

ANALISIS PAYBACK PERIOD, NET PRESENT VALUE (NPV), DAN INTERNAL RATE OF RETURN (IRR) PADA USAHA PERHOTELAN DI KEPULAUAN SERIBU

Muhammad Nasim Harahap
Universitas Singaperbangsa Karawang
muhammad.nasim@feb.unsika.ac.id

ABSTRACT

This analysis was conducted to determine the feasibility of investing in a tourism area in the Thousand Islands, with the aim of whether the investment carried out was feasible to continue or not feasible to continue. In this analysis, the methods of Payback Period (PP), Net Present Value (NPV) and Internal Rate of Return (IRR) are used. The research method used in this study uses primary and secondary data. Based on the results of the Payback Period (PP) analysis obtained within 5 years, the Net Present Value (NPV) value is Rp. 480,200,278., while the Internal Rate of Return (IRR) is 17% greater than the interest rate of 15% ($17% > 15%$). Thus, these results can be concluded that investment in the hotel business in the Kepulauan Seribu is feasible.

Keywords : Payback Period, Net Present Value, and Internal Rate of Return

ABSTRAK

Analisis ini dilakukan untuk mengetahui kelayakan investasi pada suatu kawasan pariwisata di Kepulauan seribu, dengan tujuan apakah investasi yang dilaksanakan layak untuk diteruskan atau tidak layak untuk diteruskan. Pada analisis ini dilakukan dengan metode Payback Period (PP), Net Present Value (NPV) dan Internal Rate of Return (IRR). Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan data primer dan sekunder. Berdasarkan hasil analisis Payback Period (PP) diperoleh dalam jangka waktu 5 tahun, nilai Net Present Value (NPV) diperoleh sebesar Rp. 480.200.278, sedangkan untuk Internal Rate of Return (IRR) sebesar 17% lebih besar dari tingkat suku bunga 15% ($17% > 15%$). Dengan demikian hasil tersebut dapat disimpulkan bahwa investasi pada usaha perhotelan di Kepulauan Seribu layak untuk dilaksanakan.

Kata Kunci : Periode Pengembalian, Nilai Bersih Sekarang, Tingkat Pengembalian

PENDAHULUAN

Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) DKI Jakarta Tahun 2017-2022 menyatakan beberapa strategi dalam menghadapi Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA), diantaranya adalah mendorong investasi daerah. Strategi ini dapat dilakukan melalui:

- 1) Menyederhanakan prosedur, mempersingkat waktu, serta transparansi proses perizinan investasi/memulai usaha;
- 2) Menciptakan iklim investasi yang kondusif di daerah melalui tata kelola investasi, kualitas sumber daya manusia, dan kualitas pelayanan dan perizinan;

- 3) Mengoptimalkan kinerja dan efektivitas Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP);
- 4) Meningkatkan promosi sektor unggulan yang belum menjadi target investasi.

Dalam konteks pembangunan regional, investasi memegang peran penting untuk mendorong pertumbuhan ekonomi. Secara umum investasi atau penanaman modal, baik dalam bentuk Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) maupun Pananaman Modal Asing (PMA) membutuhkan adanya iklim yang sehat dan kemudahan serta kejelasan prosedur penanaman modal. Iklim investasi juga dipengaruhi oleh kondisi makroekonomi suatu negara atau daerah. Kondisi inilah yang mampu menggerakkan sektor swasta untuk ikut serta dalam menggerakkan roda ekonomi. Untuk itu promosi investasi atau potensi investasi yang dipromosikan harus memenuhi semua kebutuhan informasi kelayakan bagi calon investor yang dapat memberikan *return* dimasa yang akan datang. Sehingga bahan-bahan yang akan diinformasikan dalam promosi investasi harus merupakan fakta lapangan yang terkini.

Salah satu pertimbangan calon investor untuk menanamkan modalnya adalah dengan memperhitungkan tingkat pengembalian atas investasi yang dilakukan. Adapun cara perhitungan dapat menggunakan *Payback Period*, *Net Present Value (NPV)* dan *Internal Rate of Return (IRR)*. Dengan ketiga perhitungan tersebut memberikan masukan kepada investor untuk memutuskan apakah investasi layak dijalankan. Sebagai pembanding atas investasi ini dapat berupa tingkat suku bunga di pasar ataupun alternatif investasi lainnya berupa saham dan obligasi.

LANDASAN TEORI

Provinsi DKI Jakarta memiliki luas 622.33 KM² berupa daratan dan 6977.5 KM² berupa lautan. Adapun perbatasan Provinsi DKI Jakarta adalah sebagai berikut.

- 1) Sebelah Barat : Provinsi banten
- 2) Sebelah Selatan dan Timur : Provinsi Jawa barat
- 3) Sebelah Utara : Membentang pantai dari barat ke timur sepanjang ± 35

KM yang menjadi tempat bermuaranya 9 sungai dan 2 kanal yang berbatasan dengan laut Jawa.

Tabel 2.1

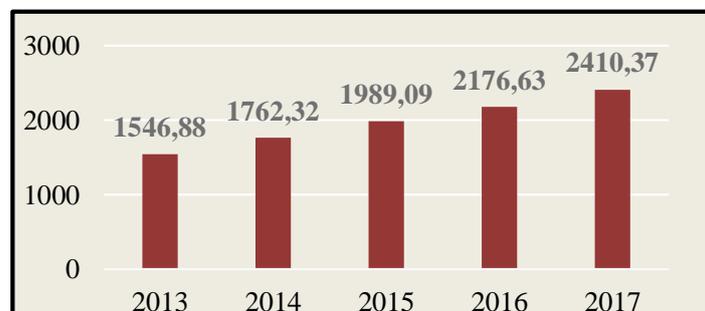
Luas Wilayah Menurut kabupaten/Kota di Provinsi DKI Jakarta

No	Kabupaten/Kota	Luas (KM2)	Persentase (%)
1	Kepulauan Seribu	8,7	1,31
2	Jakarta Selatan	141,27	21,33
3	Jakarta Timur	188,03	28,39
4	Jakarta Pusat	48,13	7,27
5	Jakarta Barat	129,54	19,56
6	Jakarta Utara	146,66	22,14
DKI JAKARTA		662,33	100

Sumber: Propinsi DKI dalam Angka 2018

Berdasarkan data luas wilayah di Provinsi DKI Jakarta, luas wilayah terbesar berada di Jakarta Timur seluas 28.39 KM² atau 28.39 % dari total keseluruhan luas Provinsi DKI Jakarta. Sedangkan luas daerah terendah berada di Kepulauan Seribu yang memiliki luas hanya 8.7 KM² atau 1.31 % dari total luas keseluruhan Provinsi DKI Jakarta.

Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) dapat diartikan sebagai nilai barang yang tercipta di suatu wilayah pada satu kurun waktu tertentu. PDRB juga merupakan salah satu indikator makroekonomi yang dapat digunakan untuk mengevaluasi kinerja pembangunan ekonomi suatu daerah. Adapun PDRB DKI Jakarta dapat dilihat pada gambar berikut ini.



Gambar 2.1

PDRB Atas Harga Berlaku (Triliun Rupiah)

Sumber: Badan Pusat Statistik

Selama kurun waktu 2013-2017, PDRB DKI Jakarta menunjukkan trend yang meningkat. Pada Tahun 2013, PDRB DKI Jakarta sebesar Rp.1548.88 triliun meningkat pada Tahun 2017 menjadi Rp.2410.37 triliun. Peningkatan PDRB DKI Jakarta menunjukkan semakin tingginya kegiatan ekonomi yang dilakukan di daerah tersebut yang akan memiliki *multiplier effect* terhadap kesejahteraan masyarakat di DKI Jakarta. Adapun kontribusi masing-masing komponen PDRB menurut pengeluaran di DKI Jakarta dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 2.2

PDRB DKI Jakarta Berdasarkan Pendekatan Pengeluaran (Triliun Rupiah)

No.	Komponen	2013	2014	2015	2016	2017
1	Pengeluaran Konsumsi Rumah Tangga	939,16	1065,09	1208,35	1312,74	1436,52
2	Pengeluaran Konsumsi LNPRT	26,80	35,38	35,86	41,31	47,74
3	Pengeluaran Konsumsi Pemerintah	211,34	222,66	260,42	283,51	305,25
4	Pembentukan Modal Tetap Bruto	683,69	756,76	812,95	854,18	944,35
5	Perubahan Inventori	12,03	15,57	17,56	31,92	42,63
6	Ekspor Luar Negeri	268,1	297,67	337,77	345,69	342,67
7	Impor Luar Negeri	938,24	1010,34	999,37	976,08	1108,53
8	Net Ekspor Antar Daerah	343,98	379,53	315,56	283,37	399,73
PDRB		1546,88	1762,32	1989,09	2176,63	2410,37

Sumber: Badan Pusat Statistik

Jika struktur ekonomi dilihat dari sudut PDRB berarti menganalisa dari segi permintaan. Pada tabel tersebut terlihat bahwa permintaan terbesar dari pengeluaran konsumsi rumah tangga yang mendominasi dibandingkan komponen-komponen lainnya. Pada tahun 2013, pengeluaran konsumsi rumah tangga sebesar Rp.939.16 triliun meningkat pada tahun 2017 menjadi Rp.1436.52 triliun. Adapun komponen pengeluaran konsumsi rumah tangga 7 sub komponen, yakni: (1) Makanan, Minuman, dan Rokok; (2) Pakaian dan Alas Kaki; (3) Perumahan, Perkakas, Perlengkapan dan Penyelenggaraan Rumah Tangga; (4) Kesehatan dan Pendidikan; (5) Transportasi, Komunikasi, Rekreasi, dan Budaya; (6) Hotel dan Restoran; dan (7) Lainnya. Berdasarkan 7 sub komponen tersebut, menurut BPS

pengeluaran tertinggi adalah sub komponen transportasi, komunikasi, rekreasi, dan budaya pada tahun 2017 sebesar 25.68 %. Kemudian diikuti oleh sub komponen pengeluaran konsumsi makanan, minuman, dan rokok sebesar 25.09 %.

Lembaga *Non Profit* yang Melayani Rumah Tangga merupakan lembaga yang melayani anggotanya atau Rumah Tangga, serta tidak dikontrol oleh pemerintah. Anggota dari lembaga yang dimaksud disini adalah yang bukan berbentuk badan usaha. LNPRT dibedakan atas 7 jenis lembaga, yaitu: Organisasi kemasyarakatan, Organisasi sosial, Organisasi profesi, Perkumpulan sosial/ kebudayaan/olahraga/hobi, Lembaga swadaya masyarakat, Lembaga keagamaan, dan organisasi bantuan kemanusiaan/ beasiswa. Menurut BPS, Peranan pengeluaran konsumsi akhir yang dilakukan oleh lembaga non profit (PKLNPR) dalam PDRB menurut komponen pengeluaran sangat kecil bila dibandingkan dengan komponen pengeluaran lainnya. Selama tahun 2013 hingga 2017 kontribusi komponen ini dalam perekonomian Jakarta rata-rata sebesar 1,88 persen dengan rata-rata pertumbuhan per tahun sebesar 8,40 persen. Pada tahun 2017, pengeluaran konsumsi LNPRT sebesar Rp.47.74 triliun. Salah satu penyebab tingginya pengeluaran konsumsi LNPRT disbanding tahun 2016 adalah peningkatan pengeluaran konsumsi organisasi politik karena pada tahun tersebut diselenggarakan pesta demokrasi pemilihan umum (pemilu) legislatif dan pemilu presiden. Sebagai ibu kota negara sebagian besar kegiatan organisasi politik berpusat di Jakarta. Sehingga konsumsi organisasi politik pun sebagian besar dilakukan di Jakarta. Demikian pula yang terjadi pada tahun 2017. Pada tahun ini digelar pemilihan Gubernur DKI Jakarta yang berlangsung selama 2 (dua) putaran.

Selama periode tahun 2013-2017, pengeluaran konsumsi pemerintah menunjukkan peningkatan yaitu dari Rp.211.34 triliun pada tahun 2013 menjadi Rp.305.25 triliun pada tahun 2017. Menurut BPS, Secara struktur, pengeluaran konsumsi pemerintah terbesar adalah yang berupa konsumsi kolektif, yaitu mencapai rata-rata 76,99 % per tahun dari total pengeluaran

konsumsi pemerintah. Konsumsi kolektif meliputi fungsi pelayanan umum, pertahanan, ketertiban dan keamanan, ekonomi, lingkungan hidup, perumahan-fasilitas umum lainnya, dan agama, serta kegiatan yang berhubungan dengan perencanaan, kebijakan, peraturan dari fungsi kesehatan, pariwisata dan budaya, pendidikan dan perlindungan sosial.

Komponen pembentukan modal tetap bruto (PMTB) terdiri dari biaya bangunan/konstruksi, mesin dan perlengkapannya, perluasan atau penanaman baru, dan penambahan ternak/unggas untuk dipelihara. Dapat pula dikatakan sebagai gambaran dari berbagai produk barang dan jasa yang sebagian digunakan untuk investasi fisik (kapital). Fungsi kapital adalah sebagai input tidak langsung (*indirect input*) di dalam proses produksi pada berbagai lapangan usaha. Kapital ini dapat berasal dari produksi domestik maupun dari impor. Menurut BPS, selama tahun 2013 hingga 2017, besarnya PDRB DKI Jakarta yang digunakan untuk PMTB rata-rata sebesar 41,29 persen per tahun. Ini berarti sekitar 41 persen perekonomian Jakarta digerakkan oleh investasi fisik. Meskipun tidak sebesar kontribusi yang diberikan oleh Pengeluaran Konsumsi Rumah Tangga (PKRT) namun cukup besar untuk dapat menggerakkan perekonomian Jakarta. Satu hal yang harus diperhatikan adalah kontribusi komponen ini selama lima tahun terakhir menunjukkan kecenderungan menurun. Tahun 2013, komponen ini mencatatkan kontribusi 44,20 persen terhadap PDRB, maka pada tahun 2015 kontribusinya turun menjadu 40,87 persen, dan pada tahun 2017 kembali turun menjadi 39,18 persen.

Impor dari luar negeri untuk Provinsi DKI Jakarta menunjukkan trend kenaikan. Pada tahun 2013, impor Provinsi DKI Jakarta sebesar Rp.938.24 triliun menunjukkan kenaikan pada tahun 2017 sebesar Rp.1108.53 triliun. Sebagaimana diketahui secara umum, sebagai kota metropolitan terbesar di Indonesia, dan dengan wilayah yang relatif kecil, perekonomian Jakarta tidak didominasi oleh sector primer yang mengandalkan sumber daya alam, tetapi lebih

didominasi oleh sektor jasa-jasa. Dengan demikian, secara umum dapat diduga tingkat ketergantungan Jakarta pada barang dan jasa impor akan cukup besar.

Terakhir, net ekspor antar daerah adalah kegiatan ekspor impor yang dilakukan oleh Provinsi DKI Jakarta tidak hanya yang dilakukan dengan luar negeri, tetapi juga oleh non residen yang berasal dari provinsi lain. Net ekspor antar daerah menunjukkan trend fluktuatif yang pada tahun 2017 sebesar Rp.399.73 sedangkan pada tahun sebelumnya atau 2016 sebesar Rp.283.37 triliun. Menurut BPS, selama periode 2013-2017 nilai nominal net ekspor antar daerah (selisih antara ekspor dan impor) Jakarta selalu bernilai positif. Ini berarti neraca perdagangan antar daerah Jakarta mengalami surplus, dimana nilai ekspor Jakarta lebih besar dari impor antar daerahnya.

Kabupaten Kepulauan Seribu

Pembagian Wilayah Pengembangan (disingkat WP) Kepulauan Seribu berdasarkan karakteristik fisik dan perkembangan dengan rincian sebagai berikut :

1. Wilayah pengembangan utara terdiri dari WP Kepulauan Seribu dan WP pantai utara.
2. Wilayah pengembangan tengah terdiri dari WP tengah pusat, WP tengah barat, WP tengah timur.
3. Wilayah pengembangan Selatan terdiri dari WP selatan utara dan WP selatan selatan

(Sumber: BPS, 2018)

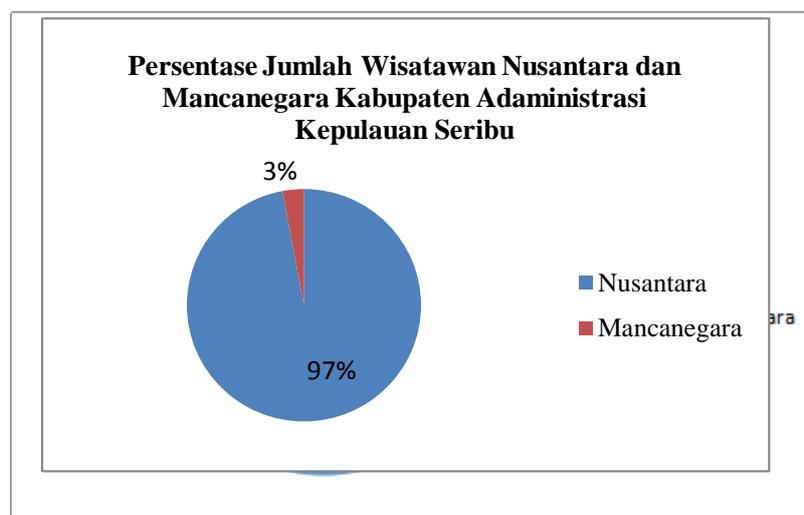
Setiap tahun Kepulauan Seribu dikunjungi oleh wisatawan Nusantara ataupun mancanegara. Berikut disajikan data jumlah kunjungan wisatawan pada Kepulauan Seribu selama 4 tahun terakhir.

Tabel 2.3
Data Kunjungan Wisatawan Nusantara Dan Mancanegara
Kabupaten Admistrasi Kepulauan Seribu

Tahun	Jumlah wisatawan		
	Nusantara	Mancanegara	Total
2015	801.421	10.836	812.257
2016	810.027	24.517	834.544
2017	850.629	28.731	879.360
2018	771.427	28.963	800.390

Sumber: Dinas Pariwisata DKI Jakarta

Berdasarkan tabel 2.3 terjadi peningkatan wisatawan yang datang ke pulau seribu dari tahun 2015 sampai 2017. Tetapi jumlah wisatawan mengalami penurun yang cukup signifikan pada tahun 2018. Dilihat dari gambar 2.2 wisatan domestik atau nusantara mendominasi jumlah pengunjung di Kepulauan Seribu. Hal ini menunjukkan bahwa kurangnya minat wisatawan mancanegara untuk datang ke Kepulauan Seribu. Padahal Kepulauan Seribu merupakan 10 destinasi utama kawasan strategi pariwisata nasional. Hal ini seharusnya turut menjadi perhatian pemerintah untuk menilik faktor penyebab dari kurangnya minat wisatawan mancanegara untuk datang ke Kepulauan Seribu.



Gambar 2.2

Perbandingan Jumlah Wisatan Nusantara dan Mancanegara Kepulauan Seribu

METODE PENELITIAN

Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian terletak di Kepulauan Seribu, DKI Jakarta. Kepulauan Seribu terdiri dari pulau-pulau sebanyak 105 pulau dengan total luas wilayah daratan sebesar 8,7 KM². Posisi secara geografis terletak pada 5^o24' – 5^o45' LS dan 106^o25' - 106^o40' BT dengan luas 1.180,8 ha.

Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara langsung dengan ahli wisata Kepulauan Seribu, dinas pariwisata DKI Jakarta, pengelola wisata Kepulauan Seribu, dan pihak terkait lainnya. Sedangkan data sekunder diperoleh dari website dinas pariwisata DKI Jakarta, website BPS, dan sumber lainnya yang dapat menunjang penulisan bahan promosi ini. Disamping menggunakan data primer dan sekunder juga dilakukan diskusi secara interaktif yaitu dengan melakukan *Focused Group Discussion* (FGD). FGD merupakan cara pengumpulan data secara interaktif dimana pesertanya difasilitasi dan didorong untuk berperan aktif dalam proses problem finding dan problem solving atas permasalahan yang ada.

Metode Analisis Data

Untuk mengukur tingkat pengembalian investasi yang rencananya dilakukan terhadap potensi-potensi investasi di Pulau Seribu digunakan beberapa metode penilaian/pengukuran yang umum, diantaranya adalah *Payback Period (PP)*, *Net Present Value (NPV)*, dan *Internal Rate of Return (IRR)*. *Payback Period* mengindikasikan waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan investasi. Periode pengembalian merupakan jumlah tahun yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran di awal investasi.

Net Present Value (NPV) digunakan untuk mengukur kelayakan suatu kegiatan investasi dilaksanakan. NPV bernilai positif berarti memiliki nilai tambah dari investasi bagi perekonomian secara umum. Pendekatan metode NPV adalah dengan mencari nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan dari suatu investasi yang didiskonto pada biaya modal dan nilainya dikurangi dengan pengeluaran biaya awal investasi.

Adapun persamaan perhitungan NVP adalah :

$$NVP = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+k)^t} - I_0$$

CF_t merupakan arus kas bersih (*net cash flow*), k adalah biaya modal dalam investasi, I₀ adalah investasi awal, dan n lamanya investasi. Untuk kasus NVP bernilai nol berarti kegiatan investasi memberikan hasil pengembalian yang cukup menutup semua pinjaman pemilik modal. Berarti dengan NVP positif ada nilai tambah dari kegiatan suatu investasi.

Internal Rate of Return (IRR) adalah tingkat suku bunga dari suatu kegiatan investasi dalam jangka waktu tertentu. IRR suatu investasi harus lebih besar dari biaya modalnya, sehingga memberikan keuntungan bagi investasi tersebut. IRR dapat didefinisikan sebagai suku bunga yang menyamakan nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan di masa yang akan datang, atau penerimaan kas dengan pengeluaran investasi awal. Sebagai rumusan perhitungan IRR dapat dijelaskan sebagai berikut :

$$\sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+IRR)^t} - I_0 = 0$$

HASIL DAN PEMBAHASAN

Untuk melakukan investasi pembangunan resort/hotel dilakukan terlebih dahulu pengukuran tingkat kelayakan investasi. Beberapa asumsi dalam menghitung kelayakan investasi seperti yang tertera di bawah ini :

Tabel 4.1
Asumsi Investasi

Asumsi Investasi Awal		
	Satuan	Jumlah
Luas Area	m ²	5000
Luas Bangunan (80%)	m ²	4000
Harga Tanah per m ²	Rp	832.551
Biaya Bangunan dan Tenaga per m ²	Rp	3.000.000
Bunga Diskonto	%	15

Untuk pembangunan suatu resort/hotel membutuhkan lahan yang cukup luas yaitu 5000 m². Berdasarkan asumsi yang telah ditentukan di atas, resort/hotel yang akan dibangun memerlukan 80% dari luas lahan yang tersedia. Nilai investasi terhadap lahan/tanah yang digunakan dihitung berdasarkan harga tanah setempat. Harga tanah di Kepulauan Seribu diasumsikan sebesar Rp 832.551,- per m². Sedangkan untuk pembangunan hotel diasumsikan Rp3.000.000,- per m². Sebagai perbandingan tingkat pengembalian (*expected return*) digunakan *discount factor* sebesar 15%.

Beberapa asumsi juga digunakan untuk kegiatan operasional usaha yang akan dilaksanakan, seperti pada tabel berikut ini :

Tabel 4.2
Asumsi Operasional Usaha

Asumsi Operasional Perusahaan		
	Satuan	Jumlah
Jumlah Kamar	Unit	121
Occupancy Rate	%	45
Tarif Hotel per hari	Rp	600.000
Biaya Operasional	%	55
Pajak	%	35
1 Tahun	Hari	365
Jangka Waktu <i>Project</i>	Tahun	10

Dari 80% luas lahan yang ada diasumsikan jumlah kamar yang tersedia sebanyak 121 kamar. Rata-rata tingkat terpenuhinya kamar hotel sebesar 45 persen. Adapun rencana tarif hotel per hari/malam sebesar Rp 600.000,-. Sedangkan biaya-biaya yang akan dikeluarkan seperti biaya operasional diperkirakan 55 persen dan pajak ditentukan 35 persen. Dalam 1 tahun diasumsikan 365 hari dengan jangka waktu project direncanakan 10 tahun.

Dalam mengukur kelayakan investasi diperlukan data investasi awal yang harus diperhitungkan berdasarkan asumsi-asumsi investasi yang telah ditentukan. Berdasarkan asumsi-asumsi tersebut dapat diketahui besarnya investasi awal sebagai berikut :

Tabel 4.3
Initial Investment

Estimasi Investasi		
	Satuan	Jumlah
Pembelian Tanah	Rp	4.162.754.598
Pembangunan Hotel	Rp	120.000.000.0000
Initial Investment	Rp	16.162.754.598

Besarnya investasi awal terdiri dari dua komponen yaitu pembelian tanah dan pembangunan hotel. Nilai pembelian tanah dihitung berdasarkan luas lahan/tanah dikalikan dengan harga per m² tanah, sedangkan nilai pembangunan hotel diperoleh dari luasnya peruntukan hotel dikalikan dengan harga per m² bangunan hotel.

Disamping besarnya investasi, juga dilakukan estimasi terhadap pendapatan yang akan diperoleh dalam jangka waktu proyek. Adapun estimasi pendapatan dapat dijelaskan pada tabel berikut :

Tabel 4.4
Estimasi Pendapatan

Estimasi Pendapatan		
	Satuan	Jumlah
Sales Room (Occupancy rate 45%)	Rp	11.924.550.000
Biaya Operasional (55%)	Rp	6.558.502.500
Pendapatan Sebelum Pajak	Rp	5.366.047.500
Pajak (35%)	Rp	1.878.116.625
Pendapatan Sesudah Pajak	Rp	3.487.930.875
Saleable Area	m ²	5000
Pendapatan per m ²	Rp	697.586

Beberapa kriteria dalam penilaian kelayakan investasi terhadap pembangunan resort/hotel dijelaskan pada perhitungan Pay Back Period (PBP), Net Present Value (NPV), dan Internal Rate of Return (IRR). Untuk mengetahui berapa lama pengembalian investasi yang dilakukan terhadap pembangunan resort/hotel digunakan perhitungan Pay Back Period (PBP) seperti yang tertera pada tabel berikut :

Tabel 4.5
Perhitungan Payback Period (PP)

Perhitungan Payback Period (PP)				
Tahun	Outflow (C)	Inflow (B)	Cash Flow Net (B-C)	Akumulasi Cash Flow Net (B-C)
0	16.162.754.598	0	(16.162.754.598)	(16.162.754.598)
1	8.436.619.125	11.924.550.000	3.487.930.875	(12.674.823.723)
2	8.436.619.125	11.924.550.000	3.487.930.875	(9.186.892.848)
3	8.436.619.125	11.924.550.000	3.487.930.875	(5.689.961.973)
4	8.436.619.125	11.924.550.000	3.487.930.875	(2.211.031.098)
5	8.436.619.125	11.924.550.000	3.487.930.875	1.276.899.777
6	8.436.619.125	11.924.550.000	3.487.930.875	4.764.830.652
7	8.436.619.125	11.924.550.000	3.487.930.875	8.252.761.527
8	8.436.619.125	11.924.550.000	3.487.930.875	11.740.692.402
9	8.436.619.125	11.924.550.000	3.487.930.875	15.228.623.277
10	8.436.619.125	11.924.550.000	3.487.930.875	18.716.554.152

Total	100.528.945.848	119.245.500.000	18.716.554.152	
--------------	-----------------	-----------------	----------------	--

Berdasarkan hasil perhitungan Payback Period (PP) di atas pengembalian investasi diperoleh dalam jangka waktu 5 (lima) tahun dari jangka waktu proyek selama 10 (sepuluh) tahun. Jangka waktu 5 (lima) tahun ini dapat dilihat dari akumulasi cash flow yang nilainya sudah positif pada tahun ke 5 (lima). Kriteria Net Present Value (NPV) memperhitungkan pengembalian investasi yang sudah memperhitungkan nilai uang. Hasil perhitungan Net Present Value (NPV) dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 4.6
Perhitungan Net Present Value (NPV)

Perhitungan Net Present Value (NPV)					
Tahun	Faktor Diskonto (15%)	Outflow (C)	Inflow (B)	Cash Flow Net (B-C)	Akumulasi Cash Flow Net (B-C)
0	1	16.162.754.598	-	-16.162.754.598	-16.162.754.598
1	0,869565217	7.336.190.543	10.369.173.913	3.032.983.370	-13.129.771.228
2	0,756143667	6.379.296.125	9.016.672.968	2.637.376.843	-10.492.394.385
3	0,657516232	5.547.214.022	7.840.585.189	2.293.371.168	-8.199.023.217
4	0,571753246	4.823.664.367	6.817.900.165	1.994.235.798	-6.204.787.419
5	0,497176735	4.194.490.754	5.928.608.839	1.734.118.085	-4.470.669.334
6	0,432327596	3.647.383.264	5.155.312.034	1.507.928.770	-2.962.740.564
7	0,37593704	3.171.637.621	4.482.880.029	1.311.242.409	-1.651.498.155
8	0,326901774	2.757.945.757	3.898.156.547	1.140.210.790	-511.287.365
9	0,284262412	2.398.213.702	3.389.701.345	991.587.644	480.200.278
10	0,247184706	2.085.403.219	2.947.566.387	862.163.168	1.342.363.447
Total		58.504.193.971	59.846.557.417	1.342.363,447	

Berdasarkan perhitungan Net Present Value (NPV) , dalam jangka waktu proyek 10 (sepuluh) tahun nilai Net Present Value (NPV) sudah memberikan hasil yang positif (NPV > 0). Ini menunjukkan bahwa proyek ini layak dilakukan.

Untuk menentukan tingkat pengembalian dari investasi pembangunan resort/hotel ini dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 4.7
Perhitungan Internal Rate of Return (IRR)

Perhitungan Internal Rate of Return (IRR)					
Tahun	Faktor Diskonto (17%)	Outflow (C)	Inflow (B)	Cash Flow Net (B-C)	Akumulasi Cash Flow Net (B-C)
0	1	16.162.754.598	-	-16.162.754.598	-16.162.754.598
1	0,854700855	7.210.785.577	10.191.923,077	2.981.137.500	-13.181.617.098
2	0,730513551	6.163.064.596	8.711.045.365	2.547.980.769	-10.633.636.329
3	0,624370556	5.267.576.577	7.445.337.919	2.177.761.341	-8.455.874.988
4	0,533650048	4.502.202.203	6.363.536.683	1.861.334.480	-6.594.540.508
5	0,456111152	3.848.036.071	5.438.920.242	1.590.884.171	-5.003.656.337
6	0,389838592	3.288.919.719	4.648.649.779	1.359.730.060	-3.643.926.277
7	0,333195378	2.811.042.495	3.793.204.939	1.162.162.445	-2.481.763.832
8	0,284782374	2.402.600.423	3.395.901.658	993.301.235	-1.488.462.597
9	0,243403738	2.053.504.635	2.902.480.049	848.975.414	-639.487.183
10	0,208037383	1.755.132.167	2.480.752.179	725.620.012	86.132.830
Total		56.465.619,060	55.551.751.889	86.132.830	

Berdasarkan hasil perhitungan Internal Rate of Return (IRR) menunjukkan bahwa tingkat pengembalian sebesar 17 persen akan menghasilkan Net Present Value sama dengan nol pada akhir jangka waktu proyek. Jadi Internal Rate of Return lebih besar dari tingkat bunga 15 %. Kesimpulannya proyek ini layak untuk dilaksanakan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dari analisis yang dilakukan penyusunan bahan promosi Kepulauan Seribu bertujuan mendorong RPJMD DKI Jakarta tahun 2017-2022 dalam bidang investasi

baik dalam bentuk penanaman modal dalam negeri maupun penanaman modal asing, guna menggerakkan roda perekonomian. Kedua, selama tahun 2013-2017 sebanyak 41,29% PDRB DKI Jakarta digunakan untuk pembentukan modal tetap bruto. Hal ini menunjukkan bahwa 41,29% perekonomian Jakarta digerakkan oleh investasi fisik, sehingga dibutuhkan penyusunan bahan promosi untuk menggerakkan investasi. Dan Ketiga, fokus permasalahan awal dari RPJMD DKI Jakarta tahun 2017-2022 pada Kepulauan Seribu yaitu pengembangan sistem transportasi. Hal ini dikarenakan Sistem transportasi Kepulauan Seribu tidak banyak berubah selama 5 tahun terakhir.

DAFTAR PUSTAKA

- BPS Provinsi DKI Jakarta. 2017. DKI Jakarta Dalam Angka 2000. Jakarta : BPS.
 -----, 2018. DKI Jakarta Dalam Angka 2001. Jakarta : BPS.
- BPS Kabupaten Kepulauan Seribu. 2011. Kabupaten Kepulauan Seribu Dalam Angka 2011. Jakarta : BPS.
 -----, 2012. Kabupaten Kepulauan Seribu Dalam Angka 2012. Jakarta : BPS.
 -----, 2013. Kabupaten Kepulauan Seribu Dalam Angka 2013. Jakarta : BPS.
 -----, 2014. Kabupaten Kepulauan Seribu Dalam Angka 2014. Jakarta : BPS.
 -----, 2015. Kabupaten Kepulauan Seribu Dalam Angka 2015. Jakarta : BPS.
 -----, 2016. Kabupaten Kepulauan Seribu Dalam Angka 2016. Jakarta : BPS.
 -----, 2017. Kabupaten Kepulauan Seribu Dalam Angka 2017. Jakarta : BPS.
 -----, 2018. Kabupaten Kepulauan Seribu Dalam Angka 2018. Jakarta : BPS.

Dinas Pariwisata Provinsi DKI Jakarta.

Pemerintah Kabupaten Kepulauan Seribu Bagian Ekonomi Pembangunan.

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. 2018. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018. *Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Dearah Tahun 2017-2022.*

Raharja, Pratama dan Mandala Manurung. 2008. *Pengantar Ilmu Ekonomi (Makroekonomi dan Mikroekonomi) Edisi 3.* Jakarta : Lembaga Penerbit UI.