

## Studi Kelayakan Pengembangan Ekowisata Pemancingan Kampung Hijrah

Andreas Kiky

Program Studi Manajemen Bisnis, Fakultas Manajemen & Humaniora, Universitas Pradita,  
Jl. Gading Serpong Boulevard No. 1 Tower 1, Kelapa Dua, Tangerang, Banten, 15810, Indonesia  
E-mail: andreas.kiky@pradita.ac.id

*Received: August 14, 2023 | Revised: June 14, 2024 | Accepted: June 19, 2024*

### Abstrak

Kampung Hijrah adalah sebuah wilayah di Kelurahan Panunggangan Utara yang membutuhkan program pengabdian kepada masyarakat dalam mengembangkan Kawasan Ekowisata Terpadu. Program ekowisata ini dimulai dari fenomena di mana warga setempat sangat antusias dengan kegiatan memancing di sekitar tempat berkumpul warga. Akan tetapi, pengembangan tempat ekowisata dengan rekreasi pemancingan ini belum memiliki sebuah studi kelayakan untuk tahap awal pengembangan usahanya. Potensi dari tempat pemancingan ini sebenarnya akan lebih baik lagi jika diimbangi dengan tata kelola yang profesional dan rapi. Tujuan pengabdian ini adalah untuk mengembangkan kompetensi warga melalui penyuluhan bisnis untuk tata kelola yang baik. Hasil dari studi kelayakan ini digunakan untuk pengembangan Kawasan Ekowisata Terpadu yang kompetitif, bernilai ekonomi, dan dinyatakan layak dengan mempertimbangkan nilai *Net Present Value* (NPV) yang positif.

**Kata kunci:** Kampung Hijrah; Pengembangan Ekowisata; Studi Kelayakan Bisnis; Tata Kelola Bisnis; Tempat Pemancingan Warga

### *Abstract*

*Hijrah Village is a region in a part of North Panunggangan Ward that needs a community services program to develop an Eco-tourism spot. The program of Eco-tourism starts when the community is very enthusiastic about fishing recreation around the community spot. However, the feasibility of developing a fishing recreation spot has not been studied at this stage. The potency of this fishing spot can be enhanced further by being professionally managed. The purpose of this program is to develop the inhabitants' competencies through workshops and seminars to achieve good governance. The result of this feasibility study of the Eco-tourism fishing spot at Kampung Hijrah based on the NPV method can be considered feasible.*

**Keywords:** *Eco-tourism Development; Feasibility Study; Fishing Recreation Spot; Hijrah Village; Managing Business*

## Pendahuluan

Kampung Hijrah terletak di Kelurahan Panunggan Utara, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang. Nama “hijrah” terpilih sebagai inspirasi untuk berubah dan melakukan hijrah menjadi lingkungan yang positif bagi penduduk sekitar. Lokasi ini sebelumnya memiliki stigma negatif yakni sebagai lokasi prostitusi dan transaksi narkoba. Oleh karena itu, warga bersama pengurus RT, kelurahan, bersama dengan Universitas Pradita menjalankan sebuah Program Kuliah Kerja Nyata (KKN) Tematik untuk mengkaji kelayakan pengembangan tempat ini menjadi lokasi ekowisata. KKN Tematik merupakan program tahunan pengabdian kepada masyarakat yang diselenggarakan Universitas Pradita yang dikelola oleh unit Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat (LPPM). Diadakannya KKN Tematik ini memiliki tujuan sebagai sarana bagi mahasiswa Program Studi Manajemen Universitas Pradita untuk mengaplikasikan ilmu mereka pada masalah sosial dan bisnis Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) masyarakat sekitar. Hasil yang diharapkan dari praktik pengembangan studi kelayakan bisnis ini adalah kelayakan bisnis pengembangan kawasan wisata pemancingan Kampung Hijrah. Kelayakan bisnis ini dapat dinyatakan dalam nilai *Net Present Value* (NPV) yang positif.

Studi kelayakan usaha adalah perhitungan dan perencanaan yang dilakukan sebelum dimulainya sebuah usaha (Husnan & Muhammad, 2020). Dalam membuat studi kelayakan, pengamatan lapangan dibutuhkan untuk membuat beberapa asumsi dasar yang tercermin dalam estimasi penjualan dan kebutuhan biaya operasional usaha. Seperti yang disampaikan oleh Kiky (2018), sebuah usaha kafe kopi *filter* pun membutuhkan studi kelayakan untuk memprediksi apakah keuntungan yang diperoleh dengan skenario pesimistis dapat menutupi kebutuhan operasional yang dibutuhkan. Umumnya hasil studi kelayakan dalam ilmu manajemen keuangan dirangkum dalam perhitungan NPV. Hal ini banyak ditemukan dalam berbagai buku ajar manajemen keuangan populer di perguruan tinggi (Brealey dkk., 2008; Gitman & Zutter, 2015; Ross dkk., 2012).

Penggunaan NPV dalam studi kelayakan cukup umum ditemukan. Metode NPV dapat digunakan pada perhitungan kelayakan proyek strategis Pemerintah Thailand, yakni pengembangan Pelabuhan Chabang Port (Tangvitoontham & Chaiwat, 2012). Teori manajemen keuangan korporasi menekankan bahwa NPV memiliki keunggulan secara teoritis dibandingkan *Profitability Index* (PI) dan *Internal Rate of Return* (IRR) (Megginson, 1997). Metode NPV ini lebih mampu dalam mengevaluasi arus kas proyek yang berfluktuasi baik

positif maupun negatif. NPV juga dapat digabungkan dengan *sensitivity analysis* untuk pengukuran konsistensinya dalam mengevaluasi kelayakan proyek (Marchioni & Magni, 2018). Namun, tidak jarang NPV juga digabungkan dengan alat pengukuran yang lain untuk memastikan alokasi anggaran korporasi yang optimal (Berkovitch & Israel, 2004).

Dalam beberapa kasus di Indonesia, metode NPV juga sangat umum ditemukan dalam studi kelayakan bersama dengan beberapa alat analisis lainnya. Pada studi kasus pengembangan Rumah Tempe Zanada di Bandung, NPV digabungkan juga dengan IRR, *Payback Period*, dan *Minimum Attractive Rate of Return* (MARR) sebagai alat pengukur kelayakan bisnis (Zativita & Chumaidiyah, 2019). Pada studi pengembangan Dago Pakar, NPV dikombinasikan dengan metode DMSY (Azis dkk., 2020). Metode ini juga dikombinasikan dengan beberapa metode seperti *Payback*, IRR, dan *Benefit Ratio* dalam studi kelayakan perkebunan lada di Lampung Utara (Cahyati dkk., 2022). Seperti yang dipaparkan oleh Copeland dkk. (2013), setiap metode pengukuran kelayakan usaha memiliki keunggulan dan kelemahan sehingga dalam praktik riil, beberapa pengukuran di lapangan sering kali diimplementasi bersama-sama seperti pada beberapa bukti empiris di atas.

Implementasi NPV dalam studi kasus pengembangan spot pariwisata juga banyak ditemukan dalam beberapa kajian ilmiah. Metode ini banyak ditemukan tidak hanya pada pengembangan *homestay* di daerah terpencil, tetapi juga pengembangan proyek *tourism* di Parangtritis dan Desa Kutoharjo di Jawa Tengah (Dwiputra dkk., 2019; Sesotyaningtyas & Manaf, 2015; Takaendengan dkk., 2022). Selain itu, sejalan dengan temuan sebelumnya metode NPV sering dikombinasikan dengan beberapa metode yang lain dalam implementasinya. Dalam program pengabdian kepada masyarakat ini, dengan mempertimbangkan tingkat pendidikan warga desa, penulis mencoba menggunakan NPV dan perhitungan *payback period* untuk dilaporkan pada pengurus Kampung Hijrah.

Aspek yang penting dari sebuah studi kelayakan adalah aspek pasar dan keuangan. Berdasarkan aspek pasar, dilakukan estimasi potensi pasar dan juga permintaan (*demand*) terhadap tempat pemancingan ini dari warga sekitar. Aspek pasar akan mempertimbangkan harga yang rela dibayarkan oleh pengunjung, frekuensi berkunjung, dan jumlah warga sekitar yang berpotensi untuk memanfaatkan fasilitas pemancingan tersebut. Aspek kedua adalah keuangan, yang mencakup sumber permodalan, pencatatan keuangan, dan sistem bagi hasil pengelola tempat pemancingan. Kedua hal ini yang akan diukur dalam studi kelayakan

sederhana pada artikel ini. Pertanyaan utama yang ingin dijawab pada kegiatan ini adalah apakah tempat pemancingan ikan di Kampung Hijrah tersebut layak secara finansial dalam jangka 5 tahun ke depan.

## Metodologi

Pengabdian kepada masyarakat yang dilakukan pada Kampung Hijrah diintegrasikan dalam mata kuliah KKN mahasiswa Universitas Pradita. Mahasiswa berkontribusi dalam pengembangan model bisnis pemancingan, studi kelayakan, dan rehabilitasi lingkungan ekowisata terpadu. Estimasi nilai investasi total untuk pengembangan tempat pemancingan di Kampung Hijrah secara total adalah Rp50.000.000.

Perhitungan kelayakan pengembangan tempat pemancingan Kampung Hijrah dilakukan dengan pendekatan NPV sebagai alat analisis. Nilai *Present Value* (PV) akan diperoleh dari pengurangan nilai arus kas dengan investasi. Jika nilai PV arus kas dikurangi nilai investasi menghasilkan nilai yang positif, maka proyek dinyatakan layak. Rumus NPV yang digunakan adalah sebagai berikut:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{Net\ Cash\ Flow_t}{(1+r)^t} - I_0 \quad (1)$$

Keterangan:

NPV = *Net Present Value*

*Net Cash Flow<sub>t</sub>* = Arus Kas Masuk – Arus Kas Keluar

r = Tingkat Biaya Modal

$I_0$  = Nilai Investasi Proyek

t = Lama Waktu Proyek (dalam tahun)

Untuk menghitung NPV, kegiatan ini dilaksanakan dengan beberapa langkah berikut:

1. Data estimasi arus kas diperoleh dari data primer dengan melakukan pengamatan di lokasi pemancingan sebelum peresmian dilakukan.
2. Data *traffic* pengunjung digunakan untuk menjadi estimasi jumlah pengunjung potensial yang akan disusun dalam estimasi arus kas. Jumlah pengunjung rata-rata digunakan sebagai acuan arus kas dalam bahan kajian.

3. Harga tiket masuk pemancingan diperoleh dari survei sederhana kepada pengunjung. Warga diberikan pertanyaan terkait nilai uang yang bersedia dibayarkan jika tempat pemancingan dikembangkan menjadi lebih baik.
4. Arus kas yang diestimasi dari informasi (Q) dari poin 2, dan harga dari poin 3. Arus kas bersih digunakan pada rumus NPV dengan asumsi  $r$  yang sederhana.

Data yang diperlukan dalam pengembangan studi kelayakan ini mencakup dua hal yakni kebutuhan modal dan jumlah orang yang melewati lokasi tempat pemancingan sebelum rehabilitasi. Data ini diperoleh dengan pengamatan lapangan secara langsung yang akan digunakan sebagai asumsi dasar studi kelayakan. Setelah asumsi dasar diringkas, perhitungan studi kelayakan bisnis pemancingan dibuat dengan sangat sederhana agar mudah dipahami warga, serta pengurus RT dan RW Kampung Hijrah

Secara umum kondisi objek pemancingan Kampung Hijrah hanya berupa sebuah empang yang belum mendapatkan pembangunan infrastruktur yang memadai. Adapun proyek revitalisasi pertama membutuhkan RAB sebesar Rp5.000.000 dengan estimasi kebutuhan nilai investasi total untuk pengembangan dan pembaharuan dalam skala besar akan membutuhkan Rp50.000.000.

### Hasil dan Pembahasan

Berdasarkan data yang berhasil dikumpulkan, beberapa asumsi mendasar dapat digunakan untuk membuat perhitungan studi kelayakan tempat pemancingan Kampung Hijrah. Berdasarkan hasil pengamatan secara langsung, diperoleh jumlah pengunjung rata-rata yaitu sebanyak 15 orang/hari, dengan catatan pengunjung tidak membayar fasilitas tempat pemancingan ini. Adapun harga tiket masuk pemancingan adalah Rp25.000/orang untuk tiket masuk sepanjang hari. Berdasarkan survei yang dilakukan oleh tim, nilai rata-rata biaya yang diinginkan warga untuk menjaga tempat pemancingan itu per jam adalah Rp21.700 yang dibulatkan menjadi Rp22.000. Untuk jam operasional, sebagian besar responden survei menjawab jam buka pada pukul 08.00 dan jam tutup pukul 17.00. Warga yang menjaga akan dibayar per jam dengan tugas dan tanggung jawab menjaga dan melakukan pekerjaan budi daya ikan lele untuk tempat pemancingan.

Beban operasional mencakup beban untuk membeli bibit ikan lele dan cetak tiket. Harga bibit ikan lele diestimasi sebesar Rp35.000/kg. Dalam 1 kg bibit ikan lele terdapat sekitar 25

ekor ikan lele. Jika diasumsikan setiap bulannya dilakukan pembelian ulang 10 kg bibit ikan lele, maka biaya yang dibutuhkan per bulan adalah Rp350.000. Ongkos cetak tiket bisa dianggarkan sebesar Rp150.000/bulan.

Dalam kurun waktu 3 tahun pertama, dan kenaikan baru akan terjadi pada tahun ke-4. Hal ini dilakukan dengan mempertimbangkan masa *branding* dan promosi agar kawasan pemancingan ini lebih dikenal oleh warga yang lebih luas diluar Kampung Hijrah. Harga Pokok Penjualan (HPP) dari pemancingan adalah 70,4% yang dihitung dari upah sumber daya bagi warga yang menjaga tempat pemancingan per jam. Kenaikan biaya SDM dan operasional diasumsikan konstan 5% selama 5 tahun masa evaluasi. Biaya modal yang digunakan dalam studi kelayakan ini adalah 10% per tahun. Berdasarkan data-data yang telah diperoleh, nilai NPV dapat dihitung sebagaimana persamaan 1.

$$NPV = \frac{20.640.000}{(1 + 10\%)^1} + \frac{17.172.000}{(1 + 10\%)^2} + \frac{13.530.600}{(1 + 10\%)^3} + \frac{18.707.130}{(1 + 10\%)^4} + \frac{14.692.487}{(1 + 10\%)^5} - 50.000.000$$

$$NPV = 18.767.636 + 14.191.736 + 10.165.740 + 12.777.222 + 9.122.878 - 50.000.000$$

$$NPV = 15.021.212$$

Berdasarkan nilai NPV yang diperoleh, arus kas bersih lebih besar dari pada nilai investasi awal sebesar 15.021.212. Hasil perhitungan NPV yang positif ini menunjukkan bahwa proyek revitalisasi dan pengembangan Kawasan Ekowisata Terpadu Kampung Hijrah dapat dinyatakan layak secara manajemen keuangan. Sebagai tambahan, dengan menggunakan analisis *Payback Period* diperoleh masa balik modal untuk proyek revitalisasi ini adalah 2 tahun 11 bulan.

Catatan penting dari studi kelayakan tempat pemancingan ini adalah bagi warga lokal Kampung Hijrah dan juga warga sekitar (Kelurahan Panunggangan Utara), tempat pemancingan tersebut merupakan sarana rekreasi yang gratis dan diminati. Akan tetapi yang menjadi kekurangan adalah keterbatasan modal dan sumber daya pengelola dan kurangnya manajemen organisasi untuk mengurus tempat pemancingan. Tempat pemancingan belum mendapatkan minat yang lebih besar dari warga Kelurahan Panunggangan Utara karena kurangnya tampilan fisik dan pengelolaan tempat pemancingan.

Untuk menciptakan keunggulan bagi tempat pemancingan Kampung Hijrah, ada dua hal penting yang harus disiapkan. Pertama adalah organisasi dan sumber daya manusia untuk pengelolaan sarana rekreasi secara professional dan berbasis pada ekonomi kerakyatan dengan sistem koperasi. Kedua adalah secara berkala mengumpulkan uang dengan berbasis

pengunjung lokal, untuk memperkuat sumber daya sehingga dapat dibelikan bibit ikan lele yang lebih banyak.

Tahapan akhir dari perhitungan studi kelayakan adalah penyuluhan bisnis kepada masyarakat Kampung Hijrah yang ditutup dengan peresmian tempat pemancingan ikan Kampung Hijrah. Terdapat dua agenda penyuluhan yaitu pengolahan sampah edukasi pentingnya pemeliharaan kebersihan lingkungan dan edukasi pengembangan bisnis untuk mengembangkan sarana rekreasi warga menjadi bisnis bernilai ekonomi. Materi ini dianggap penting agar warga dapat berorganisasi dalam wadah koperasi, sehingga uang yang dihasilkan dapat dikelola demi kepentingan bersama. Tentunya yang menjadi celah besar dari kesuksesan tempat pemancingan Kampung Hijrah ini adalah *good governance* yang diselenggarakan oleh warga itu sendiri.

Pada program pengembangan selanjutnya, dibutuhkan mentor yang menjaga tata kelola dan kekompakan warga untuk bersama-sama memajukan Kawasan Ekowisata Kampung Hijrah. Hal ini sejalan dengan paparan Sesotyaningtyas dan Manaf (2015), bahwa pengembangan kawasan wisata akan membutuhkan dukungan sumber daya manusia yang berprofesi untuk pengelolaan bisnis yang baik dan akuntabel. Sekalipun infrastruktur dan bangunan yang sudah baik, tanpa adanya pengelolaan yang baik oleh sumber daya manusia yang handal, maka studi kelayakan yang telah diperhitungkan disini akan tetap gagal.

Dibandingkan dengan hasil studi kelayakan pengembangan bisnis *homestay* di wilayah terpencil pada 3 provinsi di Indonesia oleh Takaendeng dkk. (2022), maka skala pengembangan program KKN ini masih sangat kecil. Sumber daya yang dimiliki dalam studi kelayakan ini juga masih sangat terbatas jika dibandingkan dengan riset tersebut. Pengembangan penelitian berbasis studi kelayakan ini dapat dikembangkan dalam analisis sensitivitas dengan beberapa skenario optimis, netral, dan pesimistis untuk periode waktu evaluasi yang lebih panjang seperti yang telah dipaparkan dalam Mentari dan Daryanto (2018) dalam penganggaran model proyek di Vietnam.

## Kesimpulan

Berdasarkan hasil studi kelayakan yang dilakukan, disimpulkan bahwa proyek kawasan pemancingan ini menghasilkan nilai NPV yang positif dan dapat dinyatakan layak secara finansial. Potensi pengembangan kawasan pemancingan ini sangat potensial dan dapat dikerjakan dalam skala yang kecil. Waktu untuk balik modal dari proyek revitalisasi ini adalah 2

tahun 11 bulan. Hal yang harus diperhatikan jika bisnis pemancingan ini dapat berkembang dan berkelanjutan adalah pengembangan bentuk organisasi yang menaungi dan orang-orang yang mengelolanya. Selain itu, penting juga membangun bisnis dengan sistem koperasi yang sesuai dengan semangat ekonomi kerakyatan dengan filosofi dari, oleh, dan untuk warga sekitar. Tantangan berikutnya yang dihadapi oleh warga dan pengurus Kampung Hijrah adalah pengelolaan yang baik dan berkelanjutan dengan mengedepankan nilai profesionalisme dan etika bisnis yang baik.

### Ucapan Terima Kasih

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Pak Warji, Lurah Panungganan Utara, yang telah memberikan peluang dan kesempatan bagi tim Universitas Pradita untuk melaksanakan KKN di Kampung Hijrah. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada pengurus RT dan Sekretaris Desa, Pak Denny Hasan dan Pak Windarto, yang telah banyak memberikan bantuan, bimbingan, dan arahan selama pelaksanaan KKN. Harapan penulis, semoga apa yang telah dijalankan dan dicita-citakan dapat bermanfaat dan berguna bagi masyarakat Kampung Hijrah dalam jangka panjang. Penulis juga mengucapkan terima kasih pada tim LPPM Universitas Pradita, Ibu Marcella Gupita dan Ibu Deasy Olivia, dalam membantu mengatur dan mengelola kerja sama yang baik dengan Kelurahan Panungganan Utara.

### Daftar Pustaka

- Azis, M. M. A., Trisno, B. & Kustija, J. (2020). Feasibility analysis of DMSY Cubicle in Dago Pakar Substation, Indonesia, using FMEA, Technical Age, NPV and Economic Age. *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*, 830(3), 032033.
- Berkovitch, E. & Israel, R. (2004). Why the NPV Criterion does not Maximize NPV. *Review of Financial Studies*, 17(1), 239–255.
- Brealey, R. A., Myers, S. C., & Allen, F. (2008). *Principles of Corporate Finance*. McGraw Hill.
- Cahyati, N., Fitriani, Berliana, D., & Fatih, C. (2022). Financial Feasibility Pepper Order in Bukit Kemuning Village North Lampung. *Economic Management and Social Sciences Journal*, 1(2), 55-59.
- Copeland, T. E., Weston, J. F., & Shastri, K. (2013). *Financial Theory and Corporate Policy (4th ed.)*. Pearson Education Limited.

- Dwiputra, D. S., Rahmanu, Y. A., Tofani, A. S., Naufal, M., Arsy An Nisa, K. S., Bariq, J. M., & Putri, R. F. (2019). Nett Present Value (NPV) analysis for projection of feasibility of Coastal Sand Dune Tourism in Parangtritis Village. *E3S Web of Conferences*, 76, 05002.
- Gitman, L. J. & Zutter, C. J. (2015). *Principles of Managerial Finance*. Pearson.
- Husnan, S. & Muhammad, S. (2020). *Studi Kelayakan Proyek Bisnis (Edisi Kelima)*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Kiky, A. (2018). Aplikasi Studi Kelayakan Usaha Berbasis NPV dan Payback Period dalam Menganalisis Usaha Kafe Kopi Filter. *Jurnal Bina Manajemen*, 7(1), 16-27.
- Marchioni, A. & Magni, C. A. (2018). Investment decisions and sensitivity analysis: NPV-consistency of rates of return. *European Journal of Operational Research*, 268(1), 361-372.
- Meggison, W. (1997). *Corporate Finance Theory*. Addison Wesley.
- Mentari, D. & Daryanto, W. M. (2018). Capital Budgeting Model and Sensitivity Analysis of the Project Feasibility in Vietnam for the Period of 2019-2037. *International Journal of Business, Economics and Law*, 17(2), 21-28.
- Ross, S. A., Westerfield, Randolph. W., Jordan, Bradford. D., Lim, J., & Tan, R. (2012). *Fundamentals of Corporate Finance*. McGraw Hill.
- Sesotyaningtyas, M. & Manaf, A. (2015). Analysis of Sustainable Tourism Village Development at Kutoharjo Village, Kendal Regency of Central Java. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 184, 273-280.
- Takaendengan, M. E., Avenzora, R., Darusman, D., & Kusmana, C. (2022). Financial Feasibility of Communal Homestay Business in Eco-Rural Tourism. *Indonesian Journal of Business and Entrepreneurship*, 8(1), 59-69.
- Tangvitoontham, N. & Chaiwat, P. (2012). Economic Feasibility Evaluation of Government Investment Project by Using Cost Benefit Analysis: A Case Study of Domestic Port (Port A), Laem-Chabang Port, Chonburi Province. *Procedia Economics and Finance*, 2, 307-314.
- Zativita, F. I. & Chumaidiyah, E. (2019). Feasibility analysis of Rumah Tempe Zanada establishment in Bandung using net present value, internal rate of return, and payback period. *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*, 505(1), 012007.