



STUDI KELAYAKAN FINANSIAL DESA WISATA GUWOSARI

Novi Diah Wulandari¹, Henda Resti Fatmaningrum², Rifqi Syarif Nasrulloh^{3*}^{1,2,3} Prodi Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Nahdlatul Ulama Yogyakarta¹d.wulandari@unu-jogja.ac.id²henda.mnj17@student.unu-jogja.ac.id³rifqisyarif@unu-jogja.ac.id* Corresponding Author

Info Artikel :

Diterima : 25 September 2021

Disetujui : 4 Oktober 2021

Dipublikasikan : 25 November 2021

ABSTRAK

Kata Kunci :
Kelayakan
finansial

Desa guwosari mempunyai wisata sejarah yang cukup terkenal yaitu goa selarong yang merupakan situs petilasan pangeran diponegoro. Pada sektor ekonomi, Desa guwosari memiliki potensi kuliner yang cukup terkenal yaitu ingkung ayam. Terdapat 8 industri kuliner berupa warung ingkung yang cukup terkenal baik lokal maupun nasional. Dari sisi kerajinan Desa guwosari memiliki komoditas andalan kerajinan batok kelapa, kerajinan kayu dan tatah sungging, dengan komoditas yang di unggulkan adalah bambu, dan blangkon. Penelitian ini bertujuan untuk melakukan analisis kelayakan *financial* pada pengembangan Desa wisata Guwosari khususnya Dusun Banjaran menggunakan metode *NPV*, *IRR*, *PBP* dan *NET B/C*. metode pengumpulan data menggunakan wawancara dan observasi dan diolah untuk menghasilkan perhitungan *cash flow*. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa $NPV > 0$, $IRR = 28\%$, $NET B/C > 1$. Dengan *PBP* 5,7 tahun, hal ini menunjukkan bahwa pengembangan desa wisata Guwosari dapat dilakukan.

ABSTRACT

Keywords :
financial
feasibility

*Guwosari village has a well-known historical tour, namely Selarong Cave which is the site of Prince Diponegoro's petilasan. In the economic sector, Guwosari Village has a well-known culinary potential, namely ingkung ayam. There are 8 culinary industries in the form of ingkung stalls which are quite well known both locally and nationally. In terms of handicrafts, Guwosari Village has mainstay commodities of coconut shell crafts, wood crafts and sungging arrangements, with the superior commodities being bamboo and blangkon. This study aims to analyze the financial feasibility of developing Guwosari tourism village, especially Banjaran Hamlet, using the NPV IRR PBP and NET B / C methods. data collection methods using interviews and observations and processed to produce cash flow calculations. The results of this study indicate that $NPV > 0$, $IRR = 28\%$, $NET B / C > 1$. With a *PBP* of 5.7 years, this shows that the development of the tourist village of Guwosari can be done.*

PENDAHULIAN

Jumlah kunjungan wisata mancanegara ke DIY pada february tahun 2019 sebanyak 10.623 kunjungan (BPS, 2019). Sebagai daerah tujuan wisata, DIY memiliki kekayaan pesona alam dan budaya yang masih terjaga juga dikenal dengan kota perjuangan pusat kebudayaan dan pusat pendidikan (Dinas Pariwisata DIY, 2020). Potensi lain yang ada di wilayah DIY adalah desa, DIY memiliki 438 desa / kelurahan yang tersebar pada 5 kabupaten / kota. Dengan keanekaragaman budaya dan lingkungan alam serta kehidupan masyarakat desa yang masih memegang teguh budaya dan tata kehidupan masyarakat jawa pada khususnya sebagai warisan leluhur menjadikan desa di DIY memiliki potensi untuk berkembang menjadi desa wisata, salah satunya adalah desa guwosari.

Desa guwosari terletak di kecamatan pajangan kabupaten Bantul, daerah istimewa Yogyakarta. Desa memiliki 15 padukuhan dan 77 rukun tangga (RT). Memiliki luas wilayah 830.0110 Ha, dengan toografi wilayah di dominasi oleh Kawasan perbukitan yang kurang subur tanahnya namun mempunyai keindahan alam yang cukup bagus sehingga guwosari merupakan jalur sepeda atau gowes yang cukup diminati masyarakat sekitar terutama masyarakat perkotaan. Masyarakat Desa Guwosari masih melestarikan warisan budaya leluhur khususnya kebudayaan jawa kraton Yogyakarta tercermin pada perilaku budaya islam jawa dengan tata krama yang masih dijunjung tinggi. Berbagai kegiatan budaya masih sering dilakukan seperti tirakatan, nyadran jathilan, gejog lengsung. Selain itu ada ritual tahunan yang masih diselenggarakan sampai saat ini yaitu grebeg selarong yang setiap perhelatannya mengundang banyak wisatawan terutama wisatawan local. Desa guwosari mempunyai wisata sejarah yang cukup terkenal yaitu goa selarong yang merupakan situs petilasan pangeran diponegoro. Pada sektor ekonomi, desa guwosari memiliki potensi kuliner yang cukup terkenal yaitu ingkung ayam. Terdapat 8 industri kuliner berupa warung ingkung yang cukup terkenal baik lokal maupun nasional. Dari sisi kerajinan Desa guwosari memiliki komoditas andalan kerajinan batok kelapa, kerajinan kayu dan tata sungging, dengan komoditas yang di unggulkan adalah bambu, dan blangkon.

Dengan keanekaragaman potensi yang dimiliki desa guwosari ini menjadikan desa guwosari layak untuk menjadi desa wisata. Sjamsu & Dharma (2017) mengatakan sebuah desa wisata harus memiliki aksesibilitas yang baik, seni budaya, objek alam, makanan lokal, legenda dan berbagai potensi yang, hal ini sesuai dengan potensi yang ada di desa guwosari. Muhsin et al., (2020) dalam penelitiannya menggunakan NPV untuk mengetahui kelayakan bajul mati dari aspek ekonomi dan lingkungan. (Endara et al., 2018) menggunakan NPV, IRR, B / C, Balance Point dalam studi keuangan dan evaluasi ekonomi untuk mengetahui kelayakan dan profitabilitas proyek pengembangan pusat rekreasi. Metode NPV, IRR juga digunakan untuk melakukan studi kelayakan financial pembangunan jalan di daerah tujuan wisata (Sunaryo et al., 2019). Penelitian ini bertujuan untuk melakukan analisis kelayakan financial pada pengembangan desa wisata guwosari menggunakan metode *NPV*, *IRR*, *PBP* dan *NET B/C* untuk mengetahui apakah pengembangan desa wisata guwosari layak dilakukan.

KAJIAN PUSTAKA

Desa Wisata

Kawasan pedesaan yang memiliki karakteristik khusus merupakan salah satu ciri dari desa wisata. Suatu Kawasan pedesaan dapat menjadi desa wisata karena di dukung oleh letak geografis, budaya masyarakat dan objek dewa yang ada (Kartika et al, 2020; Budiarti et al., 2021). Integrasi yang kuat antara atraksi, akomodasi dan fasilitas pendukung dan Bersatu dengan tradisi yang berlaku maka akan terbentuk desa wisata (Andajani et al., 2017). Desa wisata adalah kawasan pedesaan yang menawarkan suasana keseluruhan yang mencerminkan keaslian pedesaan, arsitektur bangunan dan tata ruang desa, serta memiliki potensi untuk mengembangkan komponen pariwisata, seperti atraksi makanan dan minuman, souvenir, akomodasi dan lainnya. (Andajani et al., 2017; Arlini, 2003). Ada 2 konsep utama yang menjadi komponen dalam desa wisata Arlini (2003; Nuryanti, 1993), yaitu Akomodasi dan Atraksi. Akomodasi dalam hal ini adalah adanya rumah penduduk setempat yang digunakan sebagai tempat tinggal, sedangkan aktivitas sehari-hari di lokasi desa yang terintegrasi dengan penduduk adalah atraksi yang disajikan (Andajani et al., 2017).

Studi Kelayakan

Studi kelayakan merupakan sebuah studi pendahuluan yang dilakukan untuk dapat merumuskan suatu informasi tentang sumber daya, biaya, manfaat dan kelayakan sesuai dengan harapan (Muhsin et al, 2020). Tujuan dari adanya studi kelayakan adalah a) sebagai fasilitas dalam perencanaan dengan adanya peramalan di masa yang akan datang, b) Memfasilitasi implementasi dengan membuat suatu pedoman yang sistematis, c) melakukan pengawasan agar sesuai dengan rencana yang telah dibuat, d) melakukan kontroling terhadap pelaksanaan proyek, e) untuk menghindari resiko kerugian. Dengan adanya studi kelayakan akan didapatkan hasil analisis kuantitatif manfaat yang ingin dicapai dibandingkan dengan sumber pembiayaan yang diperlukan. Aspek studi kelayakan yang akan ditinjau meliputi aspek teknis, aspek manajemen operasional, aspek ekonomi dan keuangan. (Muhsin et al, 2020; Subagyo, 2008).

Aspek Finansial menjadi aspek utama dalam pertimbangan perencanaan proyek. Tujuan dari analisis finansial Susanto & Sukadwilinda (2016) adalah untuk menentukan apakah suatu proyek secara finansial mampu untuk berjalan, memenuhi kewajiban finansialnya dan bisa menghasilkan imbalan yang layak atau mengembalikan modal yang telah diinvestasikan sebelumnya. Terdapat beberapa kriteria yang digunakan dalam menentukan layak atau tidaknya suatu usulan investasi. Penentuan kriteria didasarkan pada manfaat (*benefit*), maupun biaya (*cost*), dan dinyatakan dalam nilai sekarang (*Present Net Value*). Beberapa metode yang dapat digunakan dalam mengevaluasi kelayakan investasi yang umum dipakai antara lain: Metode *Net Present Value* (NPV), Metode *Internal Rate of Return* (IRR), Metode *Benefit Cost Ratio* (BCR) dan Metode *Payback Period* (PBP).

METODE

Penelitian ini menggunakan metode Deskriptif Komparatif. Data primer dan data sekunder didapatkan melalui survey lapangan. Alat analisis yang digunakan adalah *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Net B/C* dan *Payback Period* (PBP).

a. NPV

NPV adalah nilai kini dari keuntungan bersih yang akan diperoleh pada masa mendatang dan merupakan selisih nilai saat ini dari keuntungan dengan nilai saat ini dari biaya. Secara sistematis dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{(B_t - C_t)}{[(1+i)]^t}$$

Dimana:

B_t = penerimaan (benefit) pada tahun ke-t

t = biaya (cost) pada tahun ke-t

i = discount rate (%)

n = umur aktivitas (tahun)

Jika nilai NPV adalah maka proyek dapat ditentukan dan layak untuk dilanjutkan, sedangkan jika NPV bernilai negative, maka proyek tersebut tidak dapat ditentukan dan tidak layak untuk dilanjutkan (Muhsin et al, 2020).

b. Net Benefit – Cost Ratio (Net B/C)

Net B/C merupakan perbandingan antara NPV dari total benefit bersih terhadap total biaya bersih. Net B/C digunakan sebagai ukuran efisiensi dalam penggunaan modal dalam suatu investasi. Dengan kriteria penilaian jika $Net\ B/C \geq 1$ maka investasi layak menguntungkan dan layak untuk dijalankan.

c. Internal Rate of Return (IRR)

IRR merupakan tingkat suku bunga (discount rate) yang dapat membuat harga NPV dari suatu nilai proyek menjadi bernilai nol (Susanto & Sukadwilinda, 2016). IRR dapat menggambarkan bahwa suatu usaha yang akan dipilih dapat diterima jika nilainya lebih besar dari tingkat suku bunga yang berlaku ($IRR \geq i$) sehingga jika nilai IRR lebih kecil dari tingkat suku bunga maka usaha tersebut tidak layak untuk dilakukan.

d. Pay back periode

Keuntungan yang diperoleh dari suatu proyek dapat direncanakan, artinya dapat dihitung berdasarkan jangka waktu pengembaliannya dengan investasi yang akan dikeluarkan (Rachman, 2020). Dengan melakukan analisis Pay back periode dapat diketahui gambaran seberapa lama investasi tersebut akan dapat dikembalikan yaitu saat terjadinya break event point.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

Untuk menyusun studi kelayakan finansial desa wisata Guwosari dimulai dengan menyusun rencana investasi, dan menghitung perkiraan pendapatan maupun pengeluaran. Berikut adalah table 1 kebutuhan investasi dalam pembuatan Desa Wisata Guwosari.

Tabel 1. kebutuhan investasi

No	Uraian	Jumlah
1	Penataan Lahan	27,000,000
2	Pembersihan Lahan Manual	5,500,000
3	Penyiapan Lahan Parkir	10,000,000
4	Pembangunan Dapur	60,000,000
5	Pembangunan Limasan/Hall	65,000,000
6	Pembuatan Taman Kuliner	60,000,000
7	Ruang Kantor Pengelola	30,000,000
8	Gudang	10,000,000
9	Pembuatan Kios UMKM	30,000,000
10	Spot Foto	12,000,000
11	Area Bermain	10,000,000
12	Toilet	50,000,000
13	Glamping Area	79,700,000
14	Kolam Ikan	10,600,000
15	Area Edukasi Pertanian	8,750,000
16	Instalasi Listrik	11,000,000
17	Peralatan Kantor	15,000,000
18	Peralatan Dapur	10,000,000
Total Investasi		504,550,000

Dalam pengelolaan usaha yang menjadi aspek utamanya adalah biaya operasional. Biaya operasional merupakan seluruh biaya yang harus dikeluarkan untuk menjalankan kegiatan yang dilakukan dalam suatu usaha. Tabel 2 merupakan perkiraan biaya operasional pengelolaan desa wisata.

Tabel 2. perkiraan cost pengelolaan desa wisata guwosari

No	Uraian	Jumlah
1	Biaya Listrik	24,000,000
2	Biaya Pegawai	180,000,000
3	Biaya Telp	6,000,000
4	Biaya Pemasaran	6,000,000
5	Biaya Perawatan	12,000,000
6	Biaya Operasional	12,000,000
Total Biaya		240,000,000

Dari laporan Dinas Pariwisata Kab. Bantul, jumlah wisatawan di Desa Guwosari dapat diperkirakan jumlah pengunjung pada setiap tahunnya, terlihat pada tabel 3.

Tabel 3. perkiraan jumlah pengunjung

Tahun	Jumlah
2022	41904
2023	43461
2024	45944
2025	49029
2026	52812
2027	57414
2028	62992
2029	69742
2030	77912
2031	87818
2032	99862
2033	114557
2034	132559
2035	154716
2036	182123

Tabel 4 adalah tabel kelayakan financial dari hasil analisis

Tabel 4. kelayakan financial

Tahun ke	Cash Flow	DV	PV
0	(504,550,000)	1	(504,550,000)
1	96,027,287	0.925926	88,914,154
2	107,443,841	0.857339	92,115,776
3	111,602,916	0.793832	88,593,993
4	118,569,866	0.73503	87,152,391
5	128,831,197	0.680583	87,680,348
6	143,009,733	0.63017	90,120,390
7	161,897,768	0.58349	94,465,793
8	186,500,608	0.540269	100,760,475
9	218,093,701	0.500249	109,101,149
10	258,297,714	0.463193	119,641,819
		PBP	5,7
		NPV	453,996,289
		Net B/C	2.590
		IRR	28%

Pembahasan

Masyarakat desa Guwosari masih melestarikan warisan budaya leluhur khususnya kebudayaan jawa kraton Yogyakarta tercermin pada perilaku budaya islam jawa dengan tata krama yang masih dijunjung tinggi. Berbagai kegiatan budaya masih sering dilakukan seperti tirakatan, nyadran jathilan, gejog lengsung. Selain itu ada ritual tahunan yang masih diselenggarakan sampai saat ini yaitu grebeg selarong yang setiap perhelatannya mengundang banyak wisatawan terutama wisatawan lokal. Desa guwosari mempunyai wisata sejarah yang cukup terkenal yaitu Goa Selarong yang merupakan situs petilasan pangeran diponegoro. Pada sektor ekonomi, desa guwosari memiliki potensi kuliner yang cukup terkenal yaitu ingkung ayam. Terdapat 8 industri kuliner berupa warung ingkung yang cukup terkenal baik lokal maupun nasional. Dari sisi kerajinan Desa guwosari memiliki komoditas andalan kerajinan batok kelapa, kerajinan kayu dan tata sungging, dengan komoditas yang di unggulkan adalah bambu, dan blangkon. Kartika et al, (2020) mengatakan desa yang dapat dijadikan desa wisata apabila didukung oleh letak geografis, budaya masyarakat dan objek desa yang ada. Dengan demikian desa Guwosari sudah bisa dijadikan sebagai desa wisata.

Secara perhitungan kelayakan finansial, menunjukkan jika hasil perhitungan nilai NPV sebesar 453,996,289 dimana nilai NPV > 0 pada tingkat suku bunga 8%, berarti proyek tersebut layak untuk di bangun dan menguntungkan. Nilai Net B/C akan menunjukkan berapa kali lipat banyaknya manfaat (benefit) yang diperoleh dari seluruh biaya yang telah di keluarkan. Nilai bersih Net B/C dari rencana pengembangan Desa Wisata Guwosari adalah 2,590 > 1, artinya manfaat yang didapatkan lebih besar dibandingkan dengan biaya yang dikeluarkan.

Hasil analisa Internal Rate Of Returnnya Sebesar (IRR) di dapatkan nilai 28%. Artinya proyek pengembangan Desa Wisata Guwosari ini jika dilakukan akan menghasilkan Return sebesar 28% sehingga 20% lebih besar dibanding jika investasi dilakukan disektor Perbankan. Metode pay back periode digunakan untuk mengetahui jangka waktu pengembalian proyek. Hasil dari analisis finansial yang telah dilakukan dalam penelitian ini didapatkan bahwa nilai Pay Back Periode adalah sebesar 5,7 tahun untuk menyelesaikan pengembangan Desa Wisata Guwosari dengan waktu yang direncanakan adalah 10 tahun. Karena waktu yang direncanakan lebih cepat dibanding dengan waktu perkiaan proyek tersebut maka, proyek tersebut layak untuk dikembangkan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Dari hasil analisis kelayakan finansial pada pembangunan desa wisata Guwosari, hasilnya menunjukkan kegiatan usaha layak untuk dilaksanakan berdasarkan dengan nilai-nilai analisis yang digunakan. Oleh sebab itu, desa wisata Guwosari dapat mempertimbangkan beberapa aspek agar mampu menjalankan kegiatan usahanya dengan baik seperti membuat promosi yang lebih maksimal menggunakan media elektronik, media cetak, internet maupun promosi secara langsung dan memaksimalkan potensi yang dimiliki yaitu wisata berbasis sejarah dan budaya, maka kelestarian sejarah dan budaya yang ada di desa Guwosari dapat terus dijaga dan dikembangkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Andajani, E., Widjaja, F. N., & Prihatiningrum, A. E. (2017). Pengembangan Potensi Desa Wisata melalui Analisa SWOT Di Kecamatan Kalitidu Bojonegoro. *Research Report*, 909-915.
- Arlini, W. P. (2003). Analisis Efektifitas Promosi Desa Wisata Candirejo Magelang. *Jawa Tengah: Jurusan Usaha Perjalanan Wisata Sekolah Tinggi Pariwisata TRISAKTI*.
- BPS (2019). *Perkembangan Pariwisata dan Transportasi Udara Daerah Istimewa Yogyakarta*.
- Budiarti, W., Siradjuddin, I., & AP, A. I. (2021). Arah Pengembangan Desa Wisata di Desa Pincara Kabupaten Luwu Utara. *Jurnal Ilmiah Membangun Desa dan Pertanian*, 6(1), 14-24.
- Dinas Pariwisata DIY (2020). *Statistik Kepariwisataaan Yogyakarta*.
- Endara, E. A. C., González, I. D. B., Yépez, S. E. A., & Aconda, V. Y. C. (2018). Feasibility study for a recreational Tourist Center. *SATHIRI*, 13(1), 292-304.
- Kartika, I., Lisnini, L., & Alhadi, E. (2020). Studi Kelayakan Desa Burai Sebagai Desa Wisata Di Kabupaten Ogan Ilir. *Jurnal Terapan Ilmu Ekonomi, Manajemen dan Bisnis*, 1(1), 20-29.
- Muhsin, M., Sumanto, A., & Rahmawati, F. (2020). Feasibility Study on Sustainable Natural Tourism In Bajulmati Natural Tourism Area. *International Journal of Business, Economics and Law*, Vol. 21, Issue 5. P. 47-52
- Nuryanti, W. (1993). Concept, Perspective and Challenges, makalah bagian dari Laporan Konferensi Internasional mengenai Pariwisata Budaya. *Yogyakarta: Gadjah Mada University Press*. Hal, 2-3.
- Rachman, S. A., Udiansyah, U., & Suyanto, S. (2020). Analisis Ekonomi Pembangunan Objek Wisata Ekoeduwisata di Desa Swarangan Kecamatan Jorong Tanah Laut. *Jurnal Sylva Scientiae*, 3(3), 579-586.
- Subagyo, A. (2008). Studi kelayakan teori dan aplikasi. *Jakarta: PT Elex Media Komputindo*.
- Sunaryo., Haryono., Wijaya, H., & Kasmaruddin. (2019). Financial Feasibility Analysis of Kendari-Toronipa Tourism Destination Road Development. *International Journal of Scientific & Engineering Research*, Volume 10, Issue 11, p. 601-608
- Susanto, B., & Sukadwilinda, S. (2016). Analisis Kelayakan Finansial Wisata Air Waduk Jatigede Kabupaten Sumedang. *Jurnal Riset Akuntansi dan Keuangan*, 4(1), 867-872.