

**ANALISIS INVESTASI PENGEMBANGAN POTENSI PARIWISATA
PADA PEMBANGUNAN KAWASAN WISATA TELUK MEKAKI
LOMBOK DENGAN POLA RDPT PARIWISATA
(REKSA DANA PENEMPATAN TERBATAS – PARIWISATA)**

Adhi Trirachmadi Mumin

Dosen Pasca Sarjana - Sekolah Tinggi Pariwisata Trisakti

adhitm@stptrisakti.ac.id

Abstrak

Kawasan Wisata Teluk Mekaki – Lombok adalah suatu destinasi kawasan wisata Resort Terpadu yang di miliki oleh pengembang nasional yang merupakan suatu wilayah pantai yang dikelilingi oleh pengunungan. Kawasan ini merupakan salah satu kawasan wisata yang menjadi perhatian pemerintah khususnya Kementerian Pariwisata RI yang berpotensi untuk menjadi objek wisata unggulan baru di kawasan pulau Lombok. Potensi wisata ini merupakan manfaat tak langsung (*secondary benefit*) dari pantai dan lingkungan ekologi tersebut.

Analisis dilakukan terhadap aspek finansial menggunakan metode *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR) dan *Payback Period* (PP) serta Analisis Sensitivitas.

Dari analisis finansial didapatkan hasil perhitungan *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp 183,541,000,000, *Internal Rate of Return* (IRR) 11,71 %, *Benefit Cost Ratio* 1,80.

Dengan nilai NPV lebih besar dari nol, nilai IRR lebih besar dibandingkan bunga investasi dan nilai BCR lebih besar atau sama dengan satu, serta *Payback Period* tercapai sebelum umur rencana investasi tercapai maka rencana investasi layak dilaksanakan. Hasil analisis sensitivitas juga menghasilkan nilai-nilai yang layak bagi rencana investasi ini.

Kata Kunci: Analisis Investasi, Ekowisata, Teluk Mekaki Lombok , Aspek Finansial

PENDAHULUAN

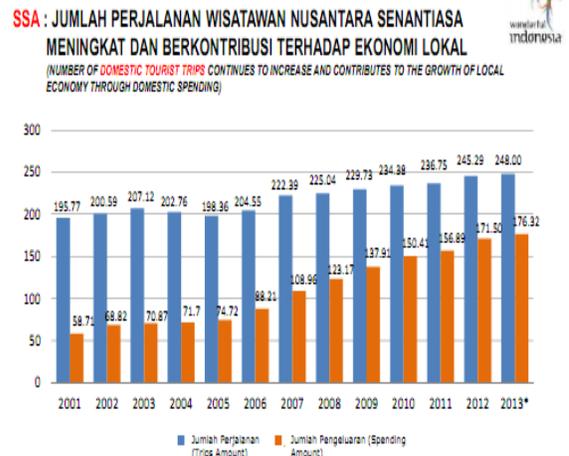
Pengertian wisata adalah kegiatan perjalanan atau sebagian dari kegiatan tersebut yang dilakukan secara sukarela dan bersifat sementara untuk menikmati obyek dan daya tarik wisata (UU No.9 Tahun 1990 pasal1). Sektor wisata merupakan andalan utama dalam menghasilkan devisa dan juga telah menjadi industri terbesar di dunia.

Indonesia menaruh harapan pada sektor wisata yang mampu menggantikan peranan migas. Harapan ini sangat beralasan, karena Indonesia memiliki potensi pariwisata yang besar, baik dari segi alam dan sosial budaya. Promosi sektor wisata Indonesia dilakukan dalam program Visit Indonesia Year. Menurut Kementerian Pariwisata (Kemenpar) program Visit Indonesia Year dari tahun ketahun dinilai mampu menggerakkan setiap daerah untuk semakin bergairah membangun pariwisata wilayahnya, sehingga sukses mendatangkan wisatawan mancanegara (wisman) untuk berkunjung ke Indonesia, tercatat jumlah kunjungan 6,2 juta wisman pada 2008 dan pada tahun 2014 menjadi 9,4 juta kunjungan wisman atau mengalami kenaikan sebesar 52%. Adapun datanya dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1. Grafis Kunjungan Wisata Wisman Ke Indonesia 2001 - 2014

Sektor pariwisata selain memberikan tingkat kesejahteraan yang relative merata dan memberikan dampak positif dalam meningkatkan pertumbuhan suatu daerah, juga memberikan suatu potensi pendapatan bagi suatu daerah dalam membangun ekonominya. Kunjungan wisatawan baik lokal maupun internasional tiap tahun mengalami kenaikan dan juga berkontribusi ekonomi secara lokal pada daerah-daerah yang memiliki daerah destinasi wisata. Hal ini dapat dilihat pada gambar 2 berikut.



Pada tahun 2013, jumlah Wisatawan Nusantara mencapai 248 juta perjalanan dengan pertumbuhan 1,1% dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Jumlah ini membuat pengeluaran domestik sebesar Rp. 176 triliun.

(In 2013, number of Domestic Tourist Trips reached 248 million of trips with growth of 1.1% comparing to previous year. This number created domestic spending of Rp. 176 trillion.)

Gambar 2. Grafis Kunjungan Wisatawan



Gambar 3. Penerimaan Devisa Indonesia Menurut Sektor

Sejalan dengan program pemerintah dan juga melihat kepada globalisasi dunia, maka diprediksi sektor pariwisata akan menjadi lokomotif penggerak ekonomi suatu Negara. Kontribusi sektor pariwisata tiap tahun di Indonesia mengalami peningkatan yang signifikan dan mencerminkan kecenderungan yang positif dalam kurun waktu 5 tahun kedepan. Hal tersebut dapat dilihat dalam grafis 3 tersebut diatas. Di targetkan pada tahun 2019, sektor pariwisata akan menjadi sektor penerimaan pendapatan Negara yang utama selain sektor pertambangan dan industri lainnya. Dengan kata lain bahwa potensi sektor pariwisata dalam kurun waktu 10 tahun kedepan akan menjadi sektor yang paling berkembang dan memberikan manfaat ekonomi kepada perusahaan dan juga kepada Negara.

Indonesia memiliki puluhan destinasi wisata yang memiliki potensi untuk dikembangkan baik itu destinasi buatan atau destinasi alam. Destinasi wisata alam ini beragam, mulai dari pegunungan, danau, hingga pesisir pantai dan keindahan panorama bawah laut. Oleh karena itu, pemerintah melakukan langkah untuk membuat prioritas pintu kedatangan utama wisatawan mancanegara. Adapun prioritas tersebut dapat dilihat dalam tabel 1 berikut.

Tabel 1. Prioritas Pintu Kedatangan Utama Wisatawan Mancanegara

SF: PRIORITAS PINTU KEDATANGAN UTAMA WISATAWAN MANCANEGERA

(PRIORITIZATION OF INTERNATIONAL TOURIST MAIN PORT OF ENTRY)

Tiga Great Utama memberikan kontribusi lebih dari 90% Kedatangan Wisatawan Mancanegara (Three Major Greats Contribute Over 90% of International Tourist Arrivals)

Daerah (Region)	Total Wisatawan Mancanegara (Total of Int'l Tourist)	Angka Kedatangan (Number of Arrivals)
Great Bali	3,507,310 41 %	Ngurah Rai 3,241,889; Lombok 40,380
Great Jakarta	2,305,729 27 %	Soekarno-Hatta 2,240,502; Tanjung Priok 65,227;
Great Batam	1,885,012 22 %	Batam 1,336,430; Tanjung Uban 318,154; Tanjung Balai Karimun 104,889; Tanjung Pinang 99,593; Sultan Syarif Kasim II 25,946;
Great Sumatera*	269,685 3 %	Kualanamu 225,550 ; Minangkabau 44,135;
Great Surabaya	225,041 3 %	Juanda 225,041
Great Bandung	176,318 2 %	Husein Sastranegara 176,318;
Great Yogyakarta	103,758 1 %	Adi Sucipto 86,020; Adi Sumarmo 17,738
Great Kalimantan*	41,760 0.5%	Sepingan 16,904; Entikong 24,856
Great Sulawesi*	37,647 0.6%	Makassar 17,730; Sam Ratulangi 19,917
Great Maluku Papua*		

Source: Data and Information Centre, Ministry of Tourism and Central Statistic Bureau, 2014 (International Tourist Arrivals to 19 Main Port of Entry)

Bila di lihat dari grafis tersebut diatas, maka dapat diketahui bahwa pulau Lombok masuk dalam kategori Great Bali dan memiliki jumlah wisatawan manca Negara yang terbesar. Dengan kata lain, potensi pulau Lombok dan Bali akan menjadi daerah andalan dalam pertumbuhan sektor pariwisata di Indonesia.



Gambar 4. Grafis Kunjungan Wisatawan

Dengan melihat kepada gambar 4 tersebut diatas, maka dapat diketahui bahwa jumlah wisatawan baik itu wisman maupun wisnus yang datang ke pulau Lombok, mengalami kenaikan yang signifikan tiap tahunnya. Hal ini memberikan suatu analisa bahwa potensi destinasi wisata di daerah Lombok.

Rumusan Masalah

Dari uraian tersebut diatas yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah;

- Berapa manfaat dengan menjadikan kawasan konservasi kawasan tersebut sebagai obyek wisata *resort*?
- Apakah pengembangan sektor pariwisata pembangunan kawasan wisata tersebut cukup layak dilakukan ditinjau dari aspek finansial?

Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini, untuk melakukan analisis kelayakan finansial terhadap pengembangan sektor pariwisata pada rencana pembangunan Kawasan Wisata Resort Teluk Mekaki Lombok, berapa pembiayaan yang akan dikeluarkan serta berapa manfaat yang akan didapatkan, diukur dari sudut kelayakan finansial.

Manfaat Penelitian

Penelitian ini akan dapat digunakan oleh pemerintah melalui instansi terkait sebagai acuan dalam mengembangkan sektor pariwisata terkait dengan rencana pembangunan fisik kawasan wisata tersebut serta memberikan gambaran kepada para penanam modal untuk ikut melihat peluang bisnis yang dapat memberikan keuntungan secara ekonomis.

TINJAUAN PUSTAKA DAN METODE

Definisi Kepariwisata

Dalam Undang-Undang RI nomor 9 tahun 1999 disebutkan definisi pariwisata adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan wisata, termasuk pengusaha obyek dan daya tarik wisata serta usaha-usaha yang terkait dibidang tersebut. Wisata adalah kegiatan perjalanan atau sebagian dari kegiatan tersebut yang dilakukan secara sukarela serta bersifat sementara untuk menikmati obyek dan daya tarik wisata. Sedangkan orang yang melakukan kegiatan wisata disebut dengan Wisatawan. Kepariwisata adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan penyelenggaraan pariwisata. Usaha pariwisata adalah kegiatan yang bertujuan menyelenggarakan jasa pariwisata atau menyediakan atau mengusahakan obyek dan daya tarik wisata, usaha sarana pariwisata dan usaha lain yang terkait dengan hal tersebut. Obyek dan daya tarik

pariwisata adalah segala sesuatu yang menjadi sasaran wisata. Kawasan pariwisata adalah kawasan dengan luas tertentu yang dibangun atau disediakan untuk memenuhi kebutuhan pariwisata.

Ekowisata

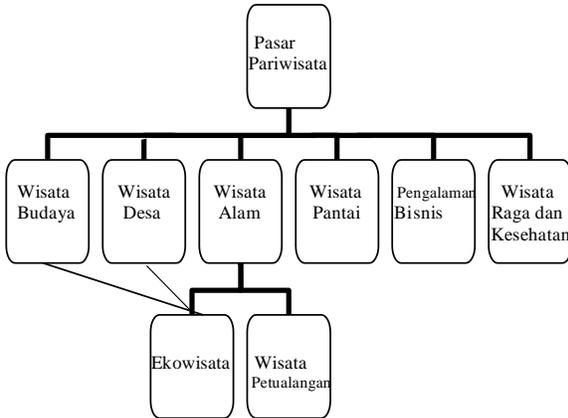
Ekowisata merupakan kegiatan pariwisata yang diarahkan dapat memadukan pembangunan ekonomi sekaligus dapat membangkitkan pendanaan untuk usaha-usaha pelestarian sumberdaya sebagai atraksinya. Menurut The International Ecotourism Society (2002) dalam Subadra (2007), mendefinisikan ekowisata sebagai berikut: *Ecotourism is "responsible travel to natural areas that conserves the environment and sustains the well-being of local people."* Dari definisi ini, disebutkan bahwa ekowisata merupakan perjalanan wisata yang berbasiskan alam sehingga lingkungan, ekosistem, dan kearifan-kearifan lokal yang ada di dalamnya harus dilestarikan keberadaannya.

INECOM (2002) menyebutkan ekowisata adalah penyelenggaraan kegiatan wisata yang bertanggung jawab di tempat-tempat alami dan/atau daerah-daerah yang dibuat berdasarkan kaidah alam yang mendukung upaya-upaya pelestarian lingkungan (alam dan kebudayaan) dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat setempat. Lebih lanjut dijelaskan, ekowisata pada dasarnya memiliki sifat-sifat dan perilaku serupa dengan pariwisata yang umum dikenal oleh semua orang, seperti memerlukan atraksi atau obyek pariwisata, memerlukan sarana dan prasarana, serta adanya komponen jasa pelayanan yang menjadi ciri khas pariwisata.

Merujuk pada Wood, dalam Hendarto (2008), sebuah perjalanan dapat dikategorikan sebagai ekowisata bila mempunyai komponen - komponen: Memberi sumbangan pada konservasi biodiversitas, Menopang kesejahteraan

masyarakat lokal, Menginterpretasikan pengalaman-pengalaman yang diperoleh dalam kehidupan kesehariannya, Melibatkan tanggung jawab wisatawan dan industri pariwisata.

Selanjutnya dapat diilustrasikan kedudukan ekowisata dalam pasar industri pariwisata seperti pada Gambar 5 Kedudukan ekowisata dalam pasar industri pariwisata.



Gambar 5. Kedudukan Ekowisata dalam Pasar Industri Pariwisata

Sistem Pengelolaan Kawasan Ekowisata Teluk Mekaki Lombok

Utomo (2004), menyebutkan pertimbangan atau alasan-alasan perlunya memperkuat kerjasama publik privat yang dilihat dari 3 dimensi yaitu: Alasan Politis, menciptakan pemerintahan yang demokratis (*egalitarian governance*) serta untuk mendorong perwujudan *good governance and good society*; Alasan Administratif, adanya keterbatasan sumber daya pemerintah (*government resources*), baik dalam hal anggaran, SDM, aset, maupun kemampuan manajemen.; Alasan ekonomi, mengurangi kesenjangan (*disparity*) atau ketimpangan (*inequity*), memacu pertumbuhan (*growth*) dan produktivitas, meningkatkan kualitas dan kontinuitas (*quality and continuity*), serta mengurangi resiko. Lebih lanjut dijelaskan, model alternatif kelembagaan sebagai implikasi dari pengembangan desentralisasi dan

kerjasama publik dan privat (*public-private partnership*) meliputi bentuk-bentuk: Lembaga *semi public/Semi-private* atau *Government-initiated private management*; Pengelolaan bersama (*joint management*); Kawasan otoritas; Tim/komisi.

Kawasan wisata Teluk Mekaki seluas 158 ha dengan kawasan konservasi sekitar 450 ha dan merupakan daerah pantai yang memiliki panjang pantai sekitar 500 meter.



Gambar 6. Kawasan Ekowisata Teluk Mekaki Lombok

Studi Kelayakan

Mengkaji kelayakan suatu usulan proyek bertujuan untuk mempelajari usulan tersebut dari segala segi secara profesional agar nantinya setelah diterima

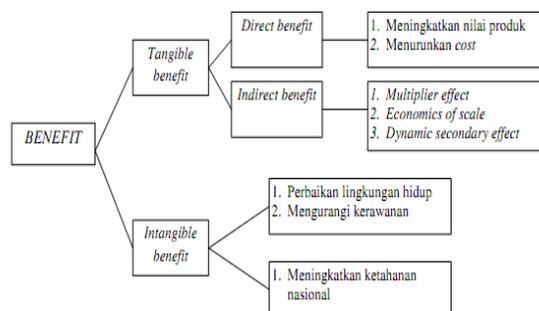
dan dilaksanakan betul-betul dapat mencapai hasil sesuai dengan yang direncanakan (Suharto,1995). Tolak ukur dalam menganalisis kelayakan pembangunan tersebut pada intinya adalah sama, yaitu dapat memberikan manfaat baik secara finansial, ekonomis maupun sosial. Perbedaannya terletak pada penekanan bahwa bila investornya adalah pihak swasta maka analisis yang dilakukan berorientasi pada keuntungan finansial, sedangkan bila investornya adalah pihak pemerintah maka kajian yang dilakukan disamping untuk mendapatkan keuntungan finansial tetapi jauh lebih penting adalah manfaat ekonomisnya secara luas serta aspek sosialnya bagi lingkungan pada daerah pengaruh proyek tersebut. Anonim (2008), keuntungan/ manfaat (*Benefit*) suatu proyek dapat di-bedakan atas dua yaitu; *Tangible Benefit*, yaitu manfaat yang dapat dihitung dengan uang; *Intangible Benefit*, yaitu manfaat yang tidak dapat dihitung dengan uang, Jenis *benefit* tersebut dapat dilihat seperti Gambar 7. Jenis Benefit.

Kriteria Investasi

Kegiatan investasi adalah proses menanamkan modal dalam jangka waktu tertentu, yaitu dalam bentuk sejumlah pengeluaran awal dan pengeluaran yang secara periodik perlu dipersiapkan. Pengeluaran tersebut terdiri dari biaya operasional (*operational cost*), biaya pemeliharaan (*maintenance cost*) dan biaya-biaya lain yang harus dikeluarkan selama berlangsungnya kegiatan investasi tersebut. Kemudian pada suatu periode tertentu investasi tersebut akan menghasilkan sejumlah keuntungan atau manfaat dalam bentuk penjualan produk atau jasa atau penyewaan fasilitas.

Untuk melakukan investasi, maka diperlukan suatu analisis investasi agar dapat diketahui apakah suatu investasi akan memberikan manfaat ekonomis

(*benefit*) atau keuntungan (*profit*) dalam jangka panjang terhadap pihak yang akan menanamkan investasinya.



Gambar 7. Jenis Benefit

Hasil analisis evaluasi investasi merupakan indikator dari modal yang diinvestasikan, yaitu perbandingan antara total *benefit* yang diterima dengan total biaya yang dikeluarkan selama umur ekonomis bangunan/fasilitas tersebut. Terdapat beberapa metode yang dipergunakan dalam menganalisis kelayakan investasi yaitu: Metode *Net Present Value* (NPV), Metode *Internal Rate of Return* (IRR) , Metode *Benefit Cost Ratio* (BCR).

Antara metode-metode tersebut saling berhubungan satu dengan yang lainnya. Jika *cashflow* suatu investasi dicari NPVnya pada suku bunga $i=0\%$, pada umumnya akan menghasilkan nilai maksimum. Selanjutnya jika suku bunga tersebut diperbesar nilai NPV akan cenderung menurun, sampai pada nilai tertentu NPV akan mencapai nilai nol, pada saat inilah $i = i^*$ atau $i = (Internal Rate of Return)$, bila suku bunga yang didapat pada kondisi ini lebih besar dari suku bunga investasi tertinggi hal ini menunjukkan bahwa rencana investasi tersebut cukup prospektif untuk dilaksanakan.

RDPT

Reksa Dana Penyertaan Terbatas (RDPT) merupakan salah satu produk investasi yang telah ditetapkan sebagai

instrumen Efek di Pasar Modal (Peraturan Bapepam-LK Nomor IV.C.5), dimana kekhususan dari RDPT adalah bahwa dana yang diperoleh dari penjualan unit penyertaan kontrak investasi kolektif RDPT diinvestasikan ke dalam proyek-proyek sektor riil.

RDPT mempunyai peran yang sangat penting dalam menunjang Pembangunan Nasional khususnya pembangunan sektor riil, dimana RDPT merupakan alternatif bentuk pendanaan dari Pasar Modal bagi sektor riil, terutama bagi perusahaan yang memiliki prospek baik namun belum *bankable* atau belum memenuhi syarat untuk menerbitkan Efek yang ditawarkan melalui Penawaran Umum. RDPT juga merupakan alternatif produk investasi bagi pemodal profesional yang memerlukan sarana untuk mencapai finansial target yang mungkin tidak dapat terpenuhi dengan berinvestasi pada obligasi, saham atau Reksa Dana konvensional.

Keberadaan RDPT yang dimaksudkan untuk membiayai proyek-proyek sektor riil melalui mekanisme Pasar Modal, mengalami perkembangan yang cukup signifikan dan berperan penting dalam menunjang pembangunan sektor riil. Hal ini terlihat dari jumlah RDPT, total dana kelolaan RDPT, maupun alokasi penempatan dana RDPT yang telah dialokasikan untuk membiayai proyek-proyek sektor riil yang ada di Indonesia.

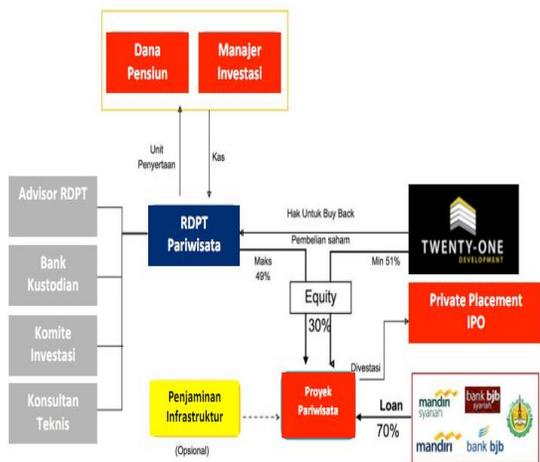
Pentingnya keberadaan RDPT dalam menunjang pembangunan sektor riil tersebut diatas telah mendorong adanya pemikiran untuk melakukan penelitian/studi lebih mendalam dalam bentuk studi pustaka, penyebaran kuesioner dan *Forum Group Discussion* tentang peran RDPT dalam menunjang pembangunan sektor riil, dimana melalui studi tersebut diharapkan diperoleh informasi dan gambaran mengenai peran RDPT di Pasar Modal Indonesia khususnya dalam menunjang kegiatan

pembangunan sektor riil sekaligus diperoleh masukan atau saran untuk kebijakan pengembangan RDPT di Pasar Modal khususnya dalam menunjang kegiatan pembangunan sektor riil.

Dari hasil Studi tentang peran RDPT dalam menunjang pembangunan sektor riil diperoleh informasi dan gambaran bahwa hingga saat ini baru sebagian kecil Manajer Investasi yang mengelola RDPT sektor riil, pentingnya laporan rutin perkembangan proyek sektor riil bagi Investor RDPT, ketentuan Nilai Aset Bersih (NAB) awal per unit penyertaan dinilai terlalu tinggi untuk sektor riil sehingga tidak terjangkau oleh Usaha Kecil dan Menengah (UKM) yang mempunyai investasi di bawah ketentuan tersebut serta masih dirasakannya kebutuhan sosialisasi RDPT.

Mengingat pentingnya peran RDPT sebagai alternatif pembiayaan dalam mendukung pembangunan sektor riil dan mempertimbangkan adanya keterbatasan anggaran negara/pemerintah dalam membiayai pembangunan perekonomian nasional termasuk pembangunan sektor riil, menurut hemat kami perlu adanya upaya-upaya yang komprehensif yang ditujukan agar RDPT dapat lebih berkembang, baik dari jumlah dan ragam proyek sektor riil yang dibiayai RDPT maupun dari nilai proyek itu sendiri.

Bahwa upaya komprehensif tersebut dapat dilakukan dalam bentuk penyempurnaan Peraturan Bapepam- LK Nomor IV.C.5 yang mengatur tentang RDPT khususnya ketentuan yang mengatur Nilai Aset Bersih (NAB) awal per unit penyertaan RDPT. Upaya-upaya sosialisasi kepada masyarakat terutama pihak yang terkait dengan RDPT sektor riil kiranya merupakan hal penting untuk dilakukan sehingga diharapkan lebih banyak Investor yang berminat menginvestasikan dananya di RDPT sektor riil dan semakin banyak Manajer investasi yang mengelola RDPT yang mengerjakan proyek sektor riil.



Gambar 8. Skema Pendanaan Pola RDPT

- Forest Restorations Limited Production (100 ha)
- Ocean Conservation (100 ha) – CSR
- Eco Tourism (29 activities)

Development Programs

- 5 Thematic Resorts Hotel with total area ± 45 ha
- Residential Thematic Villas (managed by Resort Hotel Management) with total area ± 80 ha
- Thematic Retirement Homes Plus
- Cultural Center (commercial zone) → Forestryland

PEMBAHASAN

Kajian kelayakan finansial dilakukan terhadap Kawasan wisata resort Teluk Mekaki Lombok yang rencananya akan dibangun berdampingan dengan lokasi konservasi hutan alam serta masih berada pada satu kawasan ekowisata Teluk Mekaki. Pada bab ini akan dibahas kajian tersebut untuk memberikan gambaran yang menyeluruh dari segi finansial untuk kemudian bisa dijadikan dasar dalam mengambil keputusan investasi, dan dari hasil studi ini pula akan dapat diketahui bahwa rencana pembangunan kawasan wisata resort Teluk mekaki Lombok ini layak ataukah tidak untuk dilaksanakan.

Aspek Pasar

Obyek wisata resort Teluk Mekaki yang berorientasi pada perpaduan kegiatan seni budaya dan petualangan alam yang dikembangkan menjadi suatu kegiatan bisnis yang akan memberikan benefit secara ekonomis dan berkelanjutan selama masa investasi berlangsung.

Total Development Area : 500 Ha (5,000,000 sqm)

- HGB Land(158.7ha)
- Forest Restorations & Conservations (±201 ha)

Aspek Finansial

Aspek finansial ini meliputi analisis biaya dan analisis pendapatan, dimana analisis dalam pengolahan data dilakukan dengan bantuan program microsoft excel. Perhitungan pendapatan dilakukan terhadap semua komponen pendapatan yang diproyeksikan akan didapat dari pengoperasian obyek wisata ini, baik dari hasil penjualan lot tanah untuk pengembangan area hotel atau komersial maupun penjualan produk paket wisata.

Komponen biaya dianalisis terhadap semua biaya-biaya yang akan dikeluarkan baik dalam bentuk investasi awal berupa penyediaan lahan, pembangunan konstruksi dan penyediaan sarana prasarana lainnya maupun semua biaya yang akan dikeluarkan selama beroperasinya obyek wisata ini.

Tabel 2. Total Anggaran Mekaki Bay Resort 2018 - 2022

	CASH OUTLAY							
	2018	2019	2020	2021	2022			
KOMERSIAL	2,965,478	71%	797,513	842,103	620,064	352,899	352,899	2,965,478
INFRASTRUKTUR	1,214,702	29%	512,846	438,272	104,231	79,676	79,676	1,214,702
	4,180,179		1,310,359	1,280,375	724,295	432,575	432,575	

Analisis Pendapatan

Komponen pendapatan didapatkan dari penjualan lot tanah sebagai produk unit lahan dan produk paket wisata dan penyewaan lahan (*long lease agreement*). Harga- harga ini juga telah disesuaikan dengan harga- harga lahan di pasaran yang berlaku saat ini.

Analisis Investasi

Berdasarkan model pembiayaan dan model pendapatan tersebut diatas maka analisis selanjutnya adalah analisis kelayakan investasi proyek dengan mempergunakan bantuan program microsoft excel. Suku bunga investasi diambil berdasarkan faktor suku bunga investasi dari tahun 2018-2022 dan diambil pendekatan angka 8%. Dengan demikian pembiayaan dan pendapatan di *discount*-kan pada bunga tersebut diatas.

Dari hasil simulasi tersebut didapatkan nilai *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp. 183.541.000.000, dimana nilai tersebut lebih besar dengan nol sehingga rencana investasi pengembangan obyek wisata pada pembangunan ini dinyatakan layak untuk dilaksanakan. Dengan angka *NPV* tersebut berarti upaya untuk menggali manfaat tak langsung (*secondary benefit*) dari pembangunan kawasan wisata resort ini sudah sesuai dan menguntungkan secara ekonomis.

Nilai *Internal Rate of Return* (IRR) yang didapatkan adalah 11,71%, dimana jika dibandingkan terhadap bunga investasi tertinggi yang mungkin terjadi yaitu 8% (kupon RDPT Pemerintah), maka proyek ini cukup prospektif terhadap perkembangan suku bunga investasi.

Nilai *Benefit Cost Ratio* (BCR) didapatkan sebesar 1,802, hal ini menunjukkan bahwa investasi ini cukup layak dilanjutkan karena nilai yang didapat lebih besar dengan angka satu. Hal tersebut menunjukkan bahwa proyek ini cukup prospektif dan menguntungkan bila dilaksanakan.

Analisa Sensitivitas

Analisis sensitivitas dilakukan untuk mengantisipasi kemungkinan-kemungkinan yang terjadi agar bisa diambil langkah-langkah yang tepat untuk dapat menyelesaikan permasalahan yang mungkin terjadi dan menjamin bahwa setiap rencana investasi aman untuk dilaksanakan. Pemodelan pertama dilakukan dengan mengasumsikan bahwa semua komponen biaya mengalami kenaikan dengan angka pendekatan sebesar 10% sedangkan pendapatannya tetap, dan dari hasil analisis yang dilakukan pada kondisi ini didapatkan hasil NPV dan IRR, BC sesuai dengan perkiraan yang masih lebih besar dari nilai ekonomis nya. Dengan demikian dari hasil-hasil tersebut dapat dinyatakan bahwa rencana investasi ini masih layak untuk dilanjutkan.

Pemodelan kedua dilakukan dengan mengasumsikan bahwa semua komponen pendapatan mengalami penurunan dengan angka pendekatan sebesar 10% sedangkan biaya-biaya yang dikeluarkan tetap, dan dari hasil analisis yang dilakukan didapatkan hasil NPV dan BCR. Hal ini menunjukkan bahwa investasi ini cukup layak dilanjutkan.

Pemodelan ketiga dilakukan dengan mengasumsikan bahwa semua komponen pendapatan mengalami penurunan dengan angka pendekatan sebesar 10% dan biaya-biaya yang dikeluarkan mengalami peningkatan pula sebesar 10%, dan dari hasil analisis yang dilakukan pada kondisi ini didapatkan hasil yang positif.. Dengan demikian dari hasil-hasil analisis sensitivitas tersebut dapat dinyatakan bahwa rencana investasi ini masih layak untuk dilanjutkan baik pada kondisi biaya-biaya meningkat, pada saat kondisi pendapatan turun, maupun saat mengalami kondisi biaya-biaya meningkat dan pendapatan turun pada waktu yang bersamaan.

Tabel 3. Cashflow Projection (IDR MIO)

ITEMS	Area (sqm)	Price (mio/sqm)	TOTAL	5 years Development Plan					TOTAL
				2018	2019	2020	2021	2022	
REVENUE									
Adventure Centre Beach Villa	40,500	3.25	131,625	52,650	39,488	13,163	13,163	13,163	131,625
Golf Hotel and Villas	121,500	6.00	729,000	218,700	182,250	182,250	72,900	72,900	729,000
Resort Home	96,000	4.00	384,000		115,200	115,200	115,200	38,400	384,000
Golf Residence and Villa	360,000	5.00	1,800,000	450,000	450,000	450,000	225,000	225,000	1,800,000
Marina Residence and Villa	168,000	5.00	840,000	84,000	210,000	210,000	168,000	168,000	840,000
Commercial area	97,200	3.25	315,900		78,975	78,975	78,975	78,975	315,900
Mixed use comm & Residensial	226,800	3.50	793,800	119,070	198,450	158,760	158,760	158,760	793,800
Sub Total Real Estate			4,994,325	924,420	1,274,363	1,208,348	831,998	755,198	4,994,325
The MekaklBay Sea Park 1	45,000	1.50	28,125	5,625	5,625	5,625	5,625	5,625	28,125
MBR Golf course	300,000	1.50	90,000		36,000	18,000	18,000	18,000	90,000
Marina	420,800	0.50	52,600	10,520	10,520	10,520	10,520	10,520	52,600
Sub Total Property			170,725	16,145	52,145	34,145	34,145	34,145	170,725
Total OPT. Cash Inflow			5,165,050	940,565	1,326,508	1,242,493	866,143	789,343	5,165,050
DEVELOPMENT COST									
Land Acquitlition & Design	1,587,000	0.150	550,950	275,475	275,475				550,950
Land Acquitlition (KSO Perhutani)	3,673,000	0.050	183,650	36,730	36,730	36,730	36,730	36,730	183,650
Legal and Permit		5.00%	27,548	22,038	5,510				27,548
Designand Planning	3,318,478 in IDR	1.50%	49,777	19,911	19,911	9,955			49,777
CONSTRUCTION COST									
Theme Park Development									
Adventure Centre	36,450	0.150	5,468	5,468					5,468
Golf Resort Hotel	109,350	5.000	546,750	164,025	218,700	164,025			546,750
The MekaklBay Sea Park 1	27,000	3.500	94,500	75,600	18,900				94,500
Residential Development									
Resort Home	100,800	3.000	302,400		90,720	90,720	60,480	60,480	302,400
Golf Residence and Villa	324,000	3.000	972,000	291,600	243,000	194,400	121,500	121,500	972,000
Marina Residence and Villa	176,400	3.000	529,200	158,760	158,760	70,560	70,560	70,560	529,200
Commercial Development									
Commercial area	58,320	3.000	174,960		52,488	40,824	40,824	40,824	174,960
Mixed use comm & Residensial	113,400	3.000	340,200	102,060	59,535	59,535	59,535	59,535	340,200
Estate Management									
MBR Golf course	120,000	0.750	90,000	36,000	45,000	9,000			90,000
Public Beach (Conservation)	126,240	1.000	126,240	50,496	18,936	18,936	18,936	18,936	126,240
Marina	84,160	1.000	84,160	33,664	12,624	12,624	12,624	12,624	84,160
Main Road	47,340	0.500	23,670	16,569	7,101				23,670
Utilities & Comm spaces	57,860	0.500	28,930	5,786	5,786	5,786	5,786	5,786	28,930
Pre-Development cost	3,318,478	1.50%	49,777						
Project Managemtn		14,933		90%	4,480	2,613	2,613	2,613	14,933
Project Office		12,444		25%	4,978	3,733.29	3,733		12,444
Sales & Marketing		7,467		15%	1,493	1,493	1,493	1,493	7,467
Promotion		7,467		15%	3,733	1,867	1,867		7,467
Sales Fee		7,467		15%	1,493	1,493	1,493	1,493	7,467
Total OPT Cash Out Flow			4,180,179	1,310,359	1,280,375	724,295	432,575	432,575	4,180,179
Net OPT Cash Out Flow			984,871	-369,794	46,132	518,197	433,568	356,768	984,871
Non OPT Cash Inflow									
Equity			119,025	119,025					119,025
Bank Loan			476,100	190,440	285,660				476,100
Others									
Total Non OPT Cash Inflow			595,125	309,465	285,660				595,125
Non OPT Cash Outflow									
Equity Investment			119,025	119,025					119,025
Bank Loan Repayment			476,100	95,220	95,220	95,220	95,220	95,220	476,100
Bank Interest	13%		61,893	12,379	12,379	12,379	12,379	12,379	61,893
Others									
Total Non OPT Cash Out Flow			657,018	226,624	107,599	107,599	107,599	107,599	657,018
Net Non OPT. Cash Out Flow			922,978	-286,953	224,194	410,599	325,969	249,169	922,978
GOP			22.1%						
NET CASH FLOW			922,978	-286,953	224,194	410,599	325,969	249,169	
BEGINNING BALANCE			922,978	0	-286,953	-62,759	347,840	673,809	
ENDING BALANCE				-286,953	-62,759	347,840	673,809	922,978	
INTERNAL RATE OF RETURN	IRR		11.71%						
NET PRESENT VALUE	NPV		183,541	<i>Juta</i>					

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan diatas dapat disimpulkan beberapa hal berikut:

1. Dari hasil analisis finansial, pengembangan potensi wisata ini akan memberikan tambahan benefit dalam 5 (lima) umur investasi dengan nilai-nilai sebagai berikut:
 - a. Net Present Value (NPV) sebesar Rp.183,541,000,000 > 0, sehingga dinyatakan Layak
 - b. Internal Rate of Return (IRR) didapat nilai 11,71% > 8% sebagai nilai acuan BI rate
2. Analisa sensitivitas pada model yang paling tidak menguntungkan dimana kondisi pendapatan/penerimaan turun 10% dan biaya-biaya investasi yang dikeluarkan juga meningkat 10%.

Saran

Bila pengembangan kawasan terpatu resort obyek wisata ini telah berjalan, sebaiknya peran swasta dan pemerintah dalam pengelolaan kawasan obyek wisata ini lebih optimal, setidaknya pemerintah harus mampu menjadi fasilitator guna menjaga keharmonisan hubungan antara manajemen pengelola obyek wisata dengan masyarakat disekitarnya mengingat besarnya peran serta mereka dalam operasional obyek wisata ini.

Agar kelangsungan kawasan obyek wisata resort ini bisa tetap bertahan dengan identitasnya sebagai obyek wisata berbasis alam/ekowisata, maka kelestarian alam dan lingkungan disekitar obyek senantiasa harus dijaga dan diupayakan konservasinya.

DAFTAR PUSTAKA

- Brigham, E.F., dan L.C. Gapetiski. 1993. *Intermediate Financial Management*, Fourth Edition, Fort Worth : The Dryden Press : Harcourt Brace College Publishers.
- Bugshan, Turki, 2005, *Corporate Governance, Earning Management and the Information Content of Accounting Earnings, Theoretical Model and Empirical Tests*, A Dissertation, Bond University Quensland, Australia.
- Dolphin, Richard R. 2004. "Corporate Reputation – A Value Creating Strategy", *Corporate Governance*, Vol. 4, No.3, pp. 77-92.
- Gujarati, Damodar. 2003. *Basic Econometrics*. Fourth Edition. New York: MC. Graw-Hill Inc. Jakarta: Erlangga
- Jensen, M.C., and W. H. Meckling. 1976. "Theory of The Firm: Manajerial Behaviour, Agency Cost, and Ownership Structure". *Journal of Financial and Economics*, 3, 305-360.
- Jensen, M.C. 1993. The Modern Industrial Revolution, exit and the Failure of Internal Control System. *Journal Of Finance* 48 (Juli): 831-880.
- Narver, John C & Staley. 1990. The Effect of Market Orientation on Business Profitability. *Journal of Marketing* Vol. 54.
- Siegel, G. & Marconi, H.R. 1989. *Behavioral Accounting*. South western Publishing Co. Cincinnati.
- Simanungkalit, Panangian. 2009. *Property Investment Strategy In The Global Financial Crisis*. Tjiptono Darmadji Network "Seminar Investment In Property", April 14, 2009.