

BAB II

KAJIAN LITERATUR

2.1 Kajian Deduktif

2.1.1 Desa Wisata

Desa Wisata adalah sebuah kawasan pedesaan yang memiliki beberapa karakteristik khusus untuk menjadi daerah tujuan wisata. Di kawasan ini, penduduknya masih memiliki tradisi dan budaya yang relatif masih asli. Selain itu, beberapa faktor pendukung seperti makanan khas, sistem pertanian dan sistem sosial turut mewarnai sebuah kawasan Desa Wisata. Di luar faktor-faktor tersebut, alam dan lingkungan yang masih asli dan terjaga merupakan salah satu faktor terpenting dari sebuah kawasan tujuan wisata. Selain berbagai keunikan, kawasan Desa Wisata juga harus memiliki berbagai fasilitas untuk menunjangnya sebagai kawasan tujuan wisata. Berbagai fasilitas ini akan memudahkan para pengunjung Desa Wisata dalam melakukan kegiatan wisata. Fasilitas-fasilitas yang sebaiknya dimiliki oleh kawasan Desa Wisata antara lain adalah sarana transportasi, telekomunikasi, kesehatan, dan juga akomodasi. Khusus untuk sarana akomodasi, Desa Wisata menyediakan sarana penginapan berupa pondok-pondok wisata (*home stay*) sehingga para pengunjung pun turut merasakan suasana pedesaan yang masih asli.

2.1.2 SWOT

Analisa SWOT adalah suatu metode penyusunan strategi perusahaan atau organisasi yang bersifat satu unit bisnis tunggal. Ruang lingkup bisnis tunggal tersebut dapat berupa domestik maupun multinasional. SWOT itu sendiri merupakan singkatan dari

Strength (S), *Weakness* (W), *Opportunities* (O), dan *Threats* (T) yang artinya kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman atau kendala, dimana yang secara sistematis dapat membantu dalam mengidentifikasi faktor-faktor luar (O dan T) dan faktor didalam perusahaan (S dan W). Kata-kata tersebut dipakai dalam usaha penyusunan suatu rencana matang untuk mencapai tujuan baik untuk jangka pendek maupun jangka panjang. Menurut salah satu pakar SWOT Indonesia Fredy Rangkuti Analisa SWOT adalah identifikasi berbagai faktor secara sistematis untuk merumuskan strategi perusahaan. Analisa ini didasarkan pada hubungan atau interaksi antara unsur-unsur internal, yaitu kekuatan dan kelemahan, terhadap unsur-unsur eksternal yaitu peluang dan ancaman.

Analisis SWOT adalah metode perencanaan strategis yang digunakan untuk mengevaluasi kekuatan (*strengths*), kelemahan (*weaknesses*), peluang (*opportunities*), dan ancaman (*threats*) dalam suatu proyek atau suatu spekulasi bisnis. Keempat faktor itulah yang membentuk akronim SWOT (*strengths, weaknesses, opportunities, dan threats*). Proses ini melibatkan penentuan tujuan yang spesifik dari spekulasi bisnis atau proyek. Selain itu untuk mengidentifikasi faktor internal dan eksternal yang mendukung dan yang tidak mendukung dalam mencapai tujuan. Analisa SWOT dapat diterapkan dengan cara menganalisis dan memilah berbagai hal yang mempengaruhi keempat faktornya, kemudian menerapkannya dalam gambar matrik SWOT, dengan aplikasinya adalah bagaimana kekuatan (*strengths*) mampu mengambil keuntungan (*advantage*) dari peluang (*opportunities*) yang ada, bagaimana cara mengatasi kelemahan (*weaknesses*) yang mencegah keuntungan (*advantage*) dari peluang (*opportunities*) yang ada, selanjutnya bagaimana kekuatan (*strengths*) mampu menghadapi ancaman (*threats*) yang ada, dan terakhir adalah bagaimana cara mengatasi kelemahan (*weaknesses*) yang mampu membuat ancaman (*threats*) menjadi nyata atau menciptakan sebuah ancaman baru.

2.1.3 Analisis Kelayakan Bisnis

2.1.4.1 Pengertian Studi Kelayakan Bisnis

Studi kelayakan bisnis merupakan penelitian terhadap rencana bisnis yang tidak hanya menganalisis layak atau tidak layak bisnis dibangun, tetapi juga saat dioperasikan secara rutin dalam rangka pencapaian keuntungan yang maksimal untuk waktu yang tidak ditentukan (Umar, 2003). Menurut (Ibrahim, 2003), yang menyatakan bahwa studi kelayakan bisnis merupakan bahan pertimbangan dalam mengambil suatu keputusan, apakah menerima atau menolak dari suatu gagasan usaha atau proyek yang direncanakan.

Tujuan dari studi kelayakan bisnis adalah untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan.

2.1.4.2 Manfaat Studi Kelayakan Bisnis

Sebuah studi kelayakan sebuah bisnis akan memiliki manfaat yang berguna bagi beberapa pihak menurut Umar (2005) , yaitu:

1. Pihak Investor

Jika hasil studi kelayakan yang telah dibuat ternyata layak untuk direalisasikan, pemenuhan kebutuhan akan pendanaan dapat mulai di cari, misalnya dari investor atau pemilik modal yang mau menanamkan modalnya pada proyek yang akan dikerjakan itu.

2. Pihak Kreditor

Pendanaan proyek dapat juga dipinjam dari bank, dimana pihak bank sebelumnya memustuskan untuk memberikan kredit atau tidak, diperlukan kajian dari studi kelayakan bisnis yang ada.

3. Pihak Manajemen Perusahaan

Studi kelayakan ini dapat berguna sebagai gambaran tentang potensi sebuah proyek di masa yang akan datang dengan berbagai aspeknya.

4. Pihak Pemerintah dan Masyarakat

Penyusunan studi kelayakan ini perlu memperhatikan kebijakan-kebijakan yang telah diterapkan oleh pemerintah karena bagaimanapun, pemerintah dapat secara langsung maupun tidak langsung mempengaruhi kebijakan perusahaan.

5. Bagi Tujuan Pembangunan Ekonomi

Dalam menyusun studi kelayakan ini perlu juga dianalisis manfaat yang akan di dapat dan biaya yang akan timbul oleh proyek terhadap perekonomian nasional.

2.1.4.3 Aspek Pasar

2.1.4.3.1 Metode Peramalan

Merupakan suatu metode untuk memprediksi dan dapat mengetahui masalah yang akan dihadapi pada kondisi yang akan datang. Secara umum metode peramalan dapat dikelompokkan menjadi sebagai berikut :

1. Metode Kualitatif

Dilakukan apabila kita belum mempunyai data masa lalu karena data masa lalu tersebut sulit didapatkan. Sehingga dasar pertimbangan untuk peramalannya hanyalah data dari kondisi yang ada saat ini. Peramalan dengan metode ini dapat dilakukan dengan cara :

a. Metode Delphi

Dilakukan dengan cara meminta pendapat dari berbagai orang yang ahli dalam bidang yang diramalkan.

b. Keputusan Manajemen

Dilakukan dengan cara mengumpulkan sekelompok eksekutif dari berbagai bidang/disiplin ilmu untuk mendiskusikan permasalahan yang dihadapi dan menyusun sebuah peramalan.

c. Penelitian Pasar

Dilakukan untuk menyelesaikan masalah yang berkaitan dengan produk dan metode pemasaran

d. Kurva Siklus Hidup

Menggunakan analisis siklus hidup produk dimana tahap – tahap produk tumbuh, berkembang, klimaks, dan menurun yang dapat dijadikan sebagai faktor yang dapat mempengaruhi peramalan tersebut.

2 Metode Kuantitatif

Digunakan pada saat kondisi dimana tersedia informasi yang cukup mengenai keadaan masa lalu, dan informasi yang berhasil dikumpulkan dapat dikuantitatifkan ke dalam bentuk numerik. Peramalan dengan metode ini antara lain :

a. Metode Intrinsik

Metode yang akan mengasumsikan bahwa ada beberapa pola data pada masa lalu yang akan berlanjut pada masa yang akan datang. Peramalan ini akan mengikutsertakan sebuah analisa dari masa lampau untuk memperkirakan pola tersebut dan selanjutnya diproyeksikan ke masa yang akan datang. Metode ini meliputi :

1) *Time Series* (Deret Berkala)

Pada metode ini dilakukan peramalan ke masa yang akan datang berdasarkan data masa lalu dengan cara menentukan pola yang ada dalam suatu deret data historis untuk kemudian mengeksplorasinya dalam bentuk pola masa depan.

2) *Moving Average*

Peramalan diperoleh dari perhitungan rata – rata aritmatik dari n observasi data yang terakhir. Semakin besar n, semakin kecil efek variasi acak dari peramalan. Untuk produk dengan jangka panjang dan stabil nilai n besar sangat sesuai, sedangkan untuk keadaan yang lebih variatif lebih sesuai dengan n yang lebih kecil.

3) *Eksponential Smoothing*

Metode ini dikembangkan untuk mengatasi kekurangan pada metode *moving average* dalam bobot data, juga penyimpangan yang ringkas dan respon yang dapat segera disesuaikan.

4) Regresi Sederhana

Metode ini digunakan untuk menyesuaikan trend atau kecenderungan data yang ada. Dalam regresi sederhana diasumsikan adanya variabel yang disebut sebagai *dependent variabel* yang merupakan fungsi bagi *independent variabelnya*. Dalam proyeksi kecenderungan yang menjadi *dependent variabel* adalah waktu.

5) Metode *Box Jenkins*

Metode ini didasari oleh adanya otokorelasi antara faktor – faktor yang terkait dalam peramalan tersebut. Artinya jika ada kenaikan jumlah permintaan pada suatu bagian kecil maka akan diikuti kenaikan pada bagian lain pada periode berikutnya.

b. Metode Ekstrinsik

Metode yang memperhitungkan faktor eksternal dalam peramalan seperti GNP, daya beli masyarakat, perubahan lingkungan, anggaran dan faktor yang lain yang dianggap berpengaruh terhadap hasil peramalan. Hubungan antara faktor eksternal dan permintaan merupakan hubungan sebab akibat. Metode ini terdiri dari :

1) Metode *Multiple Regresi*

Memiliki beberapa variabel bebas yang masing – masing memiliki faktor – faktor yang mempengaruhi hasil peramalan. Jadi semua faktor yang dominan diikutsertakan dalam peramalan.

2) *Leading Indikator*

Merupakan time series yang menunjukkan urutan waktu untuk diramalkan. Kemampuan metode ini ditunjukkan dalam peramalan titik balik modalnya.

3) Metode Ekonometrik

Merupakan metode makroekonomi yang merupakan bagian nyata yang mewakili hubungan antara variabel ekonomi dengan ekonomi nasional.

4) Metode Input Output

Merupakan bagian dari ekonometrik yang didasarkan pada aliran nilai sekitar industri.

2.1.4.3.2 Segmentasi Pasar

Segmentasi pasar adalah kegiatan membagi suatu pasar menjadi kelompok-kelompok pelanggan yang memiliki kebutuhan, karakteristik, atau perilaku yang berbeda yang mungkin membutuhkan produk bauran pemasaran yang berbeda.

2.1.4.4 Aspek Teknis

Menurut (Ibrahim,2003), aspek teknis produksi adalah aspek yang berhubungan dengan pembangunan dari proyek yang direncanakan, baik dilihat dari faktor lokasi, luas produksi, proses produksi, penggunaan teknologi (mesin/peralatan), maupun keadaan lingkungan yang berhubungan dengan proses produksi. Proses hasil produksi bisa berupa jasa ataupun barang, jika hasil produksi berupa barang maka teknis dari jasa itu adalah proses pemberian jasa pada pengguna jasa tersebut.

2.1.4.5 Aspek Organisasi

Aspek organisasi bertujuan untuk mengetahui apakah dalam pembangunan dan implementasi bisnis diperkirakan layak atau sebaliknya yang dilihat dari ketersediaan sumber daya manusia dalam sebuah organisasi. Kesuksesan suatu perencanaan dan pelaksanaan pembangunan sebuah proyek bisnis sangat tergantung pada sumber daya manusia yang solid (Umar, 2003).

Perencanaan tenaga kerja merupakan suatu cara untuk menetapkan keperluan mengenai tenaga kerja suatu periode tertentu. Perencanaan ini dimaksudkan agar perusahaan dapat terhindar dari kelangkaan sumber daya manusia pada saat dibutuhkan maupun kelebihan sumber daya manusia pada saat kurang dibutuhkan. Aspek organisasi mencakup produktivitas dari suatu tenaga kerja yang secara umum, mengandung arti sebagai perbandingan antara hasil yang dicapai (*output*) dengan keseluruhan sumber daya yang digunakan (*input*).

2.1.4.6 Aspek Finansial

Evaluasi aspek finansial biasanya dilakukan setelah evaluasi aspek – aspek lain selesai dilakukan. Selama evaluasi aspek ini dihitung perkiraan jumlah dana yang diperlukan, baik untuk pengadaan investasi proyek maupun kebutuhan dana modal kerja awal. Disamping jumlah kebutuhan dana pembiayaan dan sumber dana, juga akan dipelajari struktur pembiayaan bagaimana yang paling menguntungkan dan berapa bagian dari jumlah kebutuhan dana tersebut dapat atau wajar untuk dibiayai dengan pinjaman dari pihak ketiga, dari mana sumbernya dan berapa biayanya.

Dari segi keuangan atau finansial, proyek dikatakan layak apabila dapat memberikan keuntungan dan mampu memenuhi kewajiban finansialnya.

2.1.4.6.1 Penentuan Biaya

Penentuan biaya merupakan hal yang sangat penting karena dibutuhkan sebagai patokan dalam penentuan jumlah dana yang dibutuhkan untuk merealisasikan suatu proyek. Hal ini dapat dilihat secara jelas pada neraca awal. Adapun yang termasuk didalamnya adalah.

1. Aktiva lancar

Kas serta asuransi (dibayar dimuka) merupakan salah satu yang termasuk dalam aktiva lancar

2. Aktiva tetap

Kendaraan, tanah, bangunan, mesin, peralatan dan perlengkapan kantor, pra operasional merupakan yang termasuk dalam aktiva tetap.

3. Kewajiban dan modal

Sejumlah dana yang dibutuhkan untuk merealisasikan proyek tersebut yang diperoleh baik dari utang kepada bank maupun dari investasi pribadi.

2.1.4.6.2 Analisa Aliran Kas

Analisa kas merupakan deskripsi grafis dari setiap alternatif yang digunakan dan dianalisa. Aliran kas merupakan langkah pertama dalam analisa ekonomi teknik yang bertujuan untuk mempermudah mengetahui perkembangan uang sesuai dengan waktu.

2.1.4.6.3 Internal Rate of Return (IRR)

IRR merupakan tingkat bunga yang menyamakan present value dari aliran kas keluar dan present value dari aliran kas masuk. Secara sistematis tingkat bunga tersebut dapat dinyatakan sebagai r , dan dinyatakan dalam persamaan berikut:

$$IRR = i' + \frac{NPV'}{NPV' - NPV''} (i'' - i') \dots\dots\dots(2.1)$$

Keterangan:

i' : *discount rate* yang menghasilkan NPV positif

i'' : *discount rate* yang menghasilkan NPV negatif

NPV' : NPV bernilai positif

NPV'' : NPV bernilai negatif

Kriteria kelayakan dari *IRR*:

- a. $IRR > Opportunity\ Cost\ of\ Capital$ atau *Discount Rate* maka bisnis layak untuk dilaksanakan.
- b. $IRR < Opportunity\ Cost\ of\ Capital$ atau *Discount Rate* maka bisnis tidak layak untuk dilaksanakan.

2.1.4.6.4 Net Present Value (NPV)

NPV merupakan perhitungan selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang dengan penerimaan kas bersih (operasional ataupun *terminal cash - flow*) di masa datang. Adapun persamaan dari NPV :

$$NPV = \sum_{t=0}^N F_t (1 + i^0)^{-t} = 0. \dots\dots\dots(2.2)$$

Keterangan:

NPV = *net present value*

- F_t = aliran kas pada periode t
 N = umur proyek atau periode studi dari proyek tersebut
 i^0 = nilai rate of return dari proyek atau investasi tersebut

Apabila nilai sekarang / NPV lebih besar daripada 0 maka proyek dapat dikatakan menguntungkan, dan begitupula sebaliknya.

2.1.4.6.5 Analisa Periode Pengembalian (*Payback Period*)

Periode pengembalian merupakan jumlah yang dibutuhkan untuk mengembalikan atau menutup ongkos investasi awal dengan tingkat pengembalian tertentu. Perhitungannya dilakukan berdasarkan aliran kas baik tahunan maupun yang merupakan nilai sisa.

2.1.4.6.6 Analisa Manfaat Biaya

Analisa manfaat biaya (*benefit cost analysis*) adalah cara praktis untuk menaksir kemanfaatan proyek, yang memerlukan tinjauan yang panjang dan luas. Tinjauan yang panjang dalam hal ini berarti mengevaluasi proyek tersebut selama horizon perencanaan atau umumnya. Tinjauan yang luas berarti semua efek ongkos-ongkos maupun manfaat harus dilihat dan dianalisis. Ini perlu dilakukan karena biasanya proyek secara langsung ataupun tidak langsung akan mempengaruhi orang banyak. Pengaruh tersebut bisa positif yang biasanya disebut benefit, dan bisa juga negatif yang biasanya disebut disbenefit. Suatu proyek dikatakan layak apabila rasio antara manfaat terhadap biaya yang dibutuhkannya lebih besar dari satu ($B/C > 1$)

$$\text{Net B/C} = \frac{\sum_{i=0}^n \frac{B_t - C_t}{(1+i)^t}}{\sum_{i=0}^n \frac{B_t - C_t}{(1+i)^t}} \begin{matrix} \text{untuk } B_t - C_t > 0 \\ \text{untuk } B_t - C_t < 0 \end{matrix} \dots\dots\dots(2.3)$$

2.2 Kajian Induktif

Kajian induktif adalah ilmu pengetahuan yang didapat dari fakta atau hasil dari penelitian baik yang dipublikasikan maupun tidak yang berhubungan dengan penelitian ini. Penelitian – penelitian yang terkait dengan penelitian antara lain :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Hastuti, dkk (2013) berjudul “Model Pengembangan Desa Wisata Berbasis Kearifan Lokal Sebagai Strategi Pengentasan Kemiskinan Di Lereng Merapi” yang bertujuan menemukan dan mengembangkan model pengembangan Desa Wisata menunjukkan hasil Desa Wisata Pentingsari sebagai model pengembangan Desa Wisata alam, Desa Srowolan sebagai pengembangan Desa Wisata budaya, dan Desa Wisata Brayut sebagai model pengembangan Desa Wisata alam dan budaya.
2. Penelitian yang dilakukan oleh Elfira (2011) berjudul “Dampak Keberadaan Desa Wisata Pentingsari Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Di Dusun Pentingsari” menunjukan hasil dampak positif yaitu peningkatan ekonomi masyarakat dan peningkatan kualitas sumber daya manusia. Namun disisi lain dampak negatif yang muncul adalah kecemburuan sosial masyarakat sekitar pentingsari dan kecemburuan sosial antar warga pentingsari dalam pembagian *homestay*.
3. Kharimah (2014) dalam penelitian yang berjudul “Analisis Kelayakan Pengembangan Wisata Budaya Di Dusun Tutup Ngisor Dalam Perspektif Pariwisata Berkelanjutan” melakukan analisis kelayakan di Dusun Tutup Ngisor sebagai destinasi wisata budaya yang berkelanjutan. Dalam penelitian tersebut penulis juga menggunakan konsep kelayakan yang terdiri dari aspek teknis, aspek pasar dan pemasaran, aspek organisasi dan manajemen, aspek ekonomi dan aspek eksternal. Dari hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa dusun Tutup Ngisor layak untuk dikembangkan sebagai Desa Wisata budaya yang berkelanjutan karena dusun Tutup Ngisor sudah sesuai dengan parameter pariwisata berkelanjutan yang terdiri dari dimensi ekonomi, sosial dan lingkungan fisik.
4. Penelitian bertema studi kelayakan pernah dilakukan oleh Irawan (2014) dalam penelitiannya yang mengangkat judul “Wisata Malam di Yogyakarta: Suatu Kajian Kelayakan (*Feasibility Study*)” penelitian ini mejadikan empat kategori jenis sebagai fokus penelitian yakni wisata kuliner, wisata tempat nongkrong, hiburan malam dan

pertunjukan budaya. Kajian ini menilai kelayakan wisata malam di Yogyakarta berdasarkan aspek analisis kelayakan teknis, kelayakan pasar dan pemasaran, kelayakan ekonomi dan kelayakan organisasi dan manajemen. Dari hasil penelitian tersebut, disimpulkan bahwa wisata malam di Yogyakarta telah memenuhi tiga aspek pertama yaitu kelayakan teknis, pasar dan pemasaran serta ekonomi, namun untuk aspek keempat yaitu kelayakan organisasi dan manajemen menunjukkan nilai yang rendah untuk kelayakan pengembangan wisata dimasa yang akan datang.

Penelitian yang mengangkat tema tentang kelayakan usaha wisata pada usaha wisata Pentingsari ini sama sekali belum pernah dilakukan. Maka dari itu penulis mengambil tema studi kelayakan ini agar kedepannya dapat bermanfaat bagi insan pariwisata umumnya dan dapat dijadikan sebagai acuan bagi usaha wisata Pentingsari untuk mengembangkan usahanya menjadi lebih baik di masa yang akan datang.

