

## Analisis Kelayakan Usaha Wisata Ecovillage Desa Silimalombu

Darwin Damanik<sup>1\*</sup>, Pawer Darasa Panjaitan<sup>2</sup>, Fariaman Purba<sup>3</sup>,  
Pandapotan Damanik<sup>4</sup>, Bosma Sinaga<sup>5</sup>

<sup>1,2,3,4,5</sup> Universitas Simalungun, Kota Pematangsiantar, Indonesia

Alamat: Jl. Sisingamangaraja Barat, Bah Kapul, Kec. Siantar Sitalasari, Kota Pematang Siantar,  
Sumatera Utara 21142

Korespondensi penulis: [darwin.damanik@gmail.com](mailto:darwin.damanik@gmail.com)

**Abstract.** *The rapid development of the tourism sector and the business sector in North Sumatra, one of which is Samosir, is a factor in the increasing demand and needs of local and foreign tourists. This research aims to analyse the business feasibility of Silimalombu Village Ecovillage. This research uses SWOT analysis to analyze the development strategy. Technical data analysis used in this research is by means of interviews, observation and documentation. The method used in this research is descriptive quantitative analysis. To analyse the financial aspects, the Net Present Value, IRR and Gross B/C Ratio methods were used. While to assess other aspects, factors that are considered important in the assessment are used. The result of this research is that Silimalombu Village Ecovillage is feasible to run and develop. After being analysed using investment criteria, the results found are Gross B / C Ratio  $1.69 > 1$ , Net Benefit Cost Ratio  $2.63 > 1$  Probitability Ratio  $> 1$ , Net Present Value,  $1,682.7 > IRR 34\%$ , meaning that the Go project is feasible.*

**Keywords:** *Business Feasibility Study, Investment Criteria, Tourism, Economic Evaluation*

**Abstrak.** Pesatnya perkembangan sektor pariwisata dan sektor bisnis di Sumatera Utara salah satunya Samosir merupakan faktor dari meningkatnya permintaan dan kebutuhan wisatawan lokal maupun mancanegara. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan usaha terhadap Ecovillage Desa Silimalombu. Penelitian ini menggunakan analisis SWOT untuk menganalisis strategi pengembangannya. Teknis analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan cara wawancara, observasi serta dokumentasi. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kuantitatif deskriptif. Untuk menganalisis aspek keuangan digunakan metode Net Present Value, IRR dan Gross B/C Ratio. Sedangkan untuk menilai aspek – aspek lainnya digunakan faktor – faktor yang dianggap penting dalam penilaian. Hasil penelitian ini adalah Ecovillage Desa Silimalombu layak dijalankan dan dikembangkan. Setelah dianalisis menggunakan kriteria investasi maka hasil yang ditemukan ialah Gross B/C Ratio  $1,69 > 1$ , Net Benefit Cost Ratio  $2,63 > 1$  Probitability Ratio  $> 1$ , Net Present Value,  $1.682.7 > IRR 34\%$  artinya proyek Go.

**Kata kunci:** Business Feasibility Study, Investment Criteria, Tourism, Economic Evaluation

### 1. LATAR BELAKANG

Kekayaan alam dan budaya yang dimiliki oleh Indonesia merupakan pasar modal dasar dalam pembangunan. Keberagaman kekayaan sumber daya alam seperti potensi alam, flora, fauna, kebudayaan dan bahasa memiliki daya tarik untuk dikunjungi oleh wisatawan domestik maupun mancanegara. Dari daya tarik ini akan adanya dorongan pemerintah untuk melakukan pembangunan pada industri pariwisata.

Kontribusi sektor pariwisata terhadap pertumbuhan ekonomi cukup besar, karena sektor pariwisata menjadi sumber pendapatan dan menjadi peluang lapangan pekerjaan baru bagi masyarakat sekitar, karena pariwisata dan ekonomi kreatif merupakan sektor yang pertumbuhannya inklusif karena nilai tambah dapat dirasakan oleh masyarakat setempat. Tentunya hal tersebut diharapkan dapat meningkatkan pembangunan ekonomi daerah. Sumatera utara memiliki banyak sumber daya yang dapat diolah sebagai produk wisata yang

menarik, salah satunya adalah Kab. Samosir yang memiliki keanekaragaman wisata alam, wisata sejarah dan wisata kuliner.

Ecovillage Silimalombu merupakan salah satu destinasi wisata di Kabupaten Samosir Sumatera Utara tepatnya di sekitar Danau Toba yang telah berdiri sejak tahun 2014. Makna Desa Silimalombu ini diberikan kepada nenek moyang marga Gultom dari saudara laki-lakinya yang bermarga Hutabalian. Ada 5 saudara laki-laki yang diberikan masing-masing 1 lembu dari nenek moyang Gultom. Oleh karena itu, untuk mengingat moment tersebut maka diberi nama kampung Silimalombu. Ecovillage memiliki penginapan tradisional Batak yang unik, sekarang dikelola oleh Ibu Ratnauli dan karyawannya. Mereka bertani di hutan mangga alami berusia 300-500 tahun. Menanam dan membuat banyak produk dalam skala kecil, sebagian besar untuk penduduk setempat. Bertujuan untuk gaya hidup yang berkelanjutan. Mereka juga mengelola pertanian permakultur organik, menggunakan panel surya, pengelolaan air limbah dan pengomposan, produksi anggur mangga, cuka dan selai.

Selain mangga, di Ecovillage juga menanam kakao, kopi, kelapa, alpukat, durian, sirsak, nangka, jambu biji, markisa, stroberi, tapioka, bawang, terong, salad, ubi jalar, jamur, serai, kayu manis, jahe, thallas, cengkeh dan rempah-rempah lainnya. Mereka juga memiliki kerbau, babi, bebek, ayam, anjing, kucing, lobster, nila dan lele. Ada banyak kesempatan untuk menikmati danau dan budaya lokal juga. Kita bisa mendaki gunung, berenang di danau dan makan ikan segar yang di tangkap dari danau setiap hari.

Untuk mengetahui lebih lanjut tentang kelayakan usaha dan strategi pengembangan Wisata Ecovillage maka penulis memiliki ketertarikan untuk mengangkat penelitian yang berjudul Analisis Kelayakan Usaha Wisata Ecovillage Desa Silimalombu.

Berdasarkan uraian diatas, maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat kelayakan usaha Wisata Ecovillage sebagai salah satu objek wisata di Kabupaten Samosir.

## **2. KAJIAN TEORITIS**

### **Studi Kelayakan Bisnis**

Menurut Ma'ruf (2017), studi kelayakan usaha adalah suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang layak atau tidaknya suatu usaha yang akan dijalankan. Mempelajari secara mendalam berarti, meneliti secara sungguh-sungguh data dan informasi, selanjutnya diukur, dihitung dan dianalisis dengan menggunakan metode tertentu. Atau dapat pula dikatakan mempelajari dan meneliti secara sungguh-sungguh segala macam data dan informasi yang berkenaan dengan suatu kegiatan usaha.

Studi kelayakan bisnis juga merupakan analisis tentang kelayakan sebuah usaha atau bisnis. Kelayakan sebuah usaha atau bisnis akan dinilai dengan menggunakan beberapa alat analisis yang mencakup beberapa aspek, yaitu aspek pasar dan pemasaran, aspek teknik dan teknologi, aspek manajemen, aspek keuangan, aspek dampak lingkungan, aspek legalitas, aspek hukum dan politik serta aspek sosial ekonomi. Dengan adanya studi kelayakan bisnis ini diharapkan mampu memberikan gambaran apakah suatu bisnis yang dilakukan mempunyai manfaat, keuntungan dan kelayakan untuk bisa dilaksanakan serta mampu meminimalisir resiko.

### **Aspek-Aspek Studi Kelayakan Bisnis**

Dalam studi kelayakan bisnis terdapat beberapa aspek yang harus dianalisis, yaitu:

#### **a. Aspek Pasar dan Pemasaran**

Menurut Agus (2010), Aspek pasar dan pemasaran merupakan aspek yang paling utama, karena tidak akan mungkin suatu bisnis didirikan dan dioperasikan jika tidak ada pasar yang siap menerima produk dari perusahaan. Karena meskipun perusahaan dapat memproduksi produk – produk beraneka ragam, namun bila produk tersebut tidak laku, maka produk tersebut akan menambah beban kerugian bagi perusahaan.

#### **b. Aspek Teknis**

Aspek teknis merupakan suatu aspek yang berkenaan dengan proses pembangunan proyek.

#### **c. Aspek Manajemen dan Organisasi**

Menurut Agus Sucipto (2010), Aspek manajemen dan organisasi merupakan salah satu aspek yang penting dalam studi kelayakan bisnis. Untuk menjalankan proyek dan mengoperasikan bisnis diperlukan manajemen. Aspek manajemen dalam pembahasan ini lebih terkait dengan manajemen proyek dan manajemen sumber daya manusia sedangkan aspek organisasi berkaitan dengan bentuk organisasi dan kelengkapan dalam menjalankan suatu usaha seperti owner (pemilik usaha), pegawai dan karyawan – karyawan di bidang lainnya.

#### **d. Aspek Ekonomi dan Sosial**

Lingkungan bisnis merupakan faktor eksternal atau diluar lingkup suatu unit usaha, dimana faktor ekstern tersebut mempunyai pengaruh terhadap kehidupan, pengelolaan dari suatu bisnis. Sebagai tolak ukur untuk melakukan analisis, diperlukan informasi lingkungan luar perusahaan untuk mengetahui seberapa jauh lingkungan memberikan peluang sekaligus ancaman bagi rencana bisnis.

#### e. Aspek Legalitas

Menurut Agus Sucipto (2010), Sebaik apapun usaha yang akan dijalankan, secanggih apapun teknologi dan operasinya, namun jika legalitas usaha tidak ada dari otoritas pemerintah, maka usaha tersebut tidak akan dapat beroperasi dalam waktu yang lama dan berkelanjutan, sehingga setiap bisnis yang akan dilakukan harus dilengkapi dengan legalitas usaha (memenuhi syarat hukum). Contohnya izin usaha, izin lokasi, izin gangguan (IG / HO), izin mendirikan bangunan (IMB), surat izin usaha perdagangan (SIUP).

#### f. Aspek Keuangan

Aspek keuangan merupakan aspek yang digunakan untuk menilai keuangan perusahaan secara menyeluruh dan merupakan salah satu aspek yang sangat penting untuk dinilai kelayakannya.

Menurut Agus Sucipto (2010 : 167) Tujuan penilaian aspek keuangan adalah untuk mengetahui perkiraan pendanaan dan aliran kas proyek bisnis, sehingga dapat diketahui layak atau tidaknya suatu bisnis. Penilaian aspek keuangan meliputi penilaian sumber – sumber dana yang diperoleh, kebutuhan, biaya investasi, estimasi pendapatan dan biaya investasi selama periode tertentu termasuk jenis – jenis dan jumlah biaya yang dikeluarkan selama unur investasi, proyek neraca dan laporan laba rugi untuk beberapa periode kedepan serta kriteria investasi.

Untuk memenuhi kebutuhan investasi, modal dapat diperoleh dari berbagai sumber dana yang ada. Sumber dana yang dicari dapat dipilih, apakah dengan modal sendiri atau pinjaman (modal asing). Penelitian ini juga akan menilai bagaimana kriteria investasinya dengan penilaian *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, serta dengan rasio – rasio keuangan lainnya.

### 3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini akan dilaksanakan di Wisata Ecovillage Desa Silimalombu Kab. Samosir, Kec. Onan Runggu, Sumatera Utara. Metode penelitian yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah metodologi penelitian kualitatif dan kuantitatif. Metode kualitatif data yang berasal dari sumber objek seperti narasumber melalui wawancara dan observasi, dan metode kuantitatif ialah metode yang berasal dari data penelitian berupa angka-angka dan analisis menggunakan statistik. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kuantitatif yaitu penyajian data dalam bentuk tulisan dan menerangkan data yang ada sesuai dengan keperluan data dari hasil penelitian. Metode analisis

data yang digunakan yaitu analisis studi kelayakan investasi yang terdiri dari: Gross B-C Ratio, Net Benefit Cost Ratio, Profitability Ratio, Net Present Value, dan Internal Rate of Return (IRR).

#### 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil dari analisis data yang dikumpulkan oleh peneliti pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### a. Internal Rate of Return (IRR)

Dengan mengambil tingkat bunga 10 % dan 35 % per tahun maka, dapat dihitung internal rate of return (IRR) seperti tabel berikut :

**Tabel 1.** Hasil Perhitungan IRR

TAHUN	NET B – C	DF = 10 %	DF = 35 %	NPV 10%	NPV 35 %
0	-930	1.000	1.000	-930.00	-930.000
1	-250	0.909	0.741	-227.25	-185.25
2	546.3	0.826	0.549	451.24	299.91
3	546.3	0.751	0.406	410.27	223.43
4	546.3	0.683	0.301	373.12	164.43
5	546.3	0.621	0.223	339.25	121.82
6	546.3	0.564	0.165	308.11	90.13
7	546.3	0.513	0.122	280.25	66.64
8	546.3	0.467	0.091	255.12	49.71
9	546.3	0.423	0.067	231.49	36.60
10	546.3	0.836	0.050	210.87	27.31
11	546.3	0.350	0.037	191.20	20.21
				<b>1.893,81</b>	<b>-15.06</b>

*Sumber : Hasil olah data, 2023*

$$\begin{aligned}
 IRR &= i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} X (i_2 - i_1) \\
 &= 10 \% + \frac{1.893,81}{(1.893,81 - (-15,06))} (35\% - 10\%) \\
 &= 0,1 + \frac{1.893,81}{1.893,81 + 15,06} (0,35 - 0,10) \\
 &= 0,1 + 0,99 (0,25) \\
 &= 0,34
 \end{aligned}$$

Maka IRR = 34 %, artinya pada tingkat suku bunga bank 34 %, investasi layak dikembangkan.

**b. Net Benefit Cost Ratio**

**Tabel 2.** Perhitungan Net Benefit Cost Ratio (Net B/C)

	PV GROSS COST	PV GROSS BENEFIT	NET B –C
0	930.081	-	930.081
1	227.25	-	227.25
2	229.38	680.62	451.24
3	208.55	618.82	410.27
4	189.67	562.79	373.12
5	172.45	511.7	339.25
6	156.62	464.74	308.12
7	142.46	422.72	280.26
8	129.68	384.81	255.13
9	117.46	348.55	231.09
10	107.19	318.07	210.87
11	97.19	288.40	191.21

Sumber : Hasil olah data, 2023

Net Benefit Cos Ratio (Net B/C)  $Net\ B/C = \sum \frac{Bt - Ct}{(1+i)^t}$

$$\sum \frac{Ct - Bt}{(1+i)^t} = \frac{3.050,56}{1.157,27} = 2,63 > 1 \text{ (Proyek Go)}$$

Artinya proyek layak dikerjakan dan dikembangkan.

**c. Gross Benefit Cost Ratio**

**Tabel 3.** Perhitungan Gross Benefit Cost Ratio (Gross B/C)

TAHU N	INVESTASI (TFC)	BIAYA OPERASI (TVC)	TOTAL BIAYA (TC)	PENERIMAN (BENEFIT)	OC C 10 %	PV COST	PV BENEFIT
0	930.081	-	930.081	-	1.000	930.081	-
1	250.000	-	250.000	-	0.909	227.25	-
2	-	277.000	277.000	824.000	0.826	229.38	680.62
3	-	277.000	277.000	824.000	0.751	208.55	618.82

4	-	277.000	277.000	824.000	0.683	189.67	562.79
5	-	277.000	277.000	824.000	0.621	172.45	511.70
6	-	277.000	277.000	824.000	0.564	156.62	464.74
7	-	277.000	277.000	824.000	0.513	142.56	422.72
8	-	277.000	277.000	824.000	0.467	129.68	384.81
9	-	277.000	277.000	824.000	0.423	117.46	348.55
10	-	277.000	277.000	824.000	0.386	107.19	318.06
11	-	277.000	277.000	824.000	0.350	97.19	288.40
						$\sum = 2.707,9$	$\sum = 4.601,21$

$$\text{Gross B/C} = \frac{\sum_{i=1}^n B_i (1+r)^{-n}}{\sum_{i=1}^n C_i (1+r)^{-n}}$$

$$= \frac{4.601,21}{2.707,9} = 1,69 > 1$$

Berarti proyek layak dilaksanakan dan layak dikembangkan

#### d. Probablility Ratio

**Tabel 4.** Perhitungan Probitability Ratio (Prob Ratio)

TAHUN	INVESTASI	GROSS B - O & M	DISC FACTOR 10%	PV INV	PV B - O & M
0	930.081	-	1.000	930.081	-
1	250.000	-	0.909	227.25	-
2	-	546.3	0.826	-	451.24
3	-	546.3	0.751	-	410.27
4	-	546.3	0.683	-	373.12
5	-	546.3	0.621	-	339.25
6	-	546.3	0.564	-	308.11
7	-	546.3	0.513	-	280.25
8	-	546.3	0.467	-	255.12
9	-	546.3	0.423	-	231.49
10	-	546.3	0.386	-	191.10
11	-	546.3	0.350	-	-
				<b>1.157,25</b>	<b>2.839,95</b>

$$\begin{aligned}
 \text{Profitability Ratio} &= \frac{PV:(Gross\ B-O\ \&\ M)}{PV.INVESTASI} \\
 &= \frac{2.839,95}{1.157,25} \\
 &= 2,45 > 1 \text{ Berarti proyek layak dikembangkan.}
 \end{aligned}$$

#### e. Net Present Value

$$\begin{aligned}
 NPV &= \sum \frac{NB}{(1+i)^t} \\
 &= \sum Bt - Ct \\
 &= 2.839,95 - 1.157,25 \\
 &= 1,682.7 > 0
 \end{aligned}$$

Maka proyek layak dilaksanakan dan dikembangkan.

## 5. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan dari hasil penelitian serta pembahasan, maka penulis dapat menyimpulkan aspek pasar, teknis, manajemen, ekonomi, dan sosial berpengaruh terhadap pertumbuhan usaha Ecovillage Desa Silimalombu.

Berdasarkan hasil data pemasaran, usaha Ecovillage Desa Silimalombu layak dilaksanakan dan dikembangkan. Karena hasil produk yang dihasilkan sangat direspon oleh wisatawan mancanegara maupun lokal. Berdasarkan aspek teknis dan produksi, usaha Ecovillage layak dijalankan karena dapat dijangkau dengan dua pilihan akses yaitu darat dan air. Ketersediaan bahan baku, air, tenaga kerja juga dapat dijangkau dengan mudah. Berdasarkan dari data aspek manajemen dan organisasi, usaha Ecovillage Desa Silimalombu layak dilaksanakan karena pengelolaannya berjalan dengan lancar, tidak ada kendala dalam pengoperasiannya. Berdasarkan aspek ekonomi dan sosial, usaha Ecovillage Desa Silimalombu layak untuk dijalankan serta dikembangkan lagi, karena usaha ini memberikan dampak yang sangat positif terhadap lingkungan, masyarakat serta pengunjung yang datang. Banyak mengedukasi serta pengalaman yang sangat berharga yang akan kita dapatkan di Ecovillage. Selain itu usaha ini juga membuka lapangan pekerjaan yang mengurangi pengangguran serta dapat meningkatkan pendapatan. Berdasarkan dari aspek legalitas, usaha Ecovillage Desa Silimalombu layak dilaksanakan karena usaha ini memiliki izin serta kelengkapan dokumen untuk mengoperasikan usahanya seperti izin usaha yang sah dari dinas Pariwisata.

Dilihat dari aspek keuangan, usaha Ecovillage Desa Silimalombu layak untuk dijalankan karena mendapatkan keuntungan dan memiliki nilai :



- a.  $NPV = 1.682.7 > 0$  artinya proyek layak dijalankan dan dikembangkan
- b.  $Gross\ B/C = 1,69 > 1$  artinya layak dilaksanakan dan layak dikembangkan
- c. Net Benefit Cost Ratio  $2,63 > 1$  artinya proyek layak/bisa.

## DAFTAR REFERENSI

- Abdullah, M. 2017. "*Studi Kelayakan Bisnis*". Yogyakarta: Aswaja Presindo
- Alexandra, dkk. 2020. *Studi Kelayakan Usaha Budidaya Ikan Lele Sangkuriang di Kota Palangkaraya (Studi Kasus Usaha Budidaya Lele Sangkuriang Milik Bapak Yayan)*. Journal Socio Economic Agricultural Vol.15 No.1 Hal.57-67
- Arini, W .Y. 2012. *Analisis Studi Kelayakan Bisnis Guest House Family di Bandar Lampung*. Jurnal Manajemen dan Bisnis. Vol.3 No.1 Hal: 77-100.
- Arnold, P. W, dkk. 2020. *Analisis Kelayakan Usaha dan Strategi Pengembangan Industri Kecil Tempe di Kelurahan Setia Negara Kecamatan Siantar Sitalasari*. EKUILNOMI: Jurnal Ekonomi Pembangunan. Vol : 2 No.1 Hal: 29-39.
- Kristian, W. 2019. *Studi Kelayakan Bisnis dalam Rangka Pendirian XX Café*. Jurnal Akuntansi Maranatha Vol.11 No.2 Hal:379-400.
- Manullang, M .2012. *Manajemen Strategi*. Bandung: Citapustaka Media Perintis.
- Purba, E dkk, 2021. *Metode Penelitian Ekonomi*. Yayasan Kita Menulis.
- Ruswaji, 2018. *Analisis Kelayakan Usaha Keripik Kentang Pada UD. Vigor Rejoso Kecamatan Junrejo Kota Batu Malang*. Jurnal Penelitian Ekonomi dan Akuntansi Vol.III No.3 Hal.851-861.
- Sanusi, A. 2012. *Metode Penelitian Bisnis*. Malang: Salemba Empat
- Simanjuntak, P. 2015. *Pengantar Evaluasi Proyek Edisi Kedua*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Sucipto, Agus. 2010. *Studi Kelayakan Bisnis*. Malang: UIN-Maliki Press.
- Suliyanto. 2018. *Metode Penelitian Bisnis Edisi Pertama*. Purwokerto: ANDI OFFSET.