

STRATEGI PEMELIHARAAN DAN PENGEMBANGAN FASILITAS WISATA BAGI KENYAMANAN PENGUNJUNG PULE PAYUNG YOGYAKARTA

Atun Yulianto¹, Ani Wijayanti²

^{1,2} Universitas Bina Sarana Informatika, atun.aty@bsi.ac.id, ani.awi@bsi.ac.id

ABSTRAK

Pemeliharaan fasilitas wisata sering menjadi faktor yang terabaikan pada destinasi wisata yang sedang berkembang. Pengelola lebih fokus pada upaya pengembangan dan mendatangkan pengunjung. Hal ini karena pemeliharaan fasilitas wisata cenderung mendatangkan biaya dari pada keuntungan. Penelitian ini bertujuan menghasilkan alternatif strategi pemeliharaan dan pengembangan fasilitas wisata bagi kenyamanan pengunjung Pule Payung Yogyakarta. Metode penelitian yang digunakan adalah diskriptif kualitatif dengan metode analisis SWOT sebagai upaya merumuskan strategi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa total score pembobotan faktor internal pada matrik IFAS adalah 2,54 lebih kecil dari 3 atau dengan posisi tidak kuat. Dengan rincian total score faktor internal pada unsur kekuatan lebih kecil dari kelemahannya dengan perbandingan 1,26 : 1,28. Hal ini berarti strategi pemeliharaan dan pengembangan dapat dirumuskan dengan memanfaatkan kelemahan fasilitas wisata yang ada. Sedangkan total score pembobotan faktor eksternal pada matrik EFAS menghasilkan 3,09 atau kuat karena berada antara nilai 3-4 (Utama & Mahadewi, 2012). Dengan rincian total score faktor eksternal pada unsur ancaman lebih besar dari pada peluang dengan perbandingan 1,72 : 1,37. Hal ini berarti strategi pemeliharaan dan pengembangan dapat dirumuskan dengan memanfaatkan faktor eksternal ancaman terhadap fasilitas wisata yang ada. Kesimpulan dari penelitian ini berdasarkan kombinasi kelemahan dan ancaman yang dirumuskan dalam analisis SWOT menghasilkan dua strategi prioritas yaitu (1) membangun kerjasama dengan operator telekomunikasi sebagai upaya preventif untuk meningkatkan kelengkapan fasilitas penerima sinyal telepon selular dan internet melalui pengadaan penguat sinyal telekomunikasi ataupun dengan BTS, (2) menambah kelengkapan fasilitas wisata dengan pemeliharaan preventif dan represif untuk pagar kayu yang telah lapuk atau dimakan rayap serta pengamanan bagian tebing yang mudah longsor dengan bronjong sebagai upaya keamanan bagi pengunjung.

Kata Kunci : Pemeliharaan, Pengembangan, Kenyamanan

ABSTRACT

Maintenance of tourist facilities is often an overlooked factor in developing tourist destinations. Managers are more focused on development efforts and bringing in visitors. This is because maintaining tourist facilities tends to incur costs rather than profits. This study aims to produce an alternative strategy for maintaining and developing tourist facilities for the convenience of visitors to Pule Payung Yogyakarta. The research method used is descriptive qualitative with the SWOT analysis method as an effort to formulate a strategy. The results showed that the total internal factor weighted score in the IFAS matrix was 2.54 smaller than 3 or the position was not strong. With details, the total score of internal factors on the element of strength is smaller than the weakness with a ratio of 1.26: 1.28. This means that maintenance and development strategies can be formulated by taking advantage of the weaknesses of existing tourist facilities. While the

total external factor weighted score on the EFAS matrix resulted in 3.09 or strong because it was between the values of 3-4 (Utama & Mahadewi, 2012). With details, the total score of external factors on the element of threat is greater than the opportunity with a ratio of 1.72: 1.37. This means that maintenance and development strategies can be formulated by utilizing external factors of a threat to existing tourist facilities. The conclusion of this study is based on the combination of weaknesses and threats formulated in the SWOT analysis to produce two priority strategies, namely (1) building cooperation with telecommunications operators as a preventive effort to improve the completeness of receiving facilities for cellular phone and internet signals through the provision of telecommunications signal amplifiers or with BTS, (2) adding to the completeness of tourist facilities with preventive and repressive maintenance for rotten wooden fences or being eaten by termites as well as protection of landslide cliffs with gabions as security measures for visitors.

Keywords: Maintenance, Development, Comfort

PENDAHULUAN

Kulon Progo merupakan daerah yang memiliki bentang alam meliputi daerah pesisir pantai dan perbukitan. Dengan dibukanya bandara baru Yogyakarta International Airport (YIA) peluang untuk mengembangkan potensi wisata di Kulon Progo sangat luas. Terbukti dengan banyak bermunculan destinasi wisata baru berbasis kemasyarakatan melalui kelompok-kelompok sadar wisata yang dibentuk secara swadaya oleh masyarakat. Namun demikian masih dibutuhkan peran dan kerjasama yang baik dengan pihak pemerintah, perangkat desa dan antar anggota kelompok masyarakat sadar wisata itu sendiri. Pengembangan destinasi wisata di Kulon Progo dimasa lalu sangat mengandalkan area disepanjang pesisir pantai selatan, seperti Pantai Samas, Glagah, Jati Malang dan pantai-pantai lain disepanjang pesisir wilayah Kulon Progo. Terdapat 41 jenis destinasi wisata di Kulon Progo sepanjang tahun 2018 dengan tingkat kunjungan wisatawan nusantara sebanyak 1.924.676 dan wisatawan manca negara sebanyak 44.947 (BPS, 2019). Seiring dengan pembangunan bandara baru YIA, masyarakat mulai tersadar dengan keindahan bentang alam dikawasan perbukitan menoreh yang dapat dikelola menjadi destinasi wisata menarik bagi wisatawan. Diantara sekian banyak

destinasi yang muncul adalah bukit wisata Pule Payung.

Bukit wisata Pule Payung berada pada kawasan perbukitan menoreh tepatnya di Dusun Soropati, Hargotirto, Kokap, Kulon Progo Yogyakarta. Dibangun dan diresmikan sejak tanggal 15 Desember 2018 atas prakarsa Kelompok Tani Mantep Makaryo. Pule Payung awalnya merupakan tanah perkebunan desa yang dikembangkan menjadi destinasi wisata atas ide-ide pendirinya yang berbasis kemasyarakatan. Diharapkan dengan dikembangkannya destinasi ini dapat meningkatkan kesejahteraan pengelola dan warga sekitarnya dari lahan yang kurang produktif menjadi destinasi yang menarik wisatawan untuk berkunjung menikmati keindahan alam yang ditawarkan. Melalui gardu pandang, permainan buatan, restoran, dan spot khusus bagi pemburu foto selfi pengunjung dapat menikmati fasilitas wisata yang disediakan pengelola.

Walapun destinasi ini berdekatan dengan objek wisata lain yang sedang naik daun seperti Kalibiru, hal ini tidak menyurutkan pengelola dan justru menjadikan tantangan untuk mencetuskan ide-ide menarik dan unik dalam mengembangkan Pule Payung. Hingga tahun 2019 pengunjung bukti wisata Pule Payung telah mencapai 81.719 yang terdiri dari wisatawan nusantara 54.066 dan manca negara 27.653. Banyaknya destinasi wisata

disekitarnya justru menguntungkan bagi pengelola untuk membuat paket perjalanan wisata bekerjasama dengan travel agent atau tour operator, sehingga paket lebih diminati calon pengunjung. Paket perjalanan wisata yang sudah ada dari hasil kerjasama dengan travel agen antara lain paket wisata jalur Borobudur, Kalibiru, Pule Payung dan Pantai Samas.

Berdirinya destinasi bukit wisata Pule Payung sejak tahun 2018 memerlukan kerja keras pengelola untuk dapat menjaga dan mempertahankan eksistensinya. Bersaing dengan destinasi lain yang sudah ada tidak saja membutuhkan pengembangan dan pembangunan, namun seiring berjalannya waktu dibutuhkan perhatian untuk memelihara dan merawat fasilitas yang ada agar fungsinya tetap optimal saat digunakan. Menurut Corder (1992), menyatakan bahwa secara umum produk buatan manusia, seperti dalam hal ini fasilitas wisata tidak mungkin tidak rusak, namun melalui tindakan pemeliharaan (*maintenance*) hal tersebut dapat memperpanjang usia penggunaannya. Pemeliharaan dibutuhkan untuk mengantisipasi menurunnya fungsi fasilitas dan peralatan yang telah aus, seperti paku-paku yang berkarat, pagar yang mulai dimakan rayap, tanaman yang layu, tebing yang longsor, jalan yang retak dan lain sebagainya.

Pada umumnya kegiatan pemeliharaan kurang diperhatikan, hal ini disebabkan karena pemeliharaan membutuhkan biaya dan dimungkinkan tidak sebanding dengan pemasukan. Upaya *maintenance* inilah yang sering menjadi kegiatan yang tidak terjadwal dan bahkan terabaikan dengan kegiatan lain yang lebih mendatangkan keuntungan, seperti berpromosi dan penjualan. Mengacu hal tersebut peneliti tertarik untuk mengangkat permasalahan ini menjadi topik kajian dengan tujuan dapat memberikan kontribusi pada pengelola dalam merumuskan strategi pengembangan fasilitas wisata melalui pemeliharaan (*maintenance*) pada

destinasi bukit wisata Pule Payung Kulon Progo Yogyakarta.

KAJIAN LITERATUR

Fasilitas Wisata

Fasilitas wisata adalah semua fasilitas destinasi wisata yang berfungsi memenuhi kebutuhan wisata dan sebagai penunjang di tempat wisata yang didatanginya, dimana ia dapat bersantai, menikmati dan berpartisipasi pada kegiatan disuatu destinasi wisata tersebut dalam jangka waktu terbatas (Yoeti, 2003). Menurut hasil penelitian Mukiroh & Setiyorini (2012), fasilitas dapat menjadi faktor penting yang dapat meningkatkan minat calon wisatawan untuk datang ke suatu destinasi wisata. Wisatawan diharapkan dapat merasa puas dan nyaman selama berkunjung jika semua kebutuhan selama dilokasi sebuah destinasi wisata terpenuhi dengan fasilitas yang ada.

Fasilitas penunjang wisata dalam sebuah destinasi dapat mencakup sarana dan prasarana yang dapat dinikmati pengunjung selama berada dilokasi. Secara garis besar standar minimal dan contoh fasilitas sarana dan prasarana sebuah daerah wisata menurut Lothar A.Kreck dalam Yoeti (1996) dapat berupa : (1) objek : alam, sosial, budaya; (2) akses : jalan, rute, tempat parkir; (3) akomodasi : hotel, wisma, losmen, home stay; (4) fasilitas pendukung : agen travel, pusat informasi, kesehatan, pemadam kebakaran, pemandu wisata, penunjuk arah, petugas *entry & exit*; (5) transportasi : moda transportasi nyaman; (6) catering : restoran, kantin, cafe; (7) aktifitas rekreasi : berenang, jalan-jalan, bersepeda; (8) pembelanjaan ; tempat penjualan souvenir dan lainnya; (9) komunikasi : sinyal hp, TV, internet, voucher data; (10) perbankan : ATM, money changer, bank konvensional; (11) kesehatan : puskesmas, RS; (12) keamanan : satpam, pos polisi; (13) kebersihan : tempat sampah, rambu peringatan kebersihan, petugas kebersihan; (14) tempat ibadah :

Mushola, kapel dan lainnya; (15) sarana promosi : spanduk, baliho, brosur.

Pemeliharaan (*Maintenance*)

Pemeliharaan meliputi tindakan-tindakan yang dilakukan pada sebuah fasilitas agar tak mengalami kendala dan hambatan saat digunakan. Tindakan-tindakan ini dapat berupa penyetelan, pembersihan, pemeriksaan, penggantian spare part dan tindakan lainnya agar suatu fasilitas dapat tetap layak pakai dan bekerja maksimal. Membahas tentang pemeliharaan tidak lepas juga dari istilah perawatan yang merupakan tindakan perbaikan dari fasilitas-fasilitas yang telah mengalami kerusakan.

Menurut Harsanto (2013), pemeliharaan adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan dengan tujuan untuk menjaga agar fasilitas atau peralatan yang ada dapat senantiasa dalam keadaan yang baik atau siap digunakan. Sedangkan Sehwat dan Narang (2001) menyampaikan pemeliharaan merupakan serangkaian pekerjaan yang dikerjakan secara berurutan untuk menjaga atau memperbaiki suatu fasilitas sehingga dapat digunakan sesuai dengan standar fungsi dan kualitasnya. Jadi kegiatan pemeliharaan fasilitas wisata dilakukan dengan tujuan untuk menjamin sarana dan prasarana yang ada dalam kondisi baik dan siap digunakan wisatawan.

Menurut Purwanto dan Ali (2008) pemeliharaan fasilitas yang berupa sarana dan prasarana mempunyai beberapa tujuan, antara lain: (1) menjamin fasilitas selalu dalam keadaan baik dan siap digunakan untuk mendukung proses bisnis, (2) memperluma masa pakai atau umur fasilitas, (3) menjamin keamanan dan kenyamanan pemakai fasilitas, (4) mengetahui keausan lebih cepat sehingga tindakan lanjutan dapat direncanakan dengan baik, (5) menjauhkan kemungkinan kerusakan mendadak dari peralatan-peralatan yang digunakan, (6) menghindari kemungkinan kerusakan parah yang membutuhkan waktu perbaikan lama dan biaya besar, (7) menguatkan budaya

organisasi dalam mengembangkan *system* manajemen pemeliharaan yang baik, untuk peningkatan efektivitas dan efisiensi kerja, (8) menaikkan motivasi kerja karyawan. Menurut Dwiantara dan Sumarto (2004) macam-macam pemeliharaan sarana dan prasarana, antara lain: (1) perawatan *preventif* (pencegahan sebelum fasilitas mengalami kerusakan) dan (2) perawatan *represif* (perawatan fasilitas setelah mengalami kerusakan).

Kenyamanan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KKBI.web.id), kenyamanan dapat diartikan sebagai keadaan nyaman, kesegaran dan kesejahteraan. Kenyamanan dan keamanan bagi wisatawan merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi keputusan untuk melakukan suatu perjalanan ke suatu destinasi pariwisata. Menurut Sumayang (2003) unsur-unsur yang perlu mendapat perhatian untuk penyediaan fasilitas wisata agar kenyamanan pengunjung terjaga diantaranya adalah: (1) kelengkapan, (2) kebersihan dan kerapian dari fasilitas yang ditawarkan ke pengunjung; (3) kondisi dan fungsi fasilitas yang ditawarkan; (4) kemudahan menggunakan fasilitas yang ditawarkan.

Hasil penelitian Khalik (2014) dinyatakan bahwa dalam suatu destinasi wisata, banyak wisatawan yang merasa tidak nyaman dan aman karena sikap dan perilaku dari tuan rumah atau *host* yang kurang baik seperti banyaknya pedagang asongan yang menawarkan barang, pelayanan parkir yang tidak rapi, penawaran jasa *massage* dan lainnya yang ditawarkan kepada pengunjung terlalu agresif bahkan memaksa. Kasus-kasus seperti ini banyak terjadi pada destinasi wisata yang sedang berkembang dan kurang menegakkan ketertiban yang berlaku.

Faktor kenyamanan dan keamanan pada suatu kawasan destinasi wisata merupakan nilai tambah dan menjadi peluang untuk dikunjungi oleh wisatawan. Hal ini sesuai dengan apa yang dimaksudkan UNWTO (2004),

bahwa destinasi wisata di negara-negara berkembang sudah seharusnya untuk memberikan alternatif berwisata dengan jaminan keselamatan dan rasa aman bagi wisatawan selama berwisata. Menurut Taufikurrahman peneliti *Institute for Development of Economics and Finance* (Indef) dalam wawancara media online antaranews.com (2019), menyampaikan bahwa industri pariwisata dapat berkembang dengan cepat apabila didukung oleh faktor kenyamanan bagi pengunjung destinasi wisata itu sendiri. Sedangkan menurut I Ketut Sudikerta pada media harian Kompas (2015), menyatakan bahwa keamanan dan kenyamanan merupakan salah satu faktor yang harus terpenuhi oleh destinasi, sehingga wisatawan dapat berlibur dengan tenang tanpa hal-hal yang mengganggu (Fanani & Pangestuti, 2017).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini bertempat di destinasi bukit wisata Pule Payung Kulon Progo Yogyakarta dengan metode penelitian diskriptif kualitatif yang didukung survey. Pengumpulan data dilakukan sejak bulan Maret 2020 sampai Mei 2020 dengan melakukan survey, observasi dan kegiatan pendukung lainnya seperti dokumentasi dan studi pustaka. Nara sumber internal penelitian adalah pengelola destinasi sebanyak empat orang. Sedangkan nara sumber eksternal dari pengunjung sangat terbatas, karena penelitian dilaksanakan pada masa Pandemi Covid-19 sebanyak tujuh orang. Data primer yang diperoleh yaitu dari wawancara dan dokumentasi yang berupa potensi wisata, fasilitas, daya tarik dan kesan pengunjung terhadap fasilitas yang ada. Data sekunder diperoleh dari studi literatur baik melalui kepustakaan maupun media online berupa teori, hasil penelitian dan data online.

Berdasarkan data-data yang diperoleh, penelitian dilanjutkan dengan membuat klasifikasi dan analisis data untuk menentukan faktor internal dan eksternal sebagai dasar penyusunan

kekuatan, kelemahan, peluang atau ancaman kedalam matrik IFAS dan EFAS. Analisis data menggunakan metode SWOT untuk menemukan alternatif strategi pengembangan fasilitas wisata melalui pemeliharaan (*maintenance*) yang paling mungkin diterapkan pada bukit wisata Pule Payung Yogyakarta berdasarkan pembobotan yang ada pada matrik SWOT.

PEMBAHASAN

Pengunjung bukit wisata Pule Payung dapat menikmati atraksi wisata yang ditawarkan setelah membayar tiket masuk yang meliputi gardu pandang & spot foto (angkasa, lolipop, spot wolu), flying fox, jembatan surga, giant swing (ayunan), sepeda langit, wood golft, bentang alam, tanaman hias, tanaman keras, hewan darat dan hewan air.

Penelitian ini menghasilkan data hasil interview dari pengelola yang menunjukkan bahwa fasilitas wisata di bukit wisata Pule Payung meliputi: tempat parkir, peta lokasi wisata, pendopo Amarta, toilet, mushola, restoran & souvenir shop, penginapan (homestay), kantor pelayanan, perbankan (Brilink), jalan area wisata, saluran air (drainase), jaringan listrik & telekomunikasi, tempat sampah, dan pagar keamanan baik dari alam maupun buatan.

Hasil interview pengunjung terkait kenyamanannya menikmati fasilitas wisata yang ada menunjukkan bahwa tersedianya tempat parkir, restoran, pendopo, mushola, toilet, jalan, denah wisata dan tempat sampah sangat menunjang kenyamanan pengunjung. Sedangkan fasilitas wisata yang kurang dapat dinikmati selama kunjungan wisata adalah jaringan telekomunikasi, penginapan, perbankan, drainase, listrik, dan pagar pengaman.

Berdasarkan observasi, terdapat beberapa kondisi yang paling mungkin dapat menurunkan tingkat kenyamanan pengunjung dalam menggunakan fasilitas wisata diantaranya adalah : (1) sinyal alat telekomunikasi yang tidak

dapat tertangkap beberapa operator selular; (2) beberapa bagian jalan yang retak dan tertutup rerumputan; (3) terdapat bagian tebing (pagar) tanah yang lonsor; (4) pagar (kayu) buatan

yang mulai rapuh karena hewan pengerat; (5) tidak semua toilet terdapat tisu & bebas serangga; (6) tidak semua payung gasebo masih utuh (robek).



Gambar 1. Sebagian Fasilitas Wisata Yang Membutuhkan Pemeliharaan
Sumber : Dokumentasi Penelitian (2020)

Atas dasar temuan diatas seiring berjalannya waktu, penggunaan fasilitas wisata di destinasi Pule Payung membutuhkan upaya pemeliharaan dan perawatan yang bersifat preventif dan represif. Pemeliharaan dengan perawatan *preventif* dilakukan untuk mencegah sebelum fasilitas mengalami kerusakan dan *represif* dilakukan untuk perawatan fasilitas yang telah mengalami kerusakan.

Informasi yang berupa data-data tentang fasilitas wisata dan kenyamanan pengunjung dibedakan dalam dua variabel yaitu variabel internal dan eksternal yang disajikan dalam bentuk tabel berikut ini:

Tabel 1. Variabel Internal

Variabel dan indikator Lingkungan Internal	
Faktor Internal	Indikator
Fasilitas	1. Tempat parkir

wisata Pule Payung	2. Denah lokasi wisata
	3. Pendopo Amarta
	4. Toilet
	5. Mushola
	6. Restoran & souvenir shop
	7. Penginapan (homestay)
	8. Tempat duduk (gasebo payung)
	9. Kantor pelayanan
	10. Perbankan (Brilink)
	11. Jalan area wisata
	12. Saluran air (drainase)
	13. Jaringan listrik
	14. Telekomunikasi & internet
	15. Tempat sampah
	16. Pagar tebing dan kayu

Sumber : data penelitian (2020)

Tabel 2. Variabel Eksternal

Variabel dan indikator Lingkungan Eksternal	
Faktor Eksternal	Indikator
Kenyamanan Pengunjung	1. Kelengkapan 2. Kebersihan dan kerapian 3. Kondisi dan fungsi 4. Kemudahan

Sumber : data penelitian (2020)

Faktor internal dan eksternal yang ditemukan dalam tabel 1 dan 2, diklasifikasikan kembali untuk membentuk unsur kekuatan (*strenghts*),

Tabel 3. Internal Strategic Factor Analysis Summary Matrix (IFAS)

Faktor Strategis Internal	Bobot (%)	Rating	Skor (Bobot x Skor)
Kekuatan (<i>strenghts</i>) :			
1 Restoran & souvenir shop	9,75	3,28	0,32
2 Toilet	8,43	3,22	0,27
3 Tempat parkir	7,28	2,14	0,16
4 Mushola	6,74	1,18	0,08
5 Pendopo	5,37	1,42	0,08
6 Tempat sampah	5,79	1,63	0,09
7 Gasebo payung	5,24	2,27	0,12
8 Denah wisata	4,68	1,13	0,05
9 Jalan area wisata	4,67	1,11	0,05
10 Kantor pelayanan	3,21	1,23	0,04
Kelemahan (<i>weakness</i>) :			
1 Telekomunikasi dan internet	9,39	3,89	0,37
2 Pagar tebing dan kayu	9,45	3,87	0,37
3 Penginapan	6,16	2,95	0,18
4 Listrik	5,42	1,86	0,10
5 Perbankan	4,64	3,85	0,18
6 Drainase	3,78	2,38	0,09
Total	100,00		2,54

Sumber : data penelitian (2020)

Total score dari faktor internal bukit wisata Pule Payung adalah 2,54, dimana score ini menunjukkan posisi yang tidak kuat, karena posisi IFAS yang kuat berada pada score antara 3-4 (Utama & Mahadewi, 2012). Dari total score kekuatan memperoleh nilai total sebesar 1,26, dengan unsur fasilitas wisata berupa restoran dan souvenr shoup

kelemahan (*weakness*), peluang (*oportunity*) dan ancaman (*threath*) sebelum dilakukan pembobotan dan peratingan terhadap unsur-unsur tersebut. Faktor internal yang ditemukan dalam penelitian ini dibagi lagi menjadi dua kelompok, yaitu faktor internal yang teridentifikasi sebagai kekuatan dan faktor internal yang teridentifikasi sebagai kelemahan. Demikian pula dengan faktor eksternal yang terdiri dari faktor eksternal yang teridentifikasi sebagai peluang dan ancaman, sebagaimana disajikan dalam tabel berikut ini.

menjadi yang terkuat dibanding kekuatan lain yaitu sebesar 0,32. Sedangkan total score kelemahan adalah sebesar 1,28, dengan unsur fasilitas wisata berupa telekomunikasi dan internet, pagar tebing dan kayu menjadi yang terlemah dengan score sama yaitu 0,37. Jadi dapat disampaikan bahwa total score kelemahan lebih besar

dari pada score kekuatan dengan perbandingan 1,28 : 1,26, artinya strategi pemeliharaan dan pengembangan dapat dirumuskan

dengan memanfaatkan faktor internal kelemahan (*weakness*) pada analisis matrik SWOT.

Tabel 4. External Strategis Factor Analysis Summary (EFAS)

Faktor Strategis Eksternal	Bobot (%)	Rating	Score (Bobot x Skor)
Peluang (<i>opportunities</i>) :			
1. Kebersihan	15,45	3,86	0,60
2. Kerapian	15,42	3,59	0,55
3. Kemudahan	14,33	1,52	0,22
Ancaman (<i>threats</i>) :			
1. Kelengkapan	19,31	3,54	0,68
2. Kondisi	18,27	3,43	0,63
3. Fungsi	17,22	2,37	0,41
Total	100,00		3,09

Sumber : data penelitian (2020)

Total score dari faktor eksternal bukit wisata Pule Payung adalah 3,09, dimana score ini menunjukkan posisi EFAS yang kuat, karena berada pada score antara 3-4. Dari total score peluang memperoleh nilai total sebesar 1,37, dengan unsur kenyamanan pengunjung berupa kebersihan lingkungan wisata menjadi yang terkuat dibanding peluang lain yaitu sebesar 0,60. Sedangkan total score ancaman adalah sebesar 1,72, dengan unsur nyaman pengunjung

berupa kelengkapan fasilitas wisata menjadi ancaman terkuat dengan score yaitu 0,68. Jadi dapat disampaikan bahwa total score ancaman lebih besar dari pada score peluang dengan perbandingan 1,72 : 1,37, artinya strategi pemeliharaan dan pengembangan dapat dirumuskan dengan memanfaatkan faktor eksternal ancaman (*threats*) pada analisis matrik SWOT.

Tabel 5. Posisi Organisasi Berdasar Nilai Pembobotan

T O T A L	Total Nilai IFAS			
	4	3	2,54	1
N I L A I E F A S	3,09	I Tumbuh dan bina (konsentrasi via integrasi vertikal)	II Tumbuh dan bina (konsentrasi via integrasi horizontal)	III Pertahankan dan pelihara (pertumbuhan berputar)
	2	IV Tumbuh dan bina	V Pertahankan dan pelihara (strategi tidak berubah)	VI Panen atau divestasi (kawasan terikat atau jual habis kewaspadaan)
	1	VII Pertahankan dan pelihara (diversifikasi konsentrasi)	VIII Panen atau divestasi (diversifikasi konglomerasi)	IX Panen atau divestasi (likuidasi)

Sumber : Rangkuti Dalam Utama & Mahadewi (2012)

Posisi organisasi bukit wisata Pule Payung berdasarkan nilai pembobotan

saat ini berada pada titik koordinat matrik IFAS dan EFAS = 2,54 : 3,09.

Titik dari total pembobotan ini menunjukkan posisi organisasi pada kuadran II, artinya bukit wisata Pule Payung berada pada posisi internal (IFAS) kurang kuat dibanding dengan posisi eksternalnya (EFAS), sehingga perlu menumbuhkan dan membina kembali strategi pemeliharaan dan pengembangan khususnya pada fasilitas wisatanya. Pemilihan alternatif strategi pengembangan yang dapat diterapkan

dalam kondisi ini adalah dengan mengembangkan strategi pemeliharaan yang sifatnya preventif dan represif memanfaatkan ancaman dan kelemahan yang ada.

Alternatif strategi yang dapat aplikasikan untuk pemeliharaan dan pengembangan bukit wisata Pule Payung dapat dirumuskan dengan matriks SWOT sebagai berikut:

Tabel 6. Matrik SWOT

IFAS	STRENGTHS (S) : 1. Restoran & souvenir shop 2. <i>Toilet</i> 3. <i>Tempat parkir</i> 4. <i>Mushola</i> 5. <i>Pendopo</i> 6. <i>Tempat sampah</i> 7. <i>Gasebo</i> 8. <i>Denah</i> 9. <i>Jalan</i> 10. <i>Kantor</i>	WEAKNESESS (W) : 1. Telekomunikasi dan internet 2. Pagar tebing dan kayu 3. <i>Penginapan</i> 4. <i>Listrik</i> 5. <i>Perbankan</i> 6. <i>Drainase</i>
EFAS		
OPPORTUNITIES (O) 1. Kebersihan 2. <i>Kerapian</i> 3. <i>Kemudahan</i>	STRATEGI S-O : 1. Mempertahankan kebersihan restoran dan souvenir shop dengan pemeliharaan rutin (terjadwal) yang bersifat preventif agar fasilitas selalu siap digunakan untuk mendukung proses bisnis kapanpun pengunjung datang.	STRATEGI W-O : 1. Meningkatkan kebersihan kondisi pagar dan tebing yang telah lapuk dan longsor karena hewan pengerat dengan pemeliharaan yang bersifat represif, sehingga keamanan pengunjung selama berwisata tetap terjamin. 2. Memelihara kebersihan peralatan telekomunikasi dan internat yang telah dimiliki untuk meningkatkan kemudahan bagi pemakai untuk mendapatkan sinyal yang kuat
THREATS (T) 1. elengkapan 2. <i>Kondisi</i> 3. <i>Fungsi</i>	STRATEGI S-T : 1. Melengkapi restoran dan souvenir shop dengan penambahan fasilitas wifi sebagai upaya preventif untuk kenyamanan pengunjung berinternet.	STRATEGI W-T : 1. Membangun kerjasama dengan operator telekomunikasi sebagai upaya preventif untuk meningkatkan kelengkapan fasilitas penerima sinyal telepon selular dan internet melalui pengadaan penguat sinyal telekomunikasi ataupun dengan BTS 2. Menambah kelengkapan fasilitas wisata dengan

		pemeliharaan preventif dan represif untuk pagar kayu yang telah lapuk atau dimakan rayap serta pengaman tebing yang mudah longsor dengan sejenis bronjong sebagai pengaman bagi pengunjung
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sumber : Analisis Penelitian (2020)

Berdasarkan tabel 6, diketahui kombinasi strategi pengembangan fasilitas wisata Pule Payung yang meliputi strategi S-O, W-O, S-T dan WT. Dari keempat strategi tersebut dan dengan melihat besarnya score penilaian pada matrik IFAS yang menunjukkan score kelemahan lebih besar dari dari kekuatan dan matrik EFAS yang menunjukkan score ancaman lebih besar dari peluang, maka strategi kombinasi memanfaatkan kelemahan dan ancaman (W-T) dapat diprioritaskan dalam penerapannya didestinasikan wisata Pule Payung.

KESIMPULAN

Penelitian ini berdasarkan matrik IFAS dan EFAS menunjukkan posisi faktor eksternal lebih kuat dibanding faktor internal, sehingga pertemuan titik diantara keduanya berada pada posisi kuadran II. Hal ini menunjukkan bahwa posisi organisasi bukit wisata Pule Payung perlu menumbuhkan dan membina kembali strategi pemeliharaan dan pengembangan fasilitas wisatanya dengan berkonsentrasi pada integrasi horisontal atau sejajar. Alternatif strategi pemeliharaan dan pengembangan yang paling utama berdasarkan analisis SWOT adalah strategi W-T, yaitu (1) membangun kerjasama dengan operator telekomunikasi sebagai upaya preventif untuk meningkatkan kelengkapan fasilitas penerima sinyal telepon selular dan internet melalui pengadaan penguat sinyal telekomunikasi ataupun dengan BTS, (2) menambah kelengkapan fasilitas wisata dengan pemeliharaan preventif dan represif untuk pagar kayu yang telah lapuk atau dimakan rayap

serta pengaman bagian tebing yang mudah longsor dengan bronjong sebagai upaya keamanan bagi pengunjung.

Rekomendasi bagi pengelola bukit wisata Pule Payung dari hasil penelitian ini adalah dapat menerapkan strategi yang ditemukan, mengevaluasi dan memperbanyak kerjasama dengan instansi lain yang dapat mendukung kelengkapan fasilitas wisata yang ada baik dari pemerintah maupun swasta. Penelitian ini bukan tanpa kekurangan karena dilaksanakan pada masa pandemi covid-19, hal ini terkait dengan informasi yang diperoleh dari pengunjung yang terbatas dan faktor eksternal yang belum dapat dimasukkan seperti rasa nyaman, tenteram, kesegaran dan kesejukan sebagai bagian dari unsur kenyamanan pengunjung. Informasi ini dapat menjadi bahan kajian pada penelitian lanjutan untuk menambah alternatif strategi yang dapat diterapkan pada bukit wisata Pule Payung Yogyakarta.

REFERENSI

- BPS. 2019. Daerah Istimewa Yogyakarta Dalam Angka. Yogyakarta : Badan Pusat Statistik D.I. Yogyakarta
- Corder, Anthony, 1992, Teknik Manajemen Pemeliharaan, terjemahan, K. Hadi. Jakarta : Erlangga,.
- Dwiantara, Lukas dan Rumsari Hadi Sumarto. (2004). Manajemen Logistik Pedoman Praktis bagi Sekretaris dan Staf Administrasi. Jakarta: PT Grasindo.
- Fanani, Zaenal dan Edriana Pangestuti. 2017. Analisis Keamanan Dan

- Kenyamanan Objek Wisata Penanjakan 1 Bromo. *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)* Vol. 49 No. 2 Agustus 2017. Url: <http://administrasibisnis.studentjournal.ub.ac.id/index.php/jab/article/view/1920/2304>
- Harsanto, Budi. 2013. *Dasar Ilmu Manajemen Operasi*. Bandung: UNPAD
- Purwanto dan Muhamad Ali. (2008). *Teknik dan Manajemen Pergudangan*. Jakarta: Direktorat Pembinaan SMK
- Khalik, Wahyu. 2014. *Kajian Kenyamanan Dan Keamanan Wisatawan Di Kawasan Pariwisata Kuta Lombok*. JUMPA Volume 01, Nomor 01, Juli 2014 Hl.23-42. Url: <https://ojs.unud.ac.id/index.php/jumpa/article/view/10850>
- Mukiroh dan HP. Diyah Setiyorini. 2012. Pengaruh Faktor-Faktor Penarik Kepariwisataan Wisatawan Asal Malaysia Terhadap Keputusan Berkunjung Ke Kota Pekanbaru (Survei Pada Wisatawan Asal Malaysia Yang Berkunjung Ke Kota Pekanbaru). *Tourism and Hospitality Essentials (THE) Journal*, Vol.II, No.1, 2012 Hal. 269-290. Url : <https://ejournal.upi.edu/index.php/thejournal/article/view/1937/1322>
- Sumayang, L. 2003. *Dasar-dasar Manajemen Produksi dan Operasi*. Jakarta: Salemba Empat.
- Sehrawat, M.S dan Narang, J.S. 2001. *Production Management*. Naisarak: Dhanpapat RAI Co
- Taufikurahman, Rizal dalam Zubi Mahrofi (2019), *Kenyamanan Wisatawan Faktor Pendorong Industri Pariwisata*. Mataram : antaranews.com Url : <https://mataram.antaranews.com/berita/94271/kenyamanan-wisatawan-faktor-pendorong-industri-pariwisata> Akses : 7 Juni 2020.
- Utama, I Gusti Bagus Rai dan Ni Made Eka Mahadewi. 2012. *Metodologi Penelitian Pariwisata & Perhotelan*. Yogyakarta : CV ANDI Offset.
- Yoeti, Oka A. (2003), *Tours And Travel Marketing*. Jakarta : Pradnya Paramita.
- Yeoti, O. A. 1996. *Pengantar Ilmu Pariwisata*. Bandung: Angkasa

BIODATA PENULIS

Atun Yulianto, Lahir di Sleman pada tahun 1974. Meraih gelar pendidikan Sarjana pada Program Studi Akuntansi (S.E.) pada tahun 1999. Kemudian menyelesaikan pendidikan Magister Manajemen (M.M.) pada tahun 2012. Tercatat sebagai dosen Program Studi Perhotelan (D-3) di Universitas Bina Sarana Informatika sejak tahun 2000. Penulis aktif sebagai pengelola jurnal ilmiah terakreditasi Sinta dan fokus penelitian pada kajian bidang kepariwisataan dan perhotelan.

Ani Wijayanti, Berhasil menyelesaikan Pendidikan terakhir pada program Doktor, Kajian Pariwisata di Universitas Gadjah Mada pada tahun 2018. Aktif menulis artikel yang diterbitkan pada jurnal nasional dan internasional bereputasi, serta menjadi pemakalah pada beberapa seminar Internasional. Sejak tahun 2008 sampai sekarang berprofesi sebagai dosen di Universitas Bina Sarana Informatika.