

TESIS

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMERINTAH PROVINSI NUSA
TENGGARA TIMUR TERHADAP PENGEMBANGAN DESTINASI WISATA
PANTAI LASIANA**



YOSEPH MARIO IGNASIUS NARA

No. Mhs.: 165002643

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

2018



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

PROGRAM PASCASARJANA

PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN

PENGESAHAN TESIS

Nama : YOSEPH MARIO IGNASIUS NARA
Nomor Mahasiswa : 165002643/PS/MM
Konsentrasi : Keuangan
Judul Tesis : ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMERINTAH
PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR TERHADAP
PENGEMBANGAN DESTINASI WISATA PANTAI
LASIANA

Nama Pembimbing **Tanggal** **Tanda tangan**

Prof. Dr. Sukmawati Sukamulja, M.M

28 Agustus 2018 / 



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN

PENGESAHAN TESIS

Nama : YOSEPH MARIO IGNASIUS NARA
Nomor Mahasiswa : 165002643/PS/MM
Konsentrasi : Keuangan
Judul Tesis : ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMERINTAH
PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR TERHADAP
PENGEMBANGAN DESTINASI WISATA PANTAI
LASIANA

Nama Pengaji
(Ketua pengaji I)

Prof. Dr. Sukmawati Sukamulja, M.M

(Anggota/Pengaji II)

Dr. C. Handoyo Wibisono, M.M

(Anggota/Pengaji III)

Dr. I Putu Sugiarktha Sanjaya, S.E., M.Si.

Tanggal

23 Agustus 2018

28/8/2018

Tanda tangan



PERNYATAAN

Saya, Yoseph Mario Ignasius Nara, menyatakan bahwa tesis yang berjudul “ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMERINTAH PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR TERHADAP PENGEMBANGAN DESTINASI WISATA PANTAI LASIANA” adalah benar hasil karya saya sendiri yang bebas dari plagiasi. Karya tulis sebelumnya yang berhubungan dengan penelitian ini dijadikan sebagai referensi untuk mendukung karya tulis.

Demikian pernyataan ini saya buat supaya dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 22 Juli 2017

Yang menyatakan,



Yoseph Mario Ignasius Nara

INTISARI

Penelitian ini menganalisis kelayakan investasi Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur terhadap pengembangan destinasi wisata Pantai Lasiana. Analisis kelayakan investasi yang didasarkan pada aspek finansial. Pantai Lasiana merupakan salah satu objek wisata di Kota Kupang yang di pilih untuk dikembangkan sebagai sebuah destinasi wisata karena dinilai memiliki potensi dalam menghasilkan pendapatan.

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisa finansial dengan menggunakan indikator pengukuran kelayakan investasi yaitu *net present value*, *internal rate of return*, *discounted payback period*, dan *profitability index*.

Hasil penelitian ini adalah investasi Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur terhadap pengembangan destinasi wisata Pantai Lasiana layak dijalankan. Berdasarkan hasil perhitungan *net present value* sebesar Rp5.407.978.390,70, *internal rate of return* sebesar 8,218%, *discounted payback period* sebanyak 12,37 tahun, dan *profitability index* sebesar 13,54.

Kata kunci : Kelayakan Investasi, Aspek Finansial, Pariwisata, Pantai Lasiana

ABSTRACT

This study analyzes the investment feasibility of the Government of East Nusa Tenggara Province towards the development of Lasiana Beach. The investment feasibility analysis is based on financial aspects. Among the tourist destinations in the city of Kupang, Lasiana beach was chosen to be developed because it is considered to have the potential to generate income.

The data analysis technique used in this study is financial analysis using indicators of investment feasibility measurement, namely net present value, internal rate of return, discounted payback period, and profitability index.

The finding of this research indicates that the investment of the Government of East Nusa Tenggara Province towards the development of Lasiana Beach is worthy of running. Based on the calculation of the net present value of Rp.5, 407,978,390.70, the internal rate of return of 8.218%, the discounted payback period of 12.37 years, and the profitability index is 13.54.

Keywords: Investment Feasibility, Financial Aspects, Tourism, Lasiana Beach.

KATA PENGANTAR

Syukur dan pujian kepada Allah Tritunggal Maha Kudus atas penyertaan dan pertolongan yang senantiasa mengalir dalam kehidupan penulis, khususnya sejak awal memulai pendidikan pasca sarjana hingga selesai. Warna warni kenangan yang terjadi selama proses pendidikan pasca sarjana adalah goresan kuas terbaik yang pernah terjadi dalam kanvas kehidupan penulis.

Berbagai pihak telah terlibat dalam pendidikan pasca sarjana dan penulisan tesis ini. Oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Sukmawati Sukamulja selaku pembimbing yang telah bersedia dengan sabar membimbing penulis mulai dari awal penulisan hingga tesis ini selesai di pertahankan di depan dewan penguji.
2. Dr. C. Handoyo Wibisono, M.M. dan Dr. I Putu Sugiarta Sanjaya, S.E., M.Si. selaku dewan penguji yang telah bersedia menguji dan memberikan kritik bagi penulis dalam penyempurnaan tesis ini.
3. Dinas Pariwisata Provinsi Nusa Tenggara Timur yang selaku instansi yang bertanggung jawab terhadap pengembangan destinasi wisata Pantai Lasiana yang telah beredia bekerja sama dengan penulis dalam melakukan penelitian.
4. Kedua orang tua, kakak, adik, dan seluruh keluarga yang telah mendukung penulis dalam menyelesaikan pendidikan pasca sarjana.
5. Sahabat di Yogyakarta maupun di Nusa Tenggara Timur yang selalu mendukung penulis dalam proses menempuh pendidikan pasca sarjana.

6. Teman-teman magister manajemen angkatan 2017 yang telah memberikan warna baru dalam kehidupan penulis.
7. Program studi Magister Manajemen Universitas Atma jaya Yogyakarta yang telah bersedia menampung penulis untuk menempuh pendidikan pasca sarjana
Tidak ada kesempurnaan di dunia ini. Tesis ini tentu memiliki kelemahan dan keterbatasan sehingga masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu penulis meminta maaf apabila terdapat kesalahan dalam penulisan. Harapan penulis agar tesis ini dapat bermanfaat bagi Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur dan peneliti selanjutnya sebagai bahan referensi dalam melakukan penelitian.

Penulis



Yoseph Mario Ignasius Nara

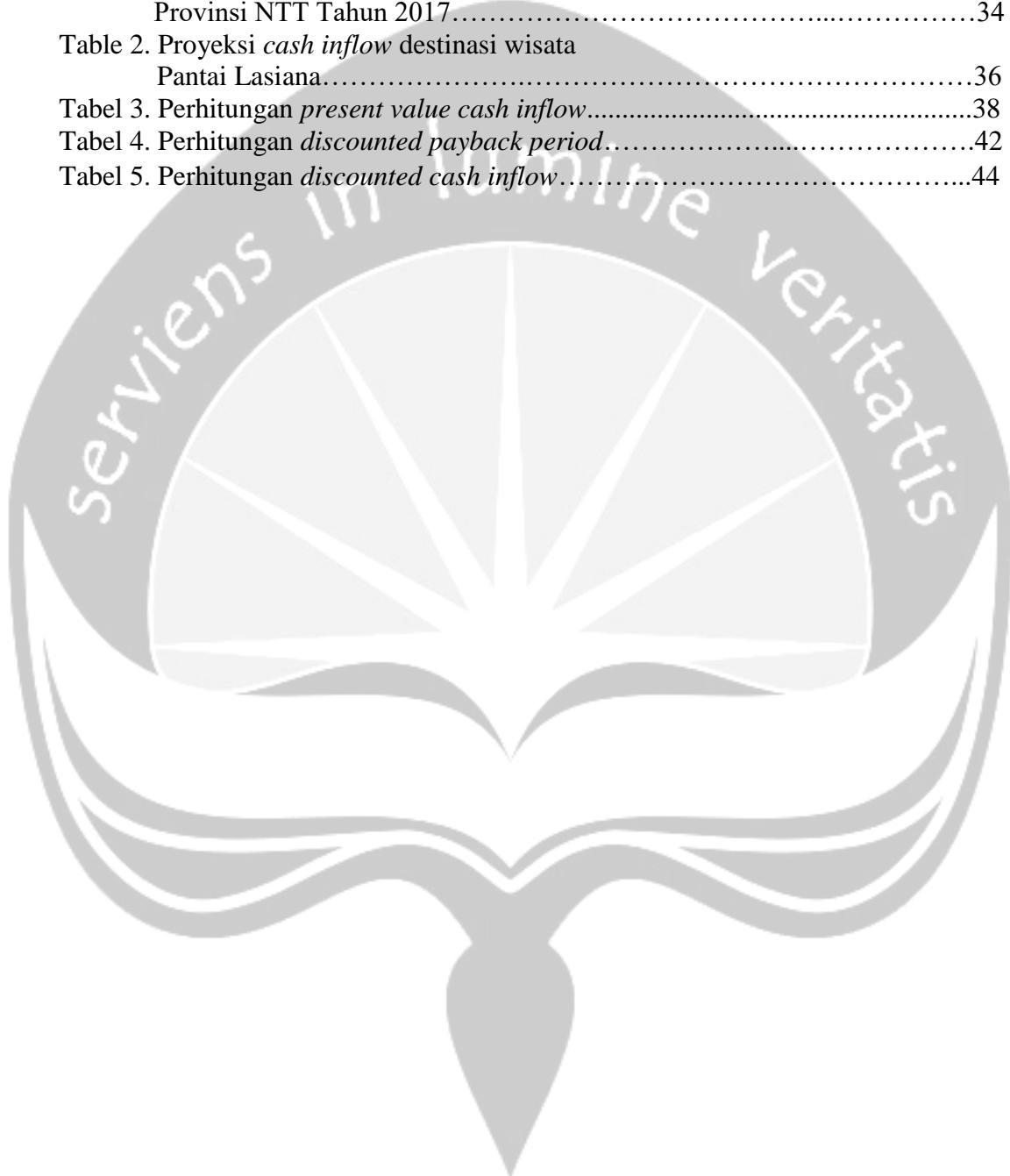
DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	ii
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
INTISARI	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian	5
1.4.1 Manfaat Akademik.....	6
1.4.2 Manfaat Praktis	6
BAB II LANDASAN TEORI	7
2.1 Kepariwisataan.....	7
2.2 Kelayakan Investasi	10
1. <i>Net Present Value</i>	11
2. <i>Internal Rate of Return</i>	13
3. <i>Discounted Payback Period</i>	14
4. <i>Profitability Index</i>	15
2.3 Penelitian Terdahulu	16
2.4 Kerangka Penelitian	19
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	21
3.1 Lokasi Penelitian.....	21
3.2 Subjek dan Objek penelitian	21
3.3 Jenis Data.....	21
3.4 Definisi Operasional Variabel.....	22
3.5 Teknik Analisis Data.....	23

1.	<i>Net Present Value</i>	23
2.	<i>Internal Rate of Return</i>	24
3.	<i>Discounted Payback Period</i>	25
4.	Profitability Index	25
	BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	27
4.1	Gambaran Umum Obyek Penelitian	27
4.2	Rencana Pengembangan Kawasan Obyek Penelitian	30
4.3	Analisis dan Pembahasan.....	33
4.3.1	<i>Net Present Value</i> (NPV).....	33
4.3.2	<i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	40
4.3.3	<i>Discounted Payback Period</i> (DPP).....	41
4.3.4	<i>Profitability Index</i> (PI)	43
	BAB V PENUTUP.....	46
5.1	Kesimpulan	46
5.2	Kelemahan Penelitian	47
5.3	Saran	48
5.4	Implikasi Manajerial	48
	DAFTAR PUSTAKA.....	49
	LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Rincian Pendapatan Asli Daerah Sektor Pariwisata Provinsi NTT Tahun 2017.....	34
Table 2. Proyeksi <i>cash inflow</i> destinasi wisata Pantai Lasiana.....	36
Tabel 3. Perhitungan <i>present value cash inflow</i>	38
Tabel 4. Perhitungan <i>discounted payback period</i>	42
Tabel 5. Perhitungan <i>discounted cash inflow</i>	44



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 kerangka penelitian.....	20
Gambar 4.1 Pantai Lasiana.....	29
Gambar 4.2 desain pengembangan kawasan pantai lasiana.....	32

