

# Faktor yang Mempengaruhi dan Analisa Kelayakan pada Proyek Pengembangan Wahana Wisata Taman Rekreasi Tlogomas di Kota Malang

Lalu Mulyadi, Chairumin Alfin, Edi Hargono Dwi Putranto

Teknik Sipil Manajemen Konstruksi, Pasca Sarjana Magister Teknik, Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Malang.

## Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor apa saja yang mempengaruhi keputusan kedatangan wisatawan ke kawasan wisata taman rekreasi tlogomas dan menganalisis kelayakan pengembangan kawasan wisata taman rekreasi tlogomas sebagai kawasan wisata taman rekreasi. Adapun teknik pengolahan data didasarkan kepada aspek-aspek analisis kelayakan melalui teknik analisis deskriptif dan regresi terhadap variabel-variabel yang telah ditentukan dan melalui NPV, IRR dan BCR untuk mengkaji aspek kelayakan finansial. Hasil penelitian diperoleh nilai F hitung sebesar 41,204, artinya faktor marketing mix, sosial budaya dan psikologi secara simultan berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan wisatawan, nilai t hitung dari setiap variabel independen lebih besar dari t tabel (1,660), artinya faktor marketing mix, sosial budaya dan psikologi berpengaruh signifikan terhadap keputusan wisatawan dalam melakukan kunjungan wisata di Taman Rekreasi Tlogomas; Berdasarkan analisis kelayakan proyek, didapat nilai NPV Rp. 674.090.696.167,- nilai IRR sebesar 22 %, nilai BCR 1.79. Maka investasi pengembangan wahana wisata Taman Rekreasi Tlogomas dianggap layak.

**Kata-kunci** : faktor, kelayakan finansial, regresi, variabel

## Pengantar

Kota Malang merupakan salah satu kota yang berada di Provinsi Jawa Timur. Kota Malang berbatasan langsung dengan Kota Batu yang merupakan salah satu kota tujuan utama wisatawan. Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010–2030, Taman Rekreasi Tlogomas termasuk dalam kawasan objek wisata yang diprioritaskan untuk dikembangkan. Kawasan objek wisata Taman Rekreasi Tlogomas di nilai memiliki lokasi yang strategis dan potensi yang layak untuk di kembangkan.

Usaha mengembangkan dunia pariwisata Indonesia ini didukung dengan UU nomor 9 Tahun 1990 dan UU nomor 10 Tahun 2009 tentang Ke pariwisataan yang menyebutkan keberadaan obyek wisata pada suatu daerah akan sangat menguntungkan, antara lain meningkatnya Pendapatan Asli Daerah (PAD). Oleh karena itu pengembangan dan pelaksanaan kepariwisataan

harus diupayakan secara terencana, bertahap dan berkesinambungan setelah melalui pengkajian secara cermat

Untuk kepentingan tersebut di atas, maka di perlukan kegiatan analisa kelayakan pada proyek pembangunan pengembangan taman rekreasi tlogomas dan mengetahui faktor yang mempengaruhi keputusan wisatawan. Dari hasil penyusunan analisa kelayakan ini akan dapat diketahui kelayakan rencana pembangunan pengembangan Taman Rekreasi Tlogomas ditinjau dari aspek ekonomi finansial pengelolaan kawasan Taman Rekreasi Tlogomas. Oleh karena dari itu analisis yang dilakukan lebih menitikberatkan pada analisis ekonomi finansial dan mengetahui faktor yang mempengaruhi keputusan wisatawan dalam melakukan kunjungan wisata. Bagi pengembang, analisis ini merupakan suatu keharusan untuk menghindari kesalahan pengambilan keputusan dalam berinvestasi. Se-

lain itu sebagai upaya menghindari keterlanjuran penanaman modal yang besar untuk kegiatan yang tidak menguntungkan. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka dilakukan suatu analisis ekonomi finansial dan analisis faktor yang mempengaruhi keputusan wisatawan dalam melakukan kunjungan wisata pada Taman Rekreasi Tlogomas tersebut.

## Metode

Jenis penelitian adalah penelitian deskriptif kualitatif. Metode penelitian yang dipakai metode kualitatif dengan menggunakan data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data primer dengan melakukan *observasi* (pengamatan langsung) dan wawancara kepada informan yang telah ditetapkan dan responden dengan menggunakan kuesioner, sedangkan untuk data sekunder diperoleh dari studi pustaka

### Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan metode survei untuk menjangkau data dan informasi langsung dari masyarakat, di samping metode *desk research*. Adapun pendekatan yang digunakan adalah pendekatan ekonomi, digunakan untuk menilai kelayakan proyek pembangunan pengembangan Taman Rekreasi Tlogomas di Kota Malang di tinjau dari aspek finansial. Dalam studi ini unit analisisnya adalah Pengembangan Wahana Taman Rekreasi Tlogomas itu sendiri.

### Metode Analisis Data

Proses yang digunakan dalam pengolahan data adalah analisis dan sintesis. Proses pengolahan data akan menghasilkan beberapa alternatif-alternatif pemecahan terhadap permasalahan yang dihadapi untuk mendapatkan hasil studi kelayakan. Adapun teknik pengolahan data di dasarkan kepada aspek-aspek analisis kelayakan yang antara lain meliputi:

1. Aspek kelayakan teknis, melalui teknik analisis deskriptif dan regresi terhadap variabel-variabel yang telah ditentukan.

2. Aspek kelayakan finansial, melalui *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Returns* (IRR) dan *Benefit Cost Ratio* (BCR).

## Analisis dan Interpretasi

Berdasarkan hasil perhitungan, maka persamaan regresi linier berganda dalam penelitian ini sebagai berikut:  $Y = 20.531 + 1.173 X_1 + 1.364 X_2 + 1.354 X_3$ . Koefisien regresi *konstanta* adalah 20.531 artinya bahwa tingkat keputusan wisatawan dalam melakukan kunjungan wisata di Taman Rekreasi Tlogomas dipengaruhi oleh faktor *marketing mix*, sosial budaya dan psikologi sebesar 20,531. Sedangkan koefisien regresi semua variabel bebas bertanda positif ini berarti bahwa faktor *marketing mix*, faktor sosial budaya dan faktor psikologi mempunyai hubungan yang positif dengan keputusan wisatawan dalam melakukan kunjungan wisata di Taman Rekreasi Tlogomas, artinya mempunyai hubungan yang searah atau dengan kata lain faktor *marketing mix*, sosial budaya dan psikologi akan diikuti dengan tingginya keputusan wisatawan melakukan kunjungan wisata di Taman Rekreasi Tlogomas. Dari hasil pengolahan data komputersasi dengan menggunakan program SPSS dapat dilihat nilai  $R = 0,750$ , artinya hubungan positif dan kuat antara variabel faktor *marketing mix*, sosial budaya, dan psikologis 75,00% sisanya 25,00% dipengaruhi variabel lain. Dari hasil tersebut diperoleh nilai koefisien determinasi ( $R^2$ ) = 0,549. Hal ini menunjukkan bahwa sebesar 54,90% keputusan wisatawan dapat dijelaskan oleh variabel (*marketing mix*, sosial budaya dan psikologis), sedangkan sisanya ( $100\% - 54,90\% = 45,10\%$ ) dijelaskan faktor-faktor lain yang tidak diteliti. Untuk menguji pengaruh *marketing mix*, sosial budaya dan psikologi secara serempak terhadap keputusan wisatawan dalam melakukan kunjungan wisata di Taman Rekreasi Tlogomas, di gunakan uji Statistik F (uji F). Apabila nilai F hitung > nilai F tabel, maka faktor *marketing mix*, sosial budaya dan psikologi secara *simultan* berpengaruh positif dan *signifikan* terhadap keputusan wisatawan dalam melakukan kunjungan wisata di Taman Rekreasi Tlogomas Malang.

Berdasarkan hasil uji serempak, maka diperoleh nilai F hitung sebesar 41,204, dengan signifikansi 0,000, sedangkan F tabel pada tingkat kepercayaan (*confidence interval*) 95% atau  $\alpha = 0,05$  adalah 2,70. Dengan membandingkan nilai F hitung dengan F tabel, maka F hitung (41,240) lebih besar dari F tabel (2,70). Dengan demikian faktor *marketing mix*, sosial budaya dan psikologi secara *simultan* berpengaruh positif dan *signifikan* terhadap keputusan wisatawan dalam melakukan kunjungan wisata di Taman Rekreasi Tlogomas Malang.

Untuk menguji pengaruh faktor *marketing mix*, faktor sosial budaya dan faktor psikologi terhadap keputusan wisatawan dalam melakukan kunjungan wisata di Taman Rekreasi Tlogomas, digunakan uji Statistik t (uji t). Apabila nilai t hitung > nilai t tabel, maka faktor *marketing mix*, sosial budaya dan psikologi secara *simultan* berpengaruh positif dan *signifikan* terhadap keputusan wisatawan dalam melakukan kunjungan wisata di Taman Rekreasi Tlogomas Malang. Hasil pengujian hipotesis secara parsial diperoleh nilai t hitung dari setiap variabel independen dan nilai t hitung dari setiap variabel independen akan dibandingkan dengan nilai t tabel dengan menggunakan tingkat kepercayaan 95% atau  $\alpha = 0,05$  maka diperoleh nilai t tabel 1,660. Dengan demikian hasil uji t menjelaskan bahwa masing-masing faktor *marketing mix*, sosial budaya dan psikologi berpengaruh *signifikan* terhadap keputusan wisatawan dalam melakukan kunjungan wisata di Taman Rekreasi Tlogomas. Berdasarkan masterplan pengembangan Taman Rekreasi Tlogomas, biaya yang dibutuhkan untuk pengembangan adalah sebesar Rp 72.690.880.000,-

Dari hasil pengolahan data biaya investasi, identifikasi prediksi potensi pendapatan, identifikasi prediksi biaya operasional dan prediksi cashflow dari pengelolaan wahana wisata taman rekreasi tlogomas 2016 – 2030 maka dapat dilakukan analisis kelayakan finansial NPV menunjukkan bahwa nilai positif sebesar Rp. 674.090.696.167,- atau lebih besar dari nol dimana Rp. 674.090.696.167,- > 0, artinya arus kas masuk lebih besar daripada nilai investasi sehingga investasi pengadaan lahan dalam rangka perluasan wahana wisata pemandian

alam selokambang dianggap layak; IRR menunjukkan nilai sebesar 22 % (dimana 22 % > 10%), artinya investasi sebesar Rp. 72.690.880.000,- memberikan tingkat keuntungan yang lebih besar daripada tingkat keuntungan yang disyaratkan (discount rate), sehingga perluasan wahana wisata pemandian alam selokambang dianggap layak; BCR menunjukkan nilai 1.79 (dimana 1.79 > 1), artinya arus kas masuk lebih besar daripada nilai investasi yang dikeluarkan. Dari perhitungan BCR maka investasi perluasan wahana wisata pemandian alam selokambang dianggap layak.

## Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, analisis dan hasil pembahasan, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut: Berdasarkan hasil penelitian mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan wisatawan dalam melakukan kunjungan wisata di Taman Rekreasi Tlogomas yang telah dibahas serta perhitungan-perhitungan statistik yang telah dilakukan, maka penulis menarik kesimpulan faktor *marketing mix*, sosial budaya dan psikologis secara *simultan* (bersama-sama) dan secara *parsial* (masing-masing) berpengaruh positif dan signifikan terhadap variabel keputusan wisatawan dalam melakukan kunjungan wisata di Taman Rekreasi Tlogomas.

Berdasarkan analisis kelayakan proyek, didapat nilai NPV menunjukkan Rp. 674,090,696,167 atau > 0, artinya arus kas masuk lebih besar daripada nilai investasi; Nilai IRR adalah 22 % (dimana 22 % > 10%), artinya investasi memberikan tingkat keuntungan yang lebih tinggi dari pada tingkat keuntungan yang di syaratkan (*discount rate*); Nilai CBR adalah 1.79 (dimana 1.79 > 1), artinya arus kas masuk lebih besar daripada nilai investasi yang dikeluarkan; dan *Payback Period* sebesar 6 tahun, artinya pengembangan wahana taman rekreasi tlogomas dianggap layak. Diantara faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan wisatawan dalam melakukan kunjungan wisata di Taman Rekreasi Tlogomas dalam penelitian ini, ditemukan bahwa faktor bauran pemasaran adalah faktor yang paling rendah nilainya berpengaruh terhadap keputusan wisatawan.

**Tabel 1.** Perhitungan Analisis Kelayakan Proyek

Tahun ke-n	Tahun Proyek	Pendapatan	Pengeluaran	Cash Flow	Discount Factor 10%	Present Value	Payback Period	Disco Payback Period
1	2016	15,912,500,000	160,200,000	15,752,300,000	0.9091	14,065,228,670	75,244,282,000	-60,924,009,273
2	2017	15,912,500,000	176,220,000	15,736,280,000	0.8264	12,544,962,416	59,508,002,000	-46,502,811,917
3	2018	15,912,500,000	193,842,000	15,718,658,000	0.7513	11,188,540,764	43,789,544,000	-31,979,683,594
4	2019	15,912,500,000	213,226,200	15,699,273,800	0.6830	9,976,888,500	28,090,070,200	-17,367,254,955
5	2020	15,912,500,000	234,548,820	15,677,951,180	0.6209	8,895,669,500	12,412,119,020	-2,677,344,830
6	2021	45,167,500,000	469,097,640	44,698,402,360	0.5645	14,632,770,351	-16,472,149,340	32,776,565,818
7	2022	45,167,500,000	516,007,404	44,651,492,596	0.5132	13,043,137,293	-45,309,507,936	60,107,632,608
8	2023	45,167,500,000	567,608,144	44,599,891,856	0.4665	11,626,567,598	-74,095,265,792	87,524,034,277
9	2024	45,167,500,000	624,368,958	44,543,131,042	0.4241	10,359,676,333	-102,824,262,834	115,008,162,058
10	2025	45,167,500,000	686,805,854	44,480,694,146	0.3855	9,230,632,367	-131,490,822,980	142,543,022,875
11	2026	187,372,500,000	755,486,440	186,617,013,560	0.3505	29,958,811,736	-235,695,385,540	272,218,449,015
12	2027	187,372,500,000	1,324,995,115	186,047,504,885	0.3186	26,603,118,332	-339,330,439,425	372,351,761,388
13	2028	187,372,500,000	1,457,494,626	185,915,005,374	0.2897	23,722,785,463	-442,832,993,799	472,813,997,013
14	2029	187,372,500,000	1,603,244,089	185,769,255,911	0.2633	21,146,802,285	-546,189,798,710	573,406,875,788
15	2030	187,372,500,000	1,763,568,498	185,608,931,502	0.2394	18,853,996,988	-649,386,279,212	674,090,696,167
<b>Σ Present Value</b>						<b>2,601,645,979</b>	<b>Payback Period</b>	<b>6 tahun</b>
<b>Investasi Awal</b>						<b>72,690,880,000</b>	<b>Cost &amp; Benefit Ratio (CBR)</b>	<b>1.797791215</b>
<b>Net Present Value (NPV)</b>						<b>674,090,696,167</b>	<b>Internal Rate of Return (IRR)</b>	<b>22 %</b>
							<b>Discounted payback period</b>	<b>&lt; 15 Tahun</b>

Oleh karena itu, pengelola harus lebih memfokuskan perhatian dalam perbaikan infrastruktur, sarana prasarana yang dibutuhkan oleh wisatawan, lebih meningkatkan strategi promosi, perbaikan sumber daya manusia dan mampu memodifikasi produk-produk wisata yang ditawarkan kepada wisatawan. Sehingga mampu menarik wisatawan dalam jumlah yang lebih banyak. Untuk penelitian selanjutnya, diharapkan meneliti variabel lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini, tetapi memberikan pengaruh terhadap keputusan wisatawan dalam melakukun kunjungan wisatan di Taman Rekreasi Tlogomas atau objek lain yang berbeda.

**Daftar Pustaka**

Fadia, ZUL. Ernawati, J. Ramdlani, S. (2015). *Pengembangan Taman Rekreasi Tlogomas Dengan Strategi Pola Penataan Fasilitas*. Jurnal. Kota Malang: Universitas Brawijaya.

Ghozali, Imam. (2011). *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program IBM. SPSS 19* (edisi kelima.) Universitas Diponegoro Semarang.

Giatman, Muhammad. (2006). *Ekonomi Teknik*. PT Raja Grafindo. Jakarta: Persada.

Husnan dan Suwasono. (2000). *Studi Kelayakan Proyek*. Edisi 4. Unit Penerbit dan Percetakan AMP YKPN, Yogyakarta.

Kadariah. (2001). *Evaluasi Proyek Analisis Ekonomi*. Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. Jakarta.

Kotler, Philip. (2002). *Manajemen Pemasaran*, Jilid 1 dan 2. Jakarta: PT. Indeks Kelompok Gramedia.

Lora, D. (2012). *Rencana Pengembangan Objek Wisata Pemandian AirDingin Lubuk Minturun Kota Padang*. Artikel. Padang: Universitas Andalas.

Pemerintah Daerah Kota Malang. (2013). *Ringkasan Eksekutif, Rencana Induk Pengembangan Pariwisata Daerah (RIPPPDA)* Kota Malang tahun 2013.

Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010-2030.

Republik Indonesia. Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1969 Tentang Pedoman Pembinaan Pengembangan Kepariwisataan Nasional.

Republik Indonesia. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 41 Tahun 2007 Tentang Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budi Daya.

Republik Indonesia. Undang-undang Nomor 10 Tahun 2009. Tentang Kepariwisataan.

Soeharto, Imam. 2002. *Manajemen Proyek* Jilid 1 dan 2. Jakarta : Erlangga.

Sugiyono. (2002). *Metode Penelitian Bisnis*. Cetakan Ke empat, Al Fabela: Bandung.

Syahyunan. (2014). *Manajemen Keuangan: Perencanaan, Analisis dan Pengendalian Keuangan*. Medan: USU Press.

Yoeti, Oka A. (1996). *Pengantar Ilmu Pariwisata*. Bandung: Angkasa.