

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI WORK FROM DESA WISATA ALAM ENDAH JAWA BARAT

Muhammad Azhari¹, Khairunnisa², Lenny Suzan³, Muhammad Muslih⁴

¹ Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Telkom, Jl. Telekomunikasi no. 1,
Bandung 40257, Indonesia

^{2,3,4} Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Telkom, Jl. Telekomunikasi no. 1,
Bandung 40257, Indonesia

E-mail: muhazhari@telkomuniversity.ac.id

Abstrak

Investasi merupakan kegiatan yang memberikan nilai tambah bagi nilai aset tertentu, yang bertujuan untuk memberikan kesejahteraan bagi pemilik aset tersebut. Investasi yang baik sebaiknya dilakukan melalui tahap perencanaan yang matang sehingga dapat meminimalkan risiko ekonomi yang akan dihadapi ketika proyek investasi tersebut dilaksanakan.

Konsep Work From Desa merupakan konsep baru, dimana sejak terjadinya pandemic COVID-19, istilah ini banyak digunakan bagi para profesional yang melakukan kegiatan produktifnya dari mana saja. Alam Endah sebagai salah satu Desa Wisata unggulan di Jawa Barat memiliki sumber daya yang potensial bagi dikembangkannya konsep ini, dengan tujuan meningkatkan efek multiplier kesejahteraan masyarakat desa.

Unsur utama yang diperlukan dalam menunjang Work From Desa ini, adalah sarana akomodasi yang memadai untuk dilakukannya kerja dimana saja. Pengabdian Masyarakat kali ini mengangkat studi kelayakan investasi revitalisasi sarana Akomodasi di Desa Alam Endah. Dari analisis yang telah dilakukan, maka Investasi Work From Desa Wisata ini layak untuk dikembangkan, dengan nilai *Net Present Value* yang positif dan indeks *Internal Rate of Return* yang melebihi tingkat risiko bisnisnya.

Kata Kunci: *Desa Wisata, Kelayakan, Investasi*

1. Pendahuluan

Work from Any Destination merupakan istilah yang sekarang banyak dikenal masyarakat sejak dipopuler diperkenalkan semenjak terjadinya pandemic COVID-19 di Indonesia. Seperti dikutip dari Rakyat Merdeka (2021), ide ini dikeluarkan oleh Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Sandiaga Uno yang memulai dengan *Work From Bali*, dan pihaknya pun tengah menyiapkan lokasi-lakasi lain selain Bali untuk memungkinkan diadakannya *Work From Anywhere* ini.

Desa Alam Endah sebagai salah satu Desa Wisata yang berlokasi di Provinsi Jawa Barat di Ciwidey ini, menjadi salah satu Desa Wisata unggulan yang baru-baru ini memperoleh gelar Juara dua (2) dalam Anugrah Desa Wisata Indonesia dalam kategori Desa Digital. Dengan diperolehnya gelar anugrah tersebut, maka selakanya Desa

Wisata Alam Endah layak diperhitungkan untuk dijadikan salah satu lokasi destinasi *Work From Anywhere* ini.

Untuk mewujudkan *Work From Anywhere* ini, salah satu unsur sarana dan prasarana yang dibutuhkan adalah fasilitas akomodasi. Dalam hal ini, pengurus Desa Wisata Alam Endah dapat memanfaatkan rumah-rumah penduduk desa untuk diubah menjadi *home stay* yang memerlukan penataan kembali dan melengkapi persyaratan sebagai *homestay* pada umumnya.

Proses penataan dan penyediaan peralatan dan perlengkapan yang memadai ini tentu saja tidak murah dan untuk itu perlu menggandeng pihak-pihak terkait khususnya Investor agar mau untuk melakukan investasi di Desa Wisata ini.

Dalam pengabdian masyarakat ini, dilakukan kegiatan berupa reka penataan kembali dan menyediakan peralatan serta

perlengkapan yang dibutuhkan sebagai prototipe sarana akomodasi *Work From Desa Wisata*. Setelah reka tata ini, maka tim melakukan identifikasi dan juga melakukan studi kelayakan investasi, dengan harapan dapat menjadi salah satu referensi yang digunakan dalam melakukan investasi di Desa Wisata Alam Endah.

2. Metodologi

Metode yang digunakan dalam kegiatan pengabdian masyarakat ini menggunakan metode survey, pembuatan prototipe akomodasi *Work From Desa Wisata* dan melakukan analisis kelayakan Investasi per satu (1) unit akomodasi *Work From Desa Wisata*.

Survey dilakukan dengan mengunjungi lokasi masyarakat sasaran dan melakukan wawancara mengenai kemungkinan penerapan rencana membuat prototipe akomodasi. Hasil survey ini diharapkan dapat menemukan rumah penduduk yang layak untuk dijadikan prototipe akomodasi yang disesuaikan dengan kondisi akses yang memadai, kesediaan pemilik rumah untuk dijadikan prototipe dan adanya komitmen pemilik untuk dijadikan *homestay* oleh wisatawan yang berkunjung ke Desa Alam Endah.

Setelah itu, maka dilakukan proses kelayakan investasi, dengan menggunakan metode Penganggaran Modal atau *Capital Budgeting*. Penganggaran modal merupakan salah satu alat evaluasi kelayakan investasi yang banyak digunakan karena cenderung mudah, hanya dengan menggunakan data proyeksi aliran kas masuk bersih (*Free Cash Inflows*).

Setelah menemukan objek prototipe, maka selanjutnya dilakukan evaluasi untuk melakukan pembenahan terhadap rumah penduduk tersebut. Hasil dari evaluasi tersebut, maka akan menghasilkan angka yang dapat dijadikan sebagai tolak ukur nilai Investasi Awal. Pada tabel 1 berikut, diperlihatkan nilai kebutuhan Investasi untuk melakukan pembenahan dan penyediaan peralatan dan perlengkapan akomodasi *homestay* Desa Wisata di salah satu rumah penduduk.

No	Perihal Revitalisasi	Nilai Revitalisasi
1	Renovasi Rumah sasar <i>Work From Desa Wisata</i>	Rp 6.500.000
2	Furnitur dan Perlengkapan <i>Work From Desa</i>	Rp 10.000.000
3	Perlengkapan dan koneksi Jaringan Internet	Rp 750.000
4	Biaya Instalasi Furnitur, Perlengkapan dan Jaringan Internet	Rp 1.250.000
Nilai Investasi Awal		Rp 18.500.000

Tabel 1: Nilai Kebutuhan Investasi Akomodasi *Work From Desa Wisata*

Pada tabel tersebut, diperlihatkan bahwa kebutuhan investasi adalah sebesar Rp.18.500.000,00. Dan nilai inilah yang akan dijadikan sebagai tolak ukur nilai Investasi awal pada studi kelayakan investasinya.

Setelah menemukan investasi awal, maka langkah selanjutnya adalah menemukan aliran kas masuk operasional, yakni dengan membuat proyeksi penerimaan kas dan proyeksi pengeluaran kas.

Proyeksi penerimaan kas, dilakukan dengan membuat asumsi-asumsi sebagai berikut:

1. Tingkat okupansi di tahun pertama adalah 30% dari total hari dalam satu tahun. Dimana 70% diantaranya dihitung sebagai penghujung minggu atau hari libur nasional;
2. Tingkat okupansi di tahun kedua adalah 35% dari total hari dalam satu tahun. Dimana 70% hari diantaranya dihitung sebagai penghujung minggu atau hari libur nasional;
3. Tingkat okupansi di tahun ketiga adalah 40% dari total hari dalam satu tahun. Dimana 70% hari diantaranya dihitung sebagai penghujung minggu atau hari libur nasional;
4. Pendapatan Sewa *Work From Desa* adalah Rp350.000,00 per hari untuk hari kerja dan Rp500.000,00 untuk penghujung minggu atau hari libur dokumen. Harga sewa ini berlaku ditahun pertama dan akan mengalami peningkatan harga sewa per harinya ditahun-tahun berikutnya sebesar 10%.

Selain asumsi penerimaan kas, maka disusun pula asumsi pengeluaran kas sebagai berikut:

1. Biaya listrik per bulan rata-rata sebesar Rp550.000,00 di tahun pertama dan akan meningkat sebesar

- 10% setiap bulannya ditahun kedua dan ketiga;
2. Biaya pemeliharaan dan kebersihan lingkungan per bulan di tahun pertama adalah sebesar Rp150.000,00 dan diperkirakan akan meningkat sebesar 20% per bulannya ditahun-tahun mendatang.
 3. Biaya tenaga kerja kebersihan dan mock up per hari adalah Rp50.000,00 ditahun pertama dan akan mengalami kenaikan di tahun berikutnya sebesar 8% untuk setiap harinya.;
 4. Biaya tenaga kerja pelayanan adalah Rp75.000,00 per hari di tahun mendatang dan akan mengalami kenaikan di tahun berikutnya sebesar 8% untuk setiap harinya.
 5. Biaya penyediaan sarapan pagi untuk 4 orang adalah Rp.120.000,00 untuk tahun pertama dan diperkirakan akan naik sebesar 10% ditahun yang akan datang.
 6. Biaya koneksi internet adalah Rp500.000,00 per bulan dan diperkirakan akan naik sebesar 10% per bulannya ditahun mendatang.
 7. Biaya Penyediaan akomodasi (Sabun, air minum, kopi, teh dan gula adalah sebesar Rp50.000,00 per hari di tahun pertama dan akan mengalami kenaikan di tahun-tahun mendatang. Lalu, setelah selesai dibuatnya asumsi penerimaan dan pengeluaran kas, maka dilakukan pula penyusunan asumsi-asumsi umum, yang dijabarkan sebagai berikut:
 1. Pajak penghasilan per tahun 15%;
 2. Depresiasi yang digunakan dengan menggunakan metode garis lurus;
 3. Lamanya kelayakan aset adalah selama tiga (3) tahun;
 4. Satu tahun terdiri dari 360 hari;
 5. Tingkat risiko bisnis ditentukan sebesar 14%.

3. Hasil dan Pembahasan

Berdasarkan penyusunan asumsi-asumsi tersebut, maka dapat dicari nilai aliran kas masuk bersih dari setiap tahunnya yang akan dianalisis ulang dengan menggunakan teknik *Net Present Value* dan *Internal Rate of Return*.

Periode	Present Value Factor	Free Cash Flows	Present Value
0		Rp 18.500.000	
1	0,877	Rp 4.954.000	Rp 4.345.614
2	0,769	Rp 9.368.050	Rp 7.208.410
3	0,675	Rp 14.830.320	Rp 10.010.044
Present Value			Rp 21.564.068
Net Present Value			Rp 3.064.068

Tabel 2: Hasil *net Present Value*

Dari tabel 2, dapat dilihat bahwa nilai arus kas bersih yang dihasilkan dari tahun pertama hingga tahun ketiga dengan tingkat risiko bisnis sebesar 14% menghasilkan nilai *Net Present Value* lebih besar nol. Hal ini mengindikasikan bahwa investasi akomodasi di Desa Wisata Alam Endah layak untuk dilakukan.

Hal yang sama pun diperoleh dari hasil analisis nilai *Internal Rate of Return* (IRR), dimana nilainya IRR adalah sebesar 22%, dimana nilai ini lebih besar dari tingkat risiko bisnis yang ditentukan sebesar 14%.

Berdasarkan hasil kelayakan investasi, sangatlah layak untuk menarik investor dalam rangka berperan serta dalam meningkatkan sarana dan prasarana yang dibutuhkan dalam rangka terlaksananya *Work From Any Destination* khususnya *Work From Desa Wisata* ini

Penggunaan *net Present Value* dalam penganggaran modal merupakan pendekatan yang lebih baik dibandingkan dengan *Internal Rate of Return*, sebab dalam *Net Present Value* diasumsikan bahwa aliran kas masuk operasional merupakan hasil investasi yang di-re-investasi pada tingkat biaya modal perusahaan.

Penggunaan metode *Internal Rate of Return* cenderung lebih tinggi, karenanya penggunaan *Net Present Value* lebih konservatif dan tingkat re-investasi lebih realistis. Secara matematis jika menggunakan *Internal Rate of Return* untuk proyek yang memiliki aliran kas yang konvensional memiliki nilai *Internal Rate of Return* nol atau lebih dari satu *Internal Rate of Return* yang benar. Hal ini tentunya tidak terjadi pada pendekatan *Net Present Value*.

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil kelayakan investasi, sangatlah layak untuk menarik investor dalam rangka berperan serta dalam meningkatkan sarana dan prasarana yang

dibutuhkan dalam rangka terlaksananya *Work From Any Destination* khususnya *Work From* Desa Wisata ini.

Terdapat beberapa hal yang dapat ditindaklanjuti dari hasil kegiatan pengabdian masyarakat ini, diantara dengan melakukan identifikasi biaya dan analisis biaya yang berkelanjutan.

5. Referensi

- UUM. 2021. Sandiaga Siapkan Desa Wisata Jadi Lokasi *Work From Any Destination*.<https://rm.id/baca-berita/government-action/76377/sandiaga-siapkan-desa-wisata-jadi-lokasi-work-from-any-destination>(diakses tanggal 14 Desember 2021).
- Gitman Lawrence J., Zutter, Chad Z. *Principle of Managerial Finance*, Prentice Hall, 13th edition, 2012.