

Analisis Kelayakan Aspek Pasar dan Aspek Finansial Pada Proyek Optimalisasi Desa Wisata Watulimo, Kabupaten Trenggalek

Lucky Prabawati⁽¹⁾, Apif Miptahul Hajji⁽²⁾, Aisyah Larasati⁽³⁾

Universitas Negeri Malang
Jl. Semarang No.5 Malang, Indonesia

Email: ¹luckyprabawati546@gmail.com, ²apif.miptahul.ft@um.ac.id,
³aisyah.larasati.ft@um.ac.id

Tersedia Online di

<http://www.jurnal.unublitar.ac.id/index.php/briliant>

Sejarah Artikel

Diterima 7 Desember 2023
Direvisi 15 Desember 2023
Disetujui 17 Desember 2023
Dipublikasikan 30 Mei 2024

Keywords:

Feasibility study; Financial Aspect; Market Aspect

Abstract: A feasibility study is a business project analysis of whether or not a project is feasible to carry out continuously profitably. The feasibility study has 7 aspects for investors to consider when investing in the project. The planning for the Watulimo tourist village has gone through master plan planning so it requires a feasibility study to attract investors to invest their funds. This research focuses on market aspects and quantitative financial aspects. In the market aspect, researchers use a questionnaire to determine the characteristics of tourists regarding their decision to visit. Respondents were 30 people with an age range of 13 - 18 years. Apart from that, they also predicted the number of visitors in the future. In the financial aspect, researchers use the NPV, PP and IRR methods as indicators of project feasibility. From the results of data processing, it was obtained that the market aspect of the decision to visit was influenced by psychological factors by 89.3% > other factors. The forecasting method uses the time series trend method with a double moving average model. From this model, the results show that the number of visitors will continue to increase every year. In the financial aspect, the NPV results in stages 1 and 2 were positive, the PP calculation in stage 1 was <the economic age of the building, but in stage 2 the PP was predicted to be > the economic age of the building. Meanwhile, the IRR calculation method for both stages 1 and 2 exceeds the specified interest rate (9%).

Kata Kunci:

Aspek Finansial; Aspek Pasar; Study kelayakan

Corresponding Author:

Name:
Lucky Prabawati
Email:
luckyprabawati546@gmail.com

orang dengan rentang usia 13 - 18 tahun, selain itu juga meramalkan jumlah pengunjung di masa mendatang. Pada aspek finansial peneliti menggunakan metode NPV, PP, dan IRR sebagai indikator kelayakan proyek. Dari hasil olah data diperoleh pada aspek pasar keputusan berkunjung dipengaruhi oleh faktor psikologis sebesar 89,3% > faktor yang lain. Metode peramalan menggunakan metode *time series trend* dengan model *double moving average*, dari model tersebut didapatkan hasil bahwa jumlah pengunjung akan tetap mengalami kenaikan tiap tahunnya. Pada aspek finansial didapatkan hasil NPV pada tahap 1 dan 2 bernilai positif, perhitungan PP di tahap 1 < umur ekonomis bangunan, tetapi pada tahap 2 PP diprediksi > umur ekonomis bangunan. Sedangkan dari metode perhitungan IRR baik tahap 1 dan 2 melampaui suku bunga yang ditentukan (9%).

Abstrak: Study kelayakan merupakan analisis proyek bisnis tentang layak atau tidaknya suatu proyek dilaksanakan dengan menguntungkan secara kontinu. Study kelayakan memiliki 7 aspek sebagai pertimbangan investor berinvestasi ke proyek tersebut. Perencanaan desa wisata Watulimo telah melewati perencanaan masterplan sehingga membutuhkan study kelayakan untuk menarik investor guna menginvestasikan dananya. Penelitian ini berfokus pada aspek pasar dan aspek finansial yang bersifat kuantitatif. Pada aspek pasar peneliti menggunakan kuisioner untuk mengetahui karakteristik wisatawan terhadap keputusan berkunjung. Responden sebanyak 30

PENDAHULUAN

Pariwisata secara umum dikelompokkan menjadi dua kategori yaitu pariwisata massal dan pariwisata alternatif. Pariwisata massal adalah pariwisata konvensional dengan kegiatan wisata cukup besar baik jumlah kunjungan, sarana prasarana dan daya tampung tenaga kerja yang besar. Sedangkan pariwisata konvensional merupakan alternatif dari pariwisata konvensional untuk menunjang kelestarian lingkungan. Timbulnya pariwisata alternatif karena adanya asumsi bahwa pariwisata memerlukan lingkungan yang baik serta kesadaran bahwa instrumen pariwisata dapat menunjang pelestarian lingkungan (Dwijendra, 2018). Sejalan dengan asumsi dan trend kepariwisataan tersebut, pemerintah mengembangkan desa wisata yang bertujuan untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi, kesejahteraan rakyat, menghapus kemiskinan, mengatasi pengangguran, melestarikan alam, lingkungan dan sumber daya serta memajukan kebudayaan (Kepala Biro Komunikasi, Layanan Informasi & Perekonomian, 2021). Melihat peluang pada sektor pariwisata khususnya desa wisata yang cukup besar dalam hal perekonomian, maka sektor ini penting dikembangkan. Salah satu desa yang berpotensi menjadi desa wisata adalah Desa Watulimo Kecamatan Watulimo Kabupaten Trenggalek Provinsi Jawa Timur. Pengembangan kepariwisataan Kabupaten Trenggalek diarahkan untuk mengembangkan dan melestarikan alam, peninggalan budaya, tradisi, kesenian, mendorong ekonomi dalam membentuk karakteristik masyarakat (Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kabupaten Trenggalek Tahun 2005-2025 (salinan), 2010). Sebagai rintisan desa wisata, pada lokasi site rumah budaya terdapat aktifitas seni budaya, kegiatan usaha mikro, kerajinan limbah plastik dan lain-lain (Napitulu dkk., 2022).

Berdasar kepentingan diatas, maka diperlukan kegiatan analisa kelayakan pada proyek pengembangan pembangunan Desa Wisata Watulimo. Study kelayakan merupakan penelitian tentang layak atau tidaknya suatu bisnis/proyek dilaksanakan dengan menguntungkan secara kontinu (Saebani, 2018). Adapun study kelayakan meliputi aspek hukum, aspek pasar, aspek keuangan, aspek teknis, aspek manajemen, aspek ekonomi, dan aspek dampak lingkungan (Adnyana, 2020). Pada penelitian ini hanya meneliti pada aspek pasar dan teknis. Tujuan dianalisis aspek pasar untuk menilai apakah investasi ditinjau dari segi pasar memiliki peluang pasar yang diinginkan atau tidak. Sedangkan tujuan study pada aspek teknis untuk mengetahui perkiraan pendanaan dan aliran kas proyek bisnis, sehingga dapat diketahui layak atau tidaknya rencana bisnis yang dimaksud (Adnyana, 2020).

Desa wisata Watulimo ini berbasis wisata budaya untuk memperluas konsep budaya tradisional dengan menggabungkan unsur-unsur kegiatan tambahan seperti atraksi dan penginapan, pendekatan ini diharapkan dapat memberikan dimensi baru pada daya tarik desa wisata, meningkatkan peluang pendapatan dan mendukung partisipasi masyarakat lokal. Selain itu pada aspek finansial menerapkan keberlanjutan dengan investasi berkelanjutan yang mengeksplorasi pendanaan antara profitabilitas dan dampak social, diharapkan dapat meminimalisir kerugian investasi dan dapat memberikan keuntungan jangka panjang pada semua pihak yang terlibat.

Studi kelayakan bisnis juga sering disebut studi kelayakan proyek, yaitu penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek dilaksanakan dengan berhasil (Saebani, 2018). Kegiatan Studi Kelayakan (*Feasibility Study*/FS) merupakan bagian akhir dari tahapan evaluasi kelayakan proyek, untuk menindaklanjuti hasil proses seleksi proyek dengan indikasi kelayakan yang tinggi, yang telah dihasilkan dalam pra-studi kelayakan. Fungsi kegiatan studi kelayakan adalah untuk menilai tingkat kelayakan suatu alinyemen pada koridor yang terpilih pada pra studi kelayakan, dan untuk menajamkan analisis kelayakan bagi satu atau lebih alternatif solusi yang unggul (PUSDIKLAT SDA & Konstruksi, 2018). Karena dalam penelitian ini hanya membahas aspek finansial dan pasar, maka hanya aspek tersebut yang akan dijelaskan dibawah ini: a) Aspek Pasar, untuk menilai apakah perusahaan yang akan melakukan investasi ditinjau dari segi pasar dan pemasaran memiliki peluang pasar yang diinginkan atau tidak. Atau dengan kata lain seberapa

besar potensi pasar yang ada untuk produk yang ditawarkan dan seberapa besar *market share* yang dikuasai oleh para pesaing dewasa ini. Kemudian bagaimana strategi pemasaran yang akan dijalankan, untuk menangkap peluang pasar yang ada (Adnyana, 2020), b) Aspek Teknis, aspek teknis dibahas setelah usaha/proyek tersebut dinilai layak dari aspek pasar pemasaran. Faktor-faktor yang perlu diuraikan adalah menyangkut lokasi usaha/proyek yang direncanakan, sumber bahan atau material, teknologi yang digunakan, kapasitas, jenis dan jumlah investasi yang diperlukan di samping membuat rencana produksi selama umur ekonomis proyek (Ichsan, dkk., 2019).

Metode Pengukuran Aspek Pasar dan Pemasaran yaitu a) Metode peramalan, dalam penelitian ini peneliti meramalkan jumlah pengunjung yang akan datang menggunakan metode *Time Series Trend* dengan model *Double Moving Average* Hal ini dilakukan untuk melihat peluang pemasaran yang tersedia dan menentukan sebagian daripadanya yang akan menjadi peluang pemasaran untuk proyek yang diusulkan (Husnan, 2005). Model DMA merupakan model terbaik dari metode *Trend Series Time* yang menjelaskan data dan peramalan jumlah kunjungan wisatawan (Sadewo, 2016). Dijelaskan dalam Makridakis, (2021) bahwa dasar dari metode ini adalah menghitung rata-rata bergerak kedua. Rata-rata bergerak “ganda” ini merupakan rata-rata bergerak dari rata-rata bergerak, dan menurut simbol dituliskan sebagai $MA (M \times N)$ dimana artinya adalah MA M periode dari MA N periode. Jadi prosedur peramalan rata-rata bergerak linier meliputi tiga aspek; (1) Penggunaan rata-rata bergerak tunggal pada waktu t (ditulis $S't$); (2) Penyesuaian, yang merupakan perbedaan antara rata-rata bergerak tunggal dan ganda pada waktu t (ditulis $S't - S't'$), dan; (3) Penyesuaian untuk kecenderungan dari periode t ke periode $t + 1$ (atau ke periode $t + m$ jika kita ingin meramalkan m periode ke muka); b) Perilaku konsumen, selain menggunakan metode peramalan pasar, peneliti juga perlu mengetahui indikator karakteristik yang mempengaruhi perilaku konsumen. Perilaku konsumen dalam penelitian ini diambil melalui kuisioner yang diberikan kepada pengunjung desa wisata Watulimo. Menurut (Kotler & Armstrong, 2012) pembelian konsumen sangat dipengaruhi oleh karakteristik budaya, sosial, pribadi dan psikologi; c) Metode Pengukuran Aspek Teknis, aspek teknis diperlukan untuk menentukan kelayakan dari segi teknis bangunan. Pengambilan data pada analisis aspek teknis bangunan dilakukan secara observasi dan wawancara. Selanjutnya hasil observasi dan wawancara akan dihitung menggunakan rumus sesuai peraturan pemerintah maupun mengacu pada study literatur. Adapun data yang akan dianalisis melalui observasi dan wawancara antara lain; analisis kelayakan tersebut antara lain: perencanaan teknis; pelaksanaan proyek; dan pengkajian aspek teknis.

Penelitian terdahulu terkait aspek pemasaran antara lain Perbandingan beberapa metode time series pada peramalan jumlah kunjungan wisatawan mancanegara: studi kasus di kabupaten karimun, provinsi kepulauan Riau. Menggunakan empat metode sederhana dan satu metode kompleks pada 120 data *insample* dan 15 data *outsample* didapatkan bahwa metode yang paling baik untuk menggambarkan pola data dan meramalkan jumlah kunjungan wisatawan di Kabupaten Karimun adalah Double Moving Average (Sadewo, 2016). Penelitian lain yaitu Analisis Aspek Teknik, Pasar, dan Finansial Terhadap Kelayakan Investasi Proyek Pembangunan *Town House* (Studi Kasus: Semarang *Town House* Klungkung). Menghitung Aspek Finansial menggunakan NPV, BCR, IRR, PP, Aspek Pemasaran menggunakan *Time series Trend*. Dari segi teknis, perencanaan proyek ini berada pada lokasi yang tepat sehingga mendukung aspek pemasaran *town house* ini. Dari segi aspek pasar, didapatkan hasil tingkat pendapatan *town house* pada tahun 2017 sebesar Rp 2.191.912.253 dan pada tahun 2026 menjadi sebesar Rp 4.183.967.630. Kelayakan dari aspek finansial selama 180 bulan dengan tingkat suku bunga 13,5% per tahun

dapat diterima. Hasil analisis sensitivitas menyatakan proyek masih layak dilaksanakan jika terjadi penurunan tingkat hunian hingga 15% dan biaya operasional serta pemeliharaan naik 5%. (Kristiawan, dkk., 2017).

METODE

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini berbentuk metode kuantitatif dengan menggunakan data primer dan data sekunder untuk mencari tahu tentang kelayakan pengembangan Desa Wisata Watulimo berdasarkan aspek pasar dan teknis. Teknik pengumpulan data primer dengan melakukan teknik observasi (pengamatan langsung), wawancara kepada informan yang telah ditetapkan, kuisisioner wisatawan yang dibagikan kepada 30 responden dengan minimal usia 13 tahun, dari 100 responden yang berusia mulai dari 6 tahun, serta survey lokasi area penelitian dan *site* lokasi. Sedangkan data sekunder didapat dari studi Pustaka yang didapat dari lembaga pengumpul data dan dipublikasikan kepada masyarakat.

Objek penelitian terletak di Rumah Budaya Desa Watulimo Kecamatan Watulimo Kabupaten trenggalek. Lokasi Desa Watulimo dapat diakses melalui Jalan Raya Bandung Prigi yang merupakan jalur nasional. Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari subyek penelitian dengan alat pengukuran atas alat pengembalian data langsung pada subyek sebagai informasi yang dicari. Dalam hal ini data primer didapat melalui observasi langsung pada *site* lokasi dan sekitar *site* lokasi Adapun instrument desa wisata tersebut dijelaskan pada tabel dibawah ini:

Tabel 1. Instrument Desa Wisata

Variabel	Sub Variabel	Indikator	Instrument Penelitian
Kebudayaan	Budaya	Melakukan kunjungan wisata sebagai budaya rutinitas	Kuisisioner
	Sub-Budaya	Melakukan kunjungan wisata berdasarkan kebutuhan	Kuisisioner
	Kelas Sosial	Terdapat hotel yang dekat dengan Kawasan wisata	Kuisisioner
		Terdapat tempat penginapan lain dengan keunggulan yang berbeda	Kuisisioner
Sosial	Kelompok acuan	Terdapat pandangan dan pendapat orang lain dalam mempengaruhi keputusan kunjungan wisata	Kuisisioner
	Keluarga	Terdapat pendapat/kemauan keluarga untuk melakukan kunjungan wisata	Kuisisioner
	Status sosial	Terdapat hubungan antara tujuan kunjungan berwisata dengan pekerjaan	Kuisisioner
Pribadi	Usia	-	Essay
	Pekerjaan	-	Essay
	Gaya hidup	Memilih tempat wisata berbasis budaya dan alam sebagai pilihan berwisata	Kuisisioner
		Terdapat pola dan gaya hidup untuk berwisata	Kuisisioner
Psikologis	Kepribadian	Menyukai suasana yang terdapat pada desa wisata watulimo	Kuisisioner
		Terdapat motivasi dengan obyek dan daya tarik wisata yang ditawarkan	Kuisisioner
		Terdapat minat untuk melakukan kunjungan kembali ke desa wisata Watulimo	Kuisisioner
		Terdapat keindahan alam dan budaya di Desa Wisata Watulimo	Kuisisioner
	Persepsi	Terdapat panorama yang menarik bagi wisatawan	Kuisisioner
		Terdapat pengetahuan yang didapat dari pengalaman perjalanan sebelumnya	Kuisisioner
	Pembelajaran	Terdapat keyakinan terhadap obyek wisata yang ditawarkan	Kuisisioner

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari pihak lain atau tidak diperoleh langsung dari subyek penelitian. Dalam penelitian ini, data sekunder yang berkaitan dengan aspek pasar dan aspek teknis antara lain; Data potensi pendukung dalam kaitanya dengan peluang dari

pangsa pasar; Data produk yang ditawarkan dari desa wisata; Data mengenai strategi pemasaran yang dijalankan oleh pengelola Desa Wisata; Data pengunjung tahun 2016 hingga 2023. Sedangkan untuk aspek teknis, data sekunder yang diperlukan adalah; perencanaan teknis (meliputi: topografi; pelaksanaan proyek; pengkajian aspek teknis).

Penelitian metode kuantitatif, pada aspek pemasaran menggunakan kuisioner yang meliputi instrument karakteristik wisatawan yang mempengaruhi keputusan berkunjung. Adapun pengukuran respon pengunjung menggunakan skala likert 1-5 poin. Uji validitas dilakukan dua tahap, yang pertama validasi kepada validator Bahasa dan validator ahli dalam bidangnya, yang kedua validitas menggunakan korelasi *bivariate pearson*, dan uji reliabilitas. Lebih lanjut kuisioner dianalisa menggunakan analisa deskriptif untuk mengetahui tingkat persetujuan secara prosentae dan gambaran kontinum. Hasil terakhir pada teknik kuisioner ini menghasilkan prosentase besarnya pengaruh intrumen karakteristik wisatawan terhadap keputusan berkunjung melalui uji rank sepрман dan koefisien derminasi (R^2). Selain menggunakan kuisioner pada aspek pemasaran peneliti menggunakan metode *time series trend* dengan model *double moving average* (metode pemulusan kedua) untuk memprediksi jumlah pengunjung yang berpotensi akan datang berdasarkan data jumlah pengunjung tahun 2016-2023.

Aspek finansial dalam penelitian ini direncanakan menjadi 2 tahap Pembangunan dan investasinya pertama-tama akan menghitung *cashflow* sebagai simulasi perencanaan keuangan berdasarkan wawancara dan observasi kepada pemilik dan calon investor desa wisata watulimo. Setelah men-simulasi *cashflow* peneliti akan menghitung *net preset value* untuk menentukan factor nilai waktu dari uang, *internal rate of return* untuk mengetahui besaran suku bunga yang layak, dan *payback periode* untuk merencanakan dana investasi akan kembali.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Aspek Pasar

Karakteristik wisatawan terhadap keputusan berkunjung

Dalam proses validasi ahli Bahasa terdapat beberapa revisi seperti penggunaan kata sapaan responden, kata hubung, dan kejelasan antara pertanyaan dan pernyataan. Sedangkan pada ahli materi revisi berupa beberapa item yang tidak diperlukan, fokus penelitian yang terlalu melebar, dan penggunaan kata yang tidak awam didengar oleh responden. Revisi tersebut telah dikerjakan hingga mendapat penilaian kuisioner layak untuk di ujicobakan. Selanjutnya pada uji coba kuisioner, peneliti mengambil sampel responden pada wisatawan di Wader Bank dan Kebun Kopi Karanganyar kabupaten Blitar. Berikut adalah hasil uji validitas dan reliabilitas menggunakan SPSS 25:

Tabel 2 Hasil Uji Validitas

Item	Rerata hasil Validitas	R tabel	Keterangan
Faktor pribadi	0,750	0,444	Valid
Faktor budaya	0,716	0,444	Valid
Faktor sosial	0,818	0,444	Valid
Faktor Psikologis	0,731	0,444	Valid
Keputusan berkunjung	0,775	0,444	Valid

Tabel 3. Hasil Uji Reliabilitas

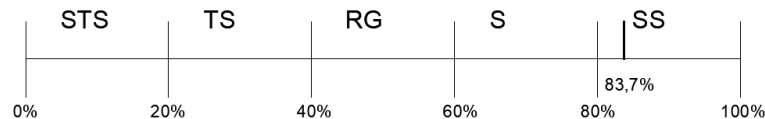
Item	Rerata hasil Validitas	R tabel	Keterangan
Faktor pribadi	0,577	0,444	Reliabel
Faktor budaya	0,659	0,444	Reliabel
Faktor sosial	0,755	0,444	Reliabel
Faktor Psikologis	0,769	0,444	Reliabel
Keputusan berkunjung	0,843	0,444	Reliabel

Pada analysis *rank spearman* hasil kuisioner terhadap 30 responden yang merupakan pengunjung desa wisata Watulimo dijelaskan pada tabel dibawah ini:

Tabel 4. Hasil frekuensi jawaban dalam skor tingkat persetujuan

Item	Hasil Skor	Skor Max	Prosentase	Keterangan
Faktor pribadi	124	150	82,5%	Sangat setuju
Faktor budaya	123	150	81,9%	Sangat setuju
Faktor sosial	123	150	82,3%	Sangat setuju
Faktor Psikologis	134	150	89,4%	Sangat setuju
Keputusan berkunjung	124	150	82,72%	Sangat setuju
		Rata-rata	83,76	Sangat setuju

Sedangkan jika digambarkan pada skala kontinum, tingkat persetujuan berada dalam ambang sangat setuju.



Gambar 1. Skala kontinum tingkat persetujuan

Selanjutnya, untuk keefisien determinasi di hitung sebagai berikut:

$$KP = r^2 \times 100\%$$

$$KP = 0,682^2 \times 100\%$$

$$KP = 46.5\%$$

Prediksi pengunjung

Pengunjung diprediksi menggunakan analisis *time series trend* dengan *model double moving average*. Perhitungan peramalan ini menggunakan nilai $\alpha = 0,1$ karena memiliki nilai MAPE terkecil dari nilai α yang lain setelah dilakukan trial-error perhitungan mulai 0,1 - 0,9. Adapun nilai MAPE pada $\alpha = 0,1$ adalah 16,194. Dibawah ini merupakan tabel prediksi jumlah pengunjung yang dihitung menggunakan Ms. Excel

Tabel 5 Prediksi Pengunjung Berdasarkan Hasil Analisis Time Series

Tahun	Bulan												Jumlah
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
2023	-	-	-	435	445	454	463	472	481	491	500	509	4250
2024	518	528	537	546	555	564	574	583	592	601	611	620	6829
2025	629	638	648	657	666	675	684	694	703	712	721	731	8158
2026	740	749	758	768	777	786	795	804	814	823	832	841	9487
2027	851	860	869	878	887	897	906	915	924	934	943	952	10816
2028	961	971	980	989	998	1007	1017	1026	1035	1044	1054	1063	12145
2029	1072	1081	1091	1100	1109	1118	1127	1137	1146	1155	1164	1174	13474
2030	1183	1192	1201	1210	1220	1229	1238	1247	1257	1266	1275	1284	14802
2031	1294	1303	1312	1321	1330	1340	1349	1358	1367	1377	1386	1395	16132
2032	1404	1413	1423	1432	1441	1450	1460	1469	1478	1487	1497	1506	17460
2033	1515	1524	1533	1543	1552	1561	1570	1580	1589	1598	1607	1617	18789
2034	1626	1635	1644	1653	1663	1672	1681	1690	1700	1709	1718	1727	20118
2035	1736	1746	1755	1764	1773	1783	1792	1801	1810	1820	1829	1838	21447
2036	1847	1856	1866	1875	1884	1893	1903	1912	1921	1930	1940	1949	22776
2037	1958	1967	1976	1986	1995	2004	2013	2023	2032	2041	2050	2059	24104
2038	2069	2078	2087	2096	2106	2115	2124	2133	2143	2152	2161	2170	25434
2039	2179	2189	2198	2207	2216	2226	2235	2244	2253	2262	2272	2281	26762

2040	2290	2299	2309	2318	2327	2336	2346	2355	2364	2373	2382	2392	28091
2041	2401	2410	2419	2429	2438	2447	2456	2466	2475	2484	2493	2502	29420
2042	2512	2521	2530	2539	2549	2558	2567	2576	2585	2595	2604	2613	30749
2043	2622	2632	2641	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7895

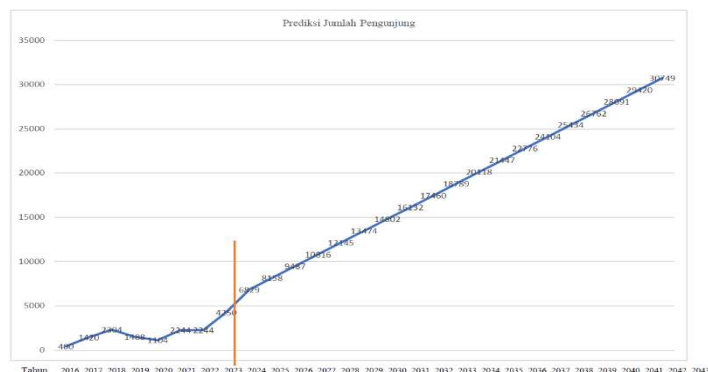


Diagram 1. Jumlah Pengunjung dan Prediksi Jumlah Pengunjung Desa Wisata Watulimo

Aspek Finansial

Pengembangan desa wisata Watulimo ini direncanakan akan dibangun dalam 2 tahap. Berdasarkan hal tersebut, peneliti menghitung aspek finansial menjadi dua tahap investasi Pembangunan tahap 1

Total Biaya Konstruksi	: Rp 58.559.000.000
Biaya Operasional	: Rp 5.563.105.000
Biaya Perijinan dan Legal	: Rp 4.977.515.000
Estimasi Masa Pembangunan	: 2 Tahun
Estimasi Tahun Mulai Beroperasi	: 2025
Estimasi Biaya Operasional	: Rp. 780.000.000 (Tahun Pertama) dan
diestimasi mengalami peningkatan 10% per tahun	
Investasi	: Rp 63.536.515.000.00
Modal Kerja	: 5.563.105.000.00

Perkiraan Laba setelah pajak / EAT

Tabel 6 Perkiraan Laba Setelah Pajak/ EAT Tahap I

Tahun	Pendapatan	Biaya Operasional (b)	Laba (a-b) = (c)	Pajak (d)	EAT (c)-((c)x(d)) = (e)
	(a)				
2025	4500.000.000.00	780.000.000.00	3720000000.00	10%	3348000000.00
2026	4950000000.00	858000000.00	4092000000.00	10%	3682800000.00
2027	5445000000.00	943800000.00	4501200000.00	10%	4051080000.00
2028	5989500000.00	1038180000.00	4951320000.00	10%	4456188000.00
2029	6588450000.00	1141998000.00	5446452000.00	10%	4901806800.00
2030	7247295000.00	1256197800.00	5991097200.00	10%	5391987480.00
2031	7972024500.00	1381817580.00	6590206920.00	10%	5931186228.00
2032	8769226950.00	1519999338.00	7249227612.00	10%	6524304850.80
2033	9646149645.00	1671999271.80	7974150373.20	10%	7176735335.88
2034	10610764609.50	1839199198.98	8771565410.52	10%	7894408869.47
2035	11671841070.45	2023119118.88	9648721951.57	10%	8683849756.41
2036	12839025177.50	2225431030.77	10613594146.73	10%	9552234732.06
2037	14122927695.24	2447974133.84	11674953561.40	10%	10507458205.26
2038	15535220464.77	2692771547.23	12842448917.54	10%	11558204025.79
2039	17088742511.25	2962048701.95	14126693809.30	10%	12714024428.37
2040	18797616762.37	3258253572.14	15539363190.23	10%	13985426871.20
2041	20677378438.61	3584078929.36	17093299509.25	10%	15383969558.32
2042	22745116282.47	3942486822.29	18802629460.17	10%	16922366514.16

2043	25019627910.72	4336735504.52	20682892406.19	10%	18614603165.57
2044	27521590701.79	4770409054.98	22751181646.81	10%	20476063482.13
Jumlah					Rp 191.756.698.303,42

Penyusutan

Perhitungan Penyusutan sesuai klasifikasi bangunan Permanen

$$\frac{\text{Investasi} - \text{Modal Kerja}}{\text{Umur Ekonomis}} = \text{Penyusutan}$$

$$\frac{\text{Rp } 34.974.000.000 - \text{Rp } 3.322.530.000}{10 \text{ Tahun}} = \text{Rp } 3.165.147.000$$

Perhitungan penyusutan sesuai klasifikasi bangunan non permanen

$$\frac{\text{Investasi} - \text{Modal Kerja}}{\text{Umur Ekonomis}} = \text{Penyusutan}$$

$$\frac{\text{Rp } 23.585.000.000 - \text{Rp } 2.240.575.000}{5 \text{ Tahun}} = \text{Rp } 4.268.885.000$$

Penyusutan selama 20 tahun

Penyusutan bangunan permanen + penyusutan bangunan tidak permanen = Penyusutan

$$\text{Rp. } 3.165.147.00 + \text{Rp. } 4.268.885.000 = \text{Rp. } 7.434.032.000$$

Cashflow

Tabel 7. Cash Flow Tahap I

Tahun	EAT	Penyusutan	Kas Bersih	Discount Factor (9%)	PV Kas Bersih
	(a)	(b)	(a+b) = (c)	(d)	(c)x(d) = (e)
2025	Rp. 3.348.000.000	Rp. 7.434.032.000	Rp 10.782.032.000	0.9174	Rp 9.887.123.344
2026	Rp. 3.682.800.000	Rp. 7.434.032.000	Rp 11.116.832.000	0.8417	Rp 9.360.372.544
2027	Rp. 4.051.080.000	Rp. 7.434.032.000	Rp 11.485.112.000	0.7722	Rp 8.866.506.464
2028	Rp. 4.456.188.000	Rp. 7.434.032.000	Rp 11.890.220.000	0.7084	Rp 8.418.275.760
2029	Rp. 4.901.806.800	Rp. 7.434.032.000	Rp 12.335.838.800	0.6499	Rp 8.018.295.220
2030	Rp. 5.391.987.480	Rp. 7.434.032.000	Rp 12.826.019.480	0.5963	Rp 7.644.307.610
2031	Rp. 5.931.186.228	Rp. 7.434.032.000	Rp 13.365.218.228	0.5470	Rp 7.310.774.371
2032	Rp. 6.524.304.850	Rp. 7.434.032.000	Rp 13.958.336.850	0.5019	Rp 7.007.085.099
2033	Rp. 7.176.735.335	Rp. 7.434.032.000	Rp 14.610.767.335	0.4604	Rp 6.720.952.974
2034	Rp. 7.894.408.869	Rp. 7.434.032.000	Rp 15.328.440.869	0.4224	Rp 6.468.602.047
2035	Rp. 8.683.849.756	Rp. 7.434.032.000	Rp 16.117.881.756	0.3875	Rp 6.253.738.121
2036	Rp. 9.552.234.732	Rp. 7.434.032.000	Rp 16.986.266.732	0.3555	Rp 6.047.110.957
2037	Rp. 10.507.458.205	Rp. 7.434.032.000	Rp 17.941.490.205	0.3262	Rp 5.848.925.807
2038	Rp. 11.558.204.025	Rp. 7.434.032.000	Rp 18.992.236.025	0.2992	Rp 5.678.678.571
2039	Rp. 12.714.024.428	Rp. 7.434.032.000	Rp 20.148.056.428	0.2745	Rp 5.540.715.518
2040	Rp. 13.985.426.871	Rp. 7.434.032.000	Rp 21.419.458.871	0.2519	Rp 5.397.703.635
2041	Rp. 15.383.969.558	Rp. 7.434.032.000	Rp 22.818.001.558	0.2311	Rp 5.270.958.360
2042	Rp. 16.922.366.514	Rp. 7.434.032.000	Rp 24.356.398.514	0.2120	Rp 5.163.556.485
2043	Rp. 18.614.603.165	Rp. 7.434.032.000	Rp 26.048.635.165	0.1945	Rp 5.079.483.857
2044	Rp. 20.476.063.482	Rp. 7.434.032.000	Rp 27.910.095.482	0.1784	Rp 4.967.996.996
Jumlah Present Value Kas Bersih					Rp 134.951.163.740

Payback period

Tabel 8. Penghitungan PP Tahap I

Tahun Ke	Investasi - Kas Bersih (f) = (f-e)	Sisa (e)
1	Rp. 63.536.515.000	Rp. 9.887.123.344
2	Rp. 53.649.391.656	Rp. 9.360.372.544
3	Rp. 44.289.019.112	Rp. 8.866.506.464
4	Rp. 35.422.512.648	Rp. 8.418.275.760

5	Rp. 27.004.236.888	Rp. 8.018.295.220
6	Rp. 18.985.941.668	Rp. 7.644.307.610
7	Rp. 11.341.634.058	Rp. 7.310.774.370
8	Rp. 4.030.859.687	Rp. 7.007.085.098

Karena sisa pada tahun ke-8 tidak bisa dikurangi *proceed* tahun ke 9, maka siswa *proceed* tahun ke 8 dibagi *proceed* tahun ke 9, yaitu:

$$PP = \frac{\text{Sisa Proceed tahun ke } - 8}{\text{proceed tahun ke } - 9} \times 10 \text{ tahun}$$

$$PP = \frac{4.030.859.687}{7.007.085.098} \times 10 \text{ tahun}$$

= 5,75 bulan (Jadi Payback Period (PP) adalah 8 tahun 6 bulan)

Internal rate of return

Tabel 9. Tabel Penghitungan IRR Tahap I

Tahun	Kas Bersih (a)	NPV	NPV
		Asumsi 9% (a)/(1+0,09) ^t = (c)	Asumsi 10% (a)/(1+0,1) ^t = (d)
1	Rp. 3.348.000.000	Rp. 2.817.944.617	Rp. 2.766.942.148
2	Rp. 3.682.800.000	Rp. 3.099.739.079	Rp. 3.043.636.363
3	Rp. 4.051.080.000	Rp. 3.409.712.987	Rp. 3.348.000.000
4	Rp. 4.456.188.000	Rp. 3.750.684.285	Rp. 3.682.800.000
5	Rp. 4.901.806.800	Rp. 4.125.752.714	Rp. 4.051.080.000
6	Rp. 5.391.987.480	Rp. 4.538.327.985	Rp. 4.456.188.000
7	Rp. 5.931.186.228	Rp. 4.992.160.784	Rp. 4.901.806.800
8	Rp. 6.524.304.850	Rp. 5.491.376.862	Rp. 5.391.987.479
9	Rp. 7.176.735.335	Rp. 6.040.514.548	Rp. 5.931.186.227
10	Rp. 7.894.408.869	Rp. 6.644.566.003	Rp. 6.524.304.850
11	Rp. 8.683.849.756	Rp. 7.309.022.604	Rp. 7.176.735.335
12	Rp. 9.552.234.732	Rp. 8.039.924.864	Rp. 7.894.408.869
13	Rp. 10.507.458.205	Rp. 8.843.917.351	Rp. 8.683.849.756
14	Rp. 11.558.204.025	Rp. 9.728.309.085	Rp. 9.552.234.731
15	Rp. 12.714.024.428	Rp. 10.701.139.994	Rp. 10.507.458.204
16	Rp. 13.985.426.871	Rp. 11.771.253.994	Rp. 11.558.204.025
17	Rp. 15.383.969.558	Rp. 12.948.379.393	Rp. 12.714.024.428
18	Rp. 16.922.366.514	Rp. 14.243.217.333	Rp. 13.985.426.871
19	Rp. 18.614.603.165	Rp. 15.667.539.066	Rp. 15.383.969.557
20	Rp. 20.476.063.482	Rp. 17.234.292.973	Rp. 16.922.366.514
Total PV Kas Bersih		Rp. 161.397.776.532	Rp. 158.476.610.164
NPV		Rp. 97.861.261.532	Rp. 94.940.095.164

$$IRR = 9\% + (Rp. 94.940.095.164 : Rp. 2.921.166.369) \times 1\% = 41.50\%$$

Pembangunan tahap 2

Total Biaya Konstruksi	: Rp 144.225.000.000
Biaya Operasional	: Rp 13.701.375.000
Biaya Perijinan dan Legal	: Rp 12.259.125.000
Estimasi Masa Pembangunan	: 2 Tahun
Estimasi Tahun Mulai Beroperasi	: 2030
Estimasi Biaya Operasional	: Rp 936.000.000 (Tahun Pertama) dan diestimasikan mengalami peningkatan 10% per tahun
Estimasi Pendapatan	: Rp 6.000.000.000 (Tahun Pertama) dan diestimasikan mengalami peningkatan 10% per tahun.
Umur Ekonomis	: 20 Tahun
Investasi	: Rp 156484125000.00
Modal Kerja	: Rp 13701375000

Perkiraan Laba setelah Pajak/EAT

Tabel 10 Perkiraan Laba Setelah Pajak/ EAT Tahap II

Tahun	Pendapatan	Biaya Operasional	Lab a	Pajak	EAT
2031	6000000000.00	936000000.00	5064000000.00	10%	4557600000.00
2032	6600000000.00	1029600000.00	5570400000.00	10%	5013360000.00
2033	7260000000.00	1132560000.00	6127440000.00	10%	5514696000.00
2034	7986000000.00	1245816000.00	6740184000.00	10%	6066165600.00
2035	8784600000.00	1370397600.00	7414202400.00	10%	6672782160.00
2036	9663060000.00	1507437360.00	8155622640.00	10%	7340060376.00
2037	10629366000.00	1658181096.00	8971184904.00	10%	8074066413.60
2038	11692302600.00	1823999205.60	9868303394.40	10%	8881473054.96
2039	12861532860.00	2006399126.16	10855133733.84	10%	9769620360.46
2040	14147686146.00	2207039038.78	11940647107.22	10%	10746582396.50
2041	15562454760.60	2427742942.65	13134711817.95	10%	11821240636.16
2042	17118700236.66	2670517236.92	14448182999.74	10%	13003364699.77
2043	18830570260.33	2937568960.61	15893001299.72	10%	14303701169.74
2044	20713627286.36	3231325856.67	17482301429.69	10%	15734071286.72
2045	22784990014.99	3554458442.34	19230531572.65	10%	17307478415.39
2046	25063489016.49	3909904286.57	21153584729.92	10%	19038226256.93
2047	27569837918.14	4300894715.23	23268943202.91	10%	20942048882.62
2048	30326821709.96	4730984186.75	25595837523.21	10%	23036253770.89
2049	33359503880.95	5204082605.43	28155421275.52	10%	25339879147.97
2050	36695454269.05	5204082605.43	31491371663.62	10%	28342234497.26
Jumlah				Rp 261.504.905.124,96	

Penyusutan

Perhitungan Penyusutan sesuai klasifikasi bangunan Permanen

$$\frac{\text{Investasi} - \text{Modal Kerja}}{\text{Umur Ekonomis}} = \text{Penyusutan}$$

$$\frac{\text{Rp } 66.630.000.000 - \text{Rp } 6.329.850.000}{10 \text{ Tahun}} = \text{Rp } 6.030.015.000$$

Perhitungan penyusutan sesuai klasifikasi bangunan non permanen

$$\frac{\text{Investasi} - \text{Modal Kerja}}{\text{Umur Ekonomis}} = \text{Penyusutan}$$

$$\frac{\text{Rp } 14.595.000.000 - \text{Rp } 1.386.525.000}{5 \text{ Tahun}} = \text{Rp } 2.641.695.000$$

Penyusutan selama 20 tahun

$$\begin{aligned} \text{Penyusutan bangunan permanen} + \text{penyusutan bangunan tidak permanen} &= \text{Penyusutan} \\ \text{Rp. } 6.030.015.000 + \text{Rp. } 2.641.695.000 &= \text{Rp. } 8.671.710.000 \end{aligned}$$

Cashflow

Tabel 11. Cashflow tahap 2

Tahun	EAT	Penyusutan	Kas Bersih	Discount Factor (9%)	PV Kas Bersih
2031	Rp. 4.557.600.000.00	Rp. 8.671.710.000	Rp. 13.229.310.000	0.9174	Rp. 12.136.568.994
2032	Rp. 5.013.360.000.00	Rp. 8.671.710.000	Rp. 13.685.070.000	0.8417	Rp. 11.518.723.419
2033	Rp. 5.514.696.000.00	Rp. 8.671.710.000	Rp. 14.186.406.000	0.7722	Rp. 10.954.742.713
2034	Rp. 6.066.165.600.00	Rp. 8.671.710.000	Rp. 14.737.875.600	0.7084	Rp. 10.440.311.075
2035	Rp. 6.672.782.160.00	Rp. 8.671.710.000	Rp. 15.344.492.160	0.6499	Rp. 9.972.385.454
2036	Rp. 7.340.060.376.00	Rp. 8.671.710.000	Rp. 16.011.770.376	0.5963	Rp. 9.547.818.675
2037	Rp. 8.074.066.413.60	Rp. 8.671.710.000	Rp. 16.745.776.413	0.5470	Rp. 9.159.939.698
2038	Rp. 8.881.473.054.96	Rp. 8.671.710.000	Rp. 17.553.183.054	0.5019	Rp. 8.809.942.575
2039	Rp. 9.769.620.360.46	Rp. 8.671.710.000	Rp. 18.441.330.360	0.4604	Rp. 8.490.388.498

2040	Rp. 10.746.582.396.50	Rp. 8.671.710.000	Rp. 19.418.292.396	0.4224	Rp. 8.202.286.708
2041	Rp. 11.821.240.636.16	Rp. 8.671.710.000	Rp. 20.492.950.636	0.3875	Rp. 7.941.018.372
2042	Rp. 13.003.364.699.77	Rp. 8.671.710.000	Rp. 21.675.074.700	0.3555	Rp. 7.705.489.056
2043	Rp. 14.303.701.169.74	Rp. 8.671.710.000	Rp. 22.975.411.170	0.3262	Rp. 7.494.579.124
2044	Rp. 15.734.071.286.72	Rp. 8.671.710.000	Rp. 24.405.781.287	0.2992	Rp. 7.302.209.761
2045	Rp. 17.307.478.415.39	Rp. 8.671.710.000	Rp. 25.979.188.415	0.2745	Rp. 7.131.287.220
2046	Rp. 19.038.226.256.93	Rp. 8.671.710.000	Rp. 27.709.936.257	0.2519	Rp. 6.980.132.943
2047	Rp. 20.942.048.882.62	Rp. 8.671.710.000	Rp. 29.613.758.883	0.2311	Rp. 6.843.739.678
2048	Rp. 23.036.253.770.89	Rp. 8.671.710.000	Rp. 31.707.963.771	0.2120	Rp. 6.722.088.319
2049	Rp. 25.339.879.147.97	Rp. 8.671.710.000	Rp. 34.011.589.148	0.1945	Rp. 6.615.254.089
2050	Rp. 28.342.234.497.26	Rp. 8.671.710.000	Rp. 37.013.955.497	0.1784	Rp. 6.603.287.698
Jumlah			Rp 404.287.655.124,97		156582259261.75
			Jumlah Present Value Kas Bersih		Rp 170.527.194.070

Payback period

Tabel 12. Penghitungan Payback Period (PP)

Kas Bersih Tahun Ke	Investasi - Kas Bersih	Sisa
1	Rp. 156.484.125.000	Rp. 12.136.568.994
2	Rp. 144.347.556.006	Rp. 11.518.723.419
3	Rp. 132.828.832.587	Rp. 10.954.742.713
4	Rp. 121.874.089.874	Rp. 10.440.311.075
5	Rp. 111.433.778.799	Rp. 9.972.385.454
6	Rp. 101.461.393.344	Rp. 9.547.818.675
7	Rp. 91.913.574.669	Rp. 9.159.939.698
8	Rp. 82.753.634.971	Rp. 8.809.942.575
9	Rp. 73.943.692.396	Rp. 8.490.388.498
10	Rp. 65.453.303.898	Rp. 8.202.286.708
11	Rp. 57.251.017.190	Rp. 7.941.018.372
12	Rp. 49.309.998.819	Rp. 7.705.489.056
13	Rp. 41.604.509.763	Rp. 7.494.579.124
14	Rp. 34.109.930.639	Rp. 7.302.209.761
15	Rp. 26.807.720.878	Rp. 7.131.287.220
16	Rp. 19.676.433.658	Rp. 6.980.132.943
17	Rp. 12.696.300.715	Rp. 6.843.739.678
18	Rp. 5.852.561.037	Rp. 6.722.088.319

Internal rate of return

Tabel 13. Tabel Penghitungan IRR Tahap II

Tahun	Kas Bersih	NPV	NPV
		Asumsi 9% (a)/(1+0,09) ^t = (c)	Asumsi 10% (a)/(1+0,1) ^t = (d)
1	Rp. 4.557.600.000.00	Rp 11.134.845.552	Rp 10.933.314.050
2	Rp. 5.013.360.000.00	Rp 11.518.449.625	Rp 11.309.975.207
3	Rp. 5.514.696.000.00	Rp 11.940.414.107	Rp 11.724.302.479
4	Rp. 6.066.165.600.00	Rp 12.404.575.036	Rp 12.180.062.479
5	Rp. 6.672.782.160.00	Rp 12.915.152.058	Rp 12.681.398.479
6	Rp. 7.340.060.376.00	Rp 13.476.786.782	Rp 13.232.868.079
7	Rp. 8.074.066.413.60	Rp 14.094.584.979	Rp 13.839.484.639
8	Rp. 8.881.473.054.96	Rp 14.774.162.995	Rp 14.506.762.855
9	Rp. 9.769.620.360.46	Rp 15.521.698.813	Rp 15.240.768.893
10	Rp. 10.746.582.396.50	Rp 16.343.988.213	Rp 16.048.175.534
11	Rp. 11.821.240.636.16	Rp 17.248.506.553	Rp 16.936.322.840
12	Rp. 13.003.364.699.77	Rp 18.243.476.727	Rp 17.913.284.876
13	Rp. 14.303.701.169.74	Rp 19.337.943.919	Rp 18.987.943.115
14	Rp. 15.734.071.286.72	Rp 20.541.857.829	Rp 20.170.067.179
15	Rp. 17.307.478.415.39	Rp 21.866.163.131	Rp 21.470.403.649
16	Rp. 19.038.226.256.93	Rp 23.322.898.962	Rp 22.900.773.766
17	Rp. 20.942.048.882.62	Rp 24.925.308.377	Rp 24.474.180.895
18	Rp. 23.036.253.770.89	Rp 26.687.958.733	Rp 26.204.928.736
19	Rp. 25.339.879.147.97	Rp 28.626.874.125	Rp 28.108.751.362
20	Rp. 28.342.234.497.26	Rp 31.153.896.555	Rp 30.590.036.775
Total PV Kas Bersih		Rp. 366.079.543.071	Rp. 359.453.805.886
NPV		Rp. 18.303.977.154	Rp. 17.972.690.294

$$IRR = 9\% + (\text{Rp. } 17.972.690.294 : \text{Rp. } 331.286.859) \times 1\% = 63,25\%$$

Pembahasan

Dengan memperhatikan hasil olah data diatas dapat terlihat bahwa *payback periode* dalam 2 tahap pembangunan membutuhkan waktu 26 tahun. Sedangkan pada aspek pemasaran baik secara kuisoner maupun secara peramalan jumlah pengunjung tidak terjadi penurunan minat wisata berkunjung ke desa wisata Watulimo.

Aspek Pemasaran

Kriteria pengunjung wisatawan

- Berdasarkan hasil penelitian, dapat diketahui bahwa secara keseluruhan hasil rata-rata tanggapan responden mengenai indikator karakteristik wisatawan terhadap keputusan berkunjung memiliki rata-rata tanggapan responden sebesar 83,76%, dimana rata-rata tersebut berada pada interval (80%-100%) sehingga dapat disimpulkan bahwa tanggapan responden terhadap desa wisata Watulimo ini sangat setuju, hal ini dapat ditunjukkan dengan banyaknya tanggapan setuju dari responden mengenai pernyataan yang ada pada factor psikologis yang memperoleh prosentase terbesar dan factor lain mempunyai prosentase yang hampir sama, yang di presepikan pada desa wisata Watulimo.
- Berdasarkan hasil keeratan hubungan angka koefisien korelasi sebesar rata-rata 0,68**. Artinya tingkat kekuatan hubungan antara variabel karakteristik wisatawan dengan keputusan berkunjung sebesar 0,68 atau kuat. Sedangkan melihat semua angka koefisien bernilai positif, sehingga hubungan variabel tersebut bersifat searah. Pada nilai sginifikasi aatau Sig. (2-tailed) pada perhitungan SPSS sebesar 0,001, diketahui nilai Sig. (2-tailed) $0,001 < 0,05$ maka artinya ada hubungan yang signifikasi antara variabel karakteristik wisatawan dengan keputusan berkunjung. Penelitian lain menghasilkan bahwa faktor psikologis berpengaruh paling besar adalah Analisis Perilaku Konsumen yang Mempengaruhi Pemilihan Tempat Wisata Pantai Dendang Melayu Betawi yang menghasilkan koefisien pada faktor psikologi (1,102), faktor social (0,235), faktor pribadi (0,422) dan faktor budaya (0,637). (Lubis & Kartikasari, 2019)

Prediksi jumlah pengunjung

- Perhitungan menggunakan Time series trend dengan model DMA menghasilkan prediksi selama 20 tahun kedepan dengan rata-rata per bulannya mencapai 1538 pengunjung. Prediksi dimulai pada bulan April 2023 memprediksi sebanyak 435 pengunjung dan akan terus meningkat. Menggunakan metode yang sama (*Double Moving Average*) pada penelitian yang sama (Kristiawan, dkk., 2017) menggunakan metode trend linier karena mendapatkan nilai MAPE dan MAD terkecil diantara metode Trend Parabola dan Trend Logaritma untuk mengkaji study kelayakan proyek Pembangunan *Town House* Kulungkung. Penelitian tersebut memprediksi pendapatan yang akan dihasilkan oleh kedatangan pengunjung di *Town House* Klungkung selama 5 tahun kedepan (2021-2026) sebesar Rp. 4.183.967.630

Aspek Finansial

Biaya Operasioanal

Tahapan Pembangunan pada desa wisata Watulimo ini pada Tahap 1 diprediksi menelan biaya sebesar Rp. 69.099.620.000 termasuk biaya operasional dan biaya legal/perizinan. Biaya operasional diprediksi mencapai Rp. 780.000.000 per tahun dan diestimasikan mengalami kenaikan 10% per tahunnya. Tahapan ke-2 pembangunan desa wisata Watulimo direncanakan membutuhkan investasi sebesar Rp. 144.225.000.000 lebih besar daripada tahap 1. Penelitian lain menghitung detail meliputi pembiayaan listrik, pegawai, telvon, pemasaran, perawatan dan biaya

operasional, biaya operasional tersebut dihitung perbulan dan tidak ada prediksi kenaikan per tahunnya (Wulandari, dkk., 2021). Berbeda dengan prediksi operasional di desa Watulimo, biaya operasional (listrik, air, telvon, dan media sosial) belum direncanakan.

Perkiraan Laba Setelah Pajak/EAT

Dalam perkiraan laba setelah pajak perencanaan desa Watulimo ini, pajak diasumsikan dengan tarif 10%. Penelitian lain memperkirakan tarif pajak sebesar 25% % karena menyesuaikan dengan Peraturan Pajak No 46 Tahun 2013. Pada penelitian tersebut perkiraan laba setelah pajak juga diprediksi hingga 20 tahun kedepan (Sutika, dkk., 2017).

Penyusutan

Penyusutan pada perencanaan desa wisata Watulimo dibedakan menjadi 2 yaitu untuk bangunan permanen dan non permanen. Cara menghitung penyusutan menggunakan metode garis lurus dengan umur ekonomis 10 tahun untuk bangunan permanen dan 5 tahun untuk bangunan non permanen. Pada tahap 1 hasil penyusutan sejumlah Rp. 7.434.032 per tahunnya. Sedangkan pada tahap 2 penyusutan bangunan permanen dan non permanen sebesar Rp. 8.671.710.000. Masih dalam penelitian Pembangunan pusat perbelanjaan Cokroaminoto perhitungan penyusutan di asumsikan bahwa bangunan mempunyai umur ekonomis 20 tahun dan mempunyai nilai sisi 40% mendapatkan hasil penyusutan Rp. 3.480.000.000/tahun dengan modal investasi Rp. 116.000.000.000 (Sutika, dkk., 2017).

Payback period

Pada perhitungan diatas didapat bahwa pengembalian dana investasi diprediksi sampai tahun ke 8 atau 8 tahun 6 bulan, pengembalian dana lebih cepat 1.5 tahun daripada umur ekonomis bangunan yaitu 10 tahun, sedangkan payback period pada tahap 2 diprediksi akan mencapai tahun ke 18 setelah pembangunan tahap 2 selesai dan dibuka untuk wisatawan. Penelitian lain juga menggunakan umur ekonomis sebagai acuan maksimal pengembalian dana investasi, yang memperoleh hasil pengembalian dana pada tahun ke 4 bulan ke 6, pada penelitian tersebut didapati umur ekonomis bangunan yang diinvestasikan 20 tahun, jadi payback period selama 4 tahun 6 bulan masih lebih rendah daripada umur maksimal bangunan atau bisa dikatakan sangat layak.(Sutika, dkk., 2017).

Net Present Value

Pada penelitian ini menggunakan suku bunga 9%. pada tahap 1 dikatakan layak karena menghasilkan NPV sebesar Rp. 71.414.648.740 dengan total investasi Rp. 63.536.515.000. NPV pada tahap 2 bisa dikatakan layak diterima oleh investor. Karena pada perhitungannya didapatkan NPV sebesar Rp. 14.088.069.070 > 0 yang berarti proyek ini layak dilanjutkan. Jika melihat pada penelitian Analisis Kelayakan Finansial Pengembangan Dermaga Kusamba di Desa Pesinggahan Klungkung, peneliti menggunakan suku bunga 12% hingga menghasilkan nilai NPV sebesar Rp. 1.196.629.027 > 0 dengan total investasi 45.015.000.000 (Mahapatni, dkk., 2023).

Internal Rate of return

Perhitungan IRR atas investasi pada perencanaan pengembangan desa Watulimo ini menggunakan tingkat keuntungan 9%. Dimana tingkat bunga bank yang digunakan sebagai acuan berdasarkan tingkat bunga Bank Indonesia pada bulan Maret 2023, tingkat bunga bank yang digunakan sebesar 9%. Adapun tingkat bunga ke 2 peneliti menggunakan suku bunga 10%. Pada perhitungan tersebut dihasilkan IRR sebesar 41,50% yang artinya lebih besar dari arus pengembalian yang diinginkan yaitu 9%. Sedangkan pada tahap 2 mencapai 63,25% lebih besar dari suku bunga 9% dan masih jauh lebih besar daripada tahap 1. Penelitian lain menggunakan tingkat keuntungan (r) 15% berdasarkan suku bunga terakhir di bulan Desember 2020, Adapun tingkat keuntungan kedua menggunakan (r) 5%. Pada perhitungan tersebut mendapatkan hasil

IRR sebesar 38% lebih besar daripada suku bunga yang diharapkan yaitu 15% yang menjadi alasan objek wisata Air terjun Kanto Lampo layak dilaksanakan (Karya, dkk., 2022).

SIMPULAN

Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pada aspek pemasaran kriteria pengunjung wisatawan mendapatkan hasil dalam ambang sangat memuaskan. Sedangkan saat melihat arah hubungan antar variabel diartikan bahwa kriteria wisatawan maka keputusan berkunjung juga akan meningkat, selain itu dilihat dari hasil signifikasi mendapat kesimpulan bahwa variabel kriteria wisatawan signifikan dengan keputusan berkunjung; pada aspek pemasaran tentang peramalan pengunjung berdasarkan analisa time series, didapatkan hasil bahwa pengunjung akan terus meningkat hingga 20 tahun kedepan; Pada aspek finansial, metode pengukuran kelayakan finansial NPV, Payback periode, dan IRR adalah layak.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan maka; pada aspek pemasaran diperlukan pemasaran bersifat online melalui media sosial yang diliput secara berkala agar prediksi pengunjung yang diramalkan dapat direalisasikan; pada aspek finansial butuh dikaji ulang penyusunan RAB dan penurunan harga konstruksi, agar payback period tercapai sebelum umur ekonomis bangunan habis; untuk penelitian selanjutnya perlu dilanjutkan aspek lainnya (aspek hukum, ekonomi, manajemen, teknologi, dan amdal).

DAFTAR RUJUKAN

- Adnyana, I. M. (2020). *Study Kelayakan Bisnis* (Melati (ed.)). Lembaga Penerbitan Universitas Nasional.
- Dwijendra, N. K. A. (2018). Eco Tourism Opsi Pengembangan Pariwisata Berkelanjutan di Wilayah Bali Tengah. *Senada*, 1(1), 393–402. <https://eprosiding.std-bali.ac.id/index.php/senada/article/view/81>
- Ichsan, R. N., Nasution, L., & Sinaga, D. S. (2019). Studi kelayakan bisnis = Business feasibility study. CV. Manji Medan, 275. https://books.google.co.id/books?id=KAACEAAAQBAJ&pg=PR2&lpg=PR2&dq=Studi+kelayakan+bisnis+%3D+Business+feasibility+study+By+Reza+Nurul+Ichsan,+S.E.,+M.M.,+Lukman+Nasution,+S.E.I.,+M.M.,+Dr.+Sarman+Sinaga,+S.E.,+M.M&source=bl&ots=-4VDYY7Iww&sig=ACfU3U21_hZaf
- Kepala Biro Komunikasi, Layanan Informasi, dan P., & Perekonomian, K. K. B. (2021). Pembangunan Kepariwisata Melalui Pengembangan Desa Wisata Untuk Meningkatkan Pertumbuhan Ekonomi. <https://www.ekon.go.id/publikasi/detail/3520/pembangunan-kepariwisataan-melalui-pengembangan-desa-wisata-untuk-meningkatkan-pertumbuhan-ekonomi#:~:text=Sejalan dengan tujuan pembangunan kepariwisataan,sumber daya%2C serta memajukan kebudayaan.>
- Kotler, P., & Armstrong, G. (2012). *Prinsip-Prinsip Pemasaran*. Erlangga.
- Kristiawan, I. G. P. T., Warsika, P. D., & Wiranata, A. A. (2017). ANALISIS ASPEK TEKNIS, PASAR DAN FINANSIAL TERHADAP KELAYAKAN INVESTASI PROYEK PEMBANGUNAN TOWN HOUSE (STUDI KASUS: SEMARAPURA TOWN HOUSE KLUNGKUNG). *Jurnal Ilmiah Teknik Sipil*, 21. <https://doi.org/10.24843/JITS.2017.v21.i01.p09>
- Lubis, M. R. R., & Kartikasari, D. (2019). Analisis Perilaku Konsumen Yang Mempengaruhi Pemilihan Tempat Wisata Pantai Dendang Melayu Batam. *Journal of Applied Business Administration*, 3(1), 22–28. <https://doi.org/10.30871/jaba.v3i1.1286>
- Napitulu, P. A. W., Setiadi, P. B., & Rahayu, S. (2022). MODEL PEMBERDAYAAN MASYARAKAT DAN STRATEGI PEMASARAN PADA PENGEMBANGAN DESA WISATA RUMAH BUDAYA WATULIMO YANG BERBASIS INDUSTRI KREATIF

- DI KABUPATEN TRENGGALEK. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 11, 59–67.
- Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kabupaten Trenggalek Tahun 2005-2025 (salinan), 105 (2010). <https://bappedalitbang.trenggalekkab.go.id/rpjpd-kabupaten-trenggalek-2005-2025/>
- PUSDIKLAT SDA & Konstruksi. (2018). Modul Perencanaan Konstruksi. PUSDIKLAT SDA & KONSTRUKSI.
- Sadewo, E. (2016). Perbandingan Beberapa Metode Time Series Pada Peramalan Jumlah Kunjungan Wisatawan Mancanegara : Studi Kasus Di Kabupaten Karimun, Provinsi Kepulauan Riau. ResearchGate, Desember. <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.26922.62403>
- Saebani, B. A. (2018). Studi Kelayakan Bisnis (1 ed.). CV Pustaka Setia.