

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Kepariwisataan

Menurut Undang - Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataan, pariwisata didefinisikan sebagai berbagai macam kegiatan wisata dan didukung berbagai fasilitas serta layanan yang disediakan oleh masyarakat, pengusaha, Pemerintah, dan Pemerintah Daerah. Kepariwisataan adalah keseluruhan kegiatan yang terkait dengan pariwisata dan bersifat multidimensi serta multidisiplin yang muncul sebagai wujud kebutuhan setiap orang dan negara serta interaksi antara wisatawan dan masyarakat setempat, sesama wisatawan, Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan pengusaha. Wisata adalah kegiatan perjalanan yang dilakukan oleh seseorang atau sekelompok orang dengan mengunjungi tempat tertentu untuk tujuan rekreasi, pengembangan pribadi, atau mempelajari keunikan daya tarik wisata yang dikunjungi dalam jangka waktu sementara

Kepariwisataan berfungsi memenuhi kebutuhan jasmani, rohani, dan intelektual setiap wisatawan dengan rekreasi dan perjalanan serta meningkatkan pendapatan negara untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat. Kepariwisataan bertujuan untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi, meningkatkan kesejahteraan rakyat, menghapus kemiskinan, mengatasi pengangguran,

melestarikan alam, lingkungan, dan sumber daya, memajukan kebudayaan, mengangkat citra bangsa, memupuk rasa cinta tanah air, memperkokoh jati diri dan kesatuan bangsa, dan mempererat persahabatan antarbangsa.

Pembangunan kepariwisataan dilakukan berdasarkan asas manfaat, kekeluargaan, adil dan merata, keseimbangan, kemandirian, kelestarian, partisipatif, berkelanjutan, demokratis, kesetaraan dan kesatuan, yang diwujudkan melalui rencana pembangunan kepariwisataan dengan memperhatikan keanekaragaman, keunikan, dan kekhasan budaya dan alam, serta kebutuhan manusia untuk berwisata. Pembangunan kepariwisataan meliputi industri pariwisata, destinasi pariwisata, pemasaran, dan kelembagaan pariwisata. Pembangunan kepariwisataan dilakukan berdasarkan rencana induk pembangunan kepariwisataan yang terdiri atas rencana induk pembangunan nasional, rencana induk pembangunan kepariwisataan provinsi, dan rencana induk pembangunan kepariwisataan kabupaten/kota.

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata, daya tarik wisata adalah segala sesuatu yang memiliki keunikan, keindahan, dan nilai yang berupa keanekaragaman kekayaan alam, budaya, dan hasil buatan manusia yang menjadi sasaran atau tujuan kunjungan wisatawan. Berdasarkan amanah yang tertera dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata yang kemudian dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah

Nomor 50 Tahun 2011 tentang RIPPARNAS 2010-2015 bahwa pembangunan kepariwisataan nasional terdiri atas 4 aspek, yaitu destinasi pariwisata, industri pariwisata pemasaran pariwisata dan kelembagaan pariwisata. Dalam pengembangan destinasi pariwisata terdapat 5 aspek yang perlu di perhatikan, yaitu perwilayahan, atraksi wisata, aksesibilitas, amenitas, masyarakat, dan investasi.

Menurut Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 12 Tahun 1986 tujuan pengembangan pariwisata adalah peningkatan taraf hidup masyarakat, memperkenalkan serta melestarikan alam dan budaya bangsa, menunjang perwujudan wawasan nusantara, memperkuat kepribadian bangsa dan meningkatkan kecerdasan masyarakat, serta memelihara dan meningkatkan keserasian dan keseimbangan lingkungan hidup. Dalam peraturan ini juga tertera bahwa arah pembinaan kepariwisataan adalah untuk menunjang pencapaian pembangunan daerah dan nasional; agar pengembangan pariwisata dilaksanakan secara bertahap dengan memperhatikan potensi daerah dan sedapat mungkin tidak meninggalkan asas pemerataan, mendorong partisipasi masyarakat dengan penyediaan prasarana, pemberian kemudahan, pengaturan pengawasan dan pengendalian; serta mengikutsertakan tenaga ahli dari berbagai disiplin ilmu baik dari kalangan perguruan tinggi maupun masyarakat.

Berkaitan dengan kebijakan pengembangan pariwisata, Menurut Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 12 Tahun 1986 bahwa kebijakan pengembangan pariwisata mengacu pada potensi pariwisata Nusa Tenggara Timur yang dapat dikembangkan seperti potensi wisata alam dan wisata budaya. Selain itu pengembangan pariwisata dilaksanakan secara menyeluruh, merata terkoordinir dan bertahap.

2.2 Kelayakan Investasi

Penelitian yang dilakukan oleh Nadiasa, Diputra, dan Yansen pada tahun 2006 tentang Analisis Investasi Pembangunan Taman Budaya Garuda Wisnu Kencana di Kabupaten Badung menyebutkan bahwa studi kelayakan investasi adalah menganalisis tentang layak atau tidaknya suatu investasi proyek dijalankan. *Benchmark* investasi tersebut tergantung pada investor yang melakukan investasi pada suatu proyek. Investor swasta lebih berpotensi mengembangkan investasi pada suatu proyek dengan tujuan *profitable* atau berorientasi pada nilai manfaat ekonomisnya. Investor dan Pemerintah berpotensi mengembangkan investasi pada suatu proyek tidak hanya pada nilai manfaat ekonomisnya tetapi juga aspek sosialnya.

Untuk menganalisis kelayakan investasi, salah satu aspek yang digunakan adalah analisis finansial. Untuk menganalisa investasi dari aspek finansial, diperlukan indeks investasi. Indeks investasi harus menggunakan *present value* yang telah didiskontokan dari arus pembiayaan dan arus pendapatan selama umur suatu proyek. Terdapat beberapa kriteria dalam mengukur kelayakan investasi seperti *net present value* (NPV), *Profitability Index*, *Internal Rate of Return* (IRR) dan *payback period* (Nadia, Diputra, dan Yansen, 2006).

1. Net Present Value

Net Present Value adalah nilai sekarang dari pengembalian *cash* masa depan yang didiskontokan sesuai dengan tingkat bunga yang dikurangi dengan nilai sekarang dari biaya investasi (Ross *et al*, 2015). Artinya bahwa konsep ini merupakan suatu konsep yang didasarkan atas Nilai Sekarang Bersih yaitu pendiskontoan seluruh arus kas ke nilai sekarang, baik arus kas masuk maupun arus kas keluar selama umur proyek dan menghitung angka bersihnya yang diketahui dari selisih dengan dasar yang sama saat ini.

Menurut Sukmawati (2017 : 118) *Net Present Value* merupakan *present value* dari kas masuk di masa depan dikurangi *present value* dari kas keluar. *Net Present Value* yang bernilai > 0 menunjukkan keuntungan sebuah investasi,

sedangkan apabila *Net Present Value* memiliki < 0 menunjukkan kerugian sebuah investasi .

Metode nilai sekarang (*Net Present Value*) adalah metode penilaian kelayakan investasi yang menyelaraskan nilai akan datang arus kas menjadi nilai sekarang melalui pemotongan arus kas dengan menggunakan faktor pengurangan (diskon) pada tingkat biaya modal tertentu yang akan di perhitungkan (Zulaihah, 2010:22). Hal ini berarti bahwa metode *Net Present Value* menghitung nilai uang dari semua arus kas proyek yaitu menghitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang.

Menurut Suad Husnan dan Suwarsono Muhammad (2014:209-210), “metode ini menghitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan kas bersih (operasional maupun *terminal cash flow*) dimasa yang akan datang”. Untuk menghitung nilai sekarang tersebut perlu ditentukan terlebih dahulu tingkat bunga yang dianggap relevan. Menurut Murdifin dan Salim (2003), kelemahan dari penggunaan metode NPV adalah jika proyek memiliki nilai investasi inisial yang berbeda, maka nilai NPV yang lebih besar belum menjamin sebagai proyek yang lebih baik.

2. *Internal Rate of Return*

Internal Rate of Return (IRR) adalah metode yang menghitung tingkat bunga (*discount rate*) yang membuat nilai sekarang dari seluruh arus kas masuk sama dengan nilai sekarang dari ekspektasi arus kas keluar (Hazen, 2009). IRR merupakan tingkat bunga yang membuat nilai NPV yang di hitung menjadi sama dengan nol (Arthur, 2005).

Menurut Sukmawati *Internal Rate of Return* (IRR) dapat didefinisikan sebagai tingkat diskonto minimal yang diperlukan agar nilai masa depan dan nilai sekarang menghasilkan nilai yang impas. Dengan kata lain *Internal Rate of Return* (IRR) adalah tingkat r yang menyebabkan nilai *Net Present Value* (NPV) = 0. Suatu investasi dinilai menguntungkan apabila *Internal Rate of Return* (IRR) $> r$. (2017 : 119).

Metode *Internal Rate of Return* (IRR) adalah metode yang menghitung besarnya tingkat bunga yang akan diperoleh suatu proyek investasi selama uia ekonomis proyek tersebut. Besarnya bunga dihitung dengan mencari diskon kumulatif sehingga menghasilkan *Net Present Value* aliran kas masuk = *Net Present Value* aliran kas keluar (Zulaihah, 2010:23).

Menurut Sutrisno (2012:127), bahwa “metode ini digunakan untuk mencari tingkat *discount rate* yang dapat menyamakan *present value of cash*

flow dengan *present value of investment*". Untuk mencari besarnya IRR diperlukan data NPV yang mempunyai dua kutub positif dan negatif.

3. *Discounted Payback Period*

Metode *Discounted Payback Period* (DPP) adalah waktu yang dibutuhkan untuk membayar kembali investasi yang telah dilakukan melalui arus kas masa depan yang telah di *discounted* (Ross *et al*, 2015). Setiap arus kas masuk didiskontokan kembali ke awal masa investasi pertama kali dilakukan, yang didasarkan pada suatu persentase yang mencerminkan konsep *time value of money* dan ketidakpastian dari arus kas masuk pada masa depan.

Menurut Atmaja (2008:175), "metode *discounted payback period* adalah hampir sama dengan *payback period*, namun dalam perhitungannya memperhitungkan *cost of capital* sebagai *discounted*". Sehingga *discounted payback period* adalah lama periode dalam tahun yang diharapkan untuk mendapatkan kembali biaya investasi yang telah dikeluarkan untuk suatu proyek dari *discounted net cash flow*. *Discounted payback period* merupakan revisi dari *payback period* yang tidak mempertimbangkan *cost of capital* (Alfarizi dan Darmawan 2016: 7)

Terdapat keunggulan dan kelemahan dari teori ini (Lefley, 1997). Keunggulannya adalah metode ini mempertimbangkan *time value of money* dan resiko dari arus kas masuk pada masa depan untuk pengembalian modal investasi. Kelemahan metode ini adalah tidak dapat diketahui dengan bukti jelas bahwa investasi yang dilakukan dapat menaikkan nilai dari perusahaan, meengesampingkan pendapatan yang akan didapat setelah *payback period* ditetapkan oleh perusahaan, dan membutuhkan nilai dari *cost of capital*.

4. Profitability Index

Profitability index (PI) merupakan rasio nilai sekarang dari arus kas bebas masa depan terhadap pengeluaran (Arthur, 2005). Menurut Kasmir dan Jakfar (2007:105) *Profitability index* (PI) merupakan resiko aktivitas dari jumlah nilai sekarang penerimaan bersih dengan nilai sekarang pengeluaran investasi selama umur investasi.

Profitability index (PI) dapat didefinisikan sebagai rasio *present value* dari ekspektasi masa depan cash flow sesudah nilai investasi awal dibagi dengan jumlah dari investasi awal. Suatu investasi akan menguntungkan apabila nilai *profitability index* (PI) > 1 dan investasi akan merugikan apabila nilai *profitability indeks* (PI) < 1 (Ross *et al*, 2015).

Menurut Sutrisno (2012:128), “metode ini digunakan untuk menghitung perbandingan antara *present value* dari penerimaan dengan *present value* dari Investasi”. Apabila *profitability index* ini lebih besar dari 1 (satu), maka proyek investasi dianggap layak untuk dijalankan.

2.3 Penelitian Terdahulu

Terdapat beberapa penelitian yang sebelumnya telah dibuat terkait dengan analisa kelayakan investasi. Penelitian pertama berjudul Analisis Investasi Pembangunan Taman Budaya Garuda Wisnu Kencana di Kabupaten Badung yang dilakukan oleh Mayun Nadiasa, I Gede Astawa Diputra, dan I Wayan Yansen. Penelitian yang dilakukan pada tahun 2006, berlokasi di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali dengan objek penelitian berupa taman budaya Garuda Wisnu Kencana Pulau Bali. Dalam penelitian ini, para peneliti mendapat temuan bahwa secara finansial, proyek ini dinyatakan layak dengan *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, dan *Benefit Cost Ratio* yang mencapai probabilitas antara 50 % hingga 55 %.

Penelitian kedua berjudul Analisis Investasi Pengembangan Potensi Pariwisata Pada Pembangunan Waduk Jhem di Kabupaten Bangli yang dilakukan oleh Mayun Nadiasa, D.N.K. Widnyana, dan I.N. Norken. Penelitian ini dilakukan pada tahun 2010 dan berlokasi di perbatasan antara Desa Kubu Kecamatan Bangli

dengan Desa Jehem Kecamatan Tembuku, Kabupaten Bangli dengan objek penelitian berupa waduk jehem. Hasil dari penelitian ini adalah 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. Analisis sensitivitas juga menghasilkan nilai-nilai yang layak bagi rencana investasi ini.

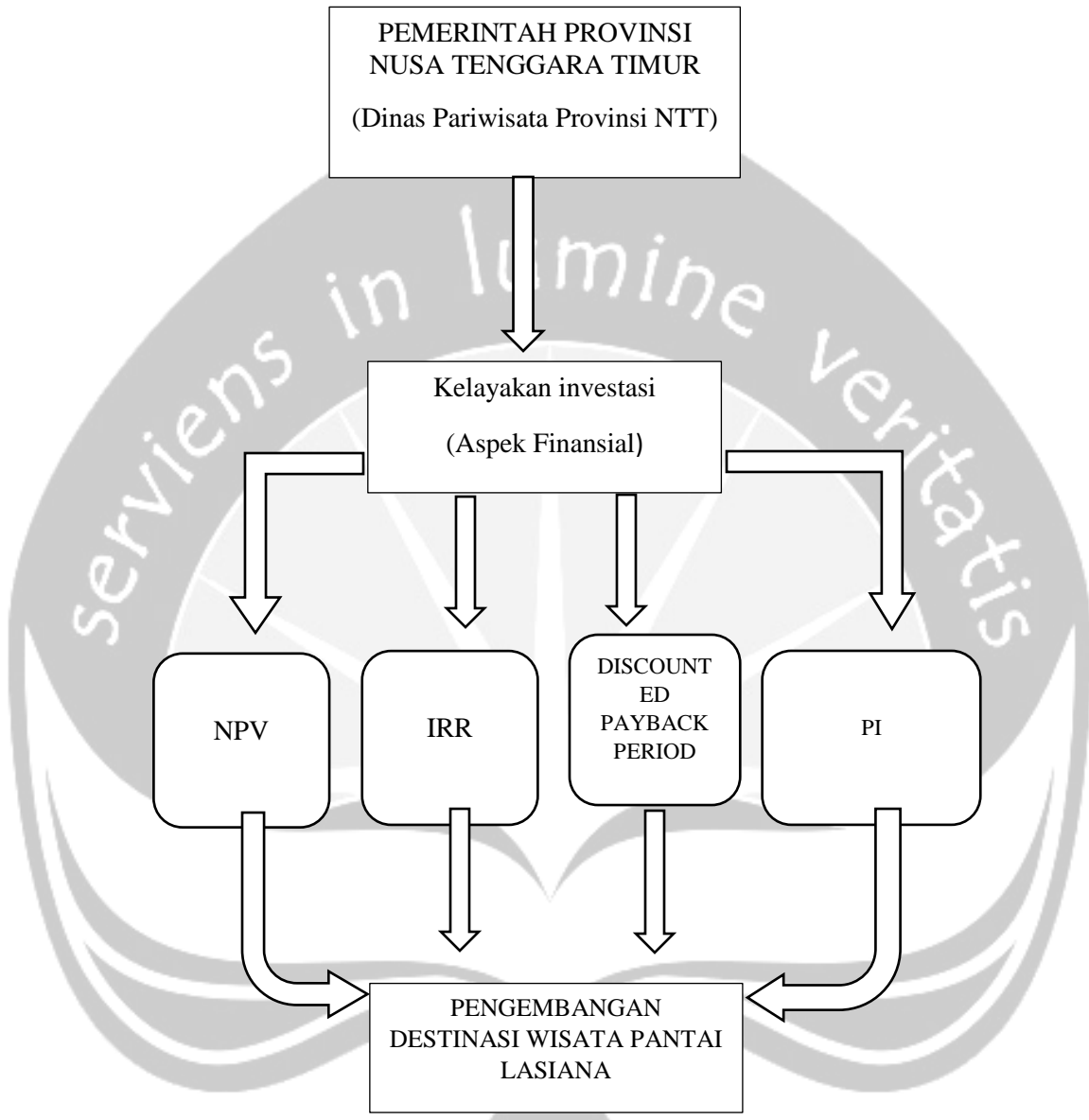
Penelitian ketiga berjudul Studi Kelayakan Investasi Bisnis Properti (Studi Kasus: Ciater Riung Rangga) yang dilakukan oleh Putu Dharma Warsika. Penelitian ini dilakukan pada tahun 2009 dengan lokasi penelitian di daerah Subang, Jawa Barat dan objek penelitian ini adalah proyek Ciater Riung Rangga. Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah didapatkan total *cash in flow* adalah Rp.190.772.079.000,- dan *cash out flow* pada proyek Ciater Riung Rangga adalah Rp.121.493.750.000,-. *Projected Net profit* menunjukkan Rp. 35.202.956.100,-. NPV yang diperoleh adalah Rp. 14.848.189.000,- yang menunjukkan bahwa proyek ini layak untuk dijalankan. Hasil IRR yang diperoleh adalah 69,38% > 20%, maka hal ini menunjukkan proyek ini layak untuk dijalankan. *Profitability index*/rasio menunjukkan $\infty \gg 1$ dengan anggapan investasi awal adalah 0. Hasil MIRR adalah 33,42% dan COC adalah 25,76%, berarti dapat diinvestasikan kembali (MIRR > COC).

Penelitian keempat berjudul Analisis Capital Budgeting Sebagai Salah Satu Metode Untuk Menilai Kelayakan Investasi Aktiva Tetap Mesin dan Kendaraan (Studi Kasus pada Perusahaan Malang Indah) yang dilakukan oleh Dwi Adi Cahyosatrio, Moch. Dzulkirom, dan Muhammad Saifi. Penelitian ini dilakukan pada tahun 2014 dengan lokasi penelitian di Kecamatan Sukun, Kabupaten Malang, Provinsi Jawa Timur dan objek dari penelitian ini adalah perusahaan malang indah. Hasil penelitian menyatakan bahwa dengan menggunakan metode *capital budgeting* dapat diketahui rencana investasi tersebut layak untuk dilaksanakan. Hasil perhitungan dengan menggunakan metode *average rate of return* (ARR) sebesar 129,34% melebihi tingkat *cost of capital* yaitu sebesar 28,63%. Metode *payback period* menunjukkan bahwa waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan investasi adalah 1 tahun 5 bulan 13 hari, kurang dari masa ekonomis aktiva yaitu 8 tahun. Hasil perhitungan dengan menggunakan metode *net present value* (NPV) yaitu sebesar Rp. 873.708.634. Hasil ini dinilai menguntungkan karena NPV bernilai positif ($NPV > 0$). Metode *benefit cost ratio* (B/C Ratio) didapatkan nilai lebih dari satu, yaitu sebesar 3,42. Metode *internal rate of return* (IRR) layak untuk dilaksanakan dengan hasil perhitungan IRR lebih besar dari biaya modal yaitu ($86,03\% > 28,63\%$).

Penelitian kelima berjudul Analisa Pembeayaan Investasi Proyek Apartemen Puncak Kertajaya yang dilakukan oleh M. Awallutfi Andhika Putra, Christiono Utomo, dan Cahyono Bintang Nurcahyo. Penelitian ini dibuat pada tahun 2013 dengan lokasi penelitian di Jl. Raya Kertajaya Indah Regency dan objek penelitian berupa Apartemen Puncak Kertajaya. Hasil penelitian ini menyatakan bahwa hasil perhitungan *Net Present Value* (NPV) keempat alternatif tersebut di dapat kan nilai NPV yang tertinggi adalah kombinasi antara 50% modal sendiri dan 50% pinjaman sebesar Rp. 96.958.307.080 (Sembilan puluh enam milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta tiga ratus tujuh ribu delapan puluh rupiah) dengan i sebesar 11,6% merupakan bentuk pembiayaan terbaik pada pembangunan Apartemen Puncak Kertajaya.

2.4 Kerangka Penelitian

Penelitian ini adalah tentang menganalisis kelayakan investasi Pemerintah Daerah Provinsi NTT terhadap pengembangan destinasi wisata Pantai Lasiana. Pengukuran kelayakan investasi menggunakan analisis finansial dengan variabel pengukurannya adalah *Net Present Value*, *Profitability Index*, *Internal Rate of Return* dan *Discounted Payback Period*.



Gambar 2.1
Kerangka Penelitian

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini adalah Pantai Lasiana yang terletak di Desa Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur.

3.2 Subjek dan Objek penelitian

Subjek dalam penelitian ini adalah Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur, khususnya Dinas Pariwisata Provinsi Nusa Tenggara Timur. Objek dalam penelitian ini adalah Destinasi Wisata Pantai Lasiana.

3.3 Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari wawancara dengan subjek penelitian dalam hal ini perwakilan dari Dinas Pariwisata Provinsi Nusa Tenggara Timur. Data sekunder diperoleh dari laporan keuangan yang terkait dengan investasi pengembangan destinasi Pantai Lasiana seperti, Rancangan Anggaran Biaya (RAB) dari perusahaan yang menjadi pelaksana proyek pengembangan Pantai Lasiana, laporan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) provinsi NTT

dari tahun 2011-2017 terkait dengan progres penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari destinasi Pantai Lasiana.

3.4 Definisi Operasional Variabel

Terdapat 4 variabel dalam penelitian ini, yaitu *Net Present Value*, *Profitability Index*, *Internal Rate of Return* dan *Discounted Payback Period*.

1. *Net Present Value* adalah selisih antara pengeluaran dan pemasukan yang telah didiskon dengan menggunakan *social opportunity cost of capital* sebagai diskon faktor, atau dengan kata lain merupakan arus kas yang diperkirakan pada masa yang akan datang yang didiskonkan pada saat ini.
2. *Internal Rate of Return* adalah metode yang menghitung tingkat bunga (*discount rate*) yang membuat nilai sekarang dari seluruh arus kas masuk sama dengan nilai sekarang dari ekspektasi arus kas keluar.
3. *Discounted Payback Period* adalah suatu periode yang diperlukan untuk dapat menutup kembali pengeluaran investasi dengan menggunakan *proceeds* atau aliran kas netto (*net cash flows*).
4. *Profitability Index* adalah resiko aktivitas dari jumlah nilai sekarang penerimaan bersih dengan nilai sekarang pengeluaran investasi selama umur investasi.

3.5 Teknik Analisis Data

Penelitian ini adalah tentang menganalisa kelayakan investasi Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur terhadap pengembangan Destinasi Wisata Pantai Lasiana. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis finansial dengan menggunakan alat analisis yaitu *Net Present Value*, *Profitability Index*, *Internal Rate of Return* dan *Discounted Payback Period*.

1. *Net Present Value*

Net Present Value dihitung dengan menggunakan rumus (Sukmawati, 2017: 118):

$$NPV = \sum PV \text{ cash inflows} - \sum PV \text{ cash outflows} \dots \dots \dots (1)$$

keterangan :

$\sum PV \text{ cash inflows}$: Total *Present Value* cash inflows

$\sum PV \text{ cash outflows}$: Total *Present Value* cash outflows

Kriteria pengukuran nilai *Net Present Value* dalam sebuah investasi:

NPV > 0, maka suatu investasi dinilai menguntungkan dan investasi tersebut layak dijalankan

NPV < 0, maka suatu investasi dinilai merugikan dan investasi tersebut tidak layak untuk dijalankan

NPV = 0, maka suatu investasi dinilai tidak mengalami keuntungan ataupun kerugian.

2. *Internal Rate of Return*

Internal Rate of Return dapat dihitung dengan rumus (Sukmawati, 2017: 119):

$$\text{IRR} : \sum \text{PV cash outflows} = \sum \text{PV cash inflows} \dots\dots\dots (2)$$

Keterangan:

IRR: *Internal Rate of Return*

$\sum \text{PV cash inflows}$: *Total Present Value cash inflows*

$\sum \text{PV cash outflows}$: *Total Present Value cash outflows*

Kriteria pengukuran nilai *Internal Rate of Return* dalam sebuah investasi:

IRR > r, maka suatu investasi dinilai menguntungkan dan investasi tersebut layak dijalankan

IRR < r, maka suatu investasi dinilai merugikan dan investasi tersebut tidak layak untuk dijalankan

3. *Discounted Payback Period*

Discounted Payback Period dapat dihitung dengan menggunakan rumus (Ross *et al*, 2015: 147):

$$DPP = FV \times \frac{1}{(1+r)^n} \dots\dots\dots (3)$$

Keterangan:

FV: *Future Value* atau *Expected Cash Inflows*

Kriteria pengukuran nilai *Discounted Payback Period* dalam sebuah investasi adalah semakin kecil nilai DPP maka semakin baik investasi tersebut.

4. *Profitability Index*

Profitability Index dihitung dengan rumus (Ross *et al*, 2015: 161):

$$PI = \frac{PV \text{ of cash flows to initial investment}}{Initial Investment} \dots\dots\dots (4)$$

Keterangan:

PV of cash flows to initial investment: *present value* dari arus kas masuk terhadap investasi awal

Initial Investment: investasi awal

Kriteria pengukuran nilai *Profitability Index* dalam sebuah investasi:

$PI > 1$, maka suatu investasi dinilai menguntungkan dan investasi tersebut layak dijalankan

$PI < 1$, maka suatu investasi dinilai merugikan dan investasi tersebut tidak layak untuk dijalankan

Keempat variabel ini dijadikan sebagai dasar pertimbangan secara finansial terhadap investasi Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur terhadap pengembangan Destinasi Wisata Pantai Lasiana.