

Analisis Kelayakan Investasi *Smart Homestay* Bu Ai Di Situs Wisata Gunung Padang

Shafa Ashila Paradika¹, Masodah²

¹ Universitas Gunadarma, shafaashila05@gmail.com

² Universitas Gunadarma, masodah@staff.gunadarma.ac.id

Info Artikel

Article history:

Received Jan, 2024
Revised Sep, 2024
Accepted Sep, 2024

Kata Kunci:

Indeks Profitabilitas, Nilai Kini Bersih, Periode Pengembalian, Tingkat pengembalian Internal

Keywords:

Internal Rate of Return, Net Present Value, Payback Period, Profitability Index

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan pada *Smart Homestay* Bu Ai yang berlokasi di Kampung Gunung Padang, Cianjur, Jawa Barat. Penelitian ini merupakan bagian dari program Merdeka Belajar Kampus Merdeka Hibah *Matching Fund* pada tahun 2022 dan berlangsung selama lima bulan. Data yang digunakan adalah data primer yang berasal dari komponen investasi dan biaya pembangunan *homestay*, yang diperoleh melalui wawancara dan survei lapangan. Periode pengembalian, nilai kini bersih, indeks profitabilitas dan tingkat pengembalian internal digunakan untuk menganalisis kelayakan investasi. Hasil penelitian menemukan bahwa investasi dinyatakan tidak layak. Keberlanjutan pembangunan *homestay* didasarkan pada faktor lain diantaranya adalah pemanfaatan aset tanah dan bangunan yang menganggur, dan lokasi *homestay* di kawasan wisata situs Gunung Padang yang sangat berpotensi untuk terus meningkat.

ABSTRACT

This research was conducted at *Smart Homestay* Bu Ai which is located on Kp. Mount Padang, Cianjur, West Java. This research is part of the Merdeka Belajar Campus Merdeka Grant Matching Fund program in 2022 and lasts for five months. The data used is primary data originating from investment components and homestay construction costs, obtained through interviews and field surveys. Payback period, net present value, profitability index and internal rate of return are used to analyze investment feasibility. The research results found that the investment was declared unfeasible. The sustainability of homestay development is based on other factors, including the utilization of idle land and building assets, and the location of the homestay in the tourist area of the Gunung Padang site which has great potential to continue to increase.

This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.



Corresponding Author:

Name: Masodah
Institution: Universitas Gunadarma
Email: masodah@staff.gunadarma.ac.id

1. PENDAHULUAN

Investasi melibatkan komitmen sumber daya saat ini dengan harapan untuk memperoleh keuntungan di masa depan. Haming & Basalamah (2010) mendefinisikan investasi sebagai pengeluaran untuk barang modal yang bertujuan menghasilkan barang atau jasa yang memberikan manfaat lebih besar di masa depan. Analisis aspek penunjang diperlukan dalam investasi untuk

memastikan kelayakan usaha dan memaksimalkan laba (Azhari et al., 2022). Dalam proyek pembangunan *homestay*, aspek keuangan sangat penting untuk menilai kelayakan proyek tersebut.

Penelitian ini merupakan bagian dari Program Merdeka Belajar Kampus Merdeka Hibah *Matching Fund*, yang merupakan program kolaborasi antara perguruan tinggi dan dunia usaha untuk membentuk ekosistem Merdeka Belajar - Kampus Merdeka. Salah satu tujuan dari program ini adalah revitalisasi dan pengembangan kawasan wisata Gunung Padang di Cianjur, Jawa Barat.

Revitalisasi Penataan dan Pengembangan Kawasan Wisata Gunung Padang adalah rekayasa program *matching fund* yang dilakukan Universitas Gunadarma dengan tujuan membantu pengelola kawasan wisata Gunung Padang Desa Karyamukti Cianjur Jawa Barat dalam melakukan penataan dan pengembangan objek di kawasan wisata yang ada, membangun media pemasaran dan sistem informasi yang dapat secara interaktif dan masih dalam menciptakan *branding* dan mengenalkan kawasan ke masyarakat secara lebih menarik, interaktif dan luas, serta membantu peningkatan SDM kawasan melalui pelatihan dan peningkatan keterampilan terkait kepariwisataan lainnya, termasuk pemberdayaan ekonomi lokal (Setyawan, 2022).

Tabel 1. Jumlah Pengunjung Situs Wisata Gunung Padang Periode tahun 2019-2022

Tahun	Jumlah Pengunjung	Total Pendapatan
2019	52.240	Rp.261.200.000
2020	29.590	Rp.147.950.000
2021	11.396	Rp. 56.980.000
2022	20.485	Rp. 75.545.000

Sumber: Lapkeu Situs Wisata Gunung Padang dan Disbudpar Kab. Cianjur

Dapat diketahui pada tabel 1.1 Laporan pengunjung situs gunung padang mengalami penurunan yang signifikan akibat wabah *Covid-19* yang membuat wisatawan enggan untuk melakukan wisata religi di situs wisata Gunung Padang. Kemudian jika dibandingkan pada tahun 2021 jumlah pengunjung di tahun 2022 mengalami kenaikan sebanyak 9.089 wisatawan, bersamaan dengan melonggarnya aturan pemerintah tentang PPKM. Selanjutnya, pada tanggal 30 Desember 2022 yang tertuang dalam Imendagri 53/2022 menyatakan bahwa Pemerintah telah mencabut aturan PPKM yang berdampak pada kunjungan wisatawan pada situs wisata di situs wisata Gunung Padang maka cepat atau lambat jumlah wisatawan di situs wisata Gunung Padang akan mengalami kenaikan. Tentunya hal ini akan sangat menguntungkan para pelaku UMKM khususnya pemilik *homestay* karena jumlah wisatawan akan kembali normal. Oleh karena itu Bu Ai sebagai pemilik *smart homestay* memilih untuk berinvestasi dalam bidang penyewaan kamar di situs wisata Gunung Padang.

2. TINJAUAN PUSTAKA

Investasi didefinisikan sebagai pembelian sesuatu yang diharapkan dapat dijual kembali dengan nilai lebih tinggi di masa depan (Darman, 2018). Menurut Sadono Sukirno, investasi adalah kegiatan menanam dan mengeluarkan modal untuk menambah barang produksi guna perkembangan usaha ekonomi. Tandililin (2017) menyatakan investasi adalah komitmen sejumlah dana atau sumber daya untuk memperoleh keuntungan di masa depan.

Proyeksi arus kas membantu pemilik bisnis dan manajer memahami situasi keuangan perusahaan, sehingga mereka bisa mengalokasikan sumber daya dan mengelola risiko dengan lebih baik (Maharani, 2020). Studi kelayakan investasi, menurut Suliyanto (2010), bertujuan untuk memutuskan apakah ide bisnis layak dijalankan atau tidak.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian yang dilakukan pada Usaha *Smart Homestay* Bu Ai berlokasi di Kampung Gunung Padang, Cianjur Jawa Barat (Afiyah & Muhammad Saifi, 2015). Penelitian ini merupakan hasil dari program Merdeka Belajar Kampus Merdeka Hibah *Matching Fund* dan berlangsung 5 bulan. Data

yang digunakan adalah data primer dari komponen investasi seperti biaya yang dikeluarkan untuk pembangunan *smart homestay* yang diperoleh dari wawancara dan *survey* lapangan dengan pemilik *smart homestay*. Kelayakan investasi diukur dengan periode pengembalian investasi, nilai kini bersih, indeks profitabilitas, dan tingkat pengembalian internal (Galistri et al., 2022; Lestari et al., 2022; H. A. Wulandari et al., 2021).

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Investasi

Berikut ini merupakan investasi yang telah dikeluarkan yang terdiri dari:

a. Biaya Variabel

Tabel 2. Biaya Variabel

No.	Nama Barang	Jumlah
1.	Listrik	200.000
2.	Mineral Water 1 kardus	30.000
3.	Teh & Kopi	30.000
4.	Wifi	150.000
Total per bulan		410.000
Total per tahun (410.000 x 12)		4.920.000

Data diolah 2023

b. Biaya Tetap

Tabel 3. Biaya Tetap Per Tahun

No.	Keterangan	Jumlah
1.	PBB	310.000
2.	Penyusutan	18.999.250
3.	Biaya Gaji	3.120.000
Jumlah Biaya Tetap		22.429.250

Sumber: Data diolah penulis 2023

Tabel 4. Biaya Tetap/Tahun

No.	Nama Barang	Jumlah
1.	PBB	310.000
2.	Penyusutan	18.999.250
3.	Biaya Gaji	3.120.000
Total per tahun		22.429.250

Data diolah 2023

4.2 Pendapatan

Tabel 5. Estimasi Pendapatan Usaha Smart Homestay Bu Ai Per tahun

Keterangan	Jumlah	Total
Pendapatan sewa kamar (250.000/malam/unit)	150 malam	37.500.000
Total		37.500.000

Sumber: Pemilik Smart Homestay Bu Ai

Pendapatan di atas didapatkan dari 3% dikalikan dengan jumlah pengunjung tahun 2022 kemudian dibagi dengan jumlah *homestay* yang berada di wilayah situs gunung padang. Berikut perhitungannya:

$$\text{Jumlah kamar terjual} = \frac{3\% \times \text{jumlah pengunjung tahun 2022}}{\text{total homestay}}$$

$$\text{Jumlah kamar terjual} = \frac{3\% \times 20.485}{4}$$

$$\text{Jumlah kamar terjual} = \frac{614,55}{4} = 153,63$$

Berdasarkan data di atas maka dapat diketahui pendapatan usaha *smart homestay* Bu Ai selama 1 tahun sebesar Rp 37.500.000,.

4.3 Arus Kas

Arus Kas adalah aliran kas yang ada dalam perusahaan selama periode tertentu. Dalam arus kas semua data pendapatan yang diterima (*cash in*) dan biaya yang dikeluarkan (*cash out*) diestimasi secara rinci, baik jenis maupun jumlah untuk mencerminkan kondisi keuangan di masa yang akan datang (Kasmir, 2003; Usaha & Bali, 2020; I. Wulandari, 2016).

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI SMART HOMESTAY																					
CASH FLOW DAN KRITERIA INVESTASI SMART HOMESTAY																					
CASH FLOW	WAKTU/TAHUN																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
RINCIAN																					
INFLOW																					
TOTAL PENJUALAN	37.500.000	39.566.250	41.746.350	44.046.574	46.473.540	49.034.222	51.736.008	54.586.662	57.594.387	60.767.838	64.116.146	67.648.946	71.376.403	75.309.243	79.458.782	83.836.961	88.456.378	93.330.324	98.472.825	103.898.678	
OUTFLOW																					
BIAYA INVESTASI	344.000.000		2.195.000	645.000	2.195.000	480.000	2.840.000	645.000	9.245.000	645.000	26.305.000		2.840.000		2.195.000	1.125.000	9.245.000		2.840.000		
BIAYA TETAP		22.429.250	22.429.250	22.429.250	22.429.250	22.429.250	22.429.250	22.429.250	22.429.250	22.429.250	22.429.250	22.429.250	22.429.250	22.429.250	22.429.250	22.429.250	22.429.250	22.429.250	22.429.250	22.429.250	
BIAYA VARIABEL		4.920.000	4.920.000	4.920.000	4.920.000	4.920.000	4.920.000	4.920.000	4.920.000	4.920.000	4.920.000	4.920.000	4.920.000	4.920.000	4.920.000	4.920.000	4.920.000	4.920.000	4.920.000	4.920.000	
PAJAK		187.500	187.500	187.500	187.500	187.500	187.500	187.500	187.500	187.500	187.500	187.500	187.500	187.500	187.500	187.500	187.500	187.500	187.500	187.500	
TOTAL OUTFLOW	-344.000.000	27.536.750	29.054.025	31.369.969	29.734.564	31.369.969	29.560.473	32.050.509	29.734.564	38.808.424	29.734.564	56.808.430	29.054.025	32.050.509	29.054.025	31.369.969	30.241.012	38.808.424	29.054.025	32.050.509	
NETT CASHFLOW	-344.000.000	9.963.250	10.512.225	10.376.381	14.312.010	15.103.571	19.473.749	19.685.499	24.852.098	18.785.963	31.033.274	7.307.716	38.594.921	39.325.894	46.255.218	48.088.813	53.595.949	49.647.954	64.276.299	66.422.316	
KRITERIA INVESTASI	6,50%																				
PRESENT VALUE NET BENEFIT/Thn	-344000000	9355164,3	9268200,8	8590077,6	11125056	11023807	13346025	12667741	15016413	10658277	16532233	3655409	18127373	17343379	19154297	18698206	19567631	17019940	20689878	20075736	

Sumber: Data diolah penulis (2023)

Gambar 1. Cashflow Smart Homestay Bu Ai 2023-2043

4.4 Analisis Periode Pengembalian/PP

$$\begin{aligned} \text{Payback Period} &= n + \frac{a - b}{c - b} \times 1 \text{ tahun} \\ &= 20 + \frac{344.000.000 - 203.670.000}{241.170.000 - 203.670.000} \times 1 \text{ tahun} \\ &= 20 + \frac{140.330.000}{37.500.000} \times 1 \text{ tahun} \\ &= 20 + 3,7 = 23,7 \end{aligned}$$

Metode ini mengevaluasi periode pengembalian investasi. Berdasarkan perhitungan, lamanya pengembalian modal yang diterima Bu Ai yaitu 23 tahun 7 bulan. Karena telah melewati umur ekonomis bangunan dan *payback period* belum juga terlihat maka ditetapkan bahwa investasi **ditolak**.

4.5 Analisis Nilai Kini Bersih/NPV

$$\begin{aligned} \text{NPV} &= \sum_{t=1}^t \frac{Ct}{(1+r)^t} - C0 \\ &= \text{Rp } 293.155.531 - \text{Rp } 344.000.000 \\ &= \text{Rp } - 50.844.469 \end{aligned}$$

Analisis nilai kini bersih menghitung pola arus kas keseluruhan dari suatu investasi Berdasarkan perhitungan di atas *Present Value* dikurang *Initial Investment* menghasilkan nilai yang negatif sebesar Rp -50.844.469 maka, proyek pembangunan *smart homestay* ditolak.

4.6 Analisis Indeks Profitabilitas/PI

$$\begin{aligned} \text{Indeks Profitabilitas} &= \frac{\text{Present Value}}{\text{Initial Investment}} \\ &= \frac{293.155.531}{344.000.000} \\ &= 0,852 < 1 \text{ (ditolak)} \end{aligned}$$

Berdasarkan perhitungan di atas dengan membandingkan *Present Value* dan *Initial Investment* hasil yang didapat kurang dari 1. Maka usaha proyek pembangunan *smart homestay* ditolak.

4.7 Analisis Tingkat Pengembalian Internal/IRR

Untuk menganalisis tingkat pengembalian internal, penulis menggunakan tingkat suku bunga sebesar 6,5% dan 9,5% (*BI Rate*).

$$\begin{aligned} \text{IRR}_n &= \text{IRR}_1 + \frac{(I_{01} - I_{0n})}{(I_{01} - I_{02})} (\text{IRR}_2 - \text{IRR}_1) \\ \text{IRR}_n &= 6,5\% + \frac{(293.155.531 - 344.000.000)}{(293.155.531 - 212.705.796,6)} (9,5\% - 6,5\%) \\ \text{IRR}_n &= 6,5\% + \frac{(-50.844.469)}{(80.499.734,4)} (3\%) \\ \text{IRR}_n &= 6,5\% + (-0,631) (3\%) \\ \text{IRR}_n &= 6,5\% + (-1,894\%) \\ \text{IRR}_n &= 4,6\% \end{aligned}$$

Dari hasil perhitungan tersebut diperoleh dengan nilai IRR 4,6%, yang lebih rendah dari 6,5%, sehingga keputusan investasi ditolak.

4.8 Interpretasi Hasil Penelitian

Investasi *smart homestay* Bu Ai menunjukkan bahwa pembangunan tidak layak untuk dilaksanakan. Namun, meskipun hasil telah menunjukkan bahwa investasi tidak layak pada kenyataannya usaha *smart homestay* Bu Ai tetap dibangun dan usaha *homestay* di wilayah Situs Gunung Padang masih menjadi usaha favorit bagi warga sekitar. Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat di wilayah Situs Gunung Padang tidak terlalu mementingkan laba dari usaha *homestay* yang dijalankan, mereka memilih fokus memanfaatkan aset yang mereka miliki agar suatu saat menghasilkan keuntungan. Hal yang membuat usaha *homestay* sangat digandrungi di wilayah Gunung Padang adalah karena masih murah harga tanah dan biaya pembangunan di sana.

Meskipun usaha yang mereka jalankan saat ini tidak selalu menguntungkan, mereka tetap bertahan pada usaha tersebut. Selain *maintenance* yang murah karena *homestay* yang disewakan menyatu dengan rumah pemilik, beberapa alasan yang membuat mereka tetap melaksanakan investasi ini adalah manfaat pengeluaran sarapan keluarga dan tamu dapat digabung. Hal tersebut adalah suatu keuntungan yang dapat dirasakan manfaatnya, sehingga para pemilik *homestay* dapat menghemat pengeluaran sarapan keluarga mereka.

Terlepas dari tidak layaknya investasi jika dilihat dari metode analisis, akan tetapi *smart homestay* Bu Ai masih dapat dijalankan karena terdapat faktor yang dapat menyebabkan investasi Bu Ai diterima. Faktor tersebut adalah adanya tren wisatawan yang jika dilihat pada tahun 2023 ini, terjadi peningkatan wisatawan. Alasan lainnya adalah telah rilis film dokumenter di netflix berjudul "*Ancient Apocalypse*" pada tahun 2022. Film dokumenter tersebut dibintangi oleh jurnalis berkebangsaan Inggris bernama Graham Hancock. Pada episode 1 yang berjudul "*Once there was a flood*" Hancock menjelaskan teorinya tentang Gunung Padang. Meskipun asal muasal Gunung Padang masih menjadi misteri hingga saat ini, akan tetapi dengan adanya

serial netflix tersebut secara tidak langsung mereka telah mempromosikan situs Gunung Padang. Ini merupakan suatu hal yang dapat menguntungkan seluruh pelaku usaha di situs Gunung Padang terutama untuk para pemilik *homestay*.

5. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, investasi *Smart Homestay* Bu Ai tidak layak dilaksanakan. Namun, proyek ini tetap dijalankan karena masyarakat setempat lebih fokus pada pemanfaatan aset yang dimiliki daripada laba. Selain itu, harga tanah dan biaya pembangunan di Gunung Padang relatif murah, sehingga usaha *homestay* masih diminati.

Proyeksi arus kas membantu pemilik bisnis dan manajer memahami situasi keuangan perusahaan, sehingga mereka bisa mengalokasikan sumber daya dan mengelola risiko dengan lebih baik. Studi kelayakan investasi, menurut Suliyanto (2010), bertujuan untuk memutuskan apakah ide bisnis layak dijalankan atau tidak.

DAFTAR PUSTAKA

- Afiyah, A., & Muhammad Saifi, D. (2015). *Analisis Studi Kelayakan Usaha Pendirian Home Industry (Studi Kasus pada Home Industry Cokelat "Cozy" Kademangan Blitar)*. Brawijaya University.
- Azhari, M., Khairunnisa, K., Suzan, L., & Muslih, M. (2022). Analisis Kelayakan Investasi Work From Desa Wisata Alam Endah Jawa Barat. *Prosiding COSECANT: Community Service and Engagement Seminar*, 1(2).
- Darman, D. (2018). *Valuasi Saham dengan Metode Dividend Discounted Model (DDM) dan Price Earning Ratio (PER) Untuk Pengambilan Keputusan Investasi (Studi Kasus pada Perusahaan yang termasuk dalam Indeks LQ-45 periode Agustus 2015–Januari 2017)/Darman/25140227/Pembimbing: Abdullah Rakhman*.
- Galistri, M. S., Yusna, Y., & Sutrisno, S. (2022). Analisis Kelayakan Investasi Aktiva Tetap Untuk Peningkatan Kapasitas Produksi Pada UMKM Intan Sari. *Seminar Nasional Gabungan Bidang Sosial*, 4(1).
- Haming, M., & Basalamah, S. (2010). *Studi Kelayakan Investasi Proyek dan Bisnis*. Bumi Aksara.
- Kasmir, J. (2003). *Studi Kelayakan Bisnis*. Prenada Media.
- Lestari, I. G. A. A. I., Diputera, I. G. A., & Mulyawan, I. M. A. (2022). Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Moringa Villa Ditinjau Dari Aspek Finansial. *Widya Teknik*, 18(01), 1–7.
- Maharani, Y. (2020). Model prediksi arus kas di masa depan (studi empiris pada perusahaan telekomunikasi yang terdaftar di BEI). *Jurnal Ilmu Sosial, Manajemen, Akuntansi Dan Bisnis*, 1(1), 1–13.
- Suliyanto, D. (2010). *Studi Kelayakan Bisnis*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Tandelilin. (2017). *Portofolio dan Investasi*. Kansius.
- USAHA, K. K. K. P. P. T., & BALI, G. M. D. (2020). Fisibility Study Penambahan Villa Pada PT. Bagus Agro Pelaga Di Kabupaten Badung (Dengan Pendekatan Aspek Keuangan Dan Pemasaran). *Proceedings of the 3rd Global Conference On Business*.
- Wulandari, H. A., Sutarni, S., & Analiasari, A. (2021). Analisis Kelayakan Investasi Marning Jagung Pada Industri Rumah Tangga Desa Karang Anyar. *Jurnal Penelitian Pertanian Terapan*, 21(1), 61–72.
- Wulandari, I. (2016). Proyeksi Laporan Keuangan PT Bukit Asam (Persero) TBK. Tanjung Enim Tahun 2015-2020. *Global Health*. Retrieved from <https://www.e-Ir.info/2018/01/14/Securitisation-Theory-an-Introduction>.