sudah memiliki embrio wisata dan juga karakteristik tersendiri yang tidak dimiliki oleh tempat lain, diantaranya seperti: hutan mangrove, wisata air, wisata religi berupa makam Syeikh Mudzakir, kuliner olahan mangrove berupa keripik mangrove, dan menjadi habitat hidup burung Kuntul Perak. Disamping memiliki banyak potensi, desa ini juga memiliki beberapa masalah terkait dengan pengembangan potensi pariwisata antara lain permasalahan terkait ketidakjelasan sistem pengelolaan pada kawasan wisata yang ada, masalah lingkungan yaitu adanya abrasi yang selama ini sudah menenggelamkan dua dukuh dan berpengaruh pada matapencaharian masyarakat, serta wisata di Kabupaten Demak masih didominasi oleh kegiatan wisata religi, sehingga diharapkan kawasan wisata mangrove Desa Bedono mampu menjadi wisata alternatif yang potensial. Atas dasar isu dan permasalahan tersebut muncul pertanyaan, "bagaimana konsep sistem pengelolaan dan manajemen pembiayaan pembangunan yang tepat untuk diterapkan di Desa Wisata Mangrove Bedono?". Berdasarkan latar belakang diatas, maka akan dilakukan sebuah penelitian untuk merumuskan konsep pengelolaan dan pembiayaan pembangunan rencana pengembangan wisata di Desa Bedono.

## Kajian Literatur Konsep Pengelolaan dan Pembiayaan Pembangunan Kawasan Wisata Hutan Mangrove

### Perencanaan

Mengutip pernyataan Conyers dkk dalam Munir (2002:23) mendefinisikan perencanaan sebagai proses yang berkesinambungan yang mencakup keputusan-keputusan (kebijakan) atau pilihan-pilihan berbagai alternatif penggunaan sumberdaya untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu pada masa yang akan datang.

### Pariwisata

Menurut Mathiesen dkk (1982) dalam Fandeli (1995:36) menjelaskan konsep dasar wisata yakni kegiatan bepergian dari dan tempat tujuan lain diluar tempat tinggalnya. Untuk lebih jelasnya, menurut Suwanto (2004), pariwisata adalah suatu proses perjalanan sementara dari seseorang atau lebih menuju tempat lain diluar tempat tinggalnya. Kegiatan perjalanan didasari oleh bermacam-macam kepentingan seperti ekonomi, sosial, kebudayaan, politik, agama, kesehatan, maupun kepentingan lain seperti sekedar ingin tahu atau menambah pengalaman dan belajar.

### Desa Wisata

Menurut Chafid Fandeli (1995) secara lebih komprehensif menjabarkan desa wisata sebagai suatu wilayah pedesaan yang menawarkan keseluruhan suasana yang mencerminkan keaslian desa, baik dari segi kehidupan sosial budaya, adat istiadat, aktifitas keseharian, arsitektur bangunan, dan struktur tata ruang desa, serta potensi yang mampu dikembangkan sebagai daya tarik wisata, misalnya: atraksi, makanan dan minuman, cinderamata, penginapan, dan kebutuhan wisata lainnya. Pesisir merupakan daerah pertemuan antara darat dan laut. Ke arah darat meliputi bagian daratan, baik kering maupun terendam air, yang masih dipengaruhi sifat-sifat laut seperti pasang surut, angin laut, dan perembesan air asin sedangkan ke arah laut meliputi bagian laut yang masih dipengaruhi oleh proses-proses alami yang terjadi di darat seperti sedimentasi dan aliran air tawar, maupun yang disebabkan oleh kegiatan manusia di darat seperti penggundulan hutan dan pencemaran (Soegiarto, 1976; Dahuri et al, 2001).

### Manajemen Pengelolaan

Menurut UU No.1 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil, Rencana Pengelolaan adalah rencana yang memuat susunan kerangka kebijakan, prosedur, dan tanggung jawab dalam rangka pengoordinasian pengambilan keputusan di antara berbagai lembaga/instansi pemerintah mengenai kesepakatan penggunaan sumber daya atau kegiatan pembangunan di zona yang ditetapkan.

### Pembiayaan Pembangunan

Menurut Sanusi (2007:7) menjelaskan bahwa dalam menentukan tingkat keuntungan dari suatu pembangunan, diperlukan perhitungan mengenai *benefit* dan *cost* yang dibutuhkan oleh pembangunan tersebut. Hal ini bertujuan untuk mengetahui apakah proyek pembangunan tersebut layak untuk dijalankan atau tidak. Dalam perkembangannya, pembiayaan pembangunan biasanya diperlukan untuk memberikan gambaran pelaksanaan dan gambaran pengeluaran, sehingga seringkali dijadikan tolak ukur.

### Metode Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian dan perencanaan ini adalah pendekatan kualitatif. Analisis yang dilakukan adalah analisis deskriptif kualitatif. Dengan metode pengumpulan data observasi dan wawancara mendalam. Wawancara mendalam dilakukan untuk menggali informasi sedbanyak-banyaknya. Menurut Moloeng, (2014:222) dalam Nisa, sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi, sampel merupakan bagian dari populasi, sehingga diperoleh maksud dan tujuan dalam penelitian. Secara umum sampel yang baik adalah sampel yang dapat mewakili karakteristik populasi. Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling*. Teknik ini merupakan teknik untuk menentukan informan yang akan diwawancarai. Sampel yang diambil dalam penelitian ini ialah; Dinas Pariwisata, Dinas Kelautan dan Perikanan, Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah, Kantor Lingkungan Hidup dan Kantor Desa Bedono.

### Hasil dan Pembahasan

Hasil akhir dalam penelitian ini ialah lokasi yang layak untuk dijadikan sebagai desain wisata, sedangkan hasil dari perencanaan ini ialah sebuah rancangan konsep pengelolaan dan skenario pembangunan kawasan wisata. Untuk mencapai hal tersebut maka dilakukan beberapa analisis.

### Analisis Penelitian

Pada analisis penelitian yang berjudul Perencanaan Konsep Pengelolaan dan Pembiayaan Pembangunan Kawasan Wisata Hutan Mangrove Desa Bedono, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak ini dilakukan sebuah analisis untuk mengetahui kelayakan tempat untuk dijadikan sebuah wisata. Analisis yang dilakukan pada penelitian ini merupakan analisis data kualitatif. Pengumpulan data kualitatif dilakukan dengan cara wawancara mendalam dan observasi langsung ke lapangan. Dalam kegiatan wawancara ini respondennya adalah Kantor Desa Bedono, Dinas Pariwisata, Dinas Kelautan dan Perikanan, Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah, serta Kantor Lingkungan Hidup (KLH). Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan, didapat empat aspek yang perlu dipertimbangkan dalam perencanaan desa wisata yang berkelanjutan antara lain; Pengembangan Pariwisata, Potensi dan permasalahan, Perencanaan Pariwisata, dan Lokasi Obyek Wisata. Dari hasil analisis empat aspek diatas, maka dapat diambil kesimpulan besar yaitu; dari beberapa lokasi yang potensial untuk dikembangkan sebagai desa wisata di Kabupaten Demak ialah Desa Bedono. Hal ini didasarkan atas elemen-elemen pariwisata yaitu atraksi, fasilitas, infrastruktur, transportasi dan elemen kelembagaan. Dari kelima elemen tersebut Desa Bedonolah yang paling memenuhinya, hal ini juga didukung oleh pemerintah Kabupaten Demak itu sendiri. Selain itu, jika dilihat dari kesimpulan masing-masing aspek disitu Desa Bedono selalu disinggung dalam pernyataan. Kemudian untuk pengembangan pariwisata yang selama ini terfokus kepariwisataan religi kini bergeser menjadi wisata alam karena Kabupaten Demak memiliki potensi itu yaitu potensi hutan mangrove. Untuk perencanaan pariwisata khususnya wilayah pesisir dalam Perda Kabupaten Demak, menyebutkan bahwa

Kecamatan Sayung merupakan kecamatan yang akan dijadikan sebagai wisata, dimana Desa Bedono termasuk salah satu desa yang berada di kecamatan tersebut.

**Analisis Lokasi**

Setelah dilakukan analisis penelitian, maka kemudian dilakukan analisis lokasi. Analisis lokasi merupakan analisis untuk menentukan lokasi mana yang akan dipilih sebagai wilayah perencanaan. Pemilihan lokasi didasarkan kepada indikator-indikator yang ada.

**Tabel 1. Indikator Pengembangan Pariwisata**

| No | Indikator pengembangan pariwisata dalam konteks Sustainable |                                 | Bobot |
|----|---|---------------------------------|-------|
| 1  | Aspek Lingkungan  | Atraksi wisata dan aktivitasnya | 25    |
|    |   | Infrastruktur                   | 15    |
|    |   | Sarana transportasi             | 10    |
| 2  | Sosial  | Elemen kelembagaan              | 20    |
| 3  | Ekonomi   | Akomodasi                       | 15    |
|    |   | Perdagangan dan jasa            | 15    |

Sumber: Analisis Penyusun, 2015

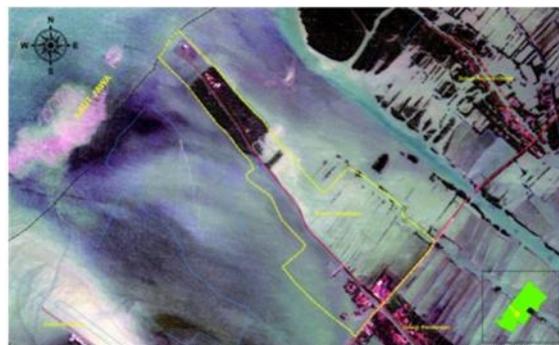
Kemudian dari indikator tersebut digunakan untuk menentukan wilayah studi yang akan menjadi wilayah perencanaan desa wisata, berikut tabel pemilihan wilayah perencanaan berdasarkan indikator pengembangan pariwisata.

**Tabel 2. Pemilihan Wilayah Perencanaan**

| No | Dukuh      | Indikator pengembangan pariwisata yang berkelanjutan |       |                          |       |                                |       |                      |       |                                 |        |                               |       | Total |
|----|------------|--|-------|--------------------------|-------|--------------------------------|-------|----------------------|-------|---------------------------------|--------|-------------------------------|-------|-------|
|    |            | Aspek Lingkungan                                     |       |                          |       |                                |       | Ekonomi              |       |                                 | Sosial |                               |       |       |
|    |            | Atraksi wisata dan aktivitasnya (Bobot 25)           |       | Infrastruktur (Bobot 15) |       | Sarana Transportasi (Bobot 10) |       | Akomodasi (Bobot 20) |       | Perdagangan dan jasa (Bobot 15) |        | Elemen kelembagaan (Bobot 15) |       |       |
|    |            | Skor   | S x B | Skor                     | S x B | Skor                           | S x B | Skor                 | S x B | Skor                            | S x B  | Skor                          | S x B |       |
| 1  | Morosari   | 1  | 25    | 2                        | 30    | 2                              | 20    | 2                    | 40    | 2                               | 30     | 2                             | 30    | 175   |
| 2  | Tambaksari | 3  | 75    | 2                        | 30    | 2                              | 20    | 2                    | 40    | 2                               | 30     | 2                             | 30    | 225   |
| 3  | Rejosari   | 3  | 50    | 1                        | 15    | 1                              | 10    | 1                    | 20    | 1                               | 15     | 1                             | 15    | 125   |

Sumber: Analisis Penyusun, 2014

Dari hasil skoring yang telah dilakukan, maka didapat sebuah lokasi perencanaan yaitu Desa Bedono, selanjutnya untuk wilayah yang dijadikan sebagai desain siteplan ialah sebagai berikut.



Sumber: Citra Satellite Google Earth, 2013

**Gambar 2. Deliniasi Wilayah Perancangan Desain**

Wilayah perencanaan desain merupakan wilayah yang ada di Desa Bedono, seluas 27 Ha dengan luas hutan mangrove eksisting sebesar 4 Ha yang akan diperluas lagi sebanyak 58% atau 16 Ha dari total luas wilayah perancangan desain.

**Analisis SWOT**

Dalam penelitian dan perencanaan yang berjudul Perencanaan Desa Wisata yang Berkelanjutan di Kawasan Pesisir Desa Bedono, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, analisis SWOT digunakan untuk menyusun strategi dari masing-masing aspek keberlanjutan, kemudian untuk selanjutnya ditindaklanjuti sebagai analisis selanjutnya. Strategi yang disusun tersebut berdasarkan pada kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman yang ada di wilayah perencanaan.

**Analisis Kebutuhan Ruang**

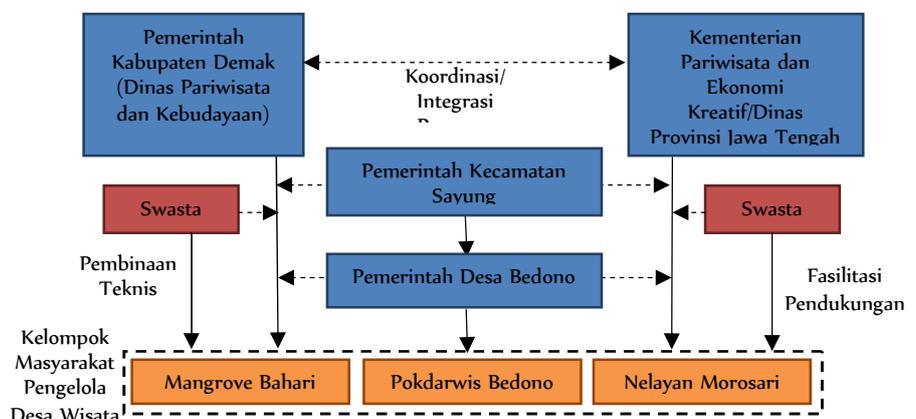
Analisis kebutuhan ruang ini dirancang menyesuaikan analisis aktivitas yaitu fungsi utama meliputi; wisata mangrove dan wisata religi, kemudian aktivitas pendukung meliputi; zona permukiman, perdagangan dan jasa, zona hiburan, serta zona edukasi. Untuk fungsi pelayanan meliputi parkir, masjid, dan toilet. Luas lahan yang akan digunakan dalam rencana pengembangan dan pembangunan kawasan wisata Hutan Mangrove Desa Bedono seluas 27 Ha. Dengan rincian luas pembangunan fisik kawasan seluas 20,65 Ha dan dan sirkulasi sebesar 30% dari luas lahan terbangun yakni 6,35 Ha. Analisis kebutuhan ruang ini kemudian dituangkan kedalam *siteplan* rencana pembangunan dan pengembangan kawasan wisata Hutan Mangrove Desa Bedono.



**Gambar 3. Desain Siteplan Rencana**

**Konsepsi Pengelolaan**

Konsepsi pengelolaan disusun untuk mengetahui pola manajemen yang akan diterapkan pada pengembangan kawasan hutan mangrove Desa Bedono. Konsep pengelolaan yang dirumuskan tentunya merupakan langkah solutif yang diambil guna menyelesaikan permasalahan manajerial yang terjadi pada obyek wisata. konsep pengelolaan disusun berdasarkan kondisi eksisting pengelolaan dan kebutuhan seluruh pihak yang berperan dalam proses pengembangan obyek wisata mangrove Desa Bedono. Konsep pengelolaan yang direncanakan dapat dilihat pada Gambar 4.



**Gambar 4. Rencana Skema Pengelolaan kawasan wisata**

## Analisis Perhitungan Ekonomi

Analisis ekonomi digunakan untuk mengetahui besaran dampak yang ditimbulkan pada saat pembangunan Wisata Hutan Mangrove Desa Bedono dilaksanakan. Analisis ini menjabarkan tentang besarnya kerugian dan keuntungan yang didapatkan masyarakat saat proyek pembangunan berjalan, dampak ini bisa terjadi secara langsung maupun tidak secara langsung. Untuk penjabaran asumsi ekonomi berdasarkan *Cost* adalah prakiraan kerugian yang dirasakan oleh masyarakat besaran dampak tersebut diuangkan, sedangkan perhitungan analisis ekonomi dari *benefit* yakni perhitungan besaran manfaat yang dirasakan oleh masyarakat dengan adanya pembangunan Kawasan Wisata Mangrove Desa Bedono.

**Tabel 5. Perhitungan Analisis Ekonomi Berdasarkan *Cost***

| Jenis Kegiatan             | Timeline Pembiayaan  |                      |                    |                    |                      |
|----------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
|                            | Pra-Konstruksi       | Konstruksi           | Pengelolaan I      | Pengelolaan II     | Pengelolaan III      |
| Pembebasan lahan           | 4.050.000.000        | -                    | -                  | -                  | -                    |
| Dana Subtitusi             | 250.000.000          | 250.000.000          | 250.000.000        | 250.000.000        | 250.000.000          |
| Subtitusi Kerusakan jalan  | -                    | 350.000.000          | -                  | -                  | -                    |
| Pembuatan Area Pemancingan | -                    | 50.000.000           | -                  | -                  | -                    |
| Media Iklan                | -                    | 50.000.000           | -                  | -                  | -                    |
| Rekonstruksi Rumah Warga   | -                    | 2.500.000.000        | -                  | -                  | -                    |
| Pelatihan kepariwisataan   | -                    | 110.000.000          | -                  | -                  | -                    |
| Perbaikan Perahu Mesin     | -                    | 52.500.000           | -                  | -                  | -                    |
| Biaya Promosi              | 20.000.000           | 20.000.000           | 10.000.000         | 10.000.000         | 5.000.000            |
| Pemeliharaan Aset          | -                    | -                    | 50.000.000         | 75.000.000         | 100.000.000          |
| Pembiayaan Konstruksi      | 96.000.000           | 3.311.300.000        | 610.000.000        | 641.300.000        | 705.430.000          |
| <b>Total Per Periode</b>   | <b>4.416.000.000</b> | <b>6.693.800.000</b> | <b>920.000.000</b> | <b>976.300.000</b> | <b>1.060.430.000</b> |

Sumber: Analisis Penyusun, 2014

**Tabel 6. Perhitungan Analisis Ekonomi Berdasarkan *Benefit***

| Jenis Kegiatan                     | Timeline Pembiayaan |                      |                      |                      |                      |
|------------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                    | Pra-Konstruksi      | Konstruksi           | Pengelolaan I        | Pengelolaan II       | Pengelolaan III      |
| Peningkatan Pendapatan             | -                   | 21.900.000           | 21.900.000           | 21.900.000           | 21.900.000           |
| Penyerapan Tenaga Konstruksi       | -                   | 942.130.000          | -                    | -                    | -                    |
| Penyerapan Tenaga Pengelola        | -                   | -                    | 525.000.000          | 577.500.000          | 635.250.000          |
| Penjualan Ikan                     | -                   | -                    | 73.200.000           | 73.200.000           | 73.200.000           |
| Panggung Hiburan                   | -                   | -                    | 1.719.000.000        | 2.422.500.000        | 3.126.000.000        |
| Sewa Kapal Mesin                   | -                   | 109.500.000          | 136.875.000          | 164.250.000          | 1.943.625.000        |
| Penjualan Hasil Mangrove           | -                   | -                    | 29.700.000           | 39.600.000           | 49.500.000           |
| Benefit dari Operasi Wahana Wisata | -                   | 59.977.000           | 2.094.702.500        | 3.099.160.000        | 4.067.727.500        |
| <b>Total Per Periode</b>           | <b>0</b>            | <b>1.133.507.000</b> | <b>4.600.377.500</b> | <b>6.398.110.000</b> | <b>9.917.202.500</b> |

Sumber: Analisis Penyusun, 2014

## Analisis Perhitungan Finansial

Asumsi ini menjelaskan tentang perincian dan total biaya yang harus dikeluarkan untuk melaksanakan proyek perencanaan wisata mangrove Desa Bedono. Pada perhitungan analisis finansial berdasarkan *cost* variabel asumsi yang digunakan adalah besaran biaya (pengeluaran) yang digunakan pada masa pembangunan. Sedangkan untuk variabel *benefit* ini dihasilkan dari keuntungan yang didapatkan dengan adanya pembangunan kawasan yang dapat menghasilkan pendapatan melalui adanya sewa atau pembayaran akan jasa tertentu. Pembagian aktivitas terdiri dari pra konstruksi, konstruksi, pasca konstruksi. Masing-masing aktivitas yang akan dilaksanakan memiliki durasi (jangka waktu) pelaksanaan yang sudah ditentukan pada timeline pelaksanaan pembangunan sebelumnya.

**Tabel 7. Perhitungan Analisis Finansial berdasarkan Cost**

| Jenis kegiatan           | Gambaran Pembiayaan   | Timeline Pembiayaan |                      |                    |                    |                    |
|--------------------------|---|---------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                          |   | Pra-Konstruksi      | Konstruksi           | Pengelolaan I      | Pengelolaan II     | Pengelolaan III    |
| Masa Pra-Konstruksi      | Persiapan pelaksanaan proyek dilakukan kegiatan antara lain perencanaan dengan melibatkan ahli, sosialisasi dengan masyarakat, pembuatan IMB, dan pembebasan lahan.                 | 91.000.000          | -                    | -                  | -                  | -                  |
| Masa Konstruksi          | Pelaksanaan konstruksi proyek pembangunan kawasan wisata hutan Mangrove Desa Bedono, kegiatan yang dilakukan yakni peningkatan kapasitas fungsi dan aktivitas kawasan               | -                   | 3.291.300.000        | 5.000.000          | 5.500.000          | 6.050.000          |
| Masa Pasca-Konstruksi    | Pelaksanaan pengelolaan kawasan wisata hutan mangrove Desa Bedono, kegiatan yang dilakukan antara lain pelatihan, pemeliharaan aset terbangun, percetakan tiket dan lain sebagainya | 5.000.000           | 20.000.000           | 605.000.000        | 635.800.000        | 699.380.000        |
| <b>Total Per Periode</b> |   | <b>96.000.000</b>   | <b>3.311.300.000</b> | <b>610.000.000</b> | <b>641.300.000</b> | <b>705.430.000</b> |

Sumber: Analisis Penyusun, 2014

**Tabel 8. Perhitungan Analisis Finansial Berdasarkan Benefit**

| Jenis Benefit             | Konstruksi        | Pasca Konstruksi     |                      |                      |
|---------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                           |                   | Periode I            | Periode II           | Periode III          |
| Parkir                    | 3.909.000         | 80.647.500           | 102.405.000          | 124.162.500          |
| Loket                     | -                 | 1.497.025.000        | 2.311.215.000        | 3.125.405.000        |
| Persewaan Kios            | 15.000.000        | 70.000.000           | 99.000.000           | 114.000.000          |
| Persewaan Becak Air       | 9.125.000         | 18.250.000           | 36.500.000           | 36.500.000           |
| Persewaan Alat Pemanangan | -                 | 36.500.000           | 54.750.000           | 73.000.000           |
| Pondok Makan              | -                 | 20.000.000           | 25.000.000           | 30.000.000           |
| Homestay                  | -                 | 7.280.000            | 14.040.000           | 17.160.000           |
| Sewa Perahu Wisata        | -                 | 365.000.000          | 456.250.000          | 547.500.000          |
| <b>Total Per Periode</b>  | <b>28.034.000</b> | <b>2.094.702.500</b> | <b>3.099.160.000</b> | <b>4.067.727.500</b> |

Sumber: Analisis Penyusun, 2014

## Analisis Kelayakan Proyek

Analisis kelayakan proyek merupakan salah satu tujuan dalam melakukan manajemen pembiayaan. Manajemen pembiayaan ini memuat mengenai aspek finansial dan ekonomi proyek yang akan dilaksanakan. Melalui analisis ini maka dapat diketahui kelayakan proyek perencanaan wisata mangrove Desa Bedono, baik secara ekonomi maupun finansial. Analisis kelayakan proyek ini terdiri atas perhitungan *Net Present Value (NPV)*, nilai *Benefit/Cost Ratio (BCR)*, dan perhitungan *Payback Period*, dan perhitungan *Internal Rate of Return (IRR)*. Berikut ini merupakan hasil perhitungan yang telah dilakukan.

1. Besar nilai NPV biaya ekonomi *cost* dan *benefit* adalah sebesar Rp 10.085.226.456,- atau bersifat positif (tidak defisit), sedangkan besaran nilai BCR dari analisis ekonomi berdasarkan jumlah biaya *cost* dan *benefit* adalah sebesar 1,87 atau lebih dari 1. Kedua kriteria tersebut menunjukkan bahwa proyek yang dilaksanakan akan *feasible* atau layak untuk dilaksanakan.

2. Besar nilai NPV dari analisis finansial berdasarkan jumlah biaya *cost* dan *benefit* adalah sebesar Rp 4.366.689.534,- atau bersifat positif (tidak defisit), sedangkan besaran nilai BCR dari analisis finansial berdasarkan jumlah biaya *cost* dan *benefit* adalah sebesar 1,98 atau lebih dari 1. Kedua kriteria ini menunjukkan bahwa pembiayaan proyek yang dilakukan layak (*feasible*) untuk dilaksanakan. Berdasarkan hasil analisis finansial didapat bahwa *payback period* jatuh pada tahun kedelapan sebesar Rp 155.925.552,-. Hal tersebut berarti *cost* atau biaya yang telah dikeluarkan oleh investor dapat kembali (balik modal) pada tahun kedelapan.
3. Dari perhitungan tersebut didapatkan bahwa nilai *Internal Rate of Return (IRR)* pada pembiayaan pembangunan Kawasan Wisata Hutan Mangrove Desa Bedono adalah sebesar 34,25%. Hal ini disebabkan oleh pada tingkat DF 34,25% nilai *Net Present Value* (NPV) akan menjadi sama dengan 0 (nol). Jika dibandingkan dengan suku bunga investasi yang digunakan pada perhitungan kelayakan finansial yakni sebesar 15% mengacu pada BI Rate, tingkat inflasi dan *best practice* perhitungan pembiayaan pembangunan Waduk Jhem Bangli, maka suku bunga IRR 34,25% dinilai cukup prospektif sehingga pembiayaan pembangunan berdasarkan IRR ini *feasible* atau layak.

## Konsep Perencanaan Desain Desa Wisata

### Justifikasi Konsep

Justifikasi konsep dimaksud dalam penelitian ini ialah justifikasi untuk aspek ekonomi. Berdasarkan permasalahan sistem pengelolaan dan pembiayaan yang telah dibahas sebelumnya, maka diperlukan sebuah konsep yang dapat menyelesaikan masalah tersebut, salah satunya dengan konsep pembiayaan dan pengelolaan dengan pendekatan *Public Private Community Partnership (PPCP)* atau kerjasama antar *stakeholder* yakni antara Pemerintah Kabupaten Demak, pihak CSR dari swasta, dan komunitas masyarakat Desa Bedono. Pemilihan konsep *Public Private Community Partnership (PPCP)* ini menggunakan 2 adopsi (*Best Practice*) yakni *best practice* pembiayaan pembangunan dan *best practice* pengelolaan. Untuk prakiraan perhitungan pembiayaan pembangunan, perhitungan yang diproyeksikan untuk pembangunan kawasan wisata Hutan Mangrove Desa Bedono didapatkan dengan mengadopsi perhitungan dari rencana pembiayaan pembangunan Obyek Wisata Waduk Jhem di Bangli, Provinsi Bali. Sedangkan konsep pengelolaan yang mendekati dengan sistem pengelolaan PPCP adalah obyek wana wisata Curug Kembar Batu Layang Perum Perhutani KPH Bogor. Diambilnya Obyek Wisata Waduk Jhem Bangli dan Wana Wisata Curug Kembar Batu Layang Bogor didasarkan atas karakteristik yang hampir mirip atau mewakili pemikiran penulis sebagai contoh terdekat dari hasil penelitian dan perencanaan ini, selain mengadopsi konsep tersebut.

### Best Practice

*Best practice* yang digunakan untuk mendukung konsep pengelolaan dan pembiayaan pembangunan *Public Private Community Partnership (PPCP)* ada dua tempat yaitu; Waduk Jhem Bangli Bali dan Wana Wisata Curug Kembar Batu Layang di Bogor. Untuk Waduk Jhem, diambil menjadi *Best Practice* dalam pembiayaan pembangunan dimana Tahura memiliki rincian pembiayaan yang dikeluarkan selama pembangunan dan pengelolaan, kemudian untuk Curug Kembar Bogor digunakan sebagai *best practice* dalam hal pengelolaan kawasan wisata dan sistem kerjasama lintas *stakeholder* dengan pendekatan program *Corporate Social Responsibility (CSR)*.

### Penerapan Konsep

Dalam penelitian dan perencanaan yang berjudul Perencanaan Konsep Pengelolaan dan Pembiayaan Pembangunan Kawasan Wisata Hutan Mangrove Desa Bedono, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak ini akan diterapkan konsep "*Public Private Community Partnership (PPCP)*" sebagai konsep pengelolaan dan pembiayaan. Hal ini dikarena kondisi pengelolaan dan pembiayaan eksisting yang terdapat di wilayah perencanaan terdiri atas kerjasama dari 3 elemen *stakeholder stakeholder* yakni Pemerintah-Swasta-Masyarakat. Konsep ini mengadopsi dari

konsep yang sudah ada sebelumnya yang memiliki karakteristik yang mirip dengan wilayah perencanaan yaitu di Waduk Jehem Bangli dan Wana Wisata Curug Kembar Batu Layang di Bogor. Dengan melihat *Best Practice* pembiayaan di Waduk Jehem Bangli, dimana Pembiayaan pembangunan proyek tersebut sudah membahas secara rinci sejak awal persiapan proyek hingga masa pengelolaan pasca pembangunan. Kemudian untuk Pengelolaan kawasan wisata di Curug kembar Batu Layang Bogor, obyek wisata tersebut sudah mengembangkan pengelolaan dengan memperluas kerjasama dengan *stakeholder* terkait seperti Wana Artha Life dalam penyediaan asuransi baik bagi pengunjung atau pengelola.

## Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan didapatkan hasil bahwa Desa Bedono merupakan salah satu desa yang berada di wilayah pesisir Kabupaten Demak yang memiliki potensi untuk dikembangkan sebagai desa wisata. Berdasarkan hasil penelitian, Desa Bedono memiliki potensi hutan mangrove, wisata religi berupa makam syekh mudzakir, serta habitat burung kuntul perak. Hutan mangrove yang sedang dikembangkan oleh Pemerintah Desa Bedono saat ini merupakan ekosistem mangrove terluas di Kabupaten Demak. Desa Bedono juga masih memiliki masalah-masalah ekonomi diantaranya, tingginya abrasi menyebabkan lahan tambak yang dimiliki warga berkurang sehingga banyak yang beralih profesi menjadi buruh, ketidakjelasan sistem pengelolaan yang berlaku di obyek wisata Makam Syekh Muzakkir sehingga keadaannya sekarang terbelengkalai karena minimnya pemeliharaan. Berdasarkan potensi dan permasalahan diatas, konsep yang cocok untuk dikembangkan di wilayah perencanaan dengan mengoptimalkan potensi yang ada sekaligus mengatasi permasalahan yaitu konsep pembiayaan dan pengelolaan *Public Private Community Partnership (PPCP)*. Konsep ini akan dituangkan pada perhitungan pembiayaan proyek pembangunan dengan luas lahan sebesar 27 Ha baik perhitungan secara ekonomi maupun perhitungan secara finansial. Perhitungan pembiayaan proyek berdasarkan pada jenis pembangunan fisik dengan konsep pembangunan "Wisata Mangrove berReligi" dan dampak yang ditimbulkan selama proyek pembangunan berlangsung.. Konsep pembiayaan dan pengelolaan *Public Private Community Partnership* diambil dari *best practice* pembiayaan pembangunan obyek wisata Waduk Jehem yang berada di Bangli, Bali dan konsep pengelolaan pada Wana Wisata Curug Kembar Batu Layang yang ada di Bogor, namun yang membedakan dari *best practice* adalah pengembangan kemitraan dengan sektor swasta, karena pada proyek pembangunan kawasan wisata Hutan Mangrove Desa Bedono sangat menekankan kemitraan swasta sebagai investor utama dengan pendekatan Program *Corporate Social Responsibility (CSR Program)*.

## Rekomendasi

### Rekomendasi Bagi Pemerintah

- Pemerintah hendak memahami bahwa pembangunan harus menjunjung tinggi akan konsep *sustainable development* sehingga pengembangannya mampu memenuhi 3 kriteria yakni secara fisik lingkungan, ekonomi, dan sosial.
- Pemerintah diharapkan mampu melakukan pendekatan pada perusahaan swasta yang bergerak pada sektor konstruksi dan pengembangan pariwisata
- Pemerintah hendaknya menyadari bahwa proyek ini dilakukan dengan tujuan sebagai langkah alternatif dalam *problem solving* terkait aktivitas dan sumbangsih pariwisata terhadap PAD Kabupaten Demak, serta merupakan langkah solutif dalam realisasi Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Demak yang telah disusun dalam Peraturan Daerah No.6 tahun 2011.

### Rekomendasi Bagi Swasta

- Pihak swasta diharapkan berperan aktif dalam masa pelaksanaan proyek.
- Pihak swasta perlu memahami bahwa pelaksanaan proyek ini dilakukan tidak hanya bertujuan mendapatkan keuntungan, tetapi juga didasari oleh keinginan untuk mengembangkan potensi yang dimiliki oleh Desa Bedono. Pada masa pelatihan, pihak swasta diharapkan mampu menanamkan jiwa *entrepreneur* ke seluruh elemen masyarakat.

**Rekomendasi Bagi Masyarakat**

- Masyarakat diharapkan turut serta dan berperan aktif dalam penyusunan rencana pengembangan potensi wisata di Desa Bedono.
- Masyarakat yang tinggal di wilayah perencanaan hendaknya mampu memberikan arahan dan masukan dan bersikap kooperatif dalam penyusunan rencana.
- Masyarakat hendaknya turut mendukung proyek pembangunan ini karena proyek berdampak secara langsung dengan kehidupan masyarakat Desa Bedono.

**Daftar Pustaka**

- Dahuri, R, J Rais, S.P. Ginting dan M.J. Sitepu. 1996. *Pegelolaan Sumberdaya Wilayah Pesisir dan Lautan Secara Terpadu*. Jakarta : PT. Pradnya Paramita.
- Fandeli, Chafid. (1995). *Dasar-Dasar Manajemen Kepariwisata Alam*. Yogyakarta: liberty Offset.
- Munir, B. 2002. *Perencanaan Pembangunan Daerah : Dalam Perspektif Otonomi Daerah*. Badan Penerbit Bappeda Provinsi Nusa Tenggara Barat.
- Sanusi, Bachrawi. 2000. *Pengantar Evaluasi Proyek*. Jakarta : Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Undang - Undang No 1 tahun 2014 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.
- [www.googleearth](http://www.googleearth.com). "Citra Satelit Dukuh Tambak Sari". (Website Foto Udara Resmi Seluruh Dunia). Diakses 16 Januari 2014.