

ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL EKOWISATA LUBUK BERINGIN

Istiqomah Malinda^{1)*}, Dian Mala Fithriani Aira²⁾, Agus Syarif³⁾

^{1,2,3)} Fakultas Ekonomi, Universitas Jambi, Jambi, Indonesia

Corresponding author: malindasyarif@gmail.com

Abstrak

Desa Lubuk Beringin merupakan kawasan hutan lindung seluas 2.356 hektar yang terletak di Bukit Bujang Raba yang terletak di Wilayah Administrasi Lubuk Beringin, Kecamatan Bathin III Ulu, Kabupaten Bungo, Provinsi Jambi. Hutan Desa Lubuk Beringin dan Hutan Desa Kawasan Wisata Bujang Raba memberikan peluang yang baik untuk pengembangan ekowisata dan wisata pertanian, karena pengelolaan hutan yang ditetapkan sebagai hutan lindung sesuai dengan prinsip. untuk pengembangan ekowisata. sesuai dengan prinsip ekologi, ekonomi dan pariwisata. kegiatan sosial budaya. Potensi pariwisata yang ada memberikan manfaat bagi pemerintah daerah berupa pembiayaan dan promosi daerah jika dikembangkan dengan baik. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi potensi kegiatan ekowisata dan menganalisis kelayakan finansial ekowisata di Lubuk Beringin. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif dan kuantitatif. Peluang ekowisata diidentifikasi melalui aksesibilitas, fasilitas, daya tarik dan subsidi. Kelayakan finansial menggunakan net present value (NPV) dan internal rate of return (IRR). Teknik pengambilan data di lapangan dengan mengamati hutan desa dan sekitarnya untuk mengetahui kondisi yang sebenarnya. wawancara dilakukan secara terbuka dengan menggunakan teknik wawancara. Hasil studi menunjukkan bahwa ekowisata di Lubuk Beringin layak secara finansial dengan NPV positif (Rp 57.904.000) dan IRR sebesar 14,8% di atas rata-rata tertimbang biaya modal (WACC).

Kata Kunci: Lubuk Beringin, Ekowisata, Kelayakan Keuangan, NPV, IRR.

Abstract

Lubuk Beringin Village Forest is a protected forest area of Bukit Bujang Raba covering an area of 2,356 hectares located within the administrative area of Lubuk Beringin, Bathin III Ulu District, Bungo Regency, Jambi Province. Lubuk Beringin Village Forest and village forest located in the Bujang Raba landscape area have good potential in terms of developing ecotourism and agrotourism, this is because they are based on forest functions that are specifically designated as protected forests, in line with the principles of ecotourism development that use the principles of ecology, economy, and tourism. socio-cultural activities. The existing tourism potential, if developed properly, will provide benefits for the management of the area in terms of finance and promotion of the area. The aims of this research are to identify potential ecotourism activities and to analyze the financial feasibility of the lubuk beringin ecotourism. The method conducted in this research are qualitative and quantitative. Identification of potential ecotourism activities carried out with accessibility, amenity, attraction, and ancilliary. The financial feasibility used Net Present Value (NPV) and Internal Rate of Return (IRR). The technique of collecting data is by making direct observations at the location to find out the real condition of the village forest and the surrounding area. using interview techniques, interviews were conducted in an unstructured manner (open interview). The results showed that financially Lubuk Beringin ecotourism is feasible with NPV positive (IDR.57.904.000) and IRR 14.8% greater than Weigthed average cost of capital (WACC).

Keywords: Lubuk Beringin, Ecotourism, Financial feasibility, NPV, IRR.

1. Pendahuluan

Ekowisata adalah kegiatan wisata alam di daerah yang bertanggungjawab dengan memperhatikan unsur pendidikan, pemahaman, dan dukungan terhadap usaha-usaha konservasi sumberdaya alam, serta peningkatan pendapatan masyarakat lokal (Pemendagri No.33 tahun2009).

Selanjutnya menurut Kementerian Pariwisata, ekowisata merupakan konsep pengembangan pariwisata yang berkelanjutan dengan tujuan mendukung pelestarian alam dan budaya serta meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pengelolaan sehingga memberikan manfaat ekonomi kepada masyarakat lokal.

Ekowisata, menurut pengertian panduan ekowisata yang dikeluarkan oleh UNESCO, merupakan jenis wisata yang bertanggung jawab pada tempat alami serta memberi kontribusi terhadap kelestarian alam dan peningkatan kesejahteraan masyarakat setempat. Pembangunan berkelanjutan jangka panjang adalah tujuan utama ekowisata yang ditekankan (Whitelaw et al., 2014), menghasilkan pendapatan ekonomi, pendidikan, partisipasi lokal dan promosi manfaat sosial seperti pembangunan ekonomi lokal dan infrastruktur (Oladeji et al., 2021; Ross & Wall, 1999; Valdivieso et al., 2015). Ekowisata mampu meningkatkan ekonomi pedesaan dan mengentaskan kemiskinan di negara-negara berkembang (Snyman, 2017).

Barnett dkk. (2015) mengidentifikasi tiga pilar utama keberlanjutan yang dibutuhkan untuk ekowisata: sosial budaya, lingkungan, dan ekonomi. Aspek sosiokultural dimaksudkan untuk membantu mendapatkan dukungan dari penduduk setempat untuk proyek ekowisata serta mengidentifikasi masalah sosial atau ekologi yang penting. Pilar kedua, lingkungan hidup, hanya dapat diatasi setelah masyarakat setempat setuju dengan rencana tersebut. Pilar ketiga, ekonomi, idealnya baru dipertimbangkan setelah dua pilar pertama berjalan lancar. Namun, di negara berkembang, rencana bisnis sering diimplementasikan pada ekowisata sebelum pengetahuan yang diperlukan diperoleh, dalam upaya menghasilkan pendapatan secepat mungkin.

Keberadaan kawasan Lubuk Beringin dan lingkungannya juga dapat memberikan manfaat lingkungan bagi masyarakat. Potensi daerah tersebut adalah sungai-sungai yang airnya jernih, dengan berbagai jenis ikan, air terjun dan air terjun di beberapa tempat di sepanjang DAS, yang muncul di daerah ini sebagai tempat pemandian, hutan belantara untuk wisata alam, di mana Anda dapat menikmati pemandangan dan lainnya. kondisi alam. berupa tracking, hiking dan camping. Pengunjung juga dapat menemukan kawasan hutan subur yang dapat mengajarkan pengunjung tentang kehidupan seorang tukang kebun, seperti partisipasi B. dalam pembuatan benang karet, dan menawarkan kesempatan kepada pengunjung untuk merasakan kehidupan tradisional.

Jika potensi ekowisata ini dikembangkan lebih lanjut, maka akan dapat meningkatkan pengembangan masyarakat dan juga meningkatkan kapasitas masyarakat berdasarkan pengalaman tamu yang berkunjung dari berbagai lapisan masyarakat. Pengelolaan ekowisata yang memanfaatkan potensi yang ada harus memperhatikan pemahaman masyarakat daerah tujuan wisata tentang konsep dan gagasan ekowisata ini, agar tidak menimbulkan ketimpangan informasi bagi setiap pengunjung yang datang. Sementara itu, kawasan hutan desa dan kawasan penyangganya menunjukkan kekayaan alam dan budaya yang belum sepenuhnya terkelola secara optimal. Keindahan alam khas kawasan hutan hujan tropis yang masih terjaga kelestariannya. Jika dikelola dengan baik, potensi ini membuka peluang untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara berkelanjutan, dan salah satunya adalah pengembangan ekowisata. Lubuk Bering

Terletak di kawasan Lubuk Beringin, Kylämetsä memiliki potensi yang baik untuk mengembangkan ekowisata dan wisata pertanian karena berpijak pada fungsi hutan yang ditetapkan sebagai hutan lindung dengan prinsip ekowisata. Pembangunan berdasarkan prinsip ekologi, ekonomi dan pariwisata. kegiatan sosial budaya. Potensi pariwisata yang ada memberikan manfaat bagi pemerintah daerah berupa pembiayaan dan promosi daerah jika dikembangkan dengan baik. Oleh karena itu, Rumusan masalah dari penelitian ini adalah apakah kegiatan Ekowisata di Desa Lubuk Beringin layak secara finansial?

2. Metode Penelitian

Tehnik Pengumpulan Data,

Teknik pengumpulan data dengan melakukan observasi langsung ke lokasi/lapangan untuk mengetahui kondisi riil hutan desa dan sekitarnya. dengan menggunakan teknik wawancara, wawancara dilakukan secara tidak terstruktur (wawancara terbuka). Untuk memperkuat kajian rencana bisnis, dilakukan studi kepustakaan (*library research*) untuk menelaah materi-materi yang relevan berupa kajian literatur, karya ilmiah (hasil penelitian), dan peraturan perundang-undangan. Sumber acuan utama diperoleh dari Rencana Pengelolaan Hutan Desa (RKHD) desa Lubuk Beringin.

Tehnik Analisis Data

Kriteria investasi Net Present Value (NPV) dan Internal Rate of Return (IRR) digunakan untuk menganalisis kelayakan finansial dari ekowisata Lubuk Beringin. Data diperoleh melalui wawancara dan pengamatan lapangan.

$$NPV = \sum \frac{Cashflow}{(1+k)^n} - I_0$$

dan Internal Rate of Return (IRR)

$$IRR = k + \frac{NPV}{NPV' - NPV} (k' - k)$$

3. Hasil dan Pembahasan,

Sumber daya wisata adalah sesuatu yang mempunyai dimensi ruang dengan batas-batas tertentu dan unsur-unsur yang mempunyai daya tarik wisata, dapat menarik untuk dikunjungi dan dapat memwadahi kegiatan. Sumber daya wisata dapat dikaji dengan tiga cara, yaitu amenities, daya tarik wisata, wisata aktual dan potensi wisata di kawasan.

Bentang alam desa Lubuk Beringin memiliki berbagai objek dan daya tarik wisata untuk mendukung kegiatan ekowisata di Kabupaten Bungo dan menjadi nilai tambah bagi masyarakat sekitar. Berdasarkan pengamatan yang dilakukan di lapangan, desa Lubuk Beringin memiliki berbagai objek dan daya tarik wisata yang potensial untuk dijadikan obyek atau daya tarik wisata: Pemandangan dengan latar belakang hutan yang masih alami (*virgin tropical forest*), keanekaragaman hayati yang tinggi, nilai konservasi hutan yang tinggi, menikmati sungai dengan air yang sangat jernih, jalur satwa (harimau, orangutan, siamang), sensasi berenang dengan ikan semah menambah kegiatan wisata, Lubuk Larangan, bendungan. pengrajin kerajinan tangan, dll.

Semua atraksi tersebut dapat dikomersialkan sebagai objek wisata untuk menghasilkan pendapatan. Proyeksi cash inflow dan cash outflow Ekowisata Lubuk Beringin berdasarkan jenis atraksi dan fasilitas di bawah ini, lihat Tabel 1.

Tabel 1: Jenis aktivitas dan fasilitas berdasarkan ruang

RUANG	AREA	AKTIVITAS	FASILITAS
Penerimaan	Lubuk Beringin	Akses masuk wisata, parkir kendaraan	Welcome gate, pos jaga, Lahan parkir
Pelayanan	Pelayanan Utama	mencari informasi wisata, parkir, istirahat, makan, minum, beribadah, menginap, membeli keperluan wisata, membeli cinderamata	pos informasi, rest area, tempat ibadah, homestay, toilet, kantin, gerai souvenir
	Pelayanan Sekunder	mencari informasi wisata, parkir, istirahat, menginap, makan, minum, beribadah	rest area, pos informasi, tempat ibadah, homestay, rumah makan mushola, toilet, rumah makan, loket
Wisata	Wisata Utama	ticketing, tracking, melihat proses penanaman, pembibitan, pemetikan, pengolahan hasil hutan bukan kayu	loket, toilet, pondok wisata, rumah pohon, jalur tracking
	Wisata Pendukung	ticketing, berenang, rekreasi, berkemah	kantin, toilet, mushola, loket
Pemanfaatan	Hutan Desa	menikmati panorama, kicauan burung dan satwa, bertanam, memberi makan ikan	tanaman kayu, tanaman HHBK, Flora, Fauna, lubuk larangan

Untuk menganalisis kelayakan finansial usaha ekowisata lanskap Lubuk Beringin menggunakan kriteria kelayakan investasi. Kriteria yang digunakan terdiri dari Net Present Value (NPV) dan Internal Rate Return (IRR). Asumsi yang digunakan untuk analisis kelayakan aspek finansial paket ekowisata di kawasan Lubuk Beringin adalah sebagai berikut:

1. Sumber dana untuk investasi berasal dari dana alokasi desa dan pinjaman, dengan proporsi 67% dana desa (modal sendiri) dan 33% pinjaman (modal asing). Suku bunga pinjaman sebesar 10% (Lembaga Keuangan Mikro Dahlia).
2. Tingkat inflasi rata-rata sebesar 5,7% per tahun
3. Periode analisis dalam jangka waktu 5 tahun
4. Harga jasa mengunjung objek wisata:
 - a. Tiket masuk umum Rp. 5.000,- per orang
 - b. Tiket rombongan Rp. 4.000,- per orang
 - c. Paket Tour 3D 2N Rp. 500.000,- per orang
 - d. Paket edukasi Rp. 20.000,- per orang
 - e. Homestay (rumah warga) Rp. 100.000,- per orang
 - f. Homestay (rumah ladang) Rp. 125.000,- per orang
5. Pendapatan diluar jasa menikmati objek wisata berasal dari komisi penjualan cinderamata, penyediaan minuman, dan jasa operasional kantin.

6. Biaya yang dikeluarkan untuk usaha ekowisata terdiri dari biaya investasi dan biaya operasional. Biaya investasi dikeluarkan pada tahun pertama. Sedangkan biaya reinvestasi dikeluarkan jika umur ekonomis dari peralatan-peralatan telah habis.
7. Biaya operasional terdiri dari biaya jasa, biaya usaha dan administrasi, bunga pinjaman dan pajak penghasilan.
8. Perhitungan amortisasi dan depresiasi berdasarkan metode garis lurus sesuai proyeksi umur ekonomis dan pada akhir tahun ke-5 dihitung nilai terminal dari masing-masing aset.
9. Hari kegiatan dalam satu tahun selama 103 hari, terdiri dari hari Sabtu, Minggu dan hari-hari libur nasional.

Nilai investasi pada tahun periode ke-0 senilai Rp. 110.500.000,- yang terdiri dari investasi untuk pra kondisi usulan investasi sebesar Rp.15.000.000 (izin usaha dan pemetaan ruang dan objek wisata) dan investasi sarana dan prasarana sebesar Rp 95.500.000,- (investasi untuk sarana umum, pembukaan wilayah wisata, dan pembangunan unit usaha kantin dan gerai cinderamata).

Biaya modal rata-rata tertimbang (*weighted average cost of capital*) digunakan sebagai faktor diskonto dari nilai sekarang usulan investasi. Berdasarkan asumsi komposisi struktur modal terdiri dari utang (33%) dan modal sendiri/ekuitas (67%), maka biaya modal rata-rata tertimbang dapat dihitung sebagai berikut:

Tabel 2. Biaya Modal Rata-rata Tertimbang (Rp 1.000)

Struktur Modal	Jumlah	Proporsi	Biaya Modal	WACC
Liabilitas	35,000	0.317	0.10	0.0317
Ekuitas (Dana Desa)	75,500	0.683	0.15	0.1025
	110,500			0.1342

$$\text{Weighted Average Cost of Capital} = 13.42\%$$

Tabel 3. Analisis Kelayakan Finansial berdasarkan NPV and IRR

Uraian	Periode Analisis (Tahun ke--)	0	1	2	3	4	5
Arus Kas Masuk (Cash inflow)			26,960	36,964	64,428	65,804	65,804
Arus Kas Keluar (Cash outflow)		110,500	-	-	-	-	5,783
Arus Kas Bersih (Net Cashflow)		(110,500)	26,960	36,964	64,428	65,804	60,021
Faktor Diskonto (WACC)	13.42%	1.000	0.882	0.777	0.685	0.604	0.533
Nilai Sekarang (Present Value)		(110,500)	23,770	28,734	44,158	39,764	31,978
	NPV (Rp.1000)	57,904					
	IRR	14.8%					
	Rekomendasi	Layak					

Interpretasi kelayakan finansial usulan investasi ekowisata di kawasan Lubuk Beringin; hasil NPV menunjukkan nilai positif sebesar Rp.60.854.000,- Hal ini berarti berbagai pihak (*stakeholder* – pemangku kepentingan) memperoleh manfaat positif di

masa datang dengan keberadaan pembangunan objek wisata yang diusulkan:

- Masyarakat sebagai pengunjung objek wisata terpenuhi kebutuhannya terhadap wahana hiburan, edukasi agroforestry, kelestarian lingkungan dan budaya.
- Rekanan sebagai pemasok kebutuhan operasional terpenuhi hak-haknya dan secara bersamaannya usaha rekanan akan berkelanjutan.
- Masyarakat disekitar lokasi objek wisata memperoleh lapangan pekerjaan dan tambahan penghasilan dari sinergitas pengelolaan ekowisata dengan melibatkan masyarakat sebagai mitra (dengan pola kemitraan) menyediakan akomodasi (*homestay*) dan hidangan kuliner. Hasil berkelanjutan adalah meningkatnya kesejahteraan masyarakat
- Pengelola ekowisata mampu membayar angsuran pokok dan bunga dengan melunasi pinjaman dari Lembaga pembiayaan (seperti LKM Dahlia) tepat waktu. Kondisi ini akan meningkatkan kinerja lembaga pembiayaan tersebut
- Pemerintah memperoleh pembayaran pajak dari usaha ekowisata di kawasan Lubuk Beringin dan akan dapat digunakan untuk menumbuhkan ekonomi daerah dengan membangun fasilitas publik, seperti jalan, jembatan, dll.
- Pemerintahan desa memperoleh manfaat dari laba bersih yang menjadi hak pemegang saham usaha ekowisata Lubuk Beringin.

Internal Rate of Return dari usulan investasi sebesar 14,8% lebih besar dari biaya modal rata-rata tertimbang 13,42% ekowisata Lubuk Beringin. Hal ini mempunyai makna bahwa *cut off rate* untuk bunga pinjaman sebesar maksimal 14,8% masih diperkenankan untuk usulan investasi ini. Semakin besar jarak antara IRR dengan Biaya modal, maka semakin besar imbalan hasil yang diperoleh dari investasi. Berdasarkan kedua kriteria investasi tersebut, maka analisis finansial merekomendasikan bahwa usulan investasi pembangunan ekowisata di kawasan Dusun Lubuk Beringin dinyatakan layak (*feasible*) dan dapat terima.

4. Kesimpulan dan saran

1. Hasil studi menunjukkan bahwa ekowisata di Lubuk Beringin layak secara finansial dengan NPV positif dan IRR di atas rata-rata tertimbang biaya modal (WACC).
2. Semakin besar jarak antara IRR dengan Biaya modal, maka semakin besar imbalan hasil yang diperoleh dari investasi
3. Saran yang dapat diberikan adalah merekomendasikan bahwa usulan investasi pembangunan ekowisata di kawasan Dusun Lubuk Beringin dinyatakan layak (*feasible*) dan dapat terima.

Referensi.

-, (2018), Rencana Pengelolaan Hutan Desa (RKHD) desa Lubuk Beringin, Kecamatan Bathin III Ulu, Kabupaten Bungo
- Barnett, A., et al. (2015). Sportfisheries, conservation and sustainable livelihoods: a multidisciplinary guide to developing best practice. Fish and Fisheries, DOI: 10.1111/faf.12140.
- CFI Team, 2023, Internal Rate of Return (IRR) An Analyst's Guide to IRR, . Retrieved from: <https://corporatefinanceinstitute.com/resources/valuation/internal-rate-return-irr/>
- Jason Fernando, (2022), Net Present Value (NPV): What It Means and Steps to Calculate It. Retrieved from: <https://www.investopedia.com/terms/n/npv.asp>
- Krüger, O. (2005). The role of ecotourism in conservation: Panacea or Pandora's box? *Biodiversity & Conservation*, 14, 579–600.

- Lishan Xu, et.all., 2023, Ecotourism and sustainable development: a scientometric review of global research trends, *Environment, Development and Sustainability* (2023) 25:2977–3003
- Oladeji, S. O., Awolala, D. O., & Alabi, O. I. (2021). Evaluation of sustainable ecotourism practices in Oke-Idanre Hills, Ondo-State, Nigeria [Article; Early Access]. *Environment Development and Sustainability*. <https://doi.org/10.1007/s10668-021-01550-6>
- Ross, S., & Wall, G. (1999). Ecotourism: Towards congruence between theory and practice. *Tourism Management*, 20(1), 123–132. [https://doi.org/10.1016/S0261-5177\(98\)00098-3](https://doi.org/10.1016/S0261-5177(98)00098-3)Return to ref 1999 in article
- Snyman, S. (2017). The role of private sector ecotourism in local socio-economic development in southern Africa. *Journal of Ecotourism*, 16(3), 247–268. <https://doi.org/10.1080/14724049.2016.1226318>