



Dinas
pmptsp
Penanaman Modal & Pelayanan Terpadu Satu Pintu
Jabar

BROWN BOOK PENGEMBANGAN OBJEK WISATA CURUG PUNCAK JERUK

DAFTAR ISI BROWN BOOK

1. Pendahuluan.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Maksud, Tujuan dan Sasaran.....	2
1.2.1. Maksud.....	2
1.2.2. Tujuan	2
1.2.3. Sasaran	2
2. Kondisi Wilayah dan Lingkup Studi	2
2.1. Kondisi Wilayah Kabupaten Sukabumi	3
2.2. Data Akomodasi Pariwisata Kabupaten Sukabumi.....	4
2.3. Kondisi Wilayah Puncak Jeruk	5
2.4. Kondisi Existing Curug Puncak Jeruk.....	8
2.5. Akses Puncak Jeruk.....	10
2.6. Area Puncak Jeruk.....	11
3. Analisis Kelayakan Pengembangan Objek Wisata Curug Puncak Jeruk	
12	
3.1. Aspek Pasar dan Pemasaran	12
3.2. Aspek Manajemen	13
3.3. Aspek Hukum.....	14
3.4. Aspek Teknis	14
3.4.1. Rencana Pengembangan Puncak Jeruk	16
3.5. Aspek Finansial	19
3.5.1. Arus masuk	19
3.5.1.1. Penerimaan.....	19
3.5.2. Arus Keluar	20
3.5.2.1. Biaya Investasi.....	20
3.5.2.2. Biaya Operasional.....	21
3.5.3. Analisis Kelayakan.....	21
3.5.3.1. Laba Rugi.....	21
3.5.3.2. Cash Flow	22
4. Kesimpulan.....	24

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang

Indonesia merupakan salah satu destinasi wisata yang populer di dunia. Keindahan alam, masyarakat yang ramah menjadi salah satu point utama dalam perkembangan wisata di Indonesia. Maka dari pada itu seluruh Provinsi di Indonesia ditetapkan sebagai daerah tujuan wisata. Salah satu tujuan wisata yang dapat dikembangkan adalah wilayah Jawa Barat. Provinsi Jawa Barat merupakan salah satu dari deretan pulau jawa yang berada di bagian barat yang berbatasan langsung dengan laut jawa dan samudra hindia. Daratan di Jawa Barat merupakan bagian dari busur kepulauan gunung api yang membentang mulai dari ujung utara pulau sumatra hingga ujung pulau sulawesi, selain itu Jawa Barat mempunyai suhu dengan rata - rata 9 °C hingga 34 °C di masing - masing tempat yang berbeda yaitu di puncak gunung pangrango dan diPantai utara. Banyak tempat wisata di Jawa Barat yang bisa anda nikmati seperti wisata pantai, gunung dan sungai. Selain terkenal dengan wisata alamnya Jawa Barat juga mempunyai beraneka ragam jajanan kuliner yang sangat terkenal seperti batagor, asinan bogor dan tahu sumedang. Dengan kekayaan alam serta udara yang sejuk dan ragam kuliner menjadikan jawa Barat banyak sekali diminati oleh para wisatawan lokal dan asing.

Salah satu daerah di Jawa Barat yang memiliki destinasi wisata yang menarik adalah Kabupaten Sukabumi. Kabupaten Sukabumi merupakan sebuah kabupaten di Tatar Pasundan, Provinsi Jawa Barat, Indonesia. Ibukotanya adalah Kota Palabuhanratu. Kabupaten Sukabumi memiliki banyak destinasi wisata yang telah terkenal hingga manca negara, berikut adalah beberapa tempat destinasi wisata yang ada di Kabupaten Sukabumi; Gunung Gede Pangrango, Geopark Ciletuh, Wisata Curug atau Air Terjun, Pemandian Air Panas, Pantai Pelabuhanratu, Pantai Karang Hawu, Pantai Ujung Genten dan lain-lain.

Namun ternyata keindahan alam Kabupaten Sukabumi masih menyimpan objek wisata yang masih belum dikelola dengan baik, sehingga objek wisata tersebut

masih asing di telinga para wisatawan. Beberapa tempat yang memiliki daya tarik wisata di Kabupaten Sukabumi adalah Puncak Jeruk, Tenjo Resmi dan Puncak Buluh. Ketiga tempat tersebut memiliki keindahannya masing-masing seperti Puncak Jeruk dengan Curugnya, Tenjo Resmi dengan daerah pantainya dan Puncak Buluh dengan keindahan perbukitannya. Objek-objek wisata tersebut mampu menarik wisatawan apabila dikelola dengan baik serta dilakukan pengembangan.

1.2. Maksud, Tujuan dan Sasaran

1.2.1. Maksud

Adapun maksud dari pembuatan *Brown Book* Investasi Jawa Barat ini adalah untuk meninjau potensi investasi pariwisata melalui *Feasibility Study* yang ada di Kabupaten Sukabumi Provinsi Jawa Barat.

1.2.2. Tujuan

Tujuan dari kegiatan Penyusunan dokumen potensi investasi pariwisata Provinsi Jawa Barat (Kabupaten Sukabumi) adalah:

1. Memberikan gambaran dan informasi kepada investor mengenai potensi investasi pariwisata yang ada di Kabupaten Sukabumi Jawa Barat
2. Mengakomodasi potensi unggulan Kabupaten Sukabumi yang dapat dijadikan peluang dalam menarik minat investasi dalam bidang pariwisata.

1.2.3. Sasaran

Memudahkan calon investor dan investor dalam *Feasibility Study* pengembangan kawasan wisata yang ada di Kabupaten Sukabumi Jawa Barat.

2. Kondisi Wilayah dan Lingkup Studi

2.1. Kondisi Wilayah Kabupaten Sukabumi

Kabupaten Sukabumi adalah sebuah kabupaten di Tatar Pasundan, Provinsi Jawa Barat, Indonesia. Ibukotanya adalah Kota Palabuhanratu. Kabupaten Sukabumi merupakan kabupaten terluas kedua di Pulau Jawa setelah Kabupaten Banyuwangi di Provinsi Jawa Timur. Kabupaten ini berbatasan dengan Kabupaten Bogor di utara, Kabupaten Cianjur di timur, Samudra Hindia di selatan, serta Kabupaten Lebak di barat.



Peta Wilayah Kabupaten Sukabumi

Kabupaten Sukabumi memiliki luas wilayah 4.128 km². Batas wilayah Kabupaten Sukabumi 40 % berbatasan dengan lautan dan 60% merupakan daratan. Wilayah Kabupaten Sukabumi memiliki areal yang relatif luas yaitu \pm 419.970 ha. Pada Tahun 1993 Tata Guna Tanah di wilayah ini, adalah sebagai berikut : Pekarangan/perkampungan 18.814 Ha (4,48 %), sawah 62.083 Ha (14,78 %), Tegal 103.443 Ha (24,63 %), perkebunan 95.378 Ha (22, 71%) , Danau/Kolam 1. 486 Ha (0, 35 %) , Hutan 135. 004 Ha (32,15 %), dan penggunaan lainnya 3.762

Ha (0,90 %). Beberapa puncak gunung terdapat di bagian utara, diantaranya: Gunung Halimun (1.929 m dpl), Gunung Salak (2.211 m dpl), dan yang tertinggi adalah Gunung Gede (2.958 m dpl) dan Gunung Pangrango (3.019 m dpl) yang secara administratif berada di Kecamatan Kadudampit. Di antara sungai yang mengalir adalah Sungai Cibandiri dan Sungai Cikaso, yang bermuara di Samudra Hindia.

2.2. Data Akomodasi Pariwisata Kabupaten Sukabumi

Berikut ini adalah data jumlah hotel dan penginapan yang ada di Kabupaten Sukabumi:

ObyekWisata	2013	2014	2015	2016
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]
1. Hotel Bintang	3	3	3	3
1. Hotel BintangLima	-	-	-	-
2. Hotel BintangEmpat	1	1	1	1
3. Hotel BintangTiga	1	1	2	2
4. Hotel BintangDua	1	1	-	-
5. Hotel BintangSatu	-	-	-	-
2. Hotel Melati, Losmen, Penginapan	124	124	128	130
3. RumahMakan	82	82	82	85
- Sunda	29	29	29	31
- Indonesia	43	43	43	43
- Eropa	5	5	5	5
- China	2	2	2	2
- Lainnya	3	3	3	4
4. Bungalow	-	-	-	-

Sumber : Dinas Pariwisata Kabupaten Sukabumi/Tourism Department

Berikut ini adalah jumlah daftar objek wisata yang ada di Kabupaten Sukabumi

Obyek Wisata		2014	2015	2016
[1]		[2]	[3]	[4]
I.	Domestik	34	34	34
	Hutan	3	3	3
	Pantai	19	19	19
	Muara	-	-	-
	Air Panas	1	1	1
	Situ	2	2	2
	Air Terjun	5	5	5
	Goa	4	4	4
II.	Buatan	8	8	8
	Tempat Rekreasi	3	3	3
	Peninggalan Sejarah	2	2	2
	Perkebunan Teh / Bunga	3	3	3
III.	Minat Khusus	8	8	8
	Arung Jeram	2	2	2
	Arung Gelombang	1	1	1
	Diving	1	1	1
	Surfing	2	2	2
	Wisata Religi	1	1	1
	Wisata Buru	1	1	1
Jumlah		50	50	50

Sumber : Dinas Pariwisata Kabupaten Sukabumi/Tourism Department

2.3. Kondisi Wilayah Puncak Jeruk

Objek wisata Puncak Jeruk terletak pada bagian selatan garis katulistiwa. Sebagian besar wilayah Puncak Jeruk merupakan dataran tinggi yang dikelilingi hutan pinus dan karet serta dilalui oleh sungai. Pada pertengahan sungai terdapat air terjun dengan kondisi bertingkat dengan lebar sungai yang cukup besar. Puncak Jeruk memiliki topografi yang cenderung datar serta memiliki luas yaitu 40,70 ha.

Keadaan musim di Puncak Jeruk sama seperti daerah lainya di Kota Sukabumi yang di kenal dengan musim penghujan dan musim kemarau. Musim hujan biasanya banyak terjadi antara bulan Januari sampai dengan bulan Juni. Sedangkan musim kemarau biasanya terjadi antara bulan Juli sampai bulan Oktober.

Potensi ekowisata merupakan syarat penting yang dimiliki suatu kawasan wisata, karena potensi yang terdapat dalam kawasan wisata dapat berbeda di setiap tempat, semakin unik dan indah potensi yang terdapat disuatu kawasan wisata maka wisatawan akan semakin tertarik untuk menjadikan tempat tersebut sebagai suatu destinasi wisata. Dari hasil survey ini potensi yang terdapat dalam kawasan Puncak Jeruk yaitu potensi flora dan fauna, kemudian potensi panorama alam serta yang sangat menarik adalah potensi permandian alaminya.

Panorama alam dalam kawasan Puncak Jeruk sangat indah. Jika memasuki kawasan Puncak Jeruk, maka wisatawan akan disambut dengan bunyi gemericik air dari air terjun, kemudian suara gesekan antar daun juga terdengar sangat indah. Hembusan angin yang sejuk akan membuat suasana semakin santai, dalam kawasan juga dapat dijumpai berbagai jenis flora dan fauna yang beragam.

Potensi panorama alam dalam kawasan Puncak Jeruk dapat langsung dirasakan setelah berjalan ± 3 km dari pos jaga kawasan. Sedangkan jarak dari jalan raya sampai kedalam pos jaga kawasan ± 20 m. Untuk mencapai kawasan ini dapat di tempuh dengan kendaraan bermotor dan mobil dengan waktu tempuh sekitar 30 menit dari pos jaga. Air Terjun Puncak Jeruk merupakan objek utama yang ingin dinikmati oleh wisatawan yang berkunjung. Keindahan air terjun yang bertingkat-tingkat menjadikan kawasan Puncak Jeruk banyak dijadikan pilihan destinasi wisata bagi para wisatawan lokal maupun wisatawan interlokal.

Untuk menikmati keindahan air terjun bungi dapat ditempuh dengan berjalan kaki atau menggunakan kendaraan sekitar ± 3 km dari pos jaga kawasan. Bagi wisatawan yang menyukai wisata petualang kawasan ini sangat menarik untuk di kunjungi, karena jika dalam kadaan musim penghujan dimana air sungai dalam keadaan berarus, maka untuk sampai ketempat air terjun Puncak Jeruk dapat ditempuh dengan melewati jalan hutan, keadaan tersebut dapat sedikit menguji adrenalin para wisatawan, namun dipastikan jalur hutan ini dipastikan aman .

Hasil pengamatan langsung dengan membuat jalur tracking, ditemui beberapa jenis flora dan fauna yang terdapat dalam kawasan Puncak Jeruk. Jenis yang terdapat disepanjang jalur tracking yaitu jenis kayu Pinus dan Karet,. Sedangkan jenis fauna yang terlihat disepanjang jalur trecking yaitu beberapa jenis burung. Komponen yang dinilai dari kawasan Puncak Jeruk adalah daya tarik lokasi wisata tersebut, aksesibilitas untuk bisa mencapai lokasi kawasan, akomodasi yang ada di sekitar lokasi wisata dan juga sarana dan prasarana penunjang yang mendukung perkembangan lokasi wisata.

Daya tarik suatu kawasan merupakan hal utama yang menjadikan kawasan tersebut menarik minat wisatawan untuk berkunjung dan melakukan kegiatan wisata. Kawasan Puncak Jeruk mempunyai potensi daya tarik yang cukup kuat untuk menarik minat wisatawan berkunjung kelokasi tersebut. Daya tarik yang terdapat dalam kawasan Puncak Jeruk dapat dilihat dari banyaknya sumber daya alamnya yang menonjol seperti flora dan fauna, keindahan sungai dan air terjun serta gejala alam seperti batuan, lalu kegiatan wisata alam yang dapat dilakukan didalam kawasan misalnya kegiatan mandi di sungai dekat air terjun Puncak Jeruk, treking, dan melakukan penelitian/pendidikan. Kemudian daya tarik berupa kebersihan, keamanan dan kenyamanan seperti bebas dari sampah, jauh dari kebisingan serta udara yang bersih dan sejuk juga merupakan daya tarik yang terdapat dalam kawasan Puncak Jeruk. Masing - masing daya tarik tersebut mempunyai nilai yang akan menunjukkan seberapa besar dan kuat kawasan tersebut dapat menarik minat pengunjung.

Pengembangan lokasi wisata memerlukan dukungan prasarana dan sarana penunjang, karena sampai saat ini fasilitas yang digunakan sebagai sarana pelayanan dasar berada di luar lokasi wisata serta kurang mendukung terhadap pengembangan. Oleh karena itu, dibutuhkan pembangunan sarana dan prasarana agar tercipta lokasi wisata yang memadai.

Curug puncak jeruk merupakan salah satu objek wisata alam di daerah Kabupaten Sukabumi yang dapat dikembangkan karena memiliki objek wisata yang baik.

Curug Puncak Jeruk terletak di Desa Mekarmukti, Kecamatan Waluran, Kabupaten Sukabumi. Curug Puncak Jeruk memiliki keunikan tersendiri yaitu terdiri dari dua buah bibir air terjun bertingkat yang memiliki lebar 40 meter dengan tinggi 10 meter untuk air terjun yang pertama, sedangkan air terjun yang kedua memiliki tebing 15 meter dan lebar 50 meter.

Area Puncak Jeruk memiliki luas wilayah 20 ha, tidak hanya menampilkan pesona alam berupa curug namun area Puncak Jeruk memiliki banyak area yang mampu menjadi objek wisata lainnya. Area Puncak Jeruk terdiri dari Lahan yang luas yang berisikan berbagai jenis pepohonan yang rindang serta memberikan kesan sejuk dan alami. Kontur tanah dari Puncak Jeruk juga memiliki kontur yang sangat baik dan menantang bagi parawisata jenis offroad maupun downhill.

Nama Obyek Wisata		Curug Puncak Jeruk
Pengelola Obyek Wisata		Perum Perhutani, LMDH Karya Mukti dan Desa Mekar Mukti masuk wilayah Kecamatan Waluran
Rencana Luas Pengelolaan		10,00 Ha pada anak petak 108a
Luas Baku		48,70 Ha
Letak Geografis		x: 106°33'57.22"S y: 7°12'59.38"S
Jenis Tanah		Latosol
Tofografi		Agak curam
Iklim		Tropis
Deskripsi Batas :		
Sebelah Barat berbatasan		Perkebunan Maranginan
Sebelah Timur Berbatasan		Perkebunan Maranginan
Sebelah Selatan Berbatasan		Kawasan Hutan
Sebelah Utara Berbatasan		Kawasan Hutan (anak petak 110a)
Sarana Dan prasarana Pengelolaan		Jalan setapak koral berasal dari kerjasama pihak Kecamatan, Desa, LMDH dan Perhutani; MCK (bantuan Dispar Kab Sukabumi)
Potensi Flora		Pinus
Potensi Fauna		Burung, Ular

2.4. Kondisi Existing Curug Puncak Jeruk

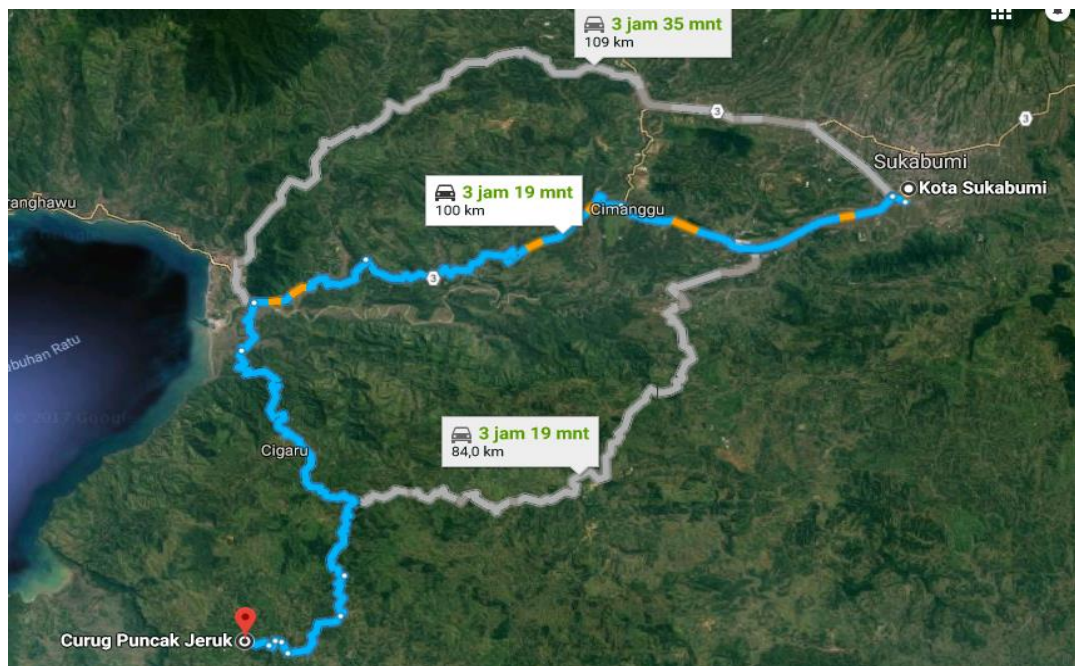
Berikut ini adalah kondisi eksisting Curug Puncak Jeruk:





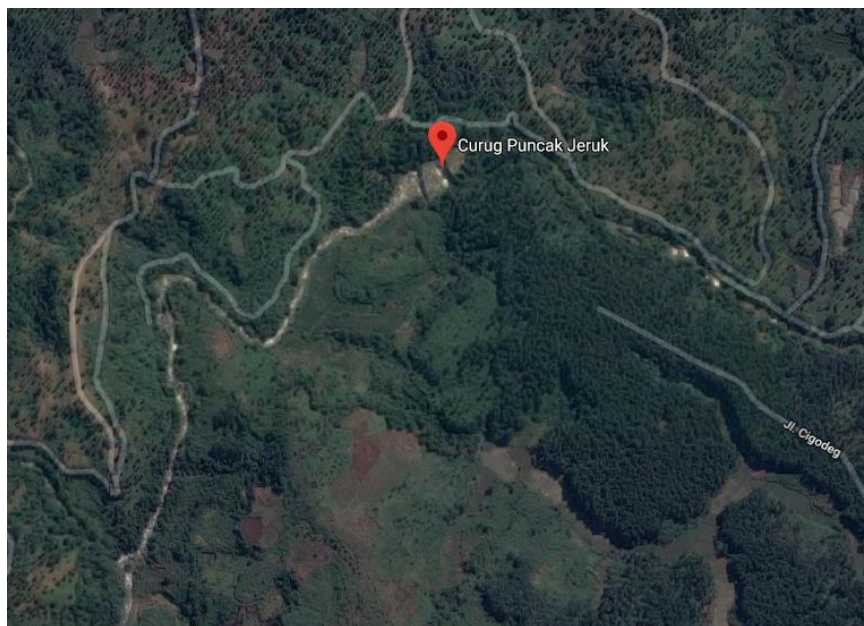
2.5. Akses Puncak Jeruk

Terdapat 3 akses yang dapat dilalui menuju Puncak Jeruk dari Kota Sukabumi. Berikut ini adalah gambaran akses yang dapat dilalui oleh wisatawan:



2.6. Area Puncak Jeruk

Kawasan Geopark Ciletuh, Palabuhan Ratu memiliki beberapa air terjun dengan keindahan yang luar biasa. Salah satu wahana air terjun atau biasa disebut curug ini, yakni Curug Puncak Jeruk di Desa Mekarmukti, Kecamatan Waluran, Kabupaten Sukabumi. Puncak Jeruk memiliki area 48,70 Ha dengan luas area yang dapat di kelola adalah 10 Ha.



3. Analisis Kelayakan Pengembangan Objek Wisata Curug Puncak Jeruk

3.1. Aspek Pasar dan Pemasaran

Permintaan merupakan reaksi yang terjadi dari suatu barang atau jasa yang ditawarkan kepada pasar atau konsumen. Perkiraan permintaan akan barang atau jasa pada masa mendatang perlu terlebih dahulu dikaji ulang kecenderungan permintaan produk atau jasa tersebut pada masa lampau dan masa sekarang. Data yang dikumpulkan berupa data kualitatif dan kuantitatif yang dikumpulkan secara selektif baik berupa data sekunder maupun primer.

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) sukabumi diketahui bahwa ada sebanyak 3.600.613 orang yang berkunjung ke tempat wisata yang ada di kabupaten sukabumi selama tahun 2016. Juga diketahui bahwa jumlah pengunjung untuk objek wisata sukabumi selalu mengalami kenaikan disetiap tahunnya. Data pengunjung selama tahun 2013-2016 dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Rincian	2013	2014	2015	2016
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]
1. Domestik	2.608.546	2.845.079	3.380.193	3.485.066
- Menginap	576.567	593.927	829.083	1.394.027
- Tidak Menginap	2.031.979	2.251.152	2.551.110	2.091.039
2. Asing	99.932	72.581	115.548	115.547
- Menginap	74.939	62.108	50.455	103.993
- Tidak Menginap	24.993	10.473	65.093	11.554
Jumlah	2.708.478	2.917.660	3.495.741	3.600.613

Sumber : Dinas Pariwisata Kabupaten Sukabumi/Tourism Department

Data Pengunjung Wisata Kabupaten Sukabumi

Data jumlah wisatawan local dan asing di tahun 2016 dapat dijadikan dasar untuk menentukan market share dari potensi wisata yang ada di Kabupaten Sukabumi. Berdasarkan jumlah objek wisata yang ada saat ini, maka nilai market share untuk pengembangan kawasan Puncak Jeruk ini berkisar di angka 2%. Pangsa pasar untuk objek wisata ini adalah semua umur, lebih khusus lagi segmen pasar untuk objek wisata ini adalah untuk keluarga. Objek wisata ini diposisikan sebagai suatu tempat yang dapat digunakan untuk menghabiskan waktu liburan bersama teman-teman maupun keluarga.

3.2. Aspek Manajemen

Kerjasama Pemerintah Swasta (KPS) merupakan kerjasama yang melibatkan sektor swasta dalam penyediaan barang dan jasa bagi masyarakat khususnya proyek infrastruktur sehingga ada pembagian sumber daya, pengendalian dan resiko antara kedua belah pihak. *Organisation for Economic Co-operation and Development* (OECD) mendefinisikan PPP sebagai kontrak antara pemerintah dan swasta dalam pembangunan dan pendanaan infrastruktur (*capital asset*) dimana tujuan pelayanan pemerintah bertemu dengan tujuan keuntungan swasta. PPP merupakan kerjasama pemerintah dengan swasta dalam penyediaan infrastruktur yang meliputi : desain dan konstruksi, peningkatan kapasitas/rehabilitasi , operasional dan pemeliharaan dalam rangka memberikan pelayanan.

PPP melibatkan pihak swasta dalam pembangunan infrastruktur, biasanya proyek tersebut memerlukan modal yang besar dan atau teknologi tinggi. Menggunakan pola kerjasama PPP suatu risiko dapat dibagi bersama antara sektor swasta atau sektor pemerintah, jadi bila rekan dari pihak swasta membawa keahlian baru, lebih inovatif serta manajemen resiko yang lebih baik dalam proyek publik, keuntungan dapat diperoleh meskipun harga tinggi bisa membawa nilai lebih untuk sektor public.

NCPPP membagi jenis PPP kedalam 8 (delapan) jenis yaitu Keterangan: Operation and Maintenance (O&M), Operating, Maintenance & Management (OMM), Desain-Build (DB), Desain-Build-Maintenance (DBM), Desain-Build-Operate

(DBO), Design-Build-Operate-Maintain (DBOM), Design-Build-Finance-Operate-Maintain (DBFOM), Build-Operate-Transfer (BOT), Design-Build-Finance-Operate-Maintain-Transfer (DBFOMT)

Jenis	Modal	Kepemilikan	Desain dan Konstruksi	Operasi dan Pemeliharaan
O & M	Pemerintah	Pemerintah	Swasta	
OMM	Pemerintah dan Swasta	Pemerintah	Swasta	
DB	Pemerintah	Pemerintah	Swasta	Pemerintah
DBM	Pemerintah	Pemerintah	Swasta	Pemerintah dan Swasta
DBO	Pemerintah	Swasta	Swasta	Pemerintah
DBFOM	Swasta dan Pemerintah	Pemerintah	Swasta	Swasta
DBFOMT	Swasta	Swasta sampai akhir kontrak	Swasta	Swasta
BOT	Pemerintah dan Swasta	Swasta sampai akhir kontrak	Swasta	Swasta

3.3. Aspek Hukum

Pengembangan objek wisata di daerah harus memiliki beberapa izin yang harus di penuhi oleh pengembang atau investor diantaranya:

1. Izin Prinsip Penanaman Modal
2. Izin Lokasi
3. Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT)
4. Izin Mendirikan Bangunan
5. Tanda Daftar Usaha Pariwisata
6. Surat Izin Usaha Kepariwisataan

3.4. Aspek Teknis

Area Puncak Jeruk memiliki luas wilayah 20 ha, tidak hanya menampilkan pesona alam berupa curug namun area Puncak Jeruk memiliki banyak area yang mampu menjadi objek wisata lainnya. Area Puncak Jeruk terdiri dari Lahan yang luas yang berisikan berbagai jenis pepohonan yang rindang serta memberikan kesan sejuk dan alami. Kontur tanah dari Puncak Jeruk juga memiliki kontur yang sangat baik dan menantang bagi parawisata jenis offroad maupun downhill.

Berikut ini adalah pengembangan yang dapat dilakukan di area Puncak Jeruk:

1. Camping Ground

Puncak Jeruk memiliki area yang cukup luas yang layak untuk dikembangkan menjadi area camping. Camping Ground di Puncak Jeruk menawarkan keindahan alam yang masih asri dengan udara yang sejuk, serta memiliki area jelajah yang luas. Jenis Camping Ground yang dapat diterapkan di Puncak Jeruk adalah Glamor Camping dan Adventur Camping. Kedua jenis camping ini memiliki daya tarik tersendiri bagi wisatawan.

2. Track Offroad

Kontur tanah yang masih alami merupakan daya tarik utama bagi pencinta olahraga offroad, namun jenis offroad yang dapat terakomodir di area ini adalah offroad yang menggunakan sepeda motor dan menggunakan sepeda (down hill). Track yang menantang merupakan hal yang dapat menarik wisatawan.

3. Outbound

Puncak Jeruk juga dapat digunakan sebagai area gathering keluarga maupun kelompok organisasi. Pengembangan area outbound merupakan salah satu daya tarik yang dapat dikembangkan untuk menarik wisatawan. Area outbound yang dapat dikembangkan di Puncak Jeruk di antaranya, Flying Fox, Paintball, KidsPlayground dan lain-lain

4. Hiking Track

Perjalanan yang harus di capai menuju curuk puncak jeruk memiliki daya tarik sendiri karena kondisi jalan yang masih alami. Hal ini merupakan dapat menjadi tantangan bagi wisatawan untuk menyaksikan keindahan curug Puncak Jeruk.

5. Area Pentas

Area pentas memiliki konsep area pentas alami, dimana panggung pertunjukan dan kursi penonton dikonsep sedemikian rupa seperti menggunakan panggung pertunjukan dan kursi penonton yang terbuat dengan kayu.

6. Restaurant

Kehadiran tempat makan yang menarik di suatu objek wisata merupakan hal yang sangat di butuhkan. Restaurant unik yang memiliki konsep alami merupakan restaurant yang masih jarang, dengan memiliki restaurant yang unik

maka wisatawan akan memiliki kepuasan tersendiri berkunjung ke suatu objek wisata.

7. Area Penangkaran Rusa

Kondisi alam yang asri merupakan kondisi yang cocok bagi penangkaran rusa, tidak hanya sebagai objek wisata namun membantu dalam pelestarian hewan.

Kriteria Pariwisata Puncak Buluh

Kriteria	Sub Kriteria
Potensi Pasar	Jumlah Penduduk
	Jumlah Wisatawan Nasional maupun Manca Negara
Daya Tarik	Keindahan Alam yang Beragam di Sukabumi
	Objek Wisata Curug
	Outbound
Sarana dan Prasarana Penunjang	Jalan Penunjang
	Akses Kesehatan
	Jaringan Listrik
	Jaringan Seluler

3.4.1. Rencana Pengembangan Puncak Jeruk

Berikut ini adalah beberapa pengembangan yang dapat dibangun di wilayah Puncak Jeruk:

1. Restoran dan Saung Curug



2. Area Camping Ground, Outbound dan Area Pentas



3. Area Penangkaran Rusa



4. Tiket dan Gerbang Puncak Jeruk



5. Area Offroad dan Downhill



3.5. Aspek Finansial

3.5.1. Arus masuk

3.5.1.1. Penerimaan

Arus penerimaan merupakan aliran kas masuk ke usaha dan ini merupakan pendapatan bagi usaha. Penerimaan kawasan wisata Puncak Jeruk berasal dari penjualan tiket masuk kawasan dan tiket masuk fasilitas-fasilitas wisata yang ada. Sebelum dilakukan pengembangan, kawasan Puncak Jeruk merupakan kawasan hutan yang belum dikelola secara terpadu untuk dijadikan sebagai kawasan wisata. Untuk bahan perkiraan jumlah pengunjung kawasan wisata Puncak Jeruk menggunakan data umum jumlah wisatawan yang berkunjung ke Sukabumi. Jumlah wisatawan yang berkunjung ke Sukabumi pada tahun 2017 yaitu sebanyak 3.600.613 orang, sementara jumlah kawasan wisata sebanyak 50 kawasan (Kabupaten Sukabumi dalam Angka 2017).

Perkiraan penerimaan kawasan wisata Puncak Jeruk

No	Sumber Pemasukan	Volume	Harga	Pemasukan 1 Bulan	Pemasukan 1 Tahun
1	Tiket Masuk	6002	Rp 10.000	Rp 60.020.000	Rp 720.240.000
2	Restoran	3001	Rp 50.000	Rp 150.050.000	Rp 1.800.600.000
3	Glamour camping	841	Rp500.000	Rp 420.500.000	Rp 5.046.000.000
4	Sepeda gunung	1501	Rp 50.000	Rp 75.050.000	Rp 900.600.000
5	Camping dan character building	841	Rp 20.000	Rp 16.820.000	Rp 201.840.000
6	Penangkaran rusa	3001	Rp 10.000	Rp 30.010.000	Rp 360.120.000
7	Outbound	3001	Rp 50.000	Rp 150.050.000	Rp 1.800.600.000
8	Parkir mobil	6002	Rp 5.000	Rp 30.010.000	Rp 360.120.000
9	Parkir motor	6002	Rp 2.000	Rp 12.004.000	Rp 144.048.000
TOTAL				Rp 944.514.000	Rp 11.334.168.000

Berdasarkan perkiraan penerimaan kawasan wisata Puncak Jeruk dapat dilihat volume jumlah pengunjung berbeda-beda untuk setiap sumber. Perbedaan tersebut dikarenakan tidak setiap pengunjung menggunakan fasilitas yang ada. Untuk fasilitas restoran diperkirakan 50%, glamour camping 14%, sepeda gunung 25%, camping dan character building 14%, penangkaran rusa 50% dan outbound 50%. Sementara untuk penentuan harga mengambil dari rata-rata kawasan wisata yang sudah ada.

3.5.2. Arus Keluar

3.5.2.1. Biaya Investasi

Biaya investasi yang dilakukan dalam pengembangan kawasan wisata Puncak Jeruk terdiri dari pembangunan gerbang masuk, pos keamanan, lahan parkir, head office, mesjid, restoran, glamour camping, track sepeda gunung, ayunan dan kursi, saung-saung, kawasan camping dan character building, penangkaran rusa, klinik kesehatan, jalan, jalur tracking, taman, wahana outbound, panggung pentas, pengeboran air sumur dan gardu listrik. Selain biaya pembangunan, ada juga beberapa biaya investasi lain seperti pembersihan tanah, kendaraan dan peralatan lainnya. Lebih lengkapnya mengenai biaya investasi dapat dilihat pada Biaya Investasi.

Biaya Investasi

No	Komponen Biaya	Satuan	Jumlah Fisik	Harga per Satuan Rp	Jumlah Biaya Rp	Umur Ekonomis (tahun)	Nilai Penyusutan Rp	Nilai Sisa Rp
1	Perizinan		1	Rp 10.000.000	Rp 10.000.000			
2	Bangunan							
	a. Pembangunan gerbang masuk	unit	1	Rp 10.000.000	Rp 10.000.000	10	Rp 1.000.000	Rp 1.800.000
	b. Pembangunan pos keamanan	unit	4	Rp 2.000.000	Rp 8.000.000	5	Rp 1.600.000	Rp 1.280.000
	c. Pembangunan lahan parkir	m	10000	Rp 250.000	Rp 2.500.000.000	20	Rp 125.000.000	Rp 475.000.000
	d. Pembangunan head office	unit	1	Rp 500.000.000	Rp 500.000.000	20	Rp 25.000.000	Rp 95.000.000
	e. Pembangunan mesjid	unit	1	Rp 1.000.000.000	Rp 1.000.000.000	20	Rp 50.000.000	Rp 190.000.000
	f. Pembangunan restoran	unit	1	Rp 3.000.000.000	Rp 3.000.000.000	10	Rp 300.000.000	Rp 540.000.000
	g. Pembangunan glamour camping	unit	10	Rp 250.000.000	Rp 2.500.000.000	5	Rp 500.000.000	Rp 400.000.000
	h. Pembangunan track sepeda gunung	unit	1	Rp 500.000.000	Rp 500.000.000	5	Rp 100.000.000	Rp 80.000.000
	i. Pembangunan ayunan dan kursi	unit	6	Rp 5.000.000	Rp 30.000.000	5	Rp 6.000.000	Rp 4.800.000
	j. Pembangunan saung-saung	unit	6	Rp 5.000.000	Rp 30.000.000	5	Rp 6.000.000	Rp 4.800.000
	k. Pembangunan kawasan camping dan caracter building	unit	1	Rp 750.000.000	Rp 750.000.000	20	Rp 37.500.000	Rp 142.500.000
	l. Pembangunan penangkaran rusa	unit	1	Rp 500.000.000	Rp 500.000.000	10	Rp 50.000.000	Rp 90.000.000
	m. Pembangunan klinik kesehatan	unit	2	Rp 500.000.000	Rp 1.000.000.000	20	Rp 50.000.000	Rp 190.000.000
	n. Pembangunan jalan	m	1500	Rp 300.000	Rp 450.000.000	10	Rp 45.000.000	Rp 81.000.000
	o. Pembangunan jalur tracking	m	2000	Rp 50.000	Rp 100.000.000	10	Rp 10.000.000	Rp 18.000.000
	p. Pembangunan taman	Ha	0,5	Rp 2.500.000.000	Rp 1.250.000.000	5	Rp 250.000.000	Rp 200.000.000
	q. Pembangunan wahana outbound	Ha	1	Rp 3.000.000.000	Rp 3.000.000.000	5	Rp 600.000.000	Rp 480.000.000
	r. Pembangunan panggung pentas	unit	1	Rp 500.000.000	Rp 500.000.000	5	Rp 100.000.000	Rp 80.000.000
	s. Pembangunan pengeboran air sumur (jet pump)	unit	5	Rp 10.000.000	Rp 50.000.000	5	Rp 10.000.000	Rp 8.000.000
	t. Pembangunan gardu listrik	unit	1	Rp 10.000.000	Rp 10.000.000	10	Rp 1.000.000	Rp 1.800.000
3	Pembersihan tanah	Ha	20	Rp 200.000.000	Rp 4.000.000.000			
4	Kendaraan							
	a. Mobil offroad	unit	5	Rp 420.000.000	Rp 2.100.000.000	10	Rp 210.000.000	Rp 378.000.000
	b. Pick Up	unit	1	Rp 150.000.000	Rp 150.000.000	10	Rp 15.000.000	Rp 27.000.000
	c. Sepeda Motor	unit	10	Rp 22.000.000	Rp 220.000.000	10	Rp 22.000.000	Rp 39.600.000
5	Peralatan lainnya							
	a. Komputer	unit	5	Rp 3.000.000	Rp 15.000.000	5	Rp 3.000.000	Rp 2.400.000
	b. Papan iklan	unit	3	Rp 10.000.000	Rp 30.000.000	5	Rp 6.000.000	Rp 4.800.000
	c. Lampu penerangan	unit	12	Rp 600.000	Rp 7.200.000	5	Rp 1.440.000	Rp 1.152.000
Jumlah					Rp 24.220.200.000		Rp 2.525.540.000	Rp 3.536.932.000

3.5.2.2. Biaya Operasional

Biaya operasional merupakan biaya yang dikeluarkan selama kawasan wisata Puncak Jeruk beroperasi. Biaya operasional sebenarnya terbagi menjadi dua, yaitu biaya tetap dan biaya variabel. Namun dalam perencanaan pengembangan kawasan wisata ini keduanya digabungkan agar lebih memudahkan dalam memperkirakan tingkat kelayakannya. Tabulasi biaya operasional dapat dilihat pada Tabulasi biaya operasional.

Tabulasi biaya operasional

No	Uraian	Jumlah	Unit	Biaya Per Unit	Total Biaya 1 Bulan	Total Biaya 1 Tahun
1	Tenaga Kerja Tidak Langsung					
	a. Manajer	1	orang	Rp 3.000.000	Rp 3.000.000	Rp 36.000.000
	b. Petugas keamanan	6	orang	Rp 2.800.000	Rp 16.800.000	Rp 201.600.000
	c. Petugas parkir	10	orang	Rp 2.800.000	Rp 28.000.000	Rp 336.000.000
	d. Petugas head office	10	orang	Rp 2.800.000	Rp 28.000.000	Rp 336.000.000
	e. Petugas mesjid	2	orang	Rp 2.800.000	Rp 5.600.000	Rp 67.200.000
	f. Petugas restoran (koki, pelayanan, dll)	10	orang	Rp 2.800.000	Rp 28.000.000	Rp 336.000.000
	g. Petugas glamour camping	5	orang	Rp 2.800.000	Rp 14.000.000	Rp 168.000.000
	h. Petugas sepeda gunung	5	orang	Rp 2.800.000	Rp 14.000.000	Rp 168.000.000
	i. Petugas camping dan character building	5	orang	Rp 2.800.000	Rp 14.000.000	Rp 168.000.000
	j. Petugas penangkaran rusa	5	orang	Rp 2.800.000	Rp 14.000.000	Rp 168.000.000
	k. Petugas klinik kesehatan	2	orang	Rp 2.800.000	Rp 5.600.000	Rp 67.200.000
	l. Petugas outbound	10	orang	Rp 2.800.001	Rp 28.000.010	Rp 336.000.120
	m. Petugas kebersihan	15	orang	Rp 2.800.002	Rp 42.000.030	Rp 504.000.360
2	Air	1	bulan	Rp 1.000.000	Rp 1.000.000	Rp 12.000.000
3	Listrik	1	bulan	Rp 20.000.000	Rp 20.000.000	Rp 240.000.000
4	Telepon	1	bulan	Rp 1.000.000	Rp 1.000.000	Rp 12.000.000
5	Bongkar Muat	1	bulan	Rp 1.000.000	Rp 1.000.000	Rp 12.000.000
6	ATK	1	bulan	Rp 2.000.000	Rp 2.000.000	Rp 24.000.000
7	Biaya lain-lain	1	bulan	Rp 5.000.000	Rp 5.000.000	Rp 60.000.000
8	Perawatan Kendaraan	1	bulan	Rp 2.000.000	Rp 2.000.000	Rp 24.000.000
9	Perawatan fasilitas	1	bulan	Rp 2.000.000	Rp 2.000.000	Rp 24.000.000
TOTAL					Rp 275.000.040	Rp 3.300.000.480

Data-data yang digunakan pada biaya operasional merupakan data yang diambil dari web pemerintahan dan data beberapa perusahaan. Seluruh biaya operasional yang tercatat mungkin berbeda dengan kawasan wisata di Kota atau Kabupaten lain.

3.5.3. Analisis Kelayakan

3.5.3.1. Laba Rugi

Analisis laba rugi digunakan untuk mengetahui perkembangan usaha dalam kurun waktu tertentu. Komponen laba rugi terdiri dari penerimaan, biaya operasional, pajak dan biaya lain diluar usaha. Perhitungan laba rugi akan mempengaruhi nilai pajak yang harus dibayarkan sehingga otomatis akan mempengaruhi cashflow.

Hasil yang didapatkan dari perhitungan laba rugi yaitu laba kotor, laba bersih, persentase keuntungan dan break even point. Laba kotor adalah laba yang didapatkan sebelum dikurangi biaya pajak. Laba bersih adalah laba yang didapatkan setelah dikurangi biaya pajak. Persentase keuntungan adalah koefisien laba bersih dibanding jumlah penerimaan. Break even point adalah jumlah uang yang harus masuk tanpa menghasilkan keuntungan ataupun kerugian. Rincian hasil perhitungan laba rugi dapat dilihat pada Laba rugi kawasan wisata Puncak Jeruk.

Laba rugi kawasan wisata Puncak Jeruk

No	Uraian	Tahun				
		1	2	3	4	5
A	Penerimaan					
	Tiket Masuk	Rp 720.240.000	Rp 720.240.000	Rp 720.240.000	Rp 720.240.000	Rp 720.240.000
	Restoran	Rp 720.240.000	Rp 720.240.000	Rp 720.240.000	Rp 720.240.000	Rp 720.240.000
	Glamour camping	Rp 720.240.000	Rp 720.240.000	Rp 720.240.000	Rp 720.240.000	Rp 720.240.000
	Sepeda gunung	Rp 720.240.000	Rp 720.240.000	Rp 720.240.000	Rp 720.240.000	Rp 720.240.000
	Camping dan character building	Rp 720.240.000	Rp 720.240.000	Rp 720.240.000	Rp 720.240.000	Rp 720.240.000
	Penangkaran rusa	Rp 720.240.000	Rp 720.240.000	Rp 720.240.000	Rp 720.240.000	Rp 720.240.000
	Total Penerimaan	Rp 11.334.168.000	Rp 11.334.168.000	Rp 11.334.168.000	Rp 11.334.168.000	Rp 11.334.168.000
B	Pengeluaran					
	1. Tenaga Kerja	Rp 2.052.000.000	Rp 2.052.000.000	Rp 2.052.000.000	Rp 2.052.000.000	Rp 2.052.000.000
	2. Air	Rp 12.000.000	Rp 12.000.000	Rp 12.000.000	Rp 12.000.000	Rp 12.000.000
	3. Listrik	Rp 240.000.000	Rp 240.000.000	Rp 240.000.000	Rp 240.000.000	Rp 240.000.000
	4. Telepon	Rp 12.000.000	Rp 12.000.000	Rp 12.000.000	Rp 12.000.000	Rp 12.000.000
	5. Bongkar Muat	Rp 12.000.000	Rp 12.000.000	Rp 12.000.000	Rp 12.000.000	Rp 12.000.000
	6. ATK	Rp 24.000.000	Rp 24.000.000	Rp 24.000.000	Rp 24.000.000	Rp 24.000.000
	7. Biaya lain-lain	Rp 60.000.000	Rp 60.000.000	Rp 60.000.000	Rp 60.000.000	Rp 60.000.000
	8. Perawatan Kendaraan	Rp 24.000.000	Rp 24.000.000	Rp 24.000.000	Rp 24.000.000	Rp 24.000.000
	Total Pengeluaran	Rp 2.436.000.000	Rp 2.436.000.000	Rp 2.436.000.000	Rp 2.436.000.000	Rp 2.436.000.000
C	R/L Sebelum Pajak	Rp 8.898.168.000	Rp 8.898.168.000	Rp 8.898.168.000	Rp 8.898.168.000	Rp 8.898.168.000
F	Pajak (15%)	Rp 1.334.725.200	Rp 1.334.725.200	Rp 1.334.725.200	Rp 1.334.725.200	Rp 1.334.725.200
G	Laba Setelah Pajak	Rp 7.563.442.800	Rp 7.563.442.800	Rp 7.563.442.800	Rp 7.563.442.800	Rp 7.563.442.800
H	Profit on Sales	67%	67%	67%	67%	67%
I	BEP: Rupiah	Rp 3.770.725.200	Rp 3.770.725.200	Rp 3.770.725.200	Rp 3.770.725.200	Rp 3.770.725.200

Berdasarkan hasil perhitungan laba rugi pada Laba rugi kawasan wisata Puncak Jeruk didapatkan laba kotor sebesar 8.898.168.000 rupiah, laba bersih sebesar 7.563.442.800 rupiah, persentase keuntungan sebesar 67% dan break even point sebesar 3.770.725.200 rupiah.

3.5.3.2. Cash Flow

Analisis kelayakan finansial pengembangan kawasan wisata Puncak Jeruk didasarkan pada nilai Net Present Value, Net B/C, Internal Rate of Return dan

Payback Period. Secara lebih jelas hasil perhitungan analisis kelayakan dapat dilihat pada Cashflow.

Cashflow

No	Uraian	Tahun					
		0	1	2	3	4	5
A	Arus Masuk						
	1. Total Pemasukan		Rp 11.334.168.000	Rp 11.334.168.000	Rp 11.334.168.000	Rp 11.334.168.000	Rp 11.334.168.000
	2. Investasi	Rp 24.220.200.000					
	3. Nilai Sisa Proyek						Rp 3.536.932.000
	Total Arus Masuk	Rp 24.220.200.000	Rp 11.334.168.000	Rp 11.334.168.000	Rp 11.334.168.000	Rp 11.334.168.000	Rp 14.871.100.000
B	Arus Keluar						
	1. Biaya Investasi	Rp 24.220.200.000					
	2. Biaya Penyusutan		Rp 2.525.540.000	Rp 2.525.540.000	Rp 2.525.540.000	Rp 2.525.540.000	Rp 2.525.540.000
	3. Biaya Operasional		Rp 3.300.000.480	Rp 3.300.000.480	Rp 3.300.000.480	Rp 3.300.000.480	Rp 3.300.000.480
	Total Arus Keluar	Rp 24.220.200.000	Rp 5.825.540.480	Rp 5.825.540.480	Rp 5.825.540.480	Rp 5.825.540.480	Rp 5.825.540.480
C	Arus Bersih (NCF)	Rp -	Rp 5.508.627.520	Rp 5.508.627.520	Rp 5.508.627.520	Rp 5.508.627.520	Rp 9.045.559.520
D	Discount Factor 8%		0,9259	0,8573	0,7938	0,7350	0,6806
E	PRESENT VALUE		Rp 5.100.581.037	Rp 4.722.760.219	Rp 4.372.926.129	Rp 4.049.005.675	Rp 6.156.255.817
F	CUMMULATIVE PV		Rp 5.100.581.037	Rp 9.823.341.257	Rp 14.196.267.386	Rp 18.245.273.061	Rp 24.401.528.878
G	ANALISIS KELAYAKAN USAHA						
	NPV (Rp)	Rp 181.328.878					
	IRR (%)	8,27%					
	Net B/C Ratio	2,55					
	PBP (tahun)	3,21					

Berdasarkan Cashflow dapat terlihat bahwa Net Present Value (NPV) sebesar 181.328.878 rupiah. Artinya berdasarkan analisis NPV investasi tersebut layak untuk dijalankan karena nilainya lebih dari nol. Internal Rate of Return (IRR) sebesar 8,27%. Artinya berdasarkan analisis IRR investasi tersebut layak untuk dijalankan karena lebih dari 8% sehingga sebaiknya investasi ini diterima. Net B/C Ratio sebesar 2,55 yang artinya investasi tersebut layak untuk dijalankan karena nilai Net B/C lebih besar dari 1 sehingga sebaiknya investasi diterima. Pay Back Period (PBP) terjadi pada tahun ke 3,21 yang berarti seluruh modal yang sudah di investasikan membutuhkan waktu selama 3 tahun 3 bulan untuk dapat balik modal. Artinya investasi tersebut layak untuk dijalankan karena PBP berada dibawah lima tahun sehingga sebaiknya investasi diterima.

4. Kesimpulan

Setelah studi kajian Brown Book untuk Pengembangan Wisata Curug Puncak Jeruk ini dilakukan, ada beberapa hal yang dapat dijadikan kesimpulan yaitu :

1. Berdasarkan analisa finansial diperoleh hasil sebagai berikut :

No	Kriteria	Keterangan
1	Nilai Investasi	Rp. 24.220.200.000
2	Laba Bersih	Rp. 7.563.442.800 / thn
3	<i>Internal Rate of Return</i>	8.27 %
4	Payback Period	3 tahun 3 bulan

2. Berdasarkan analisa kelayakan yang dilakukan, maka potensi Wisata Curug Puncak Jeruk di Kabupaten Sukabumi ini layak untuk dikembangkan.