

## Analisis Kelayakan Finansial Wisata Air Terjun Kanto Lampo di Kabupaten Gianyar

Ni Wayan Putri Prakanti Karya <sup>a\*</sup>, I Wayan Restu <sup>a</sup>, Ni Putu Putri Wijayanti <sup>a</sup>

<sup>a</sup> Program Studi Manajemen Sumberdaya Perairan, Fakultas Kelautan dan Perikanan, Universitas Udayana, Bukit Jimbaran, Bali-Indonesia

\*Email: putriniwayan@gmail.com

Diterima (received) 28 Oktober 2021; disetujui (accepted) 25 November 2021; tersedia secara online (available online) 2 Januari 2022

### Abstract

Gianyar Regency has interesting tourist objects, one of which is Kanto Lampo Waterfall, located in Banjar Kelod Kangin, Beng Village, Gianyar District, Gianyar Regency. The origin of the name Kanto Lampo is that there are many Kanto Lampo trees that grow around the river. Supporting infrastructure facilities currently available at Kanto Lampo Waterfall are the availability of a reception office, gazebo/bale bengong, toilets, changing rooms/rinsing rooms, payment counters, bathing pools, food vendors, and a fairly large parking area. The number of tourist visits to the Kanto Lampo Waterfall tourist attraction from 2015 was 10,170 people and continued to increase every year until 2019 as many as 51,810 people. The research on the financial feasibility analysis of Kanto Lampo Waterfall tourism aims to determine the economic feasibility of a waterfall development business based on an economic-financial approach. This research took place from January to February 2021. Primary data were obtained from interviews, direct observation, and documentation in the field. Based on the data obtained, the business of the Kanto Lampo Waterfall tourist attraction obtained an NPV value for 10 years of investment of IDR 1,137,263,458,-. The IRR value is 38%. The BCR value obtained is 3.8. and the value of the Payback Period (PP) of 1.3 years shows that the payback period for the waterfall business is relatively fast.

**Keywords:** Analysis; Beng; Economics; Feasibility; Tourism

### Abstrak

Kabupaten Gianyar memiliki objek wisata yang menarik salah satunya Air Terjun Kanto Lampo berlokasi di Banjar Kelod Kangin, Desa Beng, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar. Asal mula nama Kanto Lampo yaitu terdapat banyak pohon Kanto Lampo yang tumbuh disekitar sungai tersebut. Sarana prasarana pendukung yang ada di Air Terjun Kanto Lampo saat ini yaitu tersedianya kantor penerimaan, gazebo/bale bengong, toilet, ruang ganti/ruang bilas, loket pembayaran, kolam pemandian, pedagang makanan, serta tempat parkir yang cukup luas. Jumlah kunjungan wisatawan ke objek wisata Air Terjun Kanto Lampo dari tahun 2015 sebanyak 10.170 orang dan terus mengalami peningkatan setiap tahunnya hingga pada tahun 2019 sebanyak 51.810 orang. Penelitian analisis kelayakan finansial wisata Air Terjun Kanto Lampo bertujuan untuk mengetahui kelayakan ekonomi pada usaha pengembangan air terjun berdasarkan pendekatan ekonomi-finansial. Penelitian ini berlangsung dari bulan Januari sampai Februari 2021. Data primer diperoleh dari wawancara, observasi langsung, serta dokumentasi di lapangan. Berdasarkan data yang diperoleh, usaha objek wisata Air Terjun Kanto Lampo memperoleh nilai NPV selama 10 tahun investasi sebesar Rp 1.137.263.458,-. Nilai IRR sebesar 38%. Nilai BCR diperoleh sebesar 3,8. Serta nilai *Payback Period* (PP) sebesar 1,3 tahun menunjukkan bahwa waktu pengembalian modal usaha air terjun tergolong cepat.

**Kata Kunci:** Analisis; Beng; Ekonomi; Kelayakan; Wisata

---

doi: <https://doi.org/10.24843/blje.2022.v22.i01.p03>



© 2022 by the authors; Content from this work may be used under the terms of the Creative Commons Attribution 3.0 license. Any further distribution of this work must maintain attribution to the author(s) and the title of the work, journal citation and DOI. Published under licence by Udayana University, Indonesia.

## 1. Pendahuluan

Dewasa ini pariwisata telah menjadi salah satu industri andalan utama dalam menghasilkan devisa di berbagai negara. Dunia pariwisata melibatkan berbagai komponen yakni pemerintah, pengusaha (kecil, menengah, besar), industri, pengrajin, seniman, budayawan, masyarakat baik langsung maupun tidak langsung. Pariwisata menimbulkan *multiplier effect* (efek berganda) dapat menggerakkan industri dan menstimulasi investor untuk menanamkan modalnya pada sektor yang mendukung pariwisata (Utama, 2012). Selain dalam bidang perekonomian, berkembangnya sektor pariwisata juga akan berdampak pada kehidupan sosial masyarakat. Penyelenggaraan kegiatan kepariwisataan di suatu destinasi, termasuk Indonesia, pada prinsipnya tidak dapat dilepaskan dari peran para pelaku usaha dan tanggung jawab para pemangku kepentingan yang terlibat dan memberikan kontribusi terhadap pengembangan kepariwisataan yang ada di wilayah destinasi itu sendiri (Sunaryo, 2013). Kabupaten Gianyar dikenal sebagai salah satu tempat destinasi wisata yang berbasis seni budaya dan sumber daya alam yang asri dan menarik, salah satunya Air Terjun Kanto Lampo yang berlokasi di Banjar Kelod Kangin, Desa Beng, Kecamatan Gianyar (Fandelli dan Mukhlison, 2001).

Diantara sekian banyak wisata alam yang ada di Kabupaten Gianyar, objek wisata Air Terjun Kanto Lampo memiliki keunikan karena berada di kawasan dataran rendah dimana jarang sekali terdapat air terjun. Posisi Air Terjun Kanto Lampo ini terkesan agak miring dan batuanannya sedikit berundak-undak yang menyebabkan air yang jatuh menyebar ke segala sisi secara rata sebelum akhirnya mengalir ke sungai. Hal ini menjadi daya tarik wisatawan untuk dapat sedikit naik untuk mendapat geyser air terbaik dan mengambil foto (Hidayat dan Retno, 2019). Selain menampilkan objek wisata alam yang indah dan asri, Air Terjun Kanto Lampo ini juga memiliki tempat yang disucikan oleh warga setempat yang disebut Beji dimana fungsinya sebagai tempat melukat (tempat membersihkan diri secara rohani) bagi umat Hindu dan juga sebagai tempat memperoleh air suci (Toya Ning) untuk upacara keagamaan (Putra, 2015). Tiket masuk yang dikenakan bagi wisatawan sebesar Rp 20.000,-/orang. Di sisi lain air terjun yang mengagumkan ini terbentuk secara alami yang bersumber dari saluran irigasi serta air di dalam tanah yang meluap. Luapan inilah yang kemudian membentuk air terjun yang indah. Hingga kini air terjun ini tetap terjaga kelestariannya sebab warga sekitar sangat memperhatikan hal tersebut.

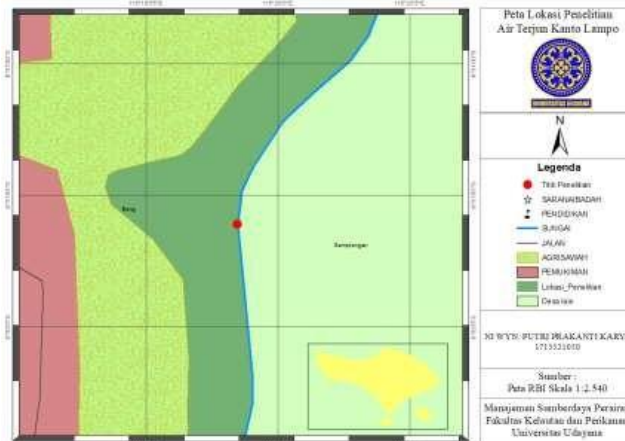
Jumlah wisatawan yang datang ke objek wisata Air Terjun Kanto Lampo ini mengalami kenaikan dalam lima tahun terakhir, sejak awal dibukanya untuk umum yaitu pada tahun 2015 sebanyak 10.170 orang dan terus mengalami peningkatan setiap tahunnya hingga pada tahun 2019 sebanyak 51.810 orang, dimana 80% dari wisatawan tersebut berasal dari wisatawan mancanegara, namun pada tahun 2020 mengalami penurunan yang signifikan diakibatkan oleh pandemi Covid-19 (Dinas Pariwisata Provinsi Bali, 2020). Namun, objek wisata Air Terjun Kanto Lampo ini belum melakukan kerja sama dengan pemerintah Kabupaten Gianyar dalam hal pengelolaannya. Selain itu, di objek wisata ini belum memiliki fasilitas pendukung yang lengkap seperti belum tersedianya balai penjamuan atau aula, masih terdapat toilet yang kurang bersih, serta masih kurangnya tempat perdagangan seperti toko cinderamata yang menjual kerajinan khas Desa Beng untuk dijadikan oleh-oleh. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kelayakan ekonomi pada usaha air terjun Kanto Lampo di Desa Beng, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar berdasarkan pendekatan ekonomi-finansial.

## 2. Metode Penelitian

### 2.1. Waktu dan Tempat Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan selama kurun waktu 2 bulan yang dimulai dari bulan Januari sampai dengan bulan Februari 2021. Setiap pengambilan data akan dikondisikan dengan situasi dan keadaan yang ada di lapangan.

Tempat penelitian adalah objek wisata Air Terjun Kanto Lampo, yang terletak di Banjar Kelod Kangin, Desa Beng, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar. Adapun lokasi wisata Air Terjun Kanto Lampo dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1. Lokasi Air Terjun Kanto Lampo, Gianyar

## 2.2. Alat Penelitian

Alat dalam penelitian ini digunakan untuk mengambil data primer. Alat dan kegunaannya pada saat penelitian dapat dilihat pada Tabel 1 berikut :

Tabel 1. Alat Penelitian

No	Alat	Kegunaan
1	Alat tulis	Untuk mencatat data yang akan diambil
2	Kamera	Untuk mendokumentasikan lokasi penelitian
3	Kuesioner	Untuk melakukan wawancara dengan responden
4	GPS ( <i>Global Positioning System</i> )	Untuk mengetahui letak koordinat objek wisata serta lokasi pendukung lainnya
5	Responden	Sebagai sumber informasi

## 2.3. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini antara lain menggunakan pendekatan partisipatif, pendekatan kualitatif dan menggunakan data yang dianalisis secara deskriptif. Analisa deskriptif menggunakan gambar grafik dan tabel untuk mempermudah dalam pembahasan. Analisis deskriptif digunakan dalam penelitian untuk menjelaskan mengenai aspek ekonomi-finansial suatu objek wisata untuk dapat dikembangkan secara berkelanjutan.

Teknik pengambilan data yang digunakan antara lain, pengambilan data primer dan pengambilan data sekunder. Pengambilan data primer terdiri dari; wawancara menggunakan *purposive sampling*, observasi, dan dokumentasi. Data sekunder berupa buku laporan keuangan objek wisata Air Terjun Kanto Lampo, buku laporan tahunan objek wisata Air Terjun Kanto Lampo, serta data-data lain yang dimiliki oleh objek wisata agar dapat menunjang penelitian ini.

Data analisis kelayakan ekonomi dari objek wisata air terjun ini akan di analisis menggunakan 4 metode pendekatan yang terdiri dari metode *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR), dan *Pay Back Period* (PP). Dari keempat metode tersebut terdapat dua variabel utama yang menjadi dasar pengambilan data di lapangan, yang pertama yaitu variabel *cost* (biaya) dimana pada variabel ini berasal dari biaya yang dikeluarkan oleh objek wisata Air Terjun Kanto Lampo tersebut selama beroperasi setiap tahunnya dan juga fasilitas apa saja yang sudah dibangun.

## 2.4 Analisis Data

### a) *Net Present Value* (NPV)

*Net present value* merupakan nilai keuntungan dipotong dengan *social opportunity cost* of

capital sebagai diskon faktor (Kadariah, 2001). Secara matematis NPV dapat dihitung sebagai berikut:

$$NPV = \sum PVt - A_0$$
$$PV = NCF \times \text{discount factor}$$
$$\text{Discount factor} = \frac{1}{(1+r)^t}$$

Keterangan:

- NPV : *net present value*
- PV : *present value*
- NCF : arus kas
- A<sub>0</sub> : investasi yang dikeluarkan pada awal tahun
- t : umur proyek
- r : tingkat bunga bank yang berlaku

Kriteria NPV ada tiga yaitu: jika NPV > 0, maka kegiatan usaha layak untuk dilaksanakan. Jika NPV < 0, maka kegiatan usaha tidak layak untuk dilaksanakan. Jika NPV = 0, maka kegiatan usaha dalam keadaan tidak mendapat untung atau rugi.

b) *Internal rate of return (IRR)*

*Internal rate of return* adalah tingkat bunga yang menunjukkan nilai bersih sekarang (NPV) sama dengan jumlah seluruh investasi proyek atau dengan kata lain, tingkat suku bunga yang menghasilkan NPV sama dengan nol (Kadariah, 2001). Secara matematis IRR dirumuskan sebagai berikut:

$$IRR = r_1 + \left[ \frac{PV1 - PV0}{PV1 - PV2} \right] (r_2 - r_1)$$

Keterangan,

- PV1 : *present value* positif
- PV2 : *present value* negatif
- PV0 : *present value* sama dengan nol
- r1 : tingkat bunga bank yang menghasilkan PV1
- r2 : tingkat bunga bank yang menghasilkan PV2

Kriteria IRR ada tiga yaitu, jika IRR > i maka kegiatan usaha layak untuk dilaksanakan. Jika IRR < i maka kegiatan usaha tidak layak untuk dilaksanakan. Jika IRR = i maka kegiatan usaha dalam keadaan tidak mendapat untung atau rugi.

c) *Net Benefit Cost Ratio (BCR)*

*Net Benefit Cost Ratio* merupakan perbandingan antara jumlah *present value* dari keuntungan kotor dengan jumlah *present value* dari biaya kotor (Kadariah, 2001). Secara matematis *benefit cost ratio* dirumuskan sebagai berikut:

$$BCR = \frac{PV}{I}$$

Keterangan:

- BCR : *Benefit Cost Ratio*
- PV : *present value*
- I : jumlah investasi awal

Kriteria BCR ada tiga yaitu, Jika BCR > 1, maka kegiatan usaha layak untuk dilaksanakan. Jika BCR < 1, maka kegiatan usaha tidak layak untuk dilaksanakan. Jika BCR = 1, maka kegiatan usaha dalam keadaan tidak mendapat untung atau rugi.

d) *Payback Period (PP)*

*Payback period (PP)* merupakan penilaian investasi suatu proyek yang didasarkan pada

pelunasan biaya investasi berdasarkan manfaat bersih dari suatu proyek (Kadariah, 2001). Secara matematis payback period dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$PP = \left( n + \frac{(a - b)}{(c - b)} \right) \times 1 \text{ Tahun}$$

Keterangan:

- PP : *Payback Period*
- n : tahun terakhir jumlah arus kas belum bisa menutupi modal investasi awal
- a : jumlah investasi awal
- b : jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke - n
- c : jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke n + 1

Kriteria PP ada dua yaitu. Jika PP lebih pendek dari umur ekonomis usaha maka usaha layak dijalankan. Jika PP lebih lama dari umur ekonomis usaha maka usaha tidak layak dijalankan.

### 3. Hasil dan Pembahasan

#### 3.1 Penyusutan Investasi

Modal investasi yang dimaksud pada penelitian ini adalah seluruh biaya yang ditanamkan selama proses awal dibuatnya usaha Air Terjun Kanto Lampo. Rincian biaya investasi usaha Air Terjun Kanto Lampo dapat dilihat pada Tabel 2 berikut:

**Tabel 2.** Komponen Investasi dan Penyusutan Usaha Air Terjun Kanto Lampo

Keterangan	Harga Pembangunan	Umur Ekonomis (Tahun)	Penyusutan	Spesifikasi
Kantor penerimaan	Rp112.000.000	10	Rp11.200.000	1 Unit bangunan kantor penerimaan ukuran (p 4 m dan l 8 m)
Gazebo/bale bengong	Rp30.000.000	5	Rp6.000.000	3 Unit bale bengong ukuran (p 2 m dan l2 m)
Toilet	Rp85.000.000	10	Rp8.500.000	1 Unit bangunan toilet berisikan 12 toilet ukuran (p 10 m dan l5 m)
Ruang ganti/ruang bilas	Rp36.000.000	10	Rp3.600.000	1 Unit bangunan ruang ganti ukuran (p 6 m dan l3 m)
Loket	Rp22.500.000	10	Rp2.250.000	1 Unit bangunan penjualan tiket ukuran (p 3 m dan l3 m)
Kolam pemandian	Rp90.000.000	10	Rp9.000.000	1 Unit kolam pemandian ukuran (p 5 m, l3 m, t 2 m)
Pembuatan tangga beton	Rp30.000.000	10	Rp3.000.000	Tangga beton sepanjang jalan tracking menuju air terjun dari tempat parker sepanjang 10 m
<b>Investasi Awal</b>	<b>Rp405.500.000</b>	<b>Total</b>	<b>Rp43.550.000</b>	<b>Penyusutan</b>

Total investasi awal yang dikeluarkan untuk usaha Air Terjun Kanto Lampo pada tahun 2018 untuk membangun fasilitas penunjang yaitu diperkirakan mencapai Rp 405.500.000,-. Nilai penyusutan adalah nilai yang diperoleh dari mengurangi nilai investasi awal dibagi dengan umur ekonomis komponen investasi. Total nilai penyusutan yang dikeluarkan pengelola usaha objek wisata Air Terjun Kanto Lampo setiap tahunnya diperkirakan sebesar Rp 43.550.000,- dengan jangka waktu investasi selama 10 tahun.

### 3.2 Total Pengeluaran

Total pengeluaran adalah pengeluaran/biaya keseluruhan yang dikeluarkan selama usaha itu berlangsung. Total pengeluaran terdiri dari pengeluaran tetap dan pengeluaran tidak tetap. Pengeluaran/biaya tetap adalah biaya yang dalam periode tertentu jumlahnya tetap dan tidak dipengaruhi oleh jumlah produksi. Pengeluaran tetap usaha objek wisata Air Terjun Kanto Lampo meliputi semua komponen penyusutan nilai investasi, menyewa lahan parkir seluas kurang lebih 3 are, serta nilai ekonomis dari Air Terjun Kanto Lampo itu sendiri. Adapun rincian pengeluaran tetap dapat dilihat pada Tabel 3 di bawah ini:

**Tabel 3.** Pengeluaran Tetap Selama 1 Tahun

<b>Pengeluaran Tetap</b>	<b>Nominal (Rp)</b>	<b>Deskripsi</b>
Kantor Penerimaan	11.200.000	Biaya penyusutan kantor penerimaan setelah 20 tahun
Gazebo/bale bengong	6.000.000	Biaya penyusutan gazebo/bale bengong setelah 15 tahun
Bangunan Toilet	8.500.000	Biaya penyusutan bangunan toilet setelah 20 tahun
Ruang ganti/ruang bilas	3.600.000	Biaya penyusutan ruang ganti/ruang bilas setelah 20 tahun
Loket	2.250.000	Biaya penyusutan loket setelah 20 tahun
Kolam Pemandian	9.000.000	Biaya penyusutan kolam pemandian setelah 10 tahun
Tangga Beton	3.000.000	Biaya penyusutan tangga beton setelah 20 tahun
Sewa Lahan Parkir dan Kebun	7.000.000	Membayar biaya sewa lahan parkir dan kebun milik warga pribadi seluas 25 are
Sewa Lahan Tebing Untuk Spot Fotografi	6.000.000	Membayar biaya sewa lahan tebing untuk spot fotografi seluas 10 are
Nilai Ekonomis Sumber Daya Air Terjun	400.000.000	Membayar nilai dari sumber daya air terjun
<b>Total Pengeluaran Tetap Setiap Tahun</b>	<b>456.550.000</b>	
<b>Total Pengeluaran Tetap Selama 10 Tahun</b>	<b>4.565.500.000</b>	

Pengeluaran tetap yang dikeluarkan oleh usaha Air Terjun Kanto Lampo setiap tahun yaitu Rp 456.550.000,-. Pengeluaran tetap yang dikeluarkan oleh usaha Air Terjun Kanto Lampo selama 10 tahun umur investasi diperkirakan mencapai Rp 4.565.500.000,-.

Pengeluaran tidak tetap adalah pengeluaran yang jumlahnya dapat berubah dan tergantung pada tingkat kunjungan wisatawan yang datang. Rata-rata pengeluaran tidak tetap pada usaha Air Terjun Kanto Lampo selama 3 tahun beroperasi membutuhkan biaya sekitar Rp 640.155.342,- untuk membayar pajak, membayar jasa karyawan, membeli keperluan untuk mencetak tiket, membayar listrik, membayar PDAM, konsumsi untuk karyawan, membeli perlengkapan kamar mandi, membeli perlengkapan P3K, sarana upacara, dan biaya operasional lainnya. Adapun rincian pengeluaran tidak tetap dapat dilihat pada Tabel 4 berikut ini.

**Tabel 4.** Rincian Rata-Rata Pengeluaran Tidak Tetap

Pengeluaran Tidak Tetap 3 Tahun	Nominal (Rp)	Keterangan
Pajak	225.592.700	Membayar pajak setiap bulan
Jasa Karyawan	324.744.317	Membayar jasa karyawan setiap bulan
ATK dan Cetak Tiket	8.848.067	Mencetak tiket untuk retribusi pengunjung
Listrik	5.743.900	Penerangan di areal objek wisata
PDAM	4.234.800	Air bersih untuk bilas dan di toilet
Konsumsi Karyawan	15.790.200	Nasi, snack, dan minum
Perlengkapan Kamar Mandi	11.487.092	Tisu, sabun cuci tangan, obat untuk mengepel lantai, alat untuk mengepel, dan pengharum, ruangan.
Perlengkapan P3K	1.749.833	Obat-obatan untuk luka dan biaya rumah sakit
Sarana Upacara	9.803.433	Canang ceper, banten lengkap saat odalan, dupa, dan sesari.
Biaya Lainnya	32.161.000	Dana punia, tunjangan service karyawan, ongkos tukang untuk perbaikan.
<b>JUMLAH</b>	<b>640.155.342</b>	

Rata-rata total biaya yang dikeluarkan usaha Air Terjun Kanto Lampo selama 3 tahun beroperasi dapat dilihat pada Tabel 5 di bawah ini:

**Tabel 5.** Rata-Rata Total Biaya Selama 3 Tahun Beroperasi

Tahun	Pengeluaran Tetap (Rp)	Pengeluaran Tidak Tetap (Rp)	Jumlah
2018	456.550.000	500.904.500	957.454.500
2019	456.550.000	981.435.730	1.437.985.730
2020	456.550.000	440.694.396	897.244.396
<b>TOTAL BIAYA</b>			<b>3.292.684.626</b>

Pengeluaran tetap yang dikeluarkan oleh pengelola objek wisata Air Terjun Kanto Lampo selama 3 tahun beroperasi yaitu sebesar Rp 1.369.650.000,-. Pengeluaran tidak tetap yang dikeluarkan oleh pengelola objek wisata Air Terjun Kanto Lampo selama 3 tahun beroperasi yaitu sebesar Rp 1.920.466.026,-. Maka total biaya yang dikeluarkan selama 3 tahun yaitu sebesar Rp 3.290.116.026,-.

### 3.3 Total Pendapatan

Rata-rata pendapatan yang diperoleh dari usaha wisata Air Terjun Kanto Lampo selama 3 tahun beroperasi dapat dilihat pada Tabel 6 di bawah ini:

**Tabel 6.** Pendapatan Usaha Wisata Air Terjun Kanto Lampo selama 3 Tahun

Tahun	Pendapatan	Harga Tiket /Orang (Rp)	Nominal (Rp)
2018	Penjualan tiket sebanyak 63.121 lembar	20.000	1.262.420.000
2019	Penjualan tiket sebanyak 167.133 lembar	20.000	3.342.660.000
2020	Penjualan tiket sebanyak 51.698 lembar	20.000	1.033.955.000
<b>TOTAL</b>			<b>5.639.035.000</b>

Rata-rata total pendapatan usaha objek wisata Air Terjun Kanto Lampo selama 3 tahun yaitu sebesar Rp 5.639.035.000,-. Harga tiket perorannya sebesar Rp 20.000 untuk wisatawan lokal dan internasional. Berdasarkan wawancara dengan pihak pengelola, dimana sistem tiket ini mulai berlaku sejak tahun

2018 karena baru dibentuknya sistem manajemen untuk pengelolaan objek wisata Air Terjun Kanto Lampo.

### 3.4 Profit (Keuntungan)

Profit merupakan selisih dari total pendapatan dengan total biaya yang dikeluarkan selama 3 tahun Air Terjun Kanto Lampo. Perhitungan benefit usaha Air Terjun Kanto Lampo dapat dilihat pada Tabel 7 berikut ini:

**Tabel 7.** Profit usaha Air Terjun Kanto Lampo selama 3 tahun

Tahun	Total Pendapatan /Tahun (Rp)	Total Biaya /Tahun (Rp)	Benefit /Tahun (Rp)
2018	1.262.420.000	957.454.500	307.534.100
2019	3.342.660.000	1.437.985.730	1.904.674.270
2020	1.033.955.000	897.244.396	136.710.604

Keuntungan yang diperoleh usaha objek wisata Air Terjun Kanto Lampo dari awal pembentukan manajemen pengelolannya tergolong tinggi karena banyaknya antusias wisatawan yang berkunjung berkat promosi dari media sosial. Keuntungan tertinggi ada pada tahun 2019 dimana tahun ini merupakan puncak kunjungan paling ramai sebelum pandemi di tahun 2020 yang menyebabkan objek wisata ini harus tutup selama 3 bulan dari bulan April-Juni. Total keuntungan yang diperoleh usaha objek wisata Air Terjun Kanto Lampo yaitu sebesar Rp 2.348.918.974,-.

### 3.5 Net Present Value (NPV)

Net Present Value (NPV) merupakan perbedaan diantara nilai pasar investasi dan biaya yang dikeluarkannya. Untuk menginterpretasikan kelayakan suatu usaha dapat dilihat dari hasil perhitungan NPV. *Discounted cash flow valuation* adalah proses penilaian investasi melalui tingkat diskonto *cash flow* pada masa datang. Dimana tingkat bunga bank (*r*) yang digunakan sebagai acuan berdasarkan tingkat bunga Bank Indonesia pada bulan Desember dari tahun terakhir yaitu 2020, tingkat bunga bank yang digunakan sebesar 15%. Adapun rincian perhitungan *Net Present Value* dapat dilihat pada Tabel 8 dan Tabel 9 berikut:

**Tabel 8.** Rincian Perhitungan *Net Present Value* (NPV) dengan bunga 5%

Deskripsi	Tahun ke-1	Tahun ke-2	Tahun ke-3
NCF	304,965,500	1,904,674,270	136,710,604
r1	5%	5%	5%
t	3	3	3
Present value	263,440,665	1,645,329,247	118,095,760
<b>PV total 1</b>			<b>2,026,865,672</b>
<b>NPV 1</b>			<b>1,621,365,672</b>

**Tabel 9.** Rincian Perhitungan *Net Present Value* (NPV) dengan bunga 15%

Deskripsi	Tahun ke-1	Tahun ke-2	Tahun ke-3
NCF	304,965,500	1,904,674,270	136,710,604
r2	15%	15%	15%
t	3	3	3
Present value	200,519,767	1,252,354,250	89,889,441
<b>PV total 2</b>			<b>1,542,763,458</b>
<b>NPV 2</b>			<b>1,137,263,458</b>

Nilai *Net Present Value* (NPV) selama 10 tahun jangka investasi dengan bunga terendah (5%) diperoleh sebesar Rp 1,621,365,672,- sedangkan bila terjadi kenaikan suku bunga tertinggi (15%) diperoleh nilai NPV sebesar Rp 1,137,263,458,- dimana nilai NPV masih lebih besar dari nol atau NPV >



0. Hal ini menunjukkan bahwa objek wisata Air Terjun Kanto Lampo layak untuk dilaksanakan/dilanjutkan dalam 10 tahun kedepan.

### 3.6 Internal Rate of Return (IRR)

*Internal Rate of Return* (IRR) merupakan tingkat keuntungan atas investasi bersih dari suatu usaha, sepanjang setiap *profit* bersih diperoleh secara otomatis ditanamkan kembali pada tahun berikutnya dan mendapatkan tingkat keuntungan ( $r$ ) yang sama dan diberi bunga selama sisa umur usaha. Dimana tingkat bunga bank ( $r$ ) yang digunakan sebagai acuan berdasarkan tingkat bunga Bank Indonesia pada bulan Desember dari tahun terakhir yaitu 2020, tingkat bunga bank yang digunakan sebesar 15%. Adapun perhitungan *Internal Rate of Return* (IRR) dapat dilihat pada Tabel 10 berikut:

**Tabel 10.** Perhitungan *Internal Rate of Return* (IRR)

<b>IRR</b>	
r1	5%
r2	15%
Selisih r2-r1	10%
NPV1 (+)	1,621,365,672
NPV2 (-)	1,137,263,458
Selisih NPV1-NPV2	484102214.5
NPV=0	0
Selisih NPV1-NPV0	1,621,365,672
<b>Nilai IRR</b>	<b>38%</b>

Nilai *Internal Rate of Return* (IRR) selama 10 tahun umur investasi diperoleh sebesar 38%. Nilai IRR lebih besar dari suku bunga yang ditetapkan yaitu 15% atau  $IRR > r$ . Hal ini menunjukkan bahwa objek wisata Air Terjun Kanto Lampo layak untuk dilaksanakan/dilanjutkan.

### 3.7 Benefit Cost Ratio (BCR)

*Benefit Cost Ratio* (BCR) adalah perbandingan antara NPV total dari *profit* bersih terhadap total dari biaya bersih. Atau bisa juga disebut sebagai perbandingan antara jumlah dari *Present Value* positif dengan jumlah dari *Present Value* negatif. Adapun perhitungan *Benefit Cost Ratio* (BCR) dapat dilihat pada Tabel 11 berikut:

**Tabel 11.** Perhitungan *Benefit Cost Ratio* (BCR)

<b>BCR</b>	
<b>PV 2</b>	1,542,763,458
<b>I</b>	405,500,000
<b>Nilai BCR</b>	<b>3.8</b>

Nilai *Benefit Cost Ratio* (BCR) selama 10 tahun umur investasi merupakan perbandingan nilai *present value* yang sudah didiskon 15% dengan jumlah investasi awal. Didapatkan nilai BCR sebesar 3,8 itu berarti  $BCR > 1$ . Hal ini menunjukkan bahwa usaha objek wisata Air Terjun Kanto Lampo sangat menguntungkan.

### 3.8 Payback Period (PP)

*Payback Period* (PP) adalah waktu yang dibutuhkan atas suatu investasi yang menghasilkan *cash flow* yang dapat menutupi biaya investasi yang telah dikeluarkan. Dalam hal ini objek wisata Air Terjun Kanto Lampo hanya mampu memberikan aliran kas dari tahun 2018 dikarenakan pada awal dibuka untuk

umum tahun 2015 belum dikelola oleh struktur manajemen pengelolaan dan belum adanya tiket masuk. Adapun perhitungan *Payback Period* (PP) dapat dilihat pada Tabel 12 berikut ini:

**Tabel 12.** Perhitungan *Payback Period* (PP)

<b>PAYBACK PERIOD</b>	
<b>n</b>	1
<b>a</b>	405,500,000
<b>b</b>	-100,534,500
<b>c</b>	1,804,139,770
<b>Nilai PP</b>	<b>1.3</b>

Jumlah arus kas kumulatif yang diperoleh usaha objek wisata Air Terjun Kanto Lampo pada tahun pertama beroperasi sebesar Rp -100,534,500,- dimana arus kas ini belum bisa menutupi modal awal, sedangkan arus kas kumulatif pada tahun ke dua diperoleh sebesar Rp 1,804,139,770,- yang artinya sudah bisa menutupi modal awal sehingga diperoleh nilai *Payback Period* (PP) sebesar 1,3. Hal ini berarti bahwa pengembalian biaya investasi awal yang telah dikeluarkan untuk penataan dan pembangunan fasilitas penunjang di objek wisata Air Terjun Kanto Lampo telah kembali dalam kurun waktu 1 tahun 3 bulan. Waktu pengembalian modal dalam usaha objek wisata Air Terjun Kanto Lampo tergolong cepat karena nilai pengembalian modal masih di bawah 10 tahun, sehingga usaha ini layak untuk dilaksanakan/dilanjutkan.

#### 4. Pembahasan

Investasi usaha di objek wisata Air Terjun Kanto Lampo yang dikeluarkan untuk modal usaha sampai usaha siap dijalankan dan menghasilkan keuntungan. Adapun biaya investasi yang dikeluarkan sebesar Rp 405.500.000,-. Biaya investasi tersebut masih lebih kecil dibandingkan penelitian Marwa (2011) dengan jumlah biaya investasi yang dikeluarkan sebesar Rp 1.297.500.719,- pada Kawasan Wana Wisata Kartini Mantingan, Jawa Tengah dan juga penelitian Rachman *et al.* (2020) dengan jumlah nilai investasi sebesar Rp 1,056,496,000,- pada Kawasan Ekoeduwisata di Desa Swarangan, Kecamatan Jorong Tanah Laut. Selain investasi, biaya yang dikeluarkan dalam usaha objek wisata Air Terjun Kanto Lampo terdiri dari pengeluaran tetap dan pengeluaran tidak tetap. Pengeluaran tetap yang dikeluarkan objek wisata Air Terjun Kanto Lampo pertahun sebesar Rp 456.550.000,-. Untuk dapat melakukan pengoperasian terhadap objek wisata ini, dibutuhkan biaya modal kerja atau pengeluaran tidak tetap. Pengeluaran tidak tetap yang dikeluarkan selama 3 tahun beroperasi yaitu sebesar Rp 640.155.342,-.

Pendapatan merupakan nilai uang dari hasil penjualan tiket kunjungan ke objek wisata Air Terjun Kanto Lampo. Pendapatan total yang diperoleh selama 3 tahun beroperasi yaitu sebesar Rp 5.639.035.000,- dengan harga tiket Rp 20.000,-. Pendapatan tersebut berbeda-beda setiap tahunnya tergantung dari jumlah kunjungan wisatawan. Pendapatan pada tahun 2018 sebesar Rp 1.262.420.000,- dengan jumlah tiket terjual sebanyak 63.121 lembar. Pendapatan pada tahun 2019 sebesar Rp 3.342.955.000,- dengan jumlah tiket terjual sebanyak 167.133 lembar. Pendapatan pada tahun 2020 sebesar Rp 1.033.955.000,- dengan jumlah tiket terjual sebanyak 51.698 lembar. Pada penelitian Sopiyan (2012) pendapatan yang diperoleh dari penjualan tiket di objek Wisata Air Palembang tergolong sangat tinggi, yaitu sebesar Rp 8.517.750.000,- dalam satu tahun dengan harga tiket Rp 50.000 untuk *weekday* dan Rp 75.000 untuk *weekend*.

Keuntungan atau profit usaha adalah tujuan utama dari setiap pelaku usaha. Semakin besar keuntungan yang didapatkan, semakin layak usaha tersebut untuk dilanjutkan. Dalam usaha objek wisata Air Terjun Kanto Lampo, keuntungan yang didapat setiap tahunnya berbeda karena jumlah kunjungan wisatawan adalah penentunya. Keuntungan total yang diperoleh objek wisata ini setelah dikurangi biaya operasional selama 3 tahun beroperasi yaitu sebesar Rp 2.348.918.974,-.

Analisis kelayakan usaha pada penelitian ini yaitu, *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR), dan *Payback Period* (PP). Analisa ini dihitung berdasarkan pada

biaya operasional pengelolaan objek wisata, investasi, pendapatan, dan juga keuntungan. Analisis kelayakan usaha berfungsi untuk mengetahui seberapa layak suatu usaha untuk dilanjutkan dan dikembangkan, untuk melihat prospek usaha objek wisata khususnya air terjun. *Net Present Value* (NPV) merupakan perbedaan diantara nilai pasar investasi dan biaya yang dikeluarkannya. Berdasarkan perhitungan *Net Present Value* pada objek wisata Air Terjun Kanto Lampo nilai yang didapatkan sebesar Rp 1.137.263.458,- dengan tingkat suku bunga ( $r$ ) yang digunakan 15% yang berarti  $NPV > 0$ . Sedangkan pada penelitian Andayani (2011) diperoleh nilai NPV sebesar Rp 26.661.179.284,- pada pembangunan area wisata Air Terjun Sri Gethuk. Pada penelitian di objek wisata Bendungan Teritip diperoleh nilai NPV yaitu Rp 33.406.164.130,- (Zilfana, 2020). Jika dibandingkan dengan kondisi usaha yang sama-sama bergerak dibidang usaha wisata perairan tawar, maka nilai NPV pada penelitian tersebut jauh lebih besar dari objek wisata Air Terjun Kanto Lampo.

*Internal Rate of Return* (IRR) merupakan tingkat keuntungan atas investasi bersih dari suatu usaha, sepanjang setiap *benefit* bersih diperoleh secara otomatis ditanamkan kembali pada tahun berikutnya dan mendapatkan tingkat keuntungan ( $i$ ) yang sama dan diberi bunga selama sisa umur usaha. Analisa IRR pada penelitian di objek wisata Air Terjun Kanto Lampo diperoleh nilai sebesar 38% atau  $IRR > i$ . Hal ini berarti bahwa objek wisata Air Terjun Kanto Lampo layak untuk dilaksanakan/dilanjutkan karena keuntungan yang diperoleh selama 3 tahun beroperasi lebih besar dari tingkat suku bunga. Pada penelitian yang dilakukan oleh Susanto dan Sukadwilia (2016) memperoleh nilai IRR sebesar 32,10% dimana suku bunga yang digunakan adalah 15%, penelitian ini dilakukan di Air Terjun Waduk Jatigede. Berbeda dengan penelitian Susantayasa dan Budhi (2014) yang dilaksanakan di objek wisata Waduk Jehem, nilai IRR yang diperoleh yaitu 23,22% dimana suku bunga yang digunakan adalah 18% berdasarkan kemungkinan suku bunga tertinggi dari investasi.

Hasil perhitungan BCR pada objek wisata Air Terjun Kanto Lampo didapatkan nilai sebesar 3,8 atau nilai  $BCR > 1$ , hal ini disebabkan karena nilai *present value* yang sudah didiskon 15% dengan jumlah investasi awal. Sedangkan pada penelitian yang dilakukan di objek wisata Teluk Mekaki Lombok memperoleh nilai BCR sebesar 1,80 (Mumin, 2017). Pada penelitian Marwa (2011) menyebutkan bahwa nilai BCR yang diperoleh yaitu 1,1,572 yang dilakukan di Wana Wisata Kartini Mantingan, Jawa Tengah. Hal ini berarti bahwa nilai BCR pada penelitian tersebut tidak berbeda jauh dengan objek wisata Air Terjun Kanto Lampo.

*Payback Period* (PP) adalah waktu yang dibutuhkan atas suatu investasi yang menghasilkan *cash flow* yang dapat menutupi biaya investasi yang telah dikeluarkan. Berdasarkan perhitungan *payback period* pada objek wisata Air Terjun Kanto Lampo, nilai yang didapatkan sebesar 1,3 tahun yang artinya biaya modal investasi akan kembali seluruhnya selama kurun waktu 1 tahun 3 bulan dari 10 tahun jangka waktu investasi yang ditanamkan. Maka dipastikan bahwa usaha objek wisata Air Terjun Kanto Lampo ini sangat layak untuk dilanjutkan karena jangka waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan modal usaha tergolong cepat. Rachman *et al.* (2020) menyebutkan bahwa *payback period* dari Kawasan Ekoeduwisata Desa Swarangan, Kecamatan Jorong Tanah Laut akan didapatkan setelah 3 tahun 9 bulan beroperasi. Berbeda dengan penelitian di objek Wisata Air Palembang, dimana *payback period* akan diperoleh setelah 13 tahun beroperasi dari 20 tahun jangka waktu investasi (Sopiyan, 2012). Hasil perhitungan kelayakan usaha menunjukkan bahwa usaha objek wisata Air Terjun Kanto Lampo masih menguntungkan dan layak untuk dijalankan, ditinjau dari indikator *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, *Net Benefit Cost Ratio*, dan *Payback Period* hampir tidak ada kerugian dari pengelolaan objek wisata ini dikarenakan tingkat antusiasme pengunjung yang datang sangat tinggi.

## 5. Simpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan penelitian tentang Analisis Kelayakan Finansial Wisata Air Terjun Kanto Lampo di Kabupaten Gianyar didapatkan nilai NPV sebesar Rp 1.137.263.458,-; nilai IRR sebesar 38%; nilai BCR sebesar 3,8; serta nilai PP sebesar 1,3 tahun. Berdasarkan hasil analisis tersebut maka Air Terjun Kanto Lampo tergolong sangat layak untuk dijalankan atau dilanjutkan, dengan kriteria nilai  $NPV > 0$ , nilai  $IRR > i$ , nilai  $BCR > 1$ , dan nilai *Payback Period* (PP)  $< 10$  tahun.

Dari simpulan di atas, disampaikan saran yaitu dalam kerangka pengembangan meningkatkan nilai ekonomi perlu peningkatan kapasitas infrastruktur yang masih kurang, peningkatan kapasitas *marketing*, serta pengkayaan jenis objek untuk menambah atraksi wisata di air terjun ini. Serta peningkatan kapasitas objek atau infratraktur dan melakukan revitalisasi.

#### **Ucapan terimakasih (bila ada)**

Terima kasih yang sebesar-besarnya saya sampaikan kepada Kepala Kelurahan Beng yang telah memberikan izin untuk melakukan penelitian di lokasi objek wisata ini, pihak pengelola wisata Air Terjun Kanto Lampo Gianyar yang telah memberikan bimbingan serta informasi mengenai kondisi ekonomi objek wisata ini, terima kasih kepada masyarakat Kelurahan Beng yang bekerja di objek wisata air terjun ini karena telah berpartisipasi dalam perolehan data wawancara, dan juga kepada wisatawan yang bersedia meluangkan waktu untuk diwawancara. Terima kasih pula kepada dosen pembimbing dan juga pihak-pihak yang telah membantu dalam proses penyelesaian penelitian ini.

#### **Daftar Pustaka**

- Andayani, N. (2011). Analisis Kelayakan Pembangunan Area Wisata Air Terjun Sri Gethuk di Kab. Gunung Kidul. Jakarta: Sekolah Tinggi Akuntansi Negara. 14 hal.
- Dinas Pariwisata Provinsi Bali. (2020). Data Kunjungan Wisatawan Bali 2008-2020. Bali: Pemerintah Provinsi Bali.
- Fandelli, C. dan Mukhlison. (2001). Pengusahaan Ekowisata. Yogyakarta: Fakultas Kehutanan Universitas Gadjah Mada.
- Hidayat, D.C. dan Retno, M. (2019). Analisis Kelayakan Potensi Ekowisata Air Terjun Riam Jito Di Kecamatan Kembayan, Kabupaten Sanggau, Kalimantan Barat. *Jurnal Penelitian Pengelolaan Daerah Aliran Sungai*, 3(1), 59-78.
- Kadariah. (2001). Evaluasi Proyek Analisis Ekonomis. Jakarta: LPFEUI.
- Marwa, S. 2011. Studi Kelayakan Pengelolaan Wana Wisata Mantingan Kabupaten Rembang Jawa Tengah [Skripsi]. Bogor: Institut Pertanian Bogor. 70 hal.
- Mumin, A. T. 2017. Analisis Investasi Pengembangan Potensi Pariwisata Pada Pembangunan Kawasan Wisata Teluk Mekaki Lombok dengan Pola RDPT Pariwisata. *Jurnal Ilmiah Pariwisata*, 22 (1): 15-25.
- Putra, I.N.D. (2015). Pariwisata Berbasis Masyarakat Model Bali. *Jurnal Sosial dan Humaniora*, 6(3), 147-160.
- Ranchman, S. A., Udiansyah, dan Suyanto. Analisis Ekonomi Pembangunan Objek Wisata Ekoeduwisata di Desa Swarangan Kecamatan Jorong Tanah Laut. *Jurnal Sylva Scienteeae*, 03 (3): 579-586.
- Sopiyan, A.R. 2012. Kalkulasi Investasi Pembangunan Wisata Air di Palembang. *Jurnal Eksistensi*, 4 (1): 452-463.
- Sunaryo, B. (2013). Kebijakan Pembangunan Destinasi Pariwisata Konsep dan Aplikasinya di Indonesia. Yogyakarta: Penerbit Gava Media. Hal 34-116.
- Susantayasa, I.G.N.M. dan Budhi, M.K.S. 2014. Analisis Investasi Pengembangan Obyek Wisata Waduk Jehem di Kabupaten Bangli. *E-Jurnal Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana*, 3(6), 289-307.
- Susanto, B. dan Sukadwilinda. (2016). Analisis Kelayakan Finansial Wisata Air Waduk Jatigede Kabupaten Sumedang. *Jurnal Riset Akuntansi dan Keuangan*, 4(1), 867-872.
- Utama, I.G.B.R. (2012). Metodologi Penelitian Pariwisata dan Perhotelan. Yogyakarta: ANDI. Hal 91.
- Zilfana. 2020. Analisis Studi Kelayakan dan Pola Bisnis Pengelolaan Obyek Wisata di Bendungan Teritip. *Research Journal of Accounting and Business Management (RJABM)*, 4(1), 74-81.