

## STUDI KELAYAKAN WISATA PADDY LAGOON DI DESA BOJONGSARI KEC. BOJONGSOANG KAB. BANDUNG (*Feasibility Study Of Paddy Lagoon Tourism In Bojongsari Village, Bojongsoang District, Bandung Regency*)

Annisya Nur Shabila ✉<sup>1</sup>, Said Bambang Nurcahya<sup>2</sup>

<sup>1</sup>International Women University, Politeknik Pajajaran Bandung

✉ *Penulis korespondensi: Annisyanurshabila23@gmail.com*

### ABSTRACT

*Paddy Lagoon is an innovative project in Bojongsari Village, Bandung Regency, which integrates the food and sustainable tourism sectors in response to global challenges of food, water, and energy availability. Capturing the 2025 food tourism trend, this project transforms underutilized agricultural land into a unique ecology-based tourism education center. With a concept of floating stilt houses above carp breeding ponds, Paddy Lagoon highlights ecological architecture that utilizes natural materials such as affordable yet aesthetically pleasing Borneo wood and bamboo. Functionally, the area is divided into three main zones, including 20 kiosks for culinary MSMEs, a closed VIP area, and supporting facilities such as sanitation areas and a prayer room. This project is more than just a culinary center; it serves as a catalyst for socio-economic development that creates business opportunities for the local community and increases the village's original income. Ecologically, the integration of fish farming under the main building serves as a means of education about the food and water cycle without disturbing the sustainability of the surrounding rice fields and hills.*

**Keywords:** *Feasibility Study, Floating Culinary Tourism, Ecotourism, Bojongsari*

### ABSTRAK

Paddy Lagoon merupakan proyek inovatif di Desa Bojongsari, Kabupaten Bandung, yang mengintegrasikan sektor pangan dan pariwisata berkelanjutan sebagai respons terhadap tantangan global ketersediaan pangan, air, dan energi. Menangkap tren food tourism tahun 2025, proyek ini mentransformasi lahan pertanian yang belum terkelola maksimal menjadi pusat edukasi wisata berbasis ekologi yang unik. Dengan konsep rumah panggung terapung di atas kolam budidaya ikan mas, Paddy Lagoon menonjolkan arsitektur ekologis yang memanfaatkan material alam seperti Kayu Borneo dan Bambu yang terjangkau namun memiliki nilai estetika tinggi. Secara fungsional, kawasan ini terbagi menjadi tiga zona utama yang mencakup 20 unit kios untuk pelaku UMKM kuliner, area VIP tertutup, serta fasilitas penunjang seperti area sanitasi dan mushola. Keberadaan proyek ini melampaui sekadar pusat kuliner; ia berfungsi sebagai katalisator pembangunan sosial-ekonomi yang menciptakan peluang usaha bagi masyarakat lokal dan meningkatkan pendapatan asli desa. Secara ekologis, integrasi budidaya ikan di bawah bangunan utama menjadi sarana edukasi mengenai siklus pangan dan air tanpa mengganggu kelestarian ekosistem persawahan dan perbukitan di sekitarnya.

**Kata Kunci :** *Study Kelayakan, Wisata Kuliner Terapung, Ekowisata, Bojongsari*

## PENDAHULUAN

Sektor pariwisata di Indonesia terus berkembang seiring meningkatnya ketertarikan masyarakat akan pengalaman liburan yang tidak hanya menyenangkan tetapi juga mendidik. Keinginan publik untuk memahami berbagai sisi kehidupan, termasuk alam dan budaya, berfungsi sebagai faktor pendukung utama dalam pengembangan sektor pariwisata sebagai industri yang memiliki nilai strategis. Dengan demikian, penyediaan fasilitas yang inovatif dan ramah lingkungan sangat penting untuk memenuhi kebutuhan pengunjung sekaligus memberikan nilai edukasi dan keindahan alam.

Di Desa Bojongsari, terdapat lahan pertanian yang terletak di bawah jalan raya sehingga tingginya jalan melebihi sawah. Tempat ini memiliki potensi untuk diubah menjadi destinasi wisata kuliner dan edukasi yang menyajikan suasana alam pedesaan dengan panorama sawah dan pegunungan yang menakjubkan. Desain bangunan yang dirancang seperti rumah panggung mengapung di atas kolam ikan untuk menjaga agar tidak mengganggu lahan pertanian di bawahnya. Dengan kolam ikan yang terletak di bawah gedung, lokasi ini tidak hanya menawarkan pengalaman kuliner dan pemandangan, tetapi juga edukasi tentang budidaya ikan serta metode menanam padi secara langsung bersama petani lokal.

Lahan yang digunakan adalah milik penduduk Desa Bojongsari dan rencana pelaksanaannya dilakukan melalui sewa, sehingga dapat berkontribusi pada peningkatan ekonomi setempat. Tempat wisata ini dirancang untuk menarik perhatian wisatawan muda, anak-anak, dan keluarga dengan menyediakan area yang nyaman untuk berkumpul, belajar, mengerjakan tugas, atau hanya menikmati keindahan serta kesejukan suasana alam pedesaan yang alami. Aspek kenyamanan juga diperhatikan melalui penataan lokasi objek wisata dan area parkir yang terpisah, serta adanya beberapa tenant makanan yang menyajikan beragam kuliner sehingga menambah pengalaman wisata yang menarik dan mendidik.

Luas area yang ditetapkan untuk wisata kuliner mencapai sekitar 3.690,49 m<sup>2</sup>, sementara area parkir memiliki ukuran 550,18 m<sup>2</sup>. Desain rumah panggung yang terapung dengan kolam ikan di bawahnya menerapkan teknologi struktural yang ramah lingkungan, fleksibel, dan menawarkan solusi sempurna untuk mengoptimalkan penggunaan lahan secara efisien tanpa mengganggu fungsi alami sawah. Pendekatan ini sejalan dengan prinsip pariwisata berkelanjutan yang menekankan keseimbangan antara ekonomi, lingkungan, dan pendidikan, 2 menjadikan destinasi wisata ini sebagai model pengembangan pariwisata desa yang inovatif dan menguntungkan bagi masyarakat secara keseluruhan.

Menurut berbagai pandangan ahli, feasibility study atau studi kelayakan merupakan suatu proses pengkajian yang bertujuan untuk menilai apakah sebuah gagasan usaha atau proyek dapat dilaksanakan dan dikembangkan secara efektif sesuai dengan tujuan yang diharapkan. Sutrisno (1982) memandangnya sebagai studi untuk menilai apakah suatu usulan proyek mampu berjalan dan berkembang jika direalisasikan. Sementara itu, Suliyanto (2010) menekankan bahwa studi kelayakan merupakan penelitian yang digunakan untuk menentukan apakah suatu ide bisnis layak dijalankan, dengan pertimbangan bahwa manfaat yang dihasilkan harus lebih besar dibandingkan dampak negatifnya bagi para pemangku kepentingan.

Lebih lanjut, Suad Husnan dan Suwarsono Muhammad (2014) menjelaskan bahwa studi kelayakan adalah penelitian yang menilai apakah suatu proyek bisnis, khususnya investasi, dapat dilaksanakan dengan hasil yang berhasil. Di sisi lain, Jogiyanto (2008) melihat feasibility study sebagai kajian untuk menentukan kemungkinan pengembangan suatu proyek sistem, yang sering disebut sebagai *high point review*.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa studi kelayakan merupakan alat analisis penting untuk menilai keberhasilan, manfaat, serta potensi risiko dari suatu rencana usaha atau proyek sebelum direalisasikan.

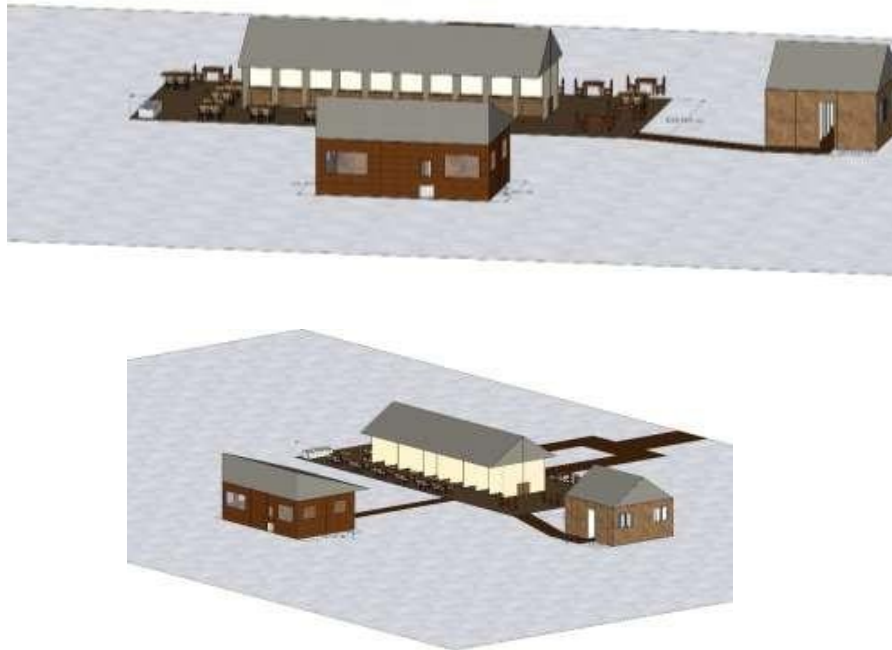
Tujuan utama pembangunan Kawasan Wisata Kuliner Terapung adalah untuk mendorong pertumbuhan ekonomi dan sektor pariwisata dengan memanfaatkan lahan yang sebelumnya tidak produktif menjadi destinasi agro-gastronomi yang menarik, sekaligus membuka 20 peluang usaha bagi UMKM lokal. Selain itu, proyek ini bertujuan menjadi model percontohan terpadu melalui penerapan sistem pertanian sirkular yang mengintegrasikan sektor pertanian, peternakan, dan perikanan dalam satu siklus produksi yang efisien. Di samping itu, pembangunan kawasan ini juga diarahkan untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia melalui transfer teknologi serta penguatan keterampilan masyarakat di bidang agroteknologi dan agribisnis pariwisata.

Paddy Lagoon merupakan bisnis baru yang berfokus pada sektor pariwisata dan agribisnis, terletak di Desa Bojongsari, Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Perusahaan ini dibangun dengan cita-cita untuk menjadi tujuan Agro-Gastronomi utama di Jawa Barat yang mengedepankan prinsip keberlanjutan dan pemberdayaan masyarakat setempat. Secara mendasar, Paddy Lagoon didirikan untuk mengubah area persawahan seluas 60 m<sup>2</sup> menjadi pusat wisata kuliner dan edukasi yang efisien. Inti dari konsep ini adalah Agro-Gastronomi Terapung, yang secara arsitektural direalisasikan dengan membangun rumah panggung di atas kolam ikan yang sedang dibudidayakan. Desain gedung ini secara sengaja menggunakan material alami lokal seperti Kayu Borneo dan Bambu agar lebih ramah lingkungan dan memastikan suasana ekologis yang kuat.

Perusahaan memiliki misi ganda: sebagai fasilitas bisnis dan sebagai pusat pendidikan. Sebagai tempat usaha, Paddy Lagoon menawarkan 20 unit kios untuk UMKM lokal serta berbagai area makan yang menarik. Sebagai pusat pendidikan, area ini berperan sebagai contoh pertanian terpadu (integrasi Perikanan, Peternakan, dan Pertanian) yang memungkinkan pengunjung melihat langsung siklus produksi dari ladang hingga ke meja. Keunggulan kompetitif utama Paddy Lagoon terletak pada perpaduan yang harmonis antara arsitektur terapung minimalis dengan cerita edukasi tentang ketahanan pangan, sehingga menjadikannya lebih dari sekadar pusat makanan biasa

## **Kondisi lahan**

Lahan persawahan di Desa Bojongsari seluas 88 m<sup>2</sup> untuk area wisata dan 550,18 m<sup>2</sup> untuk parkir terletak strategis di sepanjang Jalan Bojongsari, di bawah permukaan jalan utama, dengan pemandangan hamparan sawah dan pegunungan yang ideal untuk ekowisata. Saat ini lahan tersebut belum dimanfaatkan secara optimal, berpotensi dikembangkan menjadi pusat wisata kuliner edukatif dengan rumah panggung terapung di atas kolam ikan, tanpa mengganggu fungsi pertanian dan perikanan lokal. Pengembangan ini selaras dengan program nasional pariwisata berkelanjutan, seperti penguatan ekonomi desa melalui optimalisasi lahan alam di Kabupaten Bandung.



**Gambar 1**  
**Potongan Rencana Lahan**

## **METODOLOGI PENELITIAN**

Metodologi penelitian dengan pengamatan (observasi) adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan mengamati dan mencatat fenomena, perilaku, atau sistem secara langsung. Metode ini bertujuan memahami konteks secara holistik dan dapat bersifat kualitatif (subjektif melalui indra) maupun kuantitatif (terstruktur).

### Jenis-Jenis Metode Observasi

- Observasi Partisipasi (Participant Observation): Peneliti terlibat langsung dalam keseharian objek atau informan yang diteliti.
- Observasi Tidak Terstruktur: Pengamatan dilakukan tanpa pedoman baku, membiarkan data berkembang sesuai situasi lapangan.
- Observasi Sistematis/Terstruktur: Pengamatan yang direncanakan dengan pedoman spesifik, waktu yang ditentukan, dan fokus pada perilaku/kejadian tertentu untuk menguji hipotesis.
- Observasi Alami: Pengamatan dilakukan tanpa mengubah lingkungan asli agar perilaku yang terekam tetap otentik

### Keunggulan dan Fungsi

1. Pemahaman Mendalam: Memungkinkan peneliti memahami situasi sosial atau cara kerja sistem secara riil.
2. Data Objektif/Nyata: Mendapatkan fakta langsung dari sumbernya tanpa bergantung pada laporan lisan subjek.
3. Fleksibilitas: Dapat digunakan dalam berbagai jenis penelitian, terutama untuk mendeskripsikan keadaan nyata (penelitian deskriptif).

## Langkah-Langkah Umum

1. Identifikasi Masalah: Menentukan apa yang akan diamati dan tujuan pengamatan.
2. Perencanaan: Menentukan lokasi, waktu, dan alat bantu (catatan, kamera, alat indra).
3. Pelaksanaan: Melakukan pengamatan langsung di lapangan secara cermat dan akurat.
4. Pencatatan: Mendokumentasikan hasil pengamatan secara sistematis.
5. Analisis: Menginterpretasikan hasil pengamatan untuk menarik kesimpulan

Dalam perancangan wisata kuliner berbasis ekologi di Desa Bojongsari, terdapat tiga prinsip utama yang harus dipenuhi, yaitu:

1. Kesesuaian dengan iklim
2. Efisiensi sumber daya
3. Efisiensi energi

Berdasarkan prinsip keberlanjutan fungsi ekologis (Mukaryanti, 2006), maka penataan ruang wisata kuliner dilakukan melalui pendekatan sebagai berikut:

1. Memahami peran wisata kuliner sebagai bagian dari ekosistem pedesaan yang mendukung perekonomian lokal.
2. Konservasi ruang sawah dan kolam ikan sebagai ruang alami yang tetap berfungsi ekologis.
3. Penyediaan ruang buatan berupa bangunan panggung yang tidak merusak tanah di bawahnya.
4. Optimalisasi pemanfaatan ruang terbangun dengan tetap menjaga keseimbangan antara area wisata, kuliner, edukasi, dan ruang hijau.

## Strategi Konsep Ekologis Pada Perancangan

1. Perencanaan ruang terbuka pada tapak
  - Ruang terbuka dirancang dengan orientasi ke arah hamparan sawah dan pegunungan, sehingga pengunjung dapat menikmati pemandangan alami.
  - Material lantai menggunakan kayu atau bambu yang mengurangi refleksifitas cahaya matahari, sehingga suasana tetap nyaman pada siang hari.
  - Penopang bangunan menggunakan kayu yang jika terkena air maka akan semakin kuat.
  - Area terbuka dilengkapi meja makan di sekeliling bangunan panggung, memberikan pengalaman kuliner sekaligus interaksi dengan alam.
2. Perencanaan fasilitas pendukung
  - Terdapat 20 **tenan penjual** yang menyajikan berbagai makanan dan minuman
  - Fasilitas umum berupa **toilet, dan mushola** dirancang dengan material alami dan bentuk arsitektur tradisional.
  - Kolam ikan di bawah bangunan panggung berfungsi sebagai edukasi budidaya ikan sekaligus menjaga keseimbangan ekosistem air.
  - Edukasi pertanian: pengunjung dapat belajar menanam padi langsung dari petani setempat.
  - Area depan wisata diperindah dan dihias kembali



**Gambar 2**  
**Tembok Jalan Depan Wisata**

### 3. Perencanaan Sirkulasi dan Parkir



**Gambar 3**  
**Area Parkir**

- Area parkir seluas **550,18 m<sup>2</sup>** dipisahkan dari lokasi wisata kuliner (4.823,4 m<sup>2</sup>) untuk menciptakan kenyamanan, mengurangi polusi suara, dan menjaga kualitas udara di area wisata.

### Lokasi Perencanaan



**Gambar 4**  
**Peta Google Batasan lokasi studi**

Kawasan perencanaan wisata kuliner ini berlokasi strategis di **Kabupaten Bandung**, terletak di sepanjang **Jalan Bojongsari, Kecamatan Bojongsoang**. Area ini dipilih karena posisinya yang mudah dijangkau sekaligus menawarkan kontras yang menyegarkan dari hiruk pikuk kota.

### Tata Masa Penataan



**Gambar 5**  
**Penataan Area Penjual Dan Parkiran**

Tata massa kawasan kuliner ini diatur secara **linier dan terpusat** mengelilingi ruang utama (kolam/area makan), dibagi menjadi tiga zona fungsional yang terintegrasi oleh akses utama dan ruang terbuka. Serta terdapat 1 lagi zona terpisah dari area wisata yaitu zona parkir.

**Tabel 1**  
**zona fungsional**

Zona	Fungsi Utama	Fasilitas	Keterangan
I. Zona Kuliner Inti (Aktivitas Niaga)	Pusat aktivitas jual-beli makanan dan minuman utama.	<b>T1 – T20 (Tenan):</b> Deretan kios penjual makanan, membentuk sirkulasi yang mengelilingi atau mengarah ke area makan utama.	Fokus pada kemudahan akses bagi pengunjung dan efisiensi operasional tenan.
Fokus pada kemudahan akses bagi pengunjung dan efisiensi operasional tenan.	Area vital untuk menunjang kenyamanan dan kebutuhan ibadah pengunjung.	<b>M (Mushola):</b> Area ibadah yang diletakkan terpisah namun mudah dijangkau. <b>K (Kamar Mandi/WC):</b> Fasilitas sanitasi publik.	Diletakkan di sudut atau area yang tidak mengganggu sirkulasi makanan, menjamin kebersihan dan privasi.
III. Zona Konsumsi Khusus (Premium)	Ruang untuk pengalaman bersantap yang lebih privat dan nyaman, serta ruang untuk meeting room dan pertemuan yang formal.	<b>VIP (Tempat Makan VIP):</b> Area makan dengan fasilitas dan pelayanan yang lebih eksklusif (seperti saung privat atau <i>view</i> terbaik).	Ditata di lokasi strategis yang menawarkan pemandangan terbaik (kolam, sawah, pegunungan) untuk menciptakan suasana

# Manajemen dan Pariwisata

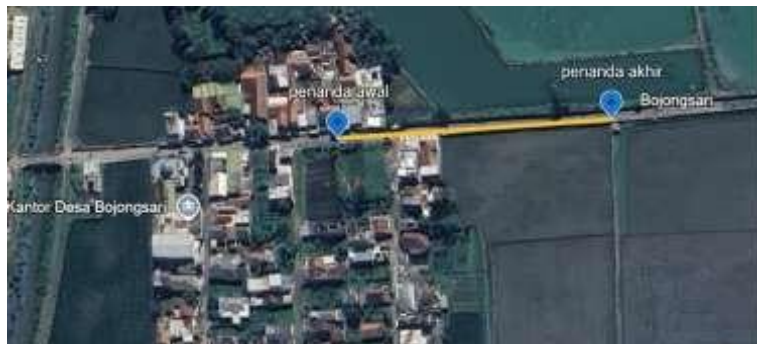
ISSN 2829-5692 (Print), ISSN 2964-3961 (Electronic)  
Volume 5 Nomor 1, April 2026

Zona	Fungsi Utama	Fasilitas	Keterangan
			premium.
IV. Zona Parkir & Aksesibilitas	Area sirkulasi dan penyimpanan kendaraan pengunjung dan pengelola.	<b>Area Parkir Kendaraan Roda 2 &amp; Roda 4</b> , Pos Keamanan/Pintu Masuk Utama.	Ditempatkan di bagian depan (atau area terluar) lahan, berfungsi sebagai Gerbang masuk pertama, terpisah dari zona inti kuliner untuk menjamin suasana tenang.

## Sirkulasi Dan Penanda

Sirkulasi manusia dan kendaraan di area wisata ini disesuaikan dengan lokasi yang berada di area terbuka dan area parkir yang berbeda lahan.

Penanda pada perencanaan ini dimulai dari setelah melewati kantor desa bojongsari yaitu area parkir yang berada di pinggir jalan dan dikelilingi oleh pemukiman warga, sedangkan penanda akhirnya berada di dekat saluran irigasi air.



**Gambar 6**  
**Desain Peta Penanda**

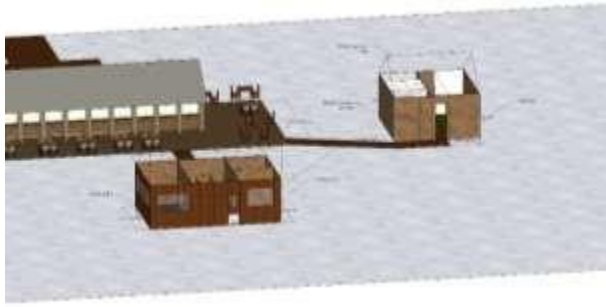
## Program Pengembangan

Pengembangan Kawasan Wisata Kuliner Terapung **Paddy Lagoon** merupakan implementasi strategis di tingkat lokal untuk mendukung program nasional yang mengamanatkan pembangunan ekonomi berbasis potensi daerah. Sejalan dengan semangat Sistem Logistik Nasional dan potensi pertanian/perikanan, proyek ini memainkan peran penting dan strategis dalam menghadapi tantangan ketersediaan pangan dan pengembangan ekonomi kreatif.

Lahan sawah di Desa Bojongsari, Kabupaten Bandung, ditetapkan sebagai sentra pengembangan dengan luas total 88 M2. Proyeksi pengembangan lahan akan berfokus pada integrasi fungsional: **Wisata Kuliner Terapung, Perikanan Terpadu, dan Edukasi Agribisnis**.

# Manajemen dan Pariwisata

ISSN 2829-5692 (Print), ISSN 2964-3961 (Electronic)  
Volume 5 Nomor 1, April 2026



**Gambar 7**  
**Rencana Pengembangan Lahan**



**Gambar 8**  
**Rencana Pengembangan Lahan2**

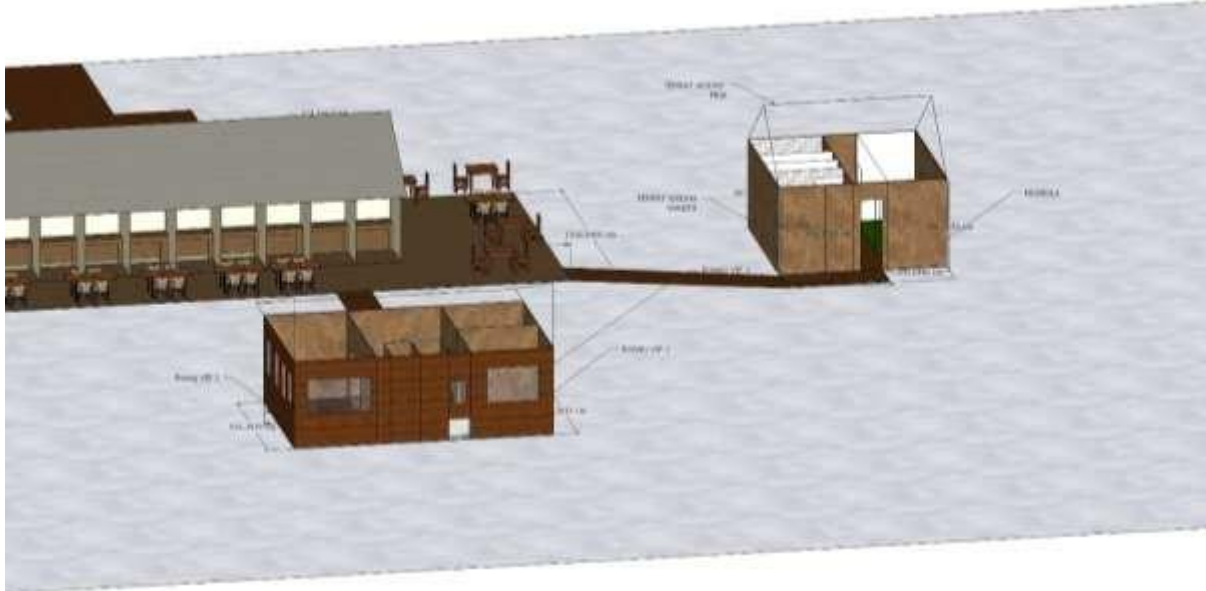
Adapun peruntukan 88 m<sup>2</sup> antara lain seperti yang terlihat di gambar dan perhitungan pembagian luasnya dijelaskan dalam table berikut

**Tabel 2**  
**Pembagian Luas Lahan**

<b>Nama tempat</b>	<b>Luas (Cm)</b>	<b>Keterangan</b>
Area kuliber	2523	20 tenan , 10 meja makan 2 oraang, 10 meja makan untuk 4 orang, dan 1 wastafel
Area ruang vip 1	536	Arean makan vip dengankapasitas 8 - 10 orang
Area ruang vip 2 dan 3	275	Arean makan vip dengankapasitas 4-6 orang
Area mushola, toilet Wanita, toilet pria dan tempat wudhu	559	Mushola, 4 wc, 2 tempat wudhu
Jembatan 1	1028	Jembatan dari area kuliner ke area mushola
Jembatan 2	1176	Akses menuju ruang vip dari area kuliner
Jembatan 3	1709	Akses utama dari jalan umum ke area wisata
Total	7806	78 m <sup>2</sup>

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Rencana anggaran biaya pengembangan wisata kuliner terapung paddy lagoon yaitu sebesar Rp 1.675.430.000.



### Sumber Pendanaan

Sumber pendanaan untuk program pengembangan Kawasan Wisata Kuliner Terapung PADDY LAGOON di Desa Bojongsari ini diusulkan melalui investasi pihak ketiga atau mekanisme *joint venture*, dengan total investasi keseluruhan mencapai **Rp 1.675.430.000** (Satu Miliar Enam Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Empat Ratus Tiga Puluh Ribu Rupiah). Kebutuhan pendanaan ini terbagi menjadi dua komponen utama: investasi aktiva tetap (*CAPEX*) sebesar **Rp 1.347.530.000** yang dialokasikan untuk pembangunan fisik infrastruktur utama, dan modal kerja awal (*OPEX Awal*) sebesar **Rp 327.900.000** yang akan digunakan untuk pengadaan fasilitas, interior, dan biaya operasional *launching* awal.

### Proyeksi Kebutuhan Biaya Pengembangan

Usulan pengembangan Lahan sawah di Desa Bojongsari menjadi PADDY LAGOON (Area Wisata Kuliner Terapung) mencakup pembangunan sarana kuliner, perikanan terpadu, dan infrastruktur pendukung yang mengutamakan efisiensi bahan lokal. Proyeksi kebutuhan biaya yang rinci adalah sebagai berikut:

**Tabel 3**  
**Proyeksi Kebutuhan Biaya Pengembangan**

No	Uraian Pekerjaan	Jumlah (Rp)
1	Pekerjaan Persiapan	8.500.000
2	Pekerjaan Pondasi Apung & Struktur Kayu	1.007.500.000
3	Pekerjaan Utilitas (Sanitasi, Listrik, Air)	115.000.000

# Manajemen dan Pariwisata

ISSN 2829-5692 (Print), ISSN 2964-3961 (Electronic)  
Volume 5 Nomor 1, April 2026

No	Uraian Pekerjaan	Jumlah (Rp)
4	Pekerjaan Akses, Jembatan & Parkir	166.850.000
5	Fasilitas Tenant & Interior	302.000.000
6	Biaya Tak Terduga (10% CAPEX)	75.580.000
	Total Kebutuhan Biaya	1.675.430.000

Secara mendetail, tahap-tahap pekerjaan aktiva tetap dan modal kerja awal terdiri atas:

1. Persiapan Kerja: Termasuk pembersihan area (areal pertanian dan kolam), pengukuran, pemasangan bouwplank, dan penyediaan akses utilitas dasar (air serta listrik sementara).
2. Pekerjaan Pondasi Apung dan Struktur Terapung: Termasuk pembuatan pondasi rakit beton ringan, struktur kayu/bambu, pembangunan Kios Tenant (20 unit) semi permanen, dan pemasangan atap jerami/kayu.
3. Pekerjaan Sanitasi dan Perikanan: Meliputi pembuatan kolam penampungan air dan budidaya perikanan di bawah bangunan, serta pembangunan fasilitas sanitasi tertutup (Mushola & Toilet) yang dilengkapi dengan septic tank.
4. Tugas Persiapan Wilayah Agroteknologi: Persiapan lokasi untuk mini greenhouse (hidroponik) dan budidaya tanaman penunjang (pengolahan makanan sederhana), mengikuti konsep farm-to-table (menggantikan pertanian dan peternakan besar).
5. Infrastruktur Akses: Konstruksi jembatan penghubung utama menuju wilayah darat dan pengaspalan area parkir
6. Pekerjaan ME dan Interior: Instalasi sistem air (sumur bor) dan listrik (genset/PLN), pemasangan lampu penerangan, serta pengadaan Meja & Kursi Makan.

## Proyeksi Rugi Laba & Arus Kas (Cash Flow)

Proyeksi keuangan selama 5 tahun menunjukkan potensi pendapatan yang kuat, terutama dari pendapatan sewa tetap (fixed rent) dari 20 unit tenant dan pendapatan dari penjualan komoditas perikanan/pertanian (Agro-Gastronomi). Proyeksi keuangan ini dirancang untuk menunjukkan kelayakan pengembalian modal (PBP ~ 3,3 Tahun) dan profitabilitas tinggi (IRR ~ 30) dari investasi di Kawasan Wisata Kuliner Terapung.

**Tabel 4**  
**Proyeksi Rugi Laba (Income Statement)**

Penjualan & Biaya	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5
<b>A. Total Pendapatan (Penjualan)</b>					
1. Sewa Tenant (Fixed Rent) (Rp 653 Juta + Kenaikan 5%)	653,000,000	685,650,000	720,000,000	756,000,000	793,800,000
2. Pendapatan Tambahan (Service Charge, Ikan, dll)	65,000,000	85,000,000	100,000,000	110,000,000	120,000,000
<b>TOTAL PENJUALAN BRUTO</b>	<b>718,000,000</b>	<b>770,650,000</b>	<b>820,000,000</b>	<b>866,000,000</b>	<b>913,800,000</b>

# Manajemen dan Pariwisata

ISSN 2829-5692 (Print), ISSN 2964-3961 (Electronic)

Volume 5 Nomor 1, April 2026

<b>B. Total Biaya Operasional (OPEX Rutin)</b>					
3. Biaya Overhead (Gaji Staf, Listrik, Air Umum)	220,000,000	235,400,000	251,878,000	269,500,000	288,365,000
4. Biaya Administrasi & Pemasaran	56,000,000	60,000,000	64,000,000	68,000,000	72,000,000
5. Depresiasi Aset (Amortisasi 10 Thn)	134,753,000	134,753,000	134,753,000	134,753,000	134,753,000
<b>TOTAL BIAYA</b>	<b>410,753,000</b>	<b>430,153,000</b>	<b>450,631,000</b>	<b>472,253,000</b>	<b>495,118,000</b>
<b>LABA BERSIH SEBELUM PAJAK (Net Profit)</b>	<b>307,247,000</b>	<b>340,497,000</b>	<b>369,369,000</b>	<b>393,747,000</b>	<b>418,682,000</b>

## Proyeksi Arus Kas (Cash Flow)

Tabel ini menunjukkan pergerakan kas masuk dan keluar proyek. Arus kas bersih dihitung dengan menambahkan kembali Depresiasi (karena bukan pengeluaran kas) ke Laba Bersih.

**Tabel 5**  
**Proyeksi Arus Kas**

Uraian	Tahun 0	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5
Cash Out (Investasi)	-1,675,430,000	0	0	0	0	0
Cash In (Arus Kas Masuk Bersih)	0	442,000,000	475,250,000	504,122,000	528,500,000	553,435,000
<b>Arus Kas Kumulatif (Cash Flow)</b>	<b>-1,675,430,000</b>	<b>-1,233,430,000</b>	<b>-758,180,000</b>	<b>-254,058,000</b>	<b>274,442,000</b>	<b>827,877,000</b>

## Total Financial Ratio

Dalam menjalankan analisis pendapatan bersih (*Net Return*), rasio keuangan dihitung selama lima tahun.

Berdasarkan analisis yang dilakukan, diperoleh nilai parameter kelayakan investasi di PADDY LAGOON sebagai berikut:

- Payback Period (PBP): Perkiraan jangka waktu pengembalian investasi (PBP) berkisar antara 3 hingga 3,5 Tahun. Angka ini menunjukkan bahwa investasi yang dilakukan dapat kembali dalam waktu yang sangat singkat, yang dengan jelas mengindikasikan potensi bisnis yang tinggi.
- IRR (Internal Rate of Return): Proyeksi nilai IRR diperkirakan melebihi 30%, jauh di atas tingkat diskonto (asumsi suku bunga 4% per tahun), menunjukkan bahwa proyek ini menawarkan profitabilitas yang sangat tinggi.
- NPV (Nilai Bersih Sekarang): Proyeksi NPV menunjukkan Positif Tinggi, yang mengindikasikan bahwa nilai aset Paddy Lagoon ke depan (nilai saat ini dari arus kas yang akan datang) jauh lebih besar dibandingkan dengan modal investasi awal.

Berdasarkan parameter tersebut, dapat disimpulkan bahwa pengembangan Lahan Wisata Kuliner Terapung Paddy Lagoon sangat pantas (Feasible) untuk dilaksanakan.

### **Analisis Bagi Hasil (*Revenue Sharing*)**

Berdasarkan skema bagi hasil yang diusulkan untuk Paddy Lagoon, nilai bagi hasil (*Revenue Sharing*) dirancang untuk memberikan keuntungan kepada investor sekaligus memberdayakan masyarakat pengelola dan pemilik lahan (desa/mitra lokal). Model kemitraan yang diajukan adalah:

- Investor : 35%
- Pemilik lahan : 5%
- Petani : 40%
- Manajemen : 20%

### **SIMPULAN**

Proyek Paddy Lagoon yang terletak di Desa Bojongsari, Kabupaten Bandung, adalah inisiatif untuk mengembangkan area wisata kuliner terapung yang dianggap sangat feasible untuk diterapkan. Melalui analisis keuangan, proyek ini membutuhkan total investasi sebesar Rp1.675.430.000 dengan estimasi waktu pengembalian modal (*Payback Period*) yang singkat, yaitu sekitar 3 hingga 3,5 tahun. Indikator profitabilitas menunjukkan nilai *Internal Rate of Return (IRR)* lebih dari 30%, yang jauh melampaui suku bunga pasar, serta nilai *Net Present Value (NPV)* yang sangat positif.

Dari segi operasional dan sosial, Paddy Lagoon telah berhasil mengubah lahan pertanian yang kurang optimal menjadi lokasi ekonomi kreatif dan pendidikan agribisnis tanpa merusak ekosistem. Proyek ini menyediakan solusi untuk ketahanan pangan di tingkat lokal dengan mengintegrasikan budidaya ikan mas di bawah struktur panggung yang terbuat dari bahan-bahan ramah lingkungan (bambu dan kayu Borneo). Dampak sosialnya mencakup pembentukan 20 kesempatan usaha untuk UMKM lokal serta skema bagi hasil yang adil antara investor (35%), petani (40%), pengelola (20%), dan pemilik lahan (5%).

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Beddu, S. (2017). *Arsitektur Rumah Berpanggung Terapung yang “Sustainable” di Lahan Berair*. *Jurnal Lingkungan Binaan Indonesia*, 6(2), 85–88. <https://doi.org/10.32315/jlbi.6.2.113>
- Cahyo Sasmito; Yohanes Handrianus Laka; Yulita; Cakti Indra Gunawan. (N.D.). *Manajemen Kebijakan Publik Sektor Pariwisata*. Cv Irdh.
- deputisatukemenparekraf. (2025). *Pengembangan Pariwisata Berkelanjutan melalui Deputi Satu Kemenparekraf*. <https://deputisatukemenparekraf.id/pengembangan-pariwisata-berkelanjutan-melalui-deputi-satu-kemenparekraf/>
- Haryoseno, A. G., Suwasono, B., Munazid, A., & Hardianto, D. (2022). *Teknis Perancangan Restoran Terapung Sebagai Penunjang Pariwisata di Coastal Area Pulau Karimun*. *Buletin Poltanesa*, 23(2), 925–930. <https://doi.org/10.51967/tanesa.v23i2.1836>
- info.bajauindo. (2025). *Panduan Lengkap Membangun Restoran Terapung Impian*

*dengan Ponton Modular*. <https://bajauindo.com/panduan-lengkap-membangun-restoran-terapung-impian-dengan-ponton-modular/>

- Laitupa, J., & Mulyandari, H. (2019). Studi Kelayakan Pusat Kuliner Terapung Tanjung Merpati Di Kabupaten Buru Selatan, Provinsi Maluku. *Jurnal Arsitektur Dan Perencanaan (JUARA)*, 2(1), 30–43. <https://doi.org/10.31101/juara.v2i1.999>
- Medrial Zain, A., & Suwedi, N. (2006). Keberlanjutan Fungsi Ekologis Sebagai Basis Penataan Ruang Kota Berkelanjutan. *Jurnal Teknologi Lingkungan BPPT*, 7(1), 7–15.
- Riska. (2021). *Partisipasi Masyarakat Dalam Pengembangan Objek Wisata Warung Terapung Berbasis Ekonomi Kreatif di Desa Pao Kecamatan Malangke Barat kabupaten Luwu Utara*  
<http://repository.iainpalopo.ac.id/id/eprint/3160/1/RISKA.pdf>