DEKAT
Jurnal Dinamika Ekonomi Rakyat
Volume 2 Nomor 1, Mei 2023, Halaman 66 – 78
e - ISSN 2829-3177
Open Access at: https://ejournal.uksw.edu/dekat
DOI: https://10.24246/dekat.v2i1.10440
Penerbit: **C E M S E D** (*Centre for Micro and Small Entreprise Dynamics*)
Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Kristen Satya Wacana

STUDI KELAYAKAN PEMASARAN DAN KEUANGAN PENGEMBANGAN BUMI PERKEMAHAN DI DESA GEDONG KECAMATAN BANYUBIRU KABUPATEN SEMARANG

[1]Jimmy Aula, [2]Andrian Ali Saputro, [3]Pasti Novita Mawar Sidabariba, [4]Chirstine Suryani Fanggidae, [5]Komala Inggarwati
[1,2,3,4,5]Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Kristen Satya Wacana
[1]212016299@student.uksw.edu, [2]212019168@student.uksw.edu, [3]212018198@student.uksw.edu, [4]212016087@student.uksw.edu, [5]komala@uksw.edu

Keywords:
Campground tourist attraction, business feasibility study, market feasibility, financial feasibility

A B S T R A C T

This study was conducted to assess the feasibility of developing a campground tourist attraction in Gedong Village based on marketing and financial aspects using descriptive analysis methods. Marketing data was obtained from surveys with questionnaires and financial data was obtained from interviews, field documentation, and relevant online sites. Analysis was conducted using a Likert scale system for marketing data and NPV, IRR, and PP analysis tools for financial data. The results state that the campground tourist attraction in Gedong Village is feasible to build and develop in terms of marketing because it has great potential, such as strategic location, natural beauty, and good facilities. The financial analysis results show a positive NPV, IRR greater than the expected rate of return and a relatively short payback period so that this development plan is financially feasible.

Kata Kunci:

Objek wisata bumi perkemahan, studi kelayakan usaha,

A B S T R A K

Penelitian ini dilakukan untuk menilai kelayakan pembangunan objek wisata bumi perkemahan di Desa Gedong berdasarkan aspek pemasaran dan keuangan menggunakan metode analisis deskriptif. Data pemasaran diperoleh dari survei dengan kuesioner dan data keuangan diperoleh dari wawancara, dokumentasi lapangan, dan situs online yang relevan. Analisis dilakukan dengan menggunakan sistem skala Likert untuk data pemasaran dan alat analisis NPV, IRR, dan PP untuk data keuangan. Hasil penelitian menyatakan bahwa objek wisata bumi perkemahan di Desa Gedong layak dibangun dan dikembangkan dari segi pemasaran karena memiliki potensi

kelayakan pasar, kelayakan keuangan	besar, seperti lokasi yang strategis, keindahan alam, dan fasilitas yang baik. Hasil analisis keuangan menunjukkan NPV positif, IRR lebih besar dari tingkat pengembalian yang diharapkan dan payback period yang relatif pendek sehingga rencana pengembangan ini layak secara keuangan.

PENDAHULUAN

Dalam beberapa tahun terakhir, semakin banyak desa wisata yang muncul dan berkembang, melalui model pengelolaan dan pengembangan yang berbasis partisipasi masyarakat desa. Dalam perspektif pembangunan berbasis kerakyatan, pengembangan desa wisata diutamakan untuk meningkatkan perekonomian dan memberdayakan masyarakat. Desa wisata memiliki karakteristik yang unik, dengan kekayaan budaya, tradisi, makanan khas, sistem pertanian dan sosial, serta sumber daya alam dan lingkungan yang perlu dijaga dengan baik.

Desa Gedong adalah salah satu desa di Kecamatan Banyubiru, Kabupaten Semarang, Provinsi Jawa Tengah. Desa ini memiliki beberapa lokasi dengan pemandangan alam yang indah seperti gunung, persawahan, dan rawa, sehingga memiliki potensi sebagai desa wisata. Sayangnya, potensi ini belum dimanfaatkan secara maksimal, salah satunya adalah lahan milik desa yang masih kosong dan seharusnya bisa dijadikan objek wisata.

Untuk meningkatkan perekonomian desa dan menjadikan Gedong sebagai desa wisata pioneer, pemerintah desa merencanakan pengembangan objek wisata bumi perkemahan di lahan kosong tersebut dengan tema campervan, yaitu menggunakan mobil sebagai tenda untuk berkemah. Pihak desa akan menyediakan fasilitas untuk objek wisata ini dan juga menyediakan spot foto dengan pemandangan alam yang indah.

Sebelum memulai rencana pembangunan objek wisata bumi perkemahan di Desa Gedong, perlu dilakukan studi kelayakan usaha. Studi kelayakan usaha adalah studi yang melibatkan berbagai aspek mulai dari aspek hukum, sosial ekonomi dan budaya, aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis dan teknologi hingga aspek manajemen dan keuangan, yang hasilnya digunakan untuk memutuskan apakah suatu proyek atau usaha dapat dilanjutkan, ditunda atau bahkan tidak dilanjutkan (Daoed & Nasution, 2021). Studi kelayakan usaha penting untuk dilakukan karena rencana pembangunan tersebut memerlukan dana yang relatif besar, sehingga perlu dipastikan bahwa proyek tersebut layak untuk dilaksanakan. Di samping untuk menghindari risiko kerugian, studi kelayakan usaha dapat memudahkan perencanaan, memudahkan pelaksanaan pekerjaan, dan memudahkan pengawasan pelaksanaan sebuah rencana usaha (Arianton et al., 2019).

Penelitian ini bertujuan untuk melakukan analisis kelayakan pada pembangunan objek wisata bumi perkemahan campervan di Desa Gedong dari aspek pemasaran dan keuangan untuk melihat potensi pasar dan kelayakan keuangannya. Melalui analisis aspek pemasaran akan dilihat

perspektif pasar terhadap minat terhadap produk atau layanan yang ditawarkan sehingga dapat dilihat potensi produk atau layanan tersebut untuk mampu bersaing di pasar (Rofa et al., 2021). Aspek keuangan dalam analisis kelayakan usaha dilakukan untuk menilai besarnya investasi usaha yang meliputi pembelian aktiva tetap (misalnya perlengkapan dan peralatan), kebutuhan modal kerja (seperti penyediaan kas dan persediaan), dan biaya pra-operasional (seperti biaya perizinan dan promosi awal) dan untuk menilai apakah investasi yang dikeluarkan akan memperoleh tingkat pengembalian yang memadai.

Hasil dari penelitan ini dapat digunakan sebagai referensi bagi berbagai pihak terkait dalam membuat kajian untuk pengembangan objek wisata serupa sehingga dapat membantu pengambilan keputusan yang lebih tepat dan strategis.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini mengkaji kelayakan usaha dari dua aspek, yaitu aspek pemasaran dan aspek keuangan. Aspek pemasaran dalam studi ini akan dilakukan melalui survei pasar untuk melihat tanggapan masyarakat terhadap rencana pengembangan Desa Gedong serta Analisis SWOT untuk mengevaluasi internal dan eksternal yang mempengaruhi sebuah proyek atau usaha (Wijayanti, 2019). Dalam penelitian ini, survei pasar melibatkan pengumpulan data melalui kuesioner yang dibagikan ke 50 orang pengunjung Desa Gedong yang ditemui selama periode penelitian *(accidental sampling).* Melalui kuesioner akan digali data persepsi masyarakat terhadap atribut pemasaran jasa (Ginting, 2022), yaitu: *atraction* (atraksi)*, amenity* (fasilitas), *accessibility* (aksesibilitas), dan *ancillary* (jasa pendukung) Desa Gedong. Jawaban responden diberi skor dengan menggunakan skala Likert dari sangat tidak setuju (skor 1) sampai sangat setuju (skor 5). Rata-rata jawaban responden akan dianalisis dengan mengkategorikan jawaban tersebut dalam skala penilaian interval yang ditentukan sebagai berikut (Sudjana, 2005):

$$\text{Panjang Kelas Interval} = \frac{5-1}{5} = 0{,}8$$

Berdasarkan perhitungan di atas, diperoleh skala penafsiran skor rata-rata jawaban responden sebagai berikut.

Sangat setuju	=	4,20 – 5,00
Setuju	=	3,40 – 4,19
Netral	=	2,60 – 3,39
Tidak setuju	=	1,80 – 2,59
Sangat tidak setuju	=	1,00 – 1,79

Aspek keuangan dalam analisis kelayakan usaha mencakup menentukan besarnya investasi, modal kerja, pengembalian modal, sumber pendanaan, dan serta perkiraan laba/rugi (Husnan & Pudjiastuti, 2015). Metode evaluasi kelayakan dari aspek keuangan yang digunakan adalah *Net Present Value* (*NPV*), *Internal Rate of Return* (*IRR*), dan *Payback Period* (*PP*). NPV merupakan selisih antara nilai sekarang dari investasi dan nilai sekarang arus kas bersih masa depan. NPV yang positif menunjukkan proyek tersebut layak secara keuangan (Husnan & Pudjiastuti, 2015). NPV dihitung dengan rumus:

$$NPV = \sum_{t=1}^{n} \frac{A_t}{(1-k)^t} - \text{Io}$$

dimana:

At = Arus Kas tahun ke t

t = Tahun ke t, dimana t = 1, 2, 3 .. n

n = Jumlah tahun

k = Tingkat diskonto

Io = Investasi awal (tahun ke 0)

IRR merupakan tingkat pengembalian yang membuat nilai sekarang dari arus kas bersih masa depan sama dengan nilai sekarang dari investasi (NPV=0). IRR yang lebih tinggi dari tingkat pengembalian yang diharapkan menunjukkan bahwa proyek tersebut layak ((Husnan & Pudjiastuti, 2015). IRR dihitung dengan rumus:

$$\boldsymbol{IRR} = \mathrm{r}_a + (\frac{\mathrm{NPVa}}{\mathrm{NPVa} - \mathrm{NPVb}}) x\, r_b - r_a$$

dimana:

r_a = tingkat bunga yang kecil (rendah)

r_b = tingkat bunga yang besar (tinggi)

NPVa = NPV pada tingkat bunga yang kecil (rendah)

NPVb = NPV pada tingkat bunga yang besar (tinggi)

PP adalah waktu yang diperlukan untuk menutup dengan investasi pendapatan dengan arus kas (Husnan & Pudjiastuti, 2015).Semakin pendek PP suatu proyek berarti semakin cepat waktu pengembalian atas modal yang diinvestasikan. PP dihitung dengan rumus:

Payback Period = n + (a-b) /(c-b) x 1 tahun

dimana:

n = Tahun terakhir dimana jumlah arus kas masih belum bisa menutup investasi awal.

a = Jumlah investasi awal.

b = Jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke – n

c = Jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke n + 1

Data yang diperlukan untuk menganalisis kelayakan keuangan diperoleh melalui wawancara dengan Bapak Wahyu, penanggung jawab objek wisata tersebut, serta dokumentasi lapangan dan situs web yang relevan. Tujuan dari pengumpulan data ini adalah untuk mendapatkan gambaran yang jelas terkait dengan rencana pengembangan dan biaya yang diperlukan.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Rencana Pengembangan Bumi Perkemahan Desa Gedong

Bumi Perkemahan *Campervan* merupakan salah satu rencana pengembangan yang ada di Desa Gedong. Rencana pengembangan bumi perkemahan *campervan* yaitu memiliki konsep ramah lingkungan dan bernuansa alam yang memperhatikan daya dukung ekologinya. Konsep yang dimiliki bertema *campervan*, yaitu kegiatan *camping* yang dilakukan dengan menggunakan mobil yang sudah dimodifikasi sedemikian rupa agar terasa nyaman untuk beristirahat layaknya rumah. Selain itu, para pengunjung juga akan dimanjakan dengan berbagai fasilitas yang tersedia seperti adanya kolam renang, *foodcourt* yang menjual berbagai makanan desa, *glamping* yang telah dilengkapi dengan berbagai fasilitas untuk kenyamanan. Fasilitas tersebut berupa tenda besar yang sudah berdiri, kasur dan listrik di dalam tenda. Pembuatan taman juga dilakukan untuk melestarikan varietas bunga serta tempat permainan *outbound* sehingga pengunjung bisa menikmati berbagai permainan kelompok maupun individu.

Aspek Pemasaran

Data yang diperoleh dari 50 orang responden menunjukkan bahwa mayoritas pengunjung adalah perempuan (56 persen). Dari sisi usia, sebagian besar responden berusia 19 - 23 tahun (60 persen), sedangkan 40 persen responden berusia 24 – 28 tahun. Sebagian besar responden adalah mahasiswa/pelajar (65 persen) dan karyawan (22 persen) dan berasal dari wilayah Kabupaten/Kota Semarang dan sekitarnya (86 persen) dan selebihnya berasal dari kota-kota di sekitarnya. Pendapatan rata-rata pengunjung berkisar antara Rp500.000 hingga Rp3.000.000. Persepsi responden terhadap empat indikator daya tarik wisata Desa Gedong menunjukkan hasil sebagai berikut:

a. Attraction

Pandangan responden mengenai daya tarik Desa Gedong, seperti keindahan alamnya, lingkungan desa yang ramah, udaranya yang sejuk, beragam kebudayaannya, dan apakah Desa Gedong berpotensi menjadi objek wisata disajikan dalam Tabel 1. Skor rata-rata jawaban responden sebesar 4,29 menunjukkan bahwa persepsi responden terhadap atribut atraksi Desa Gedong termasuk dalam kategori sangat setuju. Dengan demikian, Desa Gedong sangat menarik dan sangat berpotensi untuk dikembangkan menjadi destinasi wisata.

Tabel 1. *Attraction* Desa Gedong

Pernyataan	Skor	Penilaian
Desa Gedong memiliki panorama keindahan alam yang bisa dilihat (seperti sawah, gunung dan bukit)	4,46	Sangat setuju
Desa Gedong merupakan desa yang ramah lingkungan	4,28	Sangat setuju
Desa Gedong memiliki udara yang sejuk	4,40	Sangat setuju
Desa gedong memiliki beragam kebudayaan dan kesenian (seperti Reog, Orkes, Keroncong dan Drumblek	3,98	Setuju
Desa Gedong memiliki beberapa lokasi yang berpotensi untuk dijadikan sebagai objek wisata	4,20	Sangat setuju
Rata-rata	4,29	Sangat Setuju

b. Amenity

Tabel 2 menunjukkan persepsi responden terhadap fasilitas-fasilitas umum yang ada di Desa Gedong. Secara umum, responden berpendapat bahwa fasilitas yang tersedia di Desa Gedong, seperti tempat ibadah, toilet, kafe, jaringan internet dan air sudah memadai dan bersih (skor rata-rata 4,14).

Tabel 2. *Amenity* Desa Gedong

Pernyataan	Skor	Penilaian
Desa Gedong memiliki tempat ibadah yang memadai	4,36	Sangat setuju
Desa Gedong menyediakan toilet umum yang memadai dan bersih	4,10	Setuju
Desa Gedong memiliki kafe (Lemah Ijo) dengan panorama alam yang indah	4,20	Sangat setuju
Desa Gedong memiliki jaringan internet yang memadai	3,84	Setuju
Tersedianya air bersih di tempat umum	4,24	Sangat setuju
Rata-rata	4,14	Setuju

c. Accessibility

Bagian ini bertujuan untuk mengetahui akses jalan dan kondisi jalan menuju Desa Gedong yang dapat dilihat lebih rinci pada Tabel 3. Berdasarkan skor rata-rata jawaban responden (3,94) dapat disimpulkan bahwa Desa Gendong relatif mudah dijangkau dengan menggunakan transportasi umum dan kondisi jalan memadai.

Tabel 3. *Accessibility* Desa Gedong

Pernyataan	Skor	Penilaian
Dapat dijangkau oleh transportasi umum	3,98	Setuju
Sistem jalur perjalanan serta kondisi jalan menuju Desa Gedong sudah sangat memadai.	3,90	Setuju
Rata-rata	3,94	Setuju

d. Ancillary

Dari sisi *ancillary* (Tabel 4), persepsi responden terhadap sistem keamanan dan pengawasan di Desa Gedong mempunyai skor 3,15 dengan demikian untuk aspek *ancillary* dinilai cukup memadai. Responden menilai, sistem pengawasan kurang memadai (skor 2,32) sehingga kurang memberikan kenyamanan kepada pengunjung.

Tabel 4. *Ancillary* Desa Gedong

Pernyataan	Skor	Penilaian
Desa Gedong memiliki sistem keamanan yang cukup memadai sehingga dapat memberikan kenyamanan kepada pengunjung.	3,98	Setuju
Desa Gedong memiliki sistem pengawasan yang cukup memadai sehingga dapat memberikan kenyamanan kepada pengunjung.	2,32	Tidak setuju
Rata-rata	3,15	Netral

Di samping keempat indikator di atas, pada survei juga ditanyakan tanggapan responden jika di Desa Gedong dibangun bumi perkemahan. Mayoritas responden memberikan tanggapan positif terhadap kemungkinan pembangunan bumi perkemahan tersebut. Dari survei yang dilakukan, lebih dari 70 persen responden menyatakan sangat setuju/setuju dengan gagasan tersebut. Hal ini menunjukkan potensi pasar untuk pengembangan bumi perkemahan di Desa Gedong cukup besar.

Analisis SWOT

Analisis SWOT bumi perkemahan *campervan* di Desa Gedong disajikan pada Tabel 5. Analisis SWOT ini mengevaluasi potensi bumi perkemahan *campervan* di Desa Gedong dengan mempertimbangkan faktor-faktor internal seperti lokasi, infrastruktur, dan sumber daya manusia, serta faktor eksternal seperti persaingan dan permintaan pasar. Dengan membandingkan dengan wisata bumi perkemahan lainnya, maka dapat dilihat potensi-potensi yang mungkin dimiliki Desa Gedong serta kekurangan-kekurangan yang perlu diperbaiki agar dapat bersaing dengan wisata bumi perkemahan lainnya.

Tabel 5. Analisis SWOT

STRENGTHS (S)	***WEAKNESSES (W)***	***OPPORTUNITIES (O)***	***THREATS (T)***
Lokasi memiliki daya tarik yang indah, dengan pemandangan alam yang masih asri (Gunung Gajah, Rawa	Kurangnya promosi untuk mempengaruhi wisatawan agar tertarik camping di desa Gedong	Adanya kunjungan wisatawan dari luar daerah	Adanya persaingan dengan objek wisata bumi perkemahan lainnya

STRENGTHS (S)	***WEAKNESSES (W)***	***OPPORTUNITIES (O)***	***THREATS (T)***
Pening, persawahan)			
Lahan desa yang dimiliki cukup luas untuk memicu ide pembangunan	Kurangnya dukungan dana	Banyaknya pelajar/mahasiswa melakukan kegiatan rekreasi	Adanya pencemaran lingkungan
Lokasi yang strategis dapat dijangkau kendaraan		Adanya dukungan dari masyarakat sekitar	Adanya bencana alam seperti tanah longsor

Hasil survei pasar di atas menunjukkan bahwa Desa Gedong memiliki potensi besar untuk dikembangkan sebagai lokasi bumi perkemahan. Mayoritas responden setuju dengan ide bumi perkemahan karena Desa Gedong mempunyai pemandangan alam yang indah, udara yang sejuk, mudah diakses dan fasilitas yang mendukung. Dengan mempertimbangkan potensi pasar tersebut, pengembangan bumi perkemahan di Desa Gedong dapat dinyatakan layak dari aspek pasar.

Aspek Keuangan

a. Kebutuhan Investasi

Rencana membangun bumi perkemahan *campervan* di Desa Gedong membutuhkan investasi sebesar Rp1.315.015.000 dengan perincian kebutuhan dana pra-operasional Rp140.000.000 yang akan diamortisasi antara dua sampai dengan lima tahun (Tabel 6), pembelian/pengadaan aktiva tetap sebesar Rp1.223.200.000 (penyusutan lima sampai dengan 20 tahun dengan metode garis lurus) (Tabel 7) dan modal kerja sebesar Rp241.500.000 untuk kas, persediaan, dan perlengkapan.

Tabel 6. Kebutuhan Dana Pra-Operasional

Jenis Kegiatan	**Total Biaya**	**Umur Ekonomis**	**Amortisasi/Tahun**
Perizinan	Rp 10.000.000	5 tahun	Rp 2.000.000
Instalasi Listrik	Rp 10.000.000	2 tahun	Rp 5.000.000
Instalasi Air	Rp 10.000.000	5 tahun	Rp 2.000.000
Modifikasi Suzuki APV (20 unit)	Rp 100.000.000	5 tahun	Rp 20.000.000
Pelatihan Karyawan	Rp 10.000.000	5 tahun	Rp 2.000.000
Total Dana Pra-Operasional	Rp 140.000.000		Rp 31.000.000

Tabel 7. Kebutuhan Aktiva Tetap

Jenis Aktiva tetap		Harga Perolehan	Umur Ekonomis		Nilai Sisa		Penyusutan/ Tahun
Suzuki APV (20 Unit)	Rp	800.000.000	8 tahun	Rp	300.000.000	Rp	100.000.000
Bangunan MCK		30.000.000	20 tahun		22.500.000		1.500.000
Bangunan Food Court		100.000.000	20 tahun		75.000.000		5.000.000
Bangunan Loket Tiket		7.500.000	20 tahun		5.625.000		375.000
Bangunan Kolam Renang		230.000.000	20 tahun		172.500.000		11.500.000
Peralatan Lainnya :							
● Tenda Side Awning		4.300.000	5 tahun		-		860.000
● Meja & Kursi Lipat/set		6.600.000	5 tahun		-		1.320.000
● Tenda Glamping		28.000.000	5 tahun		-		5.600.000
● Selimut		4.800.000	5 tahun		-		960.000
● Charcoal Grill		4.500.000	5 tahun		-		900.000
● Kasur lipat		7.500.000	5 tahun		-		1.500.000
Total Aktiva Tetap	Rp	1.223.200.000		Rp	575.625.000	Rp	129.515.000

b. Proyeksi Pendapatan

Total pendapatan yang akan diperoleh setelah pembangunan bumi perkemahan *campervan* di Desa Gedong sebesar Rp892.920.000 pada tahun pertama. Pendapatan tersebut akan berasal dari beberapa sumber, yaitu penjualan tiket sewa *campervan*, tiket kolam renang, penyewaan tenda *glamping*, penyewaan *stand foodcourt*, serta pendapatan parkir (Tabel 8).

c. Proyeksi Biaya dan Perkiraan Laba Rugi

Tabel 9 menunjukkan proyeksi biaya operasional yang terdiri dari biaya tenaga kerja (penanggungjawab, kepala bagian keuangan, kepala bagian administrasi, kepala bagian operasional, staf, petugas kebersihan, petugas parkir, dan penjaga loket), biaya perawatan fasilitas (*campervan,* kolam renang, tenda, taman, dan sebagainya), dan biaya utilitas dengan jumlah Rp540.000.000 pada tahun pertama dan meningkat sekitar 10 persen per tahun. Dibandingkan dengan proyeksi pendapatan, pada tahun pertama diperkirakan laba setelah pajak sebesar Rp317.628.000, Rp349.390.800 tahun kedua, Rp384.329.880 tahun ketiga, Rp422.762.868 tahun keempat, dan Rp465.039.155 pada tahun kelima.

Tabel 8. Proyeksi Pendapatan

Sumber Pendapatan	Tahun 1 (Rp)	Tahun 2 (Rp)	Tahun 3 (Rp)	Tahun 4 (Rp)	Tahun 5 (Rp)
Penjualan Tiket *Campervan*	648.000.000	712.800.000	784.080.000	862.488.000	948.736.800
Penjualan Tiket Kolam Renang	7.200.000	7.920.000	8.712.000	9.583.200	10.541.520
Penyewaan Tenda *Glamping*, *Charcoal Grill*, Selimut	216.000.000	237.600.000	261.360.000	287.496.000	316.245.600
Penyewaan *Stand Foodcourt*	10.200.000	11.220.000	12.342.000	13.576.200	14.933.820
Parkir Motor	4.320.000	4.752.000	5.227.2000	5.749.920	6.324.912
Parkir Mobil	7.200.000	7.920.000	8.712.000	9.583.200	10.541.520
Total Pendapatan	892.920.000	982.212.000	1.080.433.200	1.188.476.520	1.307.324.172

Tabel 9. Proyeksi Biaya dan Perkiraan Laba Rugi

	Tahun 1 (Rp)	Tahun 2 (Rp)	Tahun 3 (Rp)	Tahun 4 (Rp)	Tahun 5 (Rp)
Total Pendapatan	892.920.000	982.212.000	1.080.433.2000	1.188.476.520	1.307.324.172
Total Biaya Operasional	540.000.000	594.000.000	653.400.000	718.740.000	790.614.000
Laba Sebelum Pajak (EBT)	352.920.000	388.212.000	427.033.200	469.736.520	516.710.172
Pajak	35.292.000	38.821.200	42.703.320	46.973.652	51.671.017
Laba Setelah Pajak (EAT)	317.628.000	349.390.800	384.329.880	422.762.868	465.039.155

d. Proyeksi Arus Kas

Langkah berikutnya dalam analisis keuangan adalah menyusun proyeksi arus kas sampai tahun kelima yang bisa dilihat lebih rinci pada Tabel 10.

Tabel 10. *Proyeksi Arus Kas*

Proyeksi Arus Kas	Tahun 0 (Rp)	Tahun 1 (Rp)	Tahun 2 (Rp)	Tahun 3 (Rp)	Tahun 4 (Rp)	Tahun 5 (Rp)
Arus Kas Awal	1.833.600.000					
Arus Kas Operasi						
Laba setelah Pajak		317.628.000	349.390.800	384.329.880	422.762.868	465.039.155
Penyusutan		183.595.000	183.595.000	183.595.000	183.595.000	183.595.000
Amortisasi		31.000.000	31.000.000	31.000.000	31.000.000	31.000.000
Bunga (1-t)		317.628.000	349.390.800	384.329.880	422.762.868	465.039.155
Arus Kas Akhir						725.625.000
Total Proyeksi Arus Kas	1.833.600.000	532.223.000	563.985.800	598.924.880	637.357.868	1.405.259.155

Note: t = tarif pajak

e. Penilaian Investasi

Setelah menghitung proyeksi arus kas untuk lima tahun ke depan, dilakukan penilaian kelayakan investasi pembangunan bumi perkemahan *campervan* di Desa Gedong dengan menggunakan tiga metode, yaitu *metode Net Present Value (NPV), Interest Rate Return (IRR),* dan *Payback Period (PP),* sebagai berikut:

Net Present Value (NVP)

Dengan menggunakan asumsi faktor diskonto (biaya modal) sebesar 10 persen, diperoleh nilai NPV sebagai berikut:

$$\text{NPV} = \frac{532.223.000}{(1+0{,}10)^1} + \frac{563.985.800}{(1+0{,}10)^2} + \frac{598.924.880}{(1+0{,}10)^3} + \frac{637.357.868}{(1+0{,}10)^4} + \frac{1.405.259.155}{(1+0{,}10)^5} - 1.883.600.000$$

NPV = Rp824.203.558

Hasil perhitungan NPV menunjukkan nilai yang positif (NPV > 0), yang artinya nilai sekarang dari arus kas yang dihasilkan oleh rencana pembangunan bumi perkemahan *campervan* lebih besar dari nilai sekarang dari total investasi yang diperlukan. Hasil ini menunjukkan bahwa pembangunan bumi perkemahan *campervan* di Desa Gedong dapat dikatakan layak.

Interest Rate Return (IRR)

Perhitungan IRR mempunyai tujuan untuk menilai seberapa besar investasi dalam memberikan suatu keuntungan. Tabel 11 menunjukkan perhitungan IRR untuk investasi pembangunan bumi perkemahan *campervan* di Desa Gedong dengan menggunakan tingkat diskonto (*discount rate*) sebesar 20 persen dan 25 persen.

Table 11. Perhitungan *Interest Rate Return*

Tahun	Arus Kas (Rp)	20% (r_a)	Present Value (NPVa) (Rp)	25% (r_b)	Present Value (NPVb) (Rp)
0	(1.883.600.000)	1,0000	(1.883.600.000)	1,0000	(1.883.600.000)
1	532.223.000	0,8333	443.501.426	0,8000	425.778.400
2	563.985.800	0,6944	391.631.740	0,6400	360.950.912
3	598.924.880	0,5787	346.597.828	0,5120	306.649.539
4	637.357.868	0,4823	307.397.700	0,4096	261.061.783
5	1.405.259.155	0,4019	564.773.654	0,3277	460.503.425
			170.302.348		(68.655.942)

$$\boldsymbol{IRR = 0,2 + \frac{170.302.348}{(170.302.348 - (-68.655.942))} x\,(0,25 - 0,20) = 23,56\%}$$

Hasil perhitungan IRR menunjukkan hasil sebesar 23,56 persen. Dengan tingkat keuntungan sebesar 23,56 persen proyek ini dianggap layak untuk dilaksanakan karena menghasilkan keuntungan yang lebih besar dari tingkat pengembalian yang diharapkan/biaya modal sebesar 10 persen.

Payback Period (PP)

Perhitungan Payback Period bertujuan untuk menentukan jangka waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan modal dari suatu investasi. Dalam Tabel 12, terdapat rincian perhitungan Payback Period untuk investasi bumi perkemahan Campervan di Desa Gedong.

Table 12. *Payback Period (PP)*

Tahun	Arus kas (Rp)	Arus kas kumulatif (Rp)
1	532,223,000	532.223.000
2	563,985,800	1.096.208.800
3	598,924,880	1.695.133.680
4	637,357,868	2.332.491.548
5	1,405,259,155	3.737.750.703

Perhitungan *payback period* pada Tabel 12 menunjukkan jika arus kas kumulatif untuk menutup investasi awal sebesar Rp1.883.600.000 berada diantara tahun ketiga dan keempat. Dengan menggunakan metode interpolasi, dapat diperoleh *payback period* sebagai berikut:

$$PP = 3 + \frac{\{1.883.600.000-(1.695.133.680)\}}{\{2.332.491.548-(1.695.133.680)\}}\ x\ 1\ tahun$$ = 3,3 tahun

Hasil perhitungan menunjukkan bahwa investasi ini membutuhkan waktu 3,3 tahun untuk mengembalikan modal yang diinvestasikan. Investasi ini cukup menjanjikan karena memiliki periode pengembalian modal yang relatif cepat.

SIMPULAN

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan rencana pembangunan bumi perkemahan *campervan* di Desa Gedong Kecamatan Banyubiru Kabupaten Semarang dari aspek pemasaran dan aspek keuangan. Meskipun terdapat beberapa aspek yang masih perlu mendapat perhatian, seperti sistem pengawasan yang lebih baik, namun secara keseluruhan rencana pembangunan bumi perkemahan *campervan* dapat dikatakan layak untuk dilaksanakan. Mayoritas responden memberikan respon positif terhadap rencana pembangunan bumi perkemahan di Desa Gedong. Selain lokasinya yang menarik dan strategis, terdapat juga fasilitas-fasilitas lain membuat objek wisata tersebut semakin menarik bagi wisatawan. Di samping itu, analisis NPV, IRR, dan PP memenuhi syarat kelayakan investasi dan jangka waktu pengembalian modal yang relatif cepat.

DAFTAR PUSTAKA

Arianton, K., Meitriana, M. A., & Haris, I. A. (2019). Studi Kelayakan Usaha Budidaya Rumput Laut Pada Kelompok Bina Karya Di Desa Patas, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng. *Jurnal Pendidikan Ekonomi*, *11*(2), 573–582. https://doi.org/https://doi.org/10.23887/jjpe.v11i2.21591

Daoed, T. S., & Nasution, M. A. (2021). *Studi Kelayakan Bisnis: Teori dan Aplikasi Keuangan dalam Bisnis*. Undhar Press. http://repository.dharmawangsa.ac.id/655/1/Buku Studi Kelayakan Bisnis Cetak oke.pdf

Ginting, G. (2022). *Pemasaran Jasa* (W. Siswantini & Andriansyah (eds.); 3rd ed.). Universtias Terbuka.

Husnan, S., & Pudjiastuti, E. (2015). *Dasar-dasar Manajemen Keuangan* (7th ed.). UPP STIM YKPN. http://ucs.sulsellib.net//index.php?p=show_detail&id=73760

Rofa, I. T., Meilani, A. R., Hasibu, N. M. an, Nasution, A. K., & Suhairi, S. (2021). Analisis Aspek Pemasaran Dalam Studi Kelayakan Bisnis. *VISA: Journal of Vision and Ideas*, *1*(1), 14–28. https://doi.org/10.47467/visa.v1i2.945

Sudjana. (2005). *Metode Statistika*. Tarsito.

Wijayanti, H. (2019). *Panduan Analisis SWOT untuk Kesuksesan Bisnis*. Quadrant.