

ANALISIS STUDY KELAYAKAN DAN POLA BISNIS PENGELOLAAN OBYEK WISATA DI BENDUNGAN TERITIP

Zilfana

University of 17 Agustus 1945 Samarinda
Jl. Ir. H. Juanda No. 80, 75124, Indonesia
zilfanaja@gmail.com

ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze economic growth in the dam area and its buffer zone and formulate a business pattern for managing public economic zones. The analytical method used in this study is a comparative descriptive method with data collection methods through field surveys that produce primary and secondary data.

Whereas the analysis tool is by looking at the contribution to Regional Original Revenue (PAD), using investment criteria with the Net Present Value (NPV) Method, the Internal Rate of Return (IRR) Method, the Net Benefit Cost Ratio (Net BC) Method and Sensitivity and Business Patterns with using Business Model Canvas (BCM).

The results of a feasibility study of investment in developing public zones in the Teritip Dam can drive and trigger the growth of other economic sectors with a very broad range, where a number of workers will be absorbed in tourism activities and contribute significantly to PAD through retribution. Real economic activities including creative industries around the Teritip Dam public zone can also develop which will improve the welfare of the community.

Keywords: *Canvas Business Model, Feasibility Study, Public Economy*

PENDAHULUAN

Bendungan adalah bangunan yang berupa urugan tanah, urugan batu, beton, dan atau pasangan batu yang dibangun selain untuk menahan dan menampung air, dapat pula dibangun untuk menahan dan menampung limbah tambang (tailing), atau menampung lumpur sehingga terbentuk waduk (Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 2010 tentang Bendungan).

Bendungan berfungsi sebagai penangkap air dan menyimpannya di musim hujan waktu air sungai mengalir

dalam jumlah besar dan yang melebihi kebutuhan baik untuk keperluan. Bendungan digunakan untuk keperluan irigasi, air minum industri, tempat rekreasi, tempat penampungan limbah, cadangan air minum, pengendali banjir, perikanan, pariwisata dan olahraga air.

Kota Balikpapan memiliki Bendungan Teritip yang terletak di Kelurahan Teritip Kecamatan Balikpapan Timur, dimana pembangunannya telah dilaksanakan pada tahun 2016 dan akan dioperasikan pada tahun 2019. Kebutuhan lahan untuk bendungan Teritip seluas 330

Ha dengan rincian areal genangan / luas tampungan pada EL NWL seluas 94,80 Ha dengan kapasitas tampungan sebesar 2,43 juta m³ dan areal tidak tergenang/daratan seluas 235,20 Ha.

Pemerintah Kota Balikpapan dalam memberdayakan bendungan Teritip melalui kegiatan penggunaan atau pengusahaan air/daya air ditujukan untuk memenuhi kebutuhan air baku sebesar 250 liter/detik. Sedangkan kegiatan pengusahaan kawasan bendungan beserta waduknya merupakan pemanfaatan kawasan bendungan beserta genangan waduknya dengan memperhatikan fungsi sosial, daya dukung lingkungan hidup, kesehatan lingkungan dan kelestarian fungsi lingkungan hidup.

Dalam rangka mewujudkan pemanfaatan kawasan bendungan beserta genangan waduknya yang berwawasan lingkungan dan berkesinambungan maka Bendungan Teritip dapat dimanfaatkan sebagai alternatif objek wisata baru, sesuai kenyataan yang terjadi saat ini banyak masyarakat berkunjung di sekitar fasilitas bendungan Teritip, fasilitas yang telah dibangun antara lain fasilitas olah raga, kebugaran dan tempat bermain.

Kunjungan warga masyarakat Balikpapan dan sekitarnya telah menimbulkan dampak terhadap

kebersihan dan keamanan sekitar bendungan, sehingga diperlukan pengelolaan yang baik, terutama terkait dengan pemanfaatan bendungan sebagai pemasok air baku atau pemanfaatan sebagai alternatif objek wisata baru bagi masyarakat.

Pembangunan ekonomi zona publik di Bendungan Teritip agar dapat memberikan manfaat bagi masyarakat sekitar, tentunya perlu dilakukan studi pendahuluan agar manfaatnya jauh lebih besar dari biaya yang dikeluarkan. Oleh sebab itu untuk kepentingan ilmiah perlu dilakukan kajian akademisnya berupa analisis kelayakan dan pola bisnis.

KERANGKA TEORITIS

Ekonomi Publik

Menurut Mangkoesoebroto (2001) Ekonomi publik pada dasarnya adalah satu cabang ilmu ekonomi yang menganalisis peranan pemerintah dalam perekonomian, dan dampak kebijakan pemerintah dalam bidang fiskal terhadap suatu perekonomian.

Menurut Mardiasmo (2009) ekonomi sector public adalah suatu entitas yang aktivitasnya berhubungan dengan usaha untuk menghasilkan barang dan pelayanan publik dalam rangka memenuhi kebutuhan dan hak publik.

Dari setiap definisi di atas dapat disimpulkan bahwa Ekonomi Sektor Publik adalah studi tentang isu ekonomi yang terjadi pada sector publik (termasuk pemerintahan) dan antar muka dengan sektor swasta dalam ekonomi campuran. Serta sektor publik ekonomi telah berkaitan dengan studi tentang bagaimana pemerintah dapat menangani kegagalan pasar untuk mencapai hasil yang efisien. Ekonomi sektor publik juga menyangkut masalah ekonomi berkaitan dengan pemerintah dan antarmuka mereka dengan sektor swasta. Ini terlihat pada fungsi pemerintah dan peran mereka dalam mempromosikan sosial ekonomi kesejahteraan.

Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Menurut Halim (2016), Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah “semua penerimaan daerah yang berasal dari sumber ekonomi asli daerah”.

Study Kelayakan Investasi

Kelayakan investasi tidak bisa dinilai hanya berdasarkan dari asumsi atau keyakinan saja, tetapi harus dianalisis secara mendalam dari berbagai aspek. Tanpa pertimbangan yang matang, investor tidak mengetahui secara jelas penanaman modal yang dilakukannya tersebut menguntungkan atau tidak.

Pola Bisnis Canvas

Salah satu konsep model bisnis yang digunakan dalam penelitian ini adalah model bisnis kanvas. Model bisnis kanvas yang biasa disebut BMC (Business Model Canvas) ini merupakan model bisnis yang dikembangkan dan dipublikasikan oleh Osterwalder dan Pigneur pada tahun 2010. Analisis perusahaan dengan menggunakan *Business Model Canvas (BMC)* dinilai efektif karena analisis yang digunakan dijelaskan secara menyeluruh baik dari segi pemasaran, sumber daya manusia, keuangan, sampai dengan nilai atau produk yang ditawarkan sehingga pengusaha bisa menentukan arah bergerak bagi perusahaan serta mengetahui keunggulan bersaing yang ada pada bisnis yang sedang dijalankannya (Suharti, 2015).

BMC mengijinkan bisnis untuk memahami bagaimana setiap komponen berhubungan satu sama lain dalam jangka fungsi, aktivitas, dan proses berjalannya bisnis tersebut (Ammanullah, 2015).

Metode Penelitian

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif komparatif dengan metode pengumpulan datanya melalui survey lapangan yang menghasilkan data primer dan sekunder. Sedangkan alat analisisnya dengan melihat kontribusi bagi

Pendapatan Asli Daerah (PAD), Adapun kajian investasi yang digunakan dengan Metode *Net Present Value (NPV)*, Metode *Internal Rate of Return (IRR)*, Metode *Net Benefit Cost Ratio (Net BC)* dan Sensitivitas serta Pola Bisnis dengan menggunakan *Bisnis Model Canvas (BCM)*.

Metode *Net Present Value*

Metode NPV menghitung selisih antara nilai sekarang suatu investai dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih di masa yang akan datang. Untuk menghitung nilai sekarang perlu ditentukan dulu tingkat bunga yang dianggap relevan. Apabila nilai sekarang penerimaan penerimaan kas yang akan datang lebih besar dari nilai sekarang investasi, maka keadaan ini dikatakan menguntungkan/ diterima, namun jika lebih kecil maka investasi tersebut ditolak.

$$NPV = \sum_{i=1}^n NB_i (1 + i)^{-n}$$

Di mana :

NB = Net benefit = Benefit – Cost

i = diskon faktor

n = tahun (waktu)

Indikasi :

Mengkaji usulan proyek dengan NPV memberikan petunjuk (indikasi) sebagai berikut.

NPV = positif, usulan proyek dapat diterima, semakin tinggi harga NPV semakin baik.

NPV = negative, usulan proyek ditolak.

NPV = 0, berarti normal.

Metode *Internal Rate of Return (IRR)*

Metode IRR merupakan arus pengembalian yang menghasilkan NPV aliran kas masuk = NPV aliran kas keluar. Pada analisis NPV dilakukan dengan menentukan terlebih dahulu besar arus pengembalian (diskonto) (i), kemudian dihitung nilai sekarang netto dari aliran kas keluar dan masuk. Untuk IRR ditentukan dulu NPV = 0, kemudian dicari berapa besar arus pengembalian agar hal tersebut terjadi. dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$IRR = i_t + \frac{NPV_1}{(NPV_1 - NPV_2)} (i_2 - i_1)$$

Di mana:

i1 = tingkat discount rate yang menghasilkan NPV1

i2 = tingkat discount rate yang menghasilkan NPV2

Indikasi :

Menganalisa usulan proyek dengan IRR memberi kita petunjuk sebagai berikut :

IRR > arus pengembalian (i) yang diinginkan, proyek diterima

IRR < arus pengembalian (i) yang diinginkan, proyek ditolak.

Metode *Net Benefit Cost Ratio*

Metode Net BC merupakan perbandingan antara manfaat bersih dari tahun yang bersangkutan yang telah dinilai sekarang. Dalam kriteria ini dibedakan tahun-tahun dimana terdapat net benefit yang positif dan tahun-tahun dimana net benefit bersifat negatif.

$$\text{Net BC} = \frac{\sum_{i=1}^n \text{NB}(+)}{\sum_{i=1}^n \text{NB}(-)}$$

Di mana:

Net BC > 1 (satu) berarti proyek (usaha) layak dikerjakan

Net BC < 1 (satu) berarti proyek tidak layak dikerjakan

Net BC = 1 (satu) berarti *cash in flows* = *cash out flows* (BEP) atau TR=TC

Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas dibutuhkan dalam rangka mengetahui sejauh mana dampak parameter-parameter investasi yang telah ditetapkan sebelumnya boleh berubah karena adanya faktor situasi dan kondisi selama umur investasi, sehingga perubahan tersebut hasilnya akan berpengaruh secara signifikan pada keputusan yang telah diambil. Analisis sensitivitas umumnya mengandung asumsi bahwa hanya satu parameter saja yang berubah, sedangkan parameter yang lainnya diasumsikan relatif tetap dalam satu persamaan analisis.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Analisis

Hasil analisis investasi dalam penelitian ini didapatkan bahwa :

1. Secara umum keberadaan zona publik Bendungan Teritip secara langsung akan membuka lapangan kerja baru bagi penduduk sekitar untuk posisi Petugas Pengelola Pelabuhan, Pengelola Kios, Penjaga Kios, Penjaga WC, Petugas Kebersihan, dan Parkir. Dampak langsung lainnya akan menggerakkan ekonomi kreatif dan mengembangkan usaha produktif di sekitar pelabuhan/dermaga. Sedangkan kontribusi terhadap PAD diperkirakan pada tahun pertama sebesar Rp. 3.912.000.000, tahun kedua Rp. 4.743.000.000, tahun ketiga hingga kedua puluh Rp. 5.574.000.000 untuk pendapatan retribusi, sewa kios, parkir, sandar kapal, retribusi penumpang dan WC.
2. Analisa *Net Present Value* (NPV) : NPV = 33.406.164.130, dimana nilai tersebut lebih besar dengan nol sehingga rencana investasi pengembangan obyek wisata pada Bendungan Teritip ini dinyatakan layak untuk dilaksanakan. Dengan angka NPV tersebut berarti upaya untuk menggali manfaat tak langsung (*secondary benefit*) dari pembangunan obyek wisata ini sudah

sesuai dan menguntungkan secara ekonomis.

3. Nilai Internal *Rate of Return* (IRR) yang didapatkan adalah 56,42 persen, dimana jika dibandingkan terhadap bunga investasi tertinggi yang mungkin terjadi yaitu 11,38 persen, maka proyek ini cukup prospektif terhadap perkembangan suku bunga investasi.
4. Selanjutnya dari perhitungan hasil *Net Benefit Cost Ratio* (Net BC) didapatkan nilai 5,3. Hal ini menunjukkan bahwa investasi ini cukup layak dilanjutkan karena nilai yang didapat lebih besar dengan angka satu, dan itu menunjukkan bahwa proyek ini cukup prospektif dan menguntungkan bila dilaksanakan.
5. Pada analisis investasi pembangunan obyek wisata Bendungan Teritip ini analisa 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. Dalam kajian ini analisis sensitivitas dilakukan terhadap dua kemungkinan yaitu:

- a. Biaya meningkat 10 persen, menghasilkan IRR sebesar 56,33 persen.
- b. Manfaat turun 10 persen, menghasilkan IRR sebesar 53,55 persen.

Pola Bisnis dengan Bisnis Model Canvas (BCM)

BCM merupakan model bisnis yang memaparkan 9 elemen bisnis secara singkat dan jelas (meliputi *customer segmen, value proposition, channel customer relationships, revenue streams, key resources, key activities, key partners cost structure*) untuk menentukan tujuan bisnis dan strategi bisnis. Berikut BCM Zona Publik Bendungan Teritip.

Tabel 1. Bisnis Model Canvas Bendungan Teritip

<i>Key Partner</i>	<i>Key Activity</i>	<i>Value Proportion</i>	<i>Customer Relationship</i>	<i>Customer Segmen</i>
1. Pemkot Balikpapan	1. Perawatan, Pemeliharaan, dan Perawatan Objek Wisata.	1. Keindahan alam waduk.	1. Keramahtamahan	1. Wisatawan Mancanegara dan Domestik.
2. Pokdarwis Bendungan Teritip.	2. Promosi dan Pemasaran.	2. Terintegrasi dengan pertanian (agrowisata).	2. Komunitas	2. Anak-Anak /Pelajar
3. Pengusaha (Hotel, Travel)		3. Tiket murah	3. Event pendidikan, seni dan budaya.	3. Keluarga
4. Forum UMKM	<i>Key Resources</i>	4. Akses mudah	<i>Channels</i>	
	1. SDA	5. Atraksi wisata	1. Promosi melalui iklan dan	
	2. Sarana			

5. Gapoktan Teritip	Infrastruktur	6. Kids arena.	pameran
	3. Brand		2. Website dan Media Sosial
	4. SDM		3. Mobile Application.
	5. Fasilitas Penunjang dan Internet (Wifi)		
Cost Structure		Revenue Steams	
1. Biaya operasional kegiatan		1. APBD	
2. Gaji karyawan		2. Tiket Masuk	
3. Biaya Promosi dan Pemasaran		3. Tiket Perahu	
		4. Tarif Parkir	
		5. Pendapatan Program Kids	

Sumber: data diolah, 2020

Pembahasan

Berdasarkan hasil analisis diatas, dampak langsung yaitu menggerakkan ekonomi kreatif dan mengembangkan usaha produktif di sekitar pelabuhan/dermaga. Sedangkan kontribusi terhadap PAD diperkirakan pada tahun pertama sebesar Rp. 3.912.000.000, tahun kedua Rp. 4.743.000.000, tahun ketiga hingga kedua puluh Rp. 5.574.000.000 untuk pendapatan retribusi, sewa kios, parkir, sandar kapal, retribusi penumpang dan WC.

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis kelayakan finansial pada ketiga alternatif yang dilakukan dengan menggunakan parameter NPV, IRR, BCR, ketiga alternatif tersebut dinyatakan layak untuk dilaksanakan.

SARAN

Berdasarkan hasil analisis kelayakan, peneliti memberikan saran

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan mengenai study kelayakan finansial, dengan nilai NPV yang diperoleh 33.406.164.130, nilai IRR yang didapatkan 56,42 persen, dimana jika dibandingkan terhadap bunga investasi tertinggi yang mungkin terjadi yaitu 11,38 persen, maka proyek ini cukup prospektif terhadap perkembangan suku bunga investasi. Dengan nilai Net Benefit Ratio (BC) sebesar 5,3 maka pengembangan investasi dinyatakan layak untuk dilaksanakan dan menguntungkan secara ekonomis

bahwa studi kelayakan investasi ini diuraikan pada aspek finansial. Oleh karena itu, untuk penelitian selanjutnya dapat dilakukan studi kelayakan pada aspek-aspek lainnya termasuk pola bisnisnya

DAFTAR PUSTAKA

Mangkusubroto, G, 2000, Ekonomi Publik, Edisi Ketiga Cetakan

- Kesembilan, BPFE-UGM, Yogyakarta
- Mardiasmo, 2009, Akuntansi Sektor Publik, Edisi Pertama Cetakan Pertama, Penerbit Andi, Yogyakarta
- Abdul Halim, 2016, Manajemen Keuangan Sektor Publik, Edisi Kedua, Penerbit Salemba Empat, Jakarta
- Amanullah, A., Aziz, N., Hadi, F., Ibrahim, J. (2015). Comparison of Business Model Canvas (BMC) AGORA Vol. 4, No. 2, (2016)
- Osterwalder, A., Pigneur, Y. (2010). Business Model Generation. Canada: John Wiley dan sons.inc
- Suharti. 2015. Penerapan Business Model Canvas Pada Perumahan Galaxy Regency Malang PT. Sarana Hijrah Kamulwan. Jurnal Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya Malang