

ANALISIS MANFAAT EKONOMI PEMBANGUNAN DESA WISATA PURI MATARAM KAMPUNG FLORY SLEMAN

Oleh : Dony Kalmas

Abstrak

Desa wisata puri mataram adalah destinasi wisata yang terletak di Desa Tridadi, Sleman ini resmi dibuka pada tanggal 1 November 2018. Puri mataram ini didirikan oleh BUMDes Tridadi Makmur dengan bantuan dana dari pemerintah serta warga sekitar. Dana yang digunakan untuk membangun desa wisata ini berjumlah Rp. 5,1 miliar, dimana 51% berasal dari desa. Pengelolanya pun berasal dari warga sekitar. Destinasi wisata yang memiliki luas 4,5 ha ini mengusung tema budaya kerajaan mataram wisatawan juga dapat menikmati nuansa tradisional dengan nilai budaya yang kental. Penelitian ini menggunakan analisis manfaat dan biaya yang timbul akibat adanya proyek pembangunan Desa Wisata Puri Mataram. Metode yang digunakan adalah studi kelayakan finansial dengan menghitung nilai *NPV*, *IRR*, dan *Payback Period*, serta metode perbandingan antara manfaat dan biaya yaitu *Benefit Cost Ratio*. Penelitian ini membandingkan manfaat dan biaya selama 12 tahun dengan tingkat *Discount Rate* 12,97%. Dari penelitian ini diperoleh nilai *NPV* sebesar Rp. 2.180.078.195, nilai *IRR* sebesar 24%, *Payback Period* dengan periode pengembalian 6 tahun 1 bulan, dan nilai *BCR* yang dihasilkan sebesar 1,19 yang secara keseluruhan telah memenuhi kelayakan usaha.

Kata Kunci: *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate Of Return (IRR)*, *Payback Period* dan *Benefit Cost Ratio (BCR)*.

Abstract

Puri mataram is a tourist destination located in the village of Tridadi, Sleman and was officially opened on November 1, 2018. Puri mataram was established by BUMDes Tridadi Makmur with financial assistance from the government and local residents. Funds used to build this tourist village amounted to Rp. 5.1 billion, of which 51% comes from villages. Managers also come from local residents. This 4.5 ha tourism destination has the cultural theme of the kingdom of Mataram, tourists can also enjoy traditional nuances with thick cultural values. In this study an analysis of benefits and costs arising from the development project Puri Mataram Tourism Village. The method used is a financial feasibility study by calculating the value of NPV, IRR, and Payback Period, and the method of comparison between benefits and costs, namely Benefit Cost Ratio. This study compares the benefits and costs for 12 years with a Discount Rate of 12.97%. From this study the NPV value of Rp. 2,180,078,195, an IRR value of 24%, a Payback Period with a payback period of 6 years 1 month, and a BCR value generated of 1.19 which as a whole has fulfilled business feasibility.

Keywords: *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Payback Period* and *Benefit Cost Ratio (BCR)*.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Salah satu daerah yang menjadi destinasi di Indonesia adalah Daerah Istimewa Yogyakarta. Daerah yang menjadi cagar budaya jawa ini memiliki daya tarik untuk pengunjung yang berwisata di Yogyakarta. Hal ini berdasarkan jumlah kunjungan wisata yang meningkat selama 5 tahun terakhir. Peningkatan jumlah wisatawan dapat kita lihat dari :

Tabel 1. Persentase Peningkatan Jumlah Kunjungan Wisatawan Lima Tahun Terakhir

Tahun	Jumlah Kunjungan	Persentase Kenaikan (%)	Keterangan
2014	3.007.253	10,74	Kenaikan
2015	3.250.681	8,09	Kenaikan
2016	3.261.748	0,3	Kenaikan
2017	3.894.711	19,41	Kenaikan
2018	4.103.240	5,35	Kenaikan

Sumber : (Dinas Pariwisata Yogyakarta, 2018)

Yogyakarta memiliki jenis wisata budaya sebagai cagar dari budaya jawa yang terkenal dimata dunia. Melindungi, mempertahankan dan mengembangkan kebudayaan Jawa, khususnya DIY yang menjadi salah satu pusat budaya yang berdiri semenjak zaman mataram menjadi penting sebagai upaya pelestarian nilai budaya. Pelestarian nilai budaya dilandasi oleh semangat renaissance yang berdasarkan (*Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan DIY*, 2012).

Pada aspek terkecil pembangunan pada wilayah perdesaan dapat menunjang pengembangan ekonomi lokal. Dalam pengembangan ekonomi lokal perlu ada kesinambungan untuk memperhatikan kontribusi sumber daya alam, manusia serta teknologi pendukung. Pembangunan ekonomi lokal harus melibatkan masyarakat sekitar untuk terlibat dalam pembangunan. Pemerintah tidak menjadi aktor tunggal yang menentukan pembangunan, tetapi juga harus melibatkan aktor lain seperti masyarakat, dunia usaha, Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM) / *Non-Government Organization (NGO)*, dan lain sebagainya (Kurniawan, 2010).

Salah satunya destinasi wisata puri mataram, destinasi wisata yang terletak di Desa Tridadi, Sleman ini resmi dibuka pada tanggal 1 November 2018. Puri mataram ini didirikan oleh BUMDes Tridadi Makmur dengan bantuan dana dari pemerintah serta warga sekitar. Dengan adanya pengembangan desa wisata ini juga dapat menekan pertumbuhan tingkat urbanisasi. Pandangan masyarakat Indonesia saat ini menganggap bahwa hidup di kota dapat meningkatkan kesejahteraan hidup. Padahal jika potensi suatu desa dikelola dengan baik dapat pula meningkatkan kesejahteraan hidup masyarakat desa.

Penelitian ini menggunakan *Cost Benefit Analysis* untuk mengetahui dampak dari pengembangan desa wisata puri mataram kampung flory serta memberi gambaran tentang dampak yang ditimbulkan menggunakan nilai kelayakan dalam

CBA. Cost Benefit Analysis digunakan untuk menilai suatu proyek layak atau tidak dijalankan didasarkan kesejahteraan sosial dan kelayakan finansial (Wahyu *et al.*, 2013). Bentuk dari peningkatan kesejahteraan masyarakat juga berbeda-beda, ada yang berupa peningkatan kualitas hidup maupun peningkatan sarana prasarana yang diperoleh masyarakat.

TINJAUAN PUSTAKA

Analisis Kelayakan Finansial

Analisis kelayakan finansial merupakan metode untuk mengetahui proyeksi dari sebuah pendanaan dan aliran kas, hal tersebut untuk menilai suatu proyek layak atau tidak untuk dijalankan. Analisis finansial adalah sebuah metode analisis untuk membandingkan antara manfaat dan biaya untuk menentukan apakah suatu bisnis akan menguntungkan selama umur bisnis. (Husnan, S. dan Suwarno, 2000)

Analisis kelayakan finansial menggunakan beberapa metode untuk menilai kelayakan suatu usaha, yaitu : *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)* dan *Payback Periode (PP)*.

1. *Net Present Value (NPV)*

NPV mempunyai banyak istilah lain yang digunakan, *Present Worth Analysis (PWA)* ataupun *Present Value Method (PVM)* dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai analisis nilai sekarang. Metode *NPV* ini menghitung perbedaan dari *present value* (nilai sekarang) investasi dengan *present value* (nilai sekarang) penerimaan-penerimaan kas bersih pada tahun-tahun yang akan datang. Untuk mendapatkan nilai sekarang harus ditentukan dulu suku bunga yang sesuai dengan kondisi pertumbuhan suatu perekonomian. Analisis *NPV* adalah analisis dapat merubah manfaat dan nilai dari masa datang agar sebanding atau sama berdasarkan nilai di asa sekarang. Dari nilai tersebut dapat dibandingkan nilai masa sekarang dari manfaat dengan biaya-biaya yang dibutuhkan masa datang, untuk menentukan manfaat yang didapat lebih besar dari biaya yang dikeluarkan.

2. *Internal Rate Of Return (IRR)*

IRR sebagai laju pengembalian bunga pada pinjaman yang dikembalikan saat jadwal pengembalian. Sehingga memberikan nilai present (jumlah pengeluaran yang diekuivalensi dengan nilai sekarang dan jumlah pengeluaran yang diekuivalensi waktu sekarang) sama dengan nol. Nilai ekivalensi adalah nilai yang sama dengan proyeksi waktu yang berbeda. Teknik *IRR* lebih rumit dalam perhitungan karena menggunakan *trial & error*, ekstraporasi, dan lain-lain. Akan tetapi penggunaan *IRR* besar manfaatnya karena akan lebih mudah dipahami artinya (Agus, 2011). Teknik *IRR* mencai tingkat bunga dari suatu proyek dimana nilai sekarang (*present value/pv*) dari pengeluaran kas. (Reksodriprodjo, 1988) Pada intinya, metode ini adalah untuk mencari suku bunga dari nilai sekarang berdasarkan setiap proses yang didiskontokan dengan tingkat suku bunga tersebut sama sama dengan nilai sekarang dari suatu proyek. Keuntungan dari penggunaan Teknik *IRR* adalah jika analisis *NPV* diperlukan penetapan suku bunga terlebih dahulu, pada analisis *IRR* mencari tingkat

pengembalian bunganya, sehingga akan lebih mudah dipahami seberapa baik proyek jika dana dialokasikan pada proyek tersebut.

3. *Payback Period*

Payback Period (PP) adalah sebuah metode yang digunakan untuk menghitung berapa lama waktu pengembalian modal yang dikeluarkan untuk suatu investasi. *Payback Period* adalah suatu periode yang menggambarkan berapa lama periode yang diperlukan sebuah usaha untuk mengembalikan modal yang telah dikeluarkan. Metode *Payback Period* sering digunakan sebagai alat pertimbangan dalam memilih sebuah investasi, karena apabila semakin pendek periode pengembaliannya maka semakin pendek juga resiko kerugian (Putri *et al.*, 2013). Selain itu, dapat pula sebagai alat perbandingan beberapa proyek yang memiliki resiko dan *rate of return* yang sama dengan cara melihat periode waktu pengembalian.

Analisis Cost Benefit

Analisis cost benefit sering digunakan untuk menilai apakah suatu proyek akan memberikan manfaat lebih bagi masyarakat. Analisis ini digunakan sebagai alat untuk mengambil sebuah arah keputusan dan mengevaluasi kelayakan dari suatu proyek yang akan dilaksanakan. Proyek yang memberikan dampak negatif lebih banyak ketimbang dampak positifnya sebaiknya tidak dilaksanakan atau dicarikan opsi proyek yang lain.

Konsep *CBR* sederhananya mengukur dan mengetahui manfaat (*benefit*) dan biaya (*cost*) dari sebuah proyek yang kemudian dapat dibandingkan. Walaupun terlihat sederhana, dalam pelaksanaannya kesulitan dalam analisis ini berhubungan dengan bagaimana mengetahui dan menilai sebuah manfaat, mengetahui dan menilai biaya yang ditimbulkan, menentukan tingkat diskonto (*discount rate*).

(Pindyck, 2014) Dalam ekonomi ada dua penjelasan mengenai biaya yakni biaya akuntansi dan biaya ekonomi. Biaya yang ditambah dengan biaya penyusutan atas aktiva tetap dapat disebut sebagai biaya akuntansi. Sedangkan biaya ekonomi merupakan beban yang ditimbulkan akibat penggunaan bahan baku operasional dalam proses produksi. Namun, (Soeharto, 1999) menyatakan bahwa biaya dibagi menjadi 3 yakni; biaya awal/biaya pembangunan, modal kerja (*capital working*), serta biaya operasional atau biaya produksi. Sedangkan manfaat sebuah proyek dapat dibedakan menjadi dua yaitu; manfaat semu dan manfaat riil.

Metode *CBR* adalah metode yang dilakukan dengan cara membandingkan seluruh manfaat yang telah dihitung selama periode waktu investasi ditetapkan dengan seluruh biaya yang dinyatakan dalam tahun ke-0 (*Present Value*). (Suparmoko, 1989) menyatakan analisis biaya manfaat dapat diikhtisarkan bahwa analisis ini dapat digunakan untuk mengavaluasi proyek-proyek yang mengganggu lingkungan hidup dan kepentingan umum. Hal yang diperhatikan dalam metode ini adalah tahun awal dimulainya investasi atau bisa disebut tahun ke-0. Kemudian periode waktu investasi (*N*) dalam hal ini berapa lama investasi direncanakan dan dilakukan. Kemudian suku bunga investasi (*i*).

METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian yang dilakukan ini menggunakan metode kuantitatif dengan format deskriptif. Lokasi yang dipilih penelitian ini adalah di wilayah desa wisata Puri Mataram Kampung Flory, di Dusun Drono, Tridadi, Kabupaten Sleman yang dilakukan pada bulan Juni – Agustus 2019. Penelitian ini menggunakan dua jenis data yaitu data primer dan data sekunder. Pengumpulan data primer dilakukan pada saat kegiatan survei lapangan dan penelitian. Kegiatan yang dilakukan pada saat pengumpulan data primer adalah sebagai berikut: Penelitian awal berkaitan dengan mencari tahu pihak mana pihak terkait yang berhubungan dengan proses pembangunan Desa Wisata Puri Mataram Kampung Flory. Data sekunder adalah data yang didapatkan melalui sumber literasi dan sumber data lain yang mendukung untuk penelitian ini. Data-data tersebut diperoleh dari: Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Sleman, Badan Pusat Statistik (BPS) DIY, Pengelola Desa Wisata Puri Mataram (BUMDes Tridadi Makmur).

Analisis dalam pengolahan data yang dilakukan dalam penelitian ini menggunakan analisis sebagai berikut:

1. Analisis studi kelayakan finansial.

Studi kelayakan finansial merupakan sebuah penelitian yang menilai tentang apakah sebuah proyek layak secara finansial. Keberhasilan dalam hal ini dapat diartikan berbeda-beda. Terdapat pihak yang mendefinisikan dalam arti yang lebih kecil, seperti pihak swasta yang lebih menilai tentang manfaat ekonomis dari sebuah investasi. Sedangkan dari pihak lain, melihat keuntungan dalam hal yang lebih luas tidak hanya dalam hal profit seperti pemerintah. (Putri and Qomariyah, 2014).

a. *Net Present Value (NPV)*

Net Present Value merupakan metode analisis biaya manfaat (*Cost Benefit Analysis*) yang dilakukan dengan mendiskontokan pendapatan dan manfaat proyek pembangunan desa wisata Puri Mataram Kampung Flory dibagi dengan suku bunga investasi. Nilai *NPV* dari pembangunan Desa Wisata Puri Mataram Kampung Flory untuk perhitungannya dapat menggunakan rumus sebagai berikut (Mangkoesoebroto, 1994) :

$$NPV = \sum_{t=1}^T \frac{C_t}{(1+r)^t} - C_0$$

Di mana:

NPV = Nilai Bersih Sekarang

C_t = Arus kas pada periode ke t

C_0 = Jumlah nilai modal awal

r = Discount Rate (Tingkat Bunga)

Dari perhitungan *NPV* akan diperoleh hasil yang dapat diinterpretasikan sebagai berikut:

- 1) Jika $NPV > 0$, menunjukkan proyek memberikan manfaat lebih banyak dibandingkan biaya dan layak dilaksanakan,

2) Jika $NPV < 0$, menunjukkan proyek memberikan manfaat lebih sedikit dibandingkan biaya dan tidak layak dilaksanakan.

b. *Internal Rate Of Return (IRR)*

IRR adalah suku bunga yang dihitung pada saat $NPV=0$, jadi sebelum menghitung *IRR* lebih baik mencari nilai *NPV* lebih dahulu. Kemudian dari nilai *IRR* dibandingkan dengan *Discount Rate* untuk mengetahui kelayakan proyek. *IRR* sendiri biasanya memiliki nilai yang positif dengan *NPV*, hanya beberapa kasus saja yang menunjukkan nilai *IRR* dan *NPV* berbeda nilainya. *IRR* dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut (Mangkoesoebroto, 1994) :

$$IRR = \frac{i1 + NPV \times (i2 + i2)}{NPV1 - NPV2}$$

Dimana:

$i1$ = Tingkat Bunga 1

$i2$ = Tingkat Bunga 2

$NPV 1$ = Nilai sekarang 1

$NPV 2$ = Nilai sekarang 1

Dari perhitungan *IRR* akan diperoleh hasil yang dapat diinterpretasikan sebagai berikut:

- 1) Jika $IRR > Discount Rate$ maka Pembangunan Desa Wisata Puri Mataram Kampung Flory Layak untuk dilaksanakan.
- 2) Jika $IRR < Discount Rate$ maka Pembangunan Desa Wisata Puri Mataram Kampung Flory tidak layak untuk dilaksanakan.

c. *Payback Period (PP)*

Payback period adalah periode yang diperlukan untuk mengembalikan modal pengeluaran yang dilakukan pada sebuah investasi dengan menggunakan *Net Cash Flow*. Suatu proyek dikatakan layak bila $PP < Umur Ekonomis$ dan tidak layak ketika $PP > Umur Ekonomis$. Berikut adalah cara menghitung *Payback Period* (Asti, Dominicus Savio Priyarsono, 2016):

$$PP = n + \frac{a - b}{c - d} \times 1 \text{ tahun } \cup$$

Di mana:

n = tahun terakhir sebelum BEP.

a = modal awal.

b = arus kas tahun ke n .

c = arus kas tahun ke $(n-1)$.

2. *Cost Benefit Analysis*

(Campbell, 2003) menyatakan “*Social benefit-cost analysis is a process of identifying, measuring and comparing the social benefits and costs of an investment projector program.*” *Social benefit-cost analysis* atau analisis biaya sosial adalah proses mengidentifikasi, menguji, dan membandingkan manfaat sosial dan biaya investasi dari suatu proyek atau program.

Benefit Cost Ratio digunakan dengan membandingkan semua manfaat yang telah diproyeksikan selama umur ekonomi bisnis dengan total biaya yang telah direncanakan selama proyek tersebut dilaksanakan. Kemudian dinyatakan dalam tahun ke-0 (*Present*). Perhitungan dari BCR dapat digambarkan dengan rumus berikut ini (Mangkoesebroto, 1994) :

$$BCR = \frac{\sum Bt/(1+i)^t}{\sum Ct/(1+i)^t}$$

Di mana :

BCR = Benefit Cost Ratio

$\sum Bt$ = Jumlah Benefit/Manfaat

$\sum Ct$ = Jumlah Cost/Biaya

Dari perhitungan *CBR* akan diperoleh hasil yang dapat diinterpretasikan sebagai berikut:

- 1) Jika $BCR > 1$ diartikan proyek dalam hal ini Pembangunan Desa Wisata Puri Mataram Kampung Flory layak untuk dijalankan.
- 2) Jika $BCR < 1$ diartikan proyek dalam hal ini Pembangunan Desa Wisata Puri Mataram Kampung Flory tidak layak dijalankan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Net Present Value (NPV)

Net Present Value merupakan seluruh arus kas yang diproyeksikan dalam masa yang akan datang yang telah didiskontokan pada masa sekarang. *Net Present Value* dihasilkan dari selisih antara jumlah *Cash Flow* masuk/pendapatan dengan *Cash Flow* keluar/pengeluaran dari setiap tahunnya yang telah didiskontokan menggunakan tingkat bunga yang sudah ditentukan sebelumnya. Adapun tingkat bunga yang telah ditentukan adalah 12.97%, dengan begitu maka berikut adalah perhitungan *NPV* dari proyek ini adalah:

$$NPV = \sum_{t=i}^T \frac{Ct}{(1+r)^t} - C_0$$

Tabel 2. Perhitungan *Net Present Value*

Tahun ke-	Tahun	Net Cash Flow	Diskon Rate 12.97%	Present Value
1	2018	(1,831,009,797)	0.89	- 1,620,729,671
2	2019	(1,563,621,292)	0.78	- 1,225,099,620
3	2020	890,456,575	0.69	617,550,516
4	2021	688,035,668	0.61	422,367,616
5	2022	994,064,585	0.54	540,149,745
6	2023	797,975,715	0.48	383,803,705
7	2024	1,110,787,984	0.43	472,901,375
8	2025	922,975,755	0.38	347,816,044

9	2026	1,244,577,522	0.33	415,146,314
10	2027	1,053,565,352	0.30	311,071,790
11	2028	1,362,815,996	0.26	356,169,138
12	2029	5,009,780,439	0.23	1,158,931,242
Net Present Value				2,180,078,195

Sumber : Data diolah.

Perhitungan NPV tersebut menghasilkan nilai sebesar Rp.2,180,078,195,-. Nilai tersebut adalah nilai di atas 0 atau dengan kata lain $NPV > 0$. Oleh sebab itu, menurut perhitungan dengan metode NPV pembangunan Puri Mataram layak secara finansial berdasarkan penilaian NPV.

Internal Rate Of Return (IRR)

Internal Rate Of Return merupakan tingkat suku bunga yang digunakan untuk mendiskontokan nilai sekarang dari aliran kas masuk untuk menghasilkan jumlah yang sama terhadap nilai sekarang membuat $NPV = 0$. Untuk mencari tingkat bunga agar nilai $NPV = 0$, diperlukan cara *trial and error*. Berikut hasil perhitungan yang didapatkan menggunakan cara *trial and error* :

$$IRR = \frac{i1 + NPV \times (i2 + i2)}{NPV1 - NPV2}$$

Tabel 3. Perhitungan *Internal Rate Of Return*

Tahun ke-	Tahun	Arus Kas Bersih	Diskon Rate 12.97%	Present Value
1	2018	(1,831,009,797)	0.89	- 1,620,729,671
2	2019	(1,563,621,292)	0.78	- 1,225,099,620
3	2020	890,456,575	0.69	617,550,516
4	2021	688,035,668	0.61	422,367,616
5	2022	994,064,585	0.54	540,149,745
6	2023	797,975,715	0.48	383,803,705
7	2024	1,110,787,984	0.43	472,901,375
8	2025	922,975,755	0.38	347,816,044
9	2026	1,244,577,522	0.33	415,146,314
10	2027	1,053,565,352	0.30	311,071,790
11	2028	1,362,815,996	0.26	356,169,138
12	2029	5,009,780,439	0.23	1,158,931,242
Net Present Value				2,180,078,195
Internal Rate of Return				24%

Sumber : Data diolah.

Nilai *Internal Rate of Return* dari pembangunan Puri Mataram menghasilkan nilai 24%. Sementara nilai *Discount Rate* adalah 12,97% yang berarti $IRR > Discount Rate$. Berdasarkan perhitungan dengan metode IRR, jika $IRR > Discount Rate$ maka pembangunan Puri Mataram layak secara finansial menurut penilaian IRR.

Payback Period (PP)

Payback Period merupakan metode yang dilakukan untuk menghitung periode atau waktu yang dibutuhkan untuk dapat mengembalikan modal awal dari sebuah proyek/usaha. Untuk menghitung *payback period* perlu terlebih dahulu menghitung aliran kas bersih pada tahun proyeksi. Berikut adalah hasil perhitungan *payback period* dari unit usaha Puri Mataram :

$$PP = n + \frac{a - b}{c - d} \times 1 \text{ tahun } U$$

Tabel 4. Perhitungan *Payback Period*

Tahun ke-	Tahun	Kegiatan Operasi	Kegiatan Investasi	Arus Kas Bersih	Payback Period
1	2018	402,512,194	2,233,521,992	(1,831,009,797)	(1,831,009,797)
2	2019	1,442,678,708	3,006,300,000	(1,563,621,292)	(3,394,631,090)
3	2020	890,456,575		890,456,575	(2,504,174,515)
4	2021	688,035,668		688,035,668	(1,816,138,846)
5	2022	994,064,585		994,064,585	(822,074,262)
6	2023	797,975,715		797,975,715	(24,098,547)
7	2024	1,110,787,984		1,110,787,984	1,086,689,437
8	2025	922,975,755		922,975,755	2,009,665,193
9	2026	1,244,577,522		1,244,577,522	3,254,242,714
10	2027	1,053,565,352		1,053,565,352	4,307,808,067
11	2028	1,362,815,996		1,362,815,996	5,670,624,063
12	2029	1,177,697,006		1,177,697,006	6,848,321,069

Sumber : Data diolah.

Berdasarkan perhitungan *Payback Period* didapatkan hasil 6 tahun 1 bulan. Hal itu berarti modal yang berada di dalam aktiva tetap dapat kembali dalam waktu 6 tahun 1 bulan. Unit usaha ini memiliki umur ekonomis di atas 10 tahun. Hal itu dapat dilihat dari penyusutan aktiva tetap yang dimiliki Puri Mataram. Oleh sebab itu $PP < \text{Umur Ekonomis}$ artinya usaha ini layak secara finansial berdasarkan penilaian *Payback Period*.

Benefit Cost Ratio (BCR)

Secara teoritis *C/B Ratio* adalah sebuah selisih antara *benefit* (manfaat) yang diperoleh dengan *cost* (biaya) yang dikeluarkan untuk kegiatan operasional. Nilai *C/B Ratio* digunakan sebagai alat untuk mengetahui suatu usaha layak dilanjutkan atau tidak dilanjutkan. Berikut merupakan hasil perhitungan *C/B Ratio* dari usaha ini :

$$BCR = \frac{\sum Bt/(1+i)^t}{\sum Ct/(1+i)^t}$$

Tabel 5. Perhitungan *B/C Ratio*

Tahun	Total Benefit	Total Cost	PV Benefit	PV Cost	B/C Ratio
2018	1,845,538,436	1,310,314,713	1,771,830,296	1,257,982,635	1.41
2019	6,831,350,947	5,035,296,405	6,296,578,969	4,641,123,212	1.36
2020	7,282,220,109	6,298,966,983	6,444,079,474	5,573,992,991	1.16
2021	7,762,846,636	6,714,698,804	6,595,035,253	5,704,566,560	1.16
2022	8,275,194,514	7,157,868,925	6,749,527,247	5,838,198,879	1.16
2023	8,821,357,352	7,630,288,274	6,907,638,292	5,974,961,603	1.16
2024	9,403,566,937	8,133,887,301	7,069,453,167	6,114,928,061	1.16
2025	10,024,202,355	8,670,723,862	7,235,058,637	6,258,173,304	1.16
2026	10,685,799,711	9,242,991,637	7,404,543,498	6,404,774,138	1.16
2027	11,238,255,556	9,720,854,305	7,476,342,547	6,466,878,802	1.16
2028	11,819,273,368	10,223,422,473	7,548,837,804	6,529,585,672	1.16

2029	12,430,329,801	10,751,973,414	7,622,036,020	6,592,900,587	1.16
Rata-Rata B/C Ratio					1.19

Sumber : Data diolah.

Nilai *Benefit Cost Ratio* dari pembangunan Puri Mataram Ini adalah 1,19%, hal itu berarti nilai $BCR > 1$, artinya jumlah manfaat (*benefit*) yang didapatkan lebih banyak dari biaya (*cost*) yang dikeluarkan. Berdasarkan perhitungan *BCR* jika nilai $BCR > 1$ dapat diartikan pembangunan unit usaha Puri Mataram layak dijalankan.

SIMPULAN

Kesimpulan

Berdasarkan dari pembahasan dan hasil perhitungan di atas, sehingga dapat diketahui kesimpulan dari penelitian ini, yaitu:

1. Studi kelayakan finansial dari pembangunan unit usaha Puri Mataram Kampung Flory, yaitu:
 - a. *Net Present Value (NPV)* diperoleh hasil senilai Rp. 2.180.078.195,- > 0 , sehingga artinya pembangunan unit usaha Puri Mataram Kampung Flory layak dilaksanakan menurut perhitungan *NPV*.
 - b. *Internal Rate Of Return (IRR)* didapatkan hasil sebesar 24% $> Discount Rate$, yang artinya pembangunan unit usaha Puri Mataram Kampung Flory layak dilaksanakan menurut perhitungan *IRR*. *Discount Rate* ini diambil berdasarkan *Discount Rate* yaitu 12.97%.
 - c. *Payback Period (PP)* dari perhitungan di atas periode pengembalian investasi adalah 6 tahun 1 bulan. $PP < Umur Ekonomis$ berarti unit usaha Puri Mataram layak dilaksanakan.
2. Analisis Manfaat dan Biaya (*Benefit Cost Analysis*) dari pembangunan unit usaha Puri Mataram Kampung Flory adalah sebagai berikut:
 - a. Perhitungan *B/C Ratio* menghasilkan ratio 1.19 > 1 , artinya benefit yang diterima lebih besar dari cost yang dikeluarkan. Sehingga menurut perhitungan *B/C Ratio* pembangunan unit usaha Puri Mataram layak dijalankan.

Saran

Puri Mataram Kampung Flory harus selalu berupaya meningkatkan pelayanan dan kenyamanan lokasi wisata. Perlu ada pengenalan produk-produk wisata melalui media-media sosial mengingat ini adalah objek wisata yang masih baru. Pengembangan objek wisata ini kedepannya harus tetap berjalan agar dapat meningkatkan lapangan kerja bagi penduduk sekitar.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus, P. & P. (2011) *Ekonomi Teknik Yogyakarta*. Graha Ilmu.
- Asti, Dominicus Savio Priyarsono, dan S. (2016) 'ANALISIS BIAYA MANFAAT PROGRAM PEMBANGUNAN FOOD ESTATE DALAM PERSPEKTIF PERENCANAAN WILAYAH: STUDI KASUS PROVINSI KALIMANTAN BARAT', 4(2), pp. 79–90.
- Campbell, H. & R. B. (2003) *Benefit-Cost Analysis Financial and Economics Appraisal Using Spreadsheet*. New York: Cambrige Press.
- Dinas Pariwisata Yogyakarta (2018) *Laporan Kinerja 2018*. YOGYAKARTA.
- Husnan, S. dan Suwarno, M. (2000) *No Title Studi Kelayakan Proyek*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Kurniawan, W. (2010) *Sentra Pengembangan Desa Wisata di Desa Tirtoadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman*. Yogyakarta.
- Mangkoesebroto, G. (1994) *Ekonomi Publik*. YOGYAKARTA: BPFE.
- Pindyick, R. S. & D. L. R. (2014) *Mikroekonomi Edisi 8*. Jakarta: Erlangga.
- Putri, N. R. and Qomariyah, S. (2014) 'Studi kelayakan pembangunan proyek air minum dalam kemasan galon (amdk)', pp. 793–799.
- Putri, S. R. *et al.* (2013) 'MALL DINOYO KOTA MALANG', 7(3), pp. 257–263.
- Reksodriprodjo, S. & P. (1988) *Ekonomi Sumber Daya Alam dan Energi edisi kedua*. Yogyakarta: BPFE.
- Soeharto, I. (1999) *Manajemen Proyek: dari Proyek Konseptual Sampai Operasional Jilid I & II*. Jakarta: Erlangga.
- Suparmoko, M. (1989) *Ekonomi Sumber Daya Alam dan Lingkungan*. YOGYAKARTA: BPFE.
- Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan DIY* (2012).
- Wahyu, D. *et al.* (2013) 'Analisa Manfaat Biaya Proyek Pembangunan Taman Hutan Raya (Tahura) Bunder Daerah Istimewa Yogyakarta', 1(1), pp. 1–5.