



**INVESTASI AKOMODASI WISATA YANG PALING PRODUKTIF
DI KAWASAN STRATEGIS PARIWISATA NASIONAL (KSPN)
GILI TRAMENA**

*The Most Productive Tourism Accomodation Investment In The National
Tourism Strategic Area (KSPN) Gili Tramena*

I Wayan Priyana Agus Sudharma

Universtas Udayana

Email: priyasudharma@unud.ac.id

Abstract

North Lombok Regency (KLU) has two National Tourism Strategic Areas (KSPN) as outlined in Government Regulation no. 50 of 2011 concerning the National Tourism Development Master Plan for 2010 – 2025, namely the KSPN Gili Tramena and KSPN Rinjani. The KLU tourism sector has still not fully recovered after experiencing earthquakes in 2018 and the Covid-19 pandemic so that the large tourism potential that exists in KLU is something that can attract investors. To determine the most optimal type of tourism accomodation that can be built by investors, the Highest and Best Use (HBU) analysis is an analysis that is often used. The results of the HBU analysis show that of the three alternatives tested, the private villa produced the highest NPV value of IDR 19,495,000,000 and the land value of IDR 5,110,160,000 or an increase of 133.87% from the value of the land before it was developed.

Keywords: *Investment, Tourism, Highest and Best Use*

Abstrak

Kabupaten Lombok Utara (KLU) memiliki dua Kawasan Strategi Pariwisata Nasional (KSPN) yang telah dituangkan dalam Peraturan Pemerintah No. 50 Tahun 2011 Tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Nasional Tahun 2010 – 2025 yaitu KSPN Gili Tramena dan KSPN Rinjani. Sektor pariwisata KLU masih belum pulih sepenuhnya setelah mengalami dua bencana besar gempa bumi 2018 dan pandemic covid-19 sehingga besarnya potensi pariwisata yang ada di KLU merupakan hal yang dapat menarik minat investor. Untuk menentukan jenis akomodasi pariwisata yang paling optimal yang dapat dibangun oleh investor, analisis Highest and Best Use (HBU) merupakan analisis yang sering digunakan. Hasil analisis HBU menunjukkan dari tiga alternatif yang di uji, private villa menghasilkan nilai NPV tertinggi sebesar Rp19.495.000.000 dan nilai tanah Rp5.110.160.000 atau meningkat 133,87% dari nilai tanah sebelum dikembangkan.

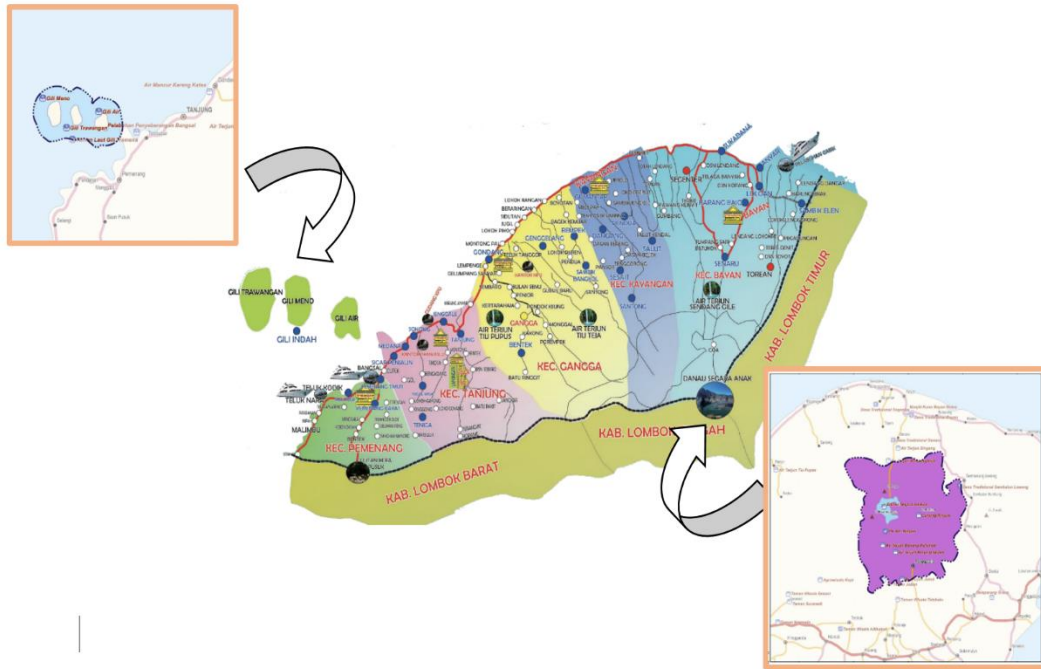
Kata Kunci: *Investasi, Pariwisata, Highest and Best Use*

PENDAHULUAN

Kabupaten Lombok Utara (KLU) merupakan kabupaten termuda di Provinsi Nusa Tenggara Barat, Kondisi geografis KLU terdiri dari pegunungan dan perbukitan di bagian selatan yang membentang kecamatan Pemenang di bagian barat sampai pada Kecamatan Bayan pada bagian timur serta laut dan kepulauan pada bagian utara. Kondisi geografis ini merupakan potensi ideal bagi KLU untuk mengembangkan potensi pariwisata yang dimiliki. KLU memiliki dua Kawasan Strategi Pariwisata Nasional (KSPN) yang telah dituangkan dalam Peraturan Pemerintah No. 50 Tahun 2011 Tentang Rencana Induk Pembangunan

Kepariwisataan Nasional Tahun 2010 – 2025. Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) adalah kawasan yang memiliki fungsi utama pariwisata atau memiliki potensi untuk pengembangan pariwisata nasional yang mempunyai pengaruh penting dalam satu atau lebih aspek, seperti pertumbuhan ekonomi, sosial dan budaya, pemberdayaan sumber daya alam, daya dukung lingkungan hidup, serta pertahanan dan keamanan.

Gambar 1: Peta Wilayah KLU dan Kawasan Strategi Pariwisata Nasional (KSPN)

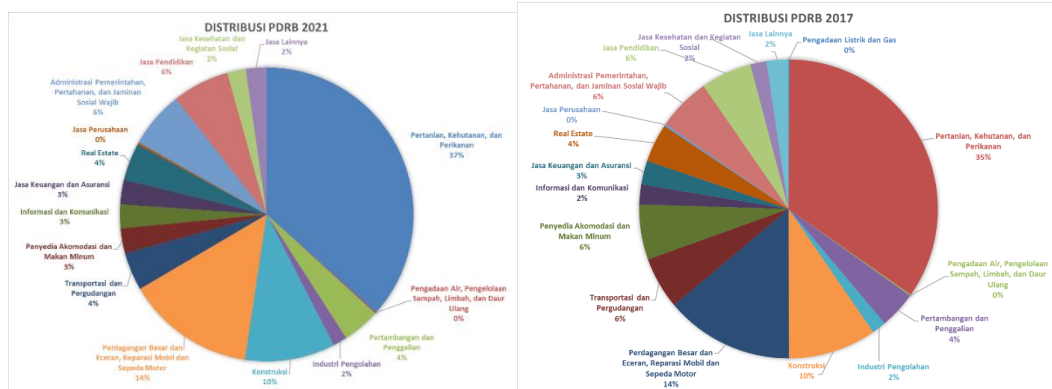


Sumber: portal.lombokutarakab.go.id dan www.disbudpar.ntbprov.go.id (diolah)

Jika melihat pada struktur perekonomian PDRB Kabupaten Lombok Utara selama pada tahun 2019 dengan 2021 dapat dilihat pada Gambar 2 bahwa pada tahun 2017 kontribusi sektor Penyedia Akomodasi dan Makan Minum sebesar 6% sedangkan pada tahun 2021 kontribusi sektor Penyedia Akomodasi dan Makan Minum menurun menjadi sebesar 3%. Hal ini disebabkan oleh adanya dua bencana besar yang dialami oleh Provinsi NTB yaitu gempa bumi pada tahun 2018 dan pandemi covid-19 yang dimulai pada tahun 2020. kontribusi sektor Penyedia Akomodasi dan Makan Minum pada tahun 2017 adalah sebesar

Rp. 197.469.040.00,00 sedangkan pada tahun 2021 kontribusi sektor Penyedia Akomodasi dan Makan Minum hanya sebesar Rp. 89.088.340.00,00 dimana masih terjadi penurunan sebesar kurang lebih 45%. Hal ini menunjukkan bahwa sektor pariwisata KLU masih belum pulih sepenuhnya setelah mengalami dua bencana besar tersebut sehingga besarnya potensi pariwisata yang ada di KLU merupakan hal yang dapat menarik minat investor nasional maupun mancanegara.

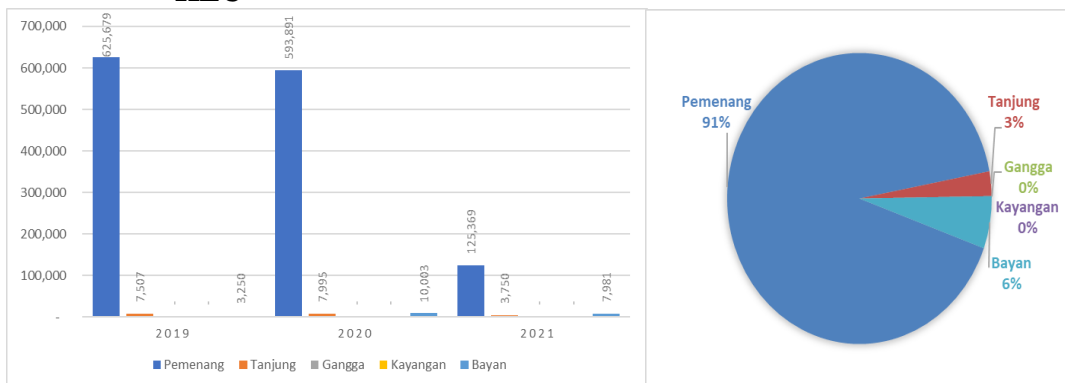
Gambar 2: Distribusi PDRB KLU 2021 dan 2017



Sumber: BPS KLU (diolah)

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Kabupaten KLU pada gambar 3, wisatawan yang menginap di Kecamatan Pemenang sebesar 625.679 orang pada tahun 2019, pada tahun 2020 sebesar 593.891 orang pada tahun 2021, dan 125.369 orang pada tahun 2021. Jika dibandingkan dengan kecamatan lainnya yang ada di KLU sebesar 91% wisatawan yang menginap di KLU menginap di Akomodasi wisata yang ada di Kecamatan Pemenang, diikuti oleh Kecamatan Bayan sebesar 6% dan Kecamatan Tanjung sebesar 3%, hal ini terjadi karena pada Kecamatan Pemenang Terdapat KSPN Gii Tramena yang merupakan Kawasan pariwisata yang sudah terkenal secara nasional sedangkan di Kecamatan Bayan Terdapat KSPN Rinjani. Ini menunjukkan bahwa Kawasan Gili Tramena merupakan Kawasan yang memiliki potensi besar untuk berinvestasi pada sector akomodasi pariwisata.

Gambar 3: Jumlah Wisatawan yang Menginap di Akomodasi Pariwisata di KLU



Sumber: BPS KLU (diolah)

KSPN Gili Tramena dan sekitarnya merupakan wilayah yang memiliki potensi untuk mengembangkan sarana akomodasi pariwisata di KLU. KSPN Gili Tramena terdiri dari tiga pulau utama yaitu Pulau Gili Trawangan, Pulau Gili Meno dan Pulau Gili air. Dari ketiga pulau ini Gili Trawangan merupakan pulau yang lebih terkenal dari pulau lainnya sehingga sarana akomodasi pariwisata di pulau ini sudah tersedia dengan baik dan dapat memenuhi permintaan yang ada namun pada Pulau Gili Meno dan Gili Air masih relatif belum dapat memenuhi permintaan akomodasi pariwisata yang ada. Hal ini dapat dijadikan acuan oleh investor dalam memilih lokasi akomodasi wisata yang akan dibangun.

Untuk menentukan jenis akomodasi pariwisata yang paling optimal yang

dapat dibangun oleh investor, analisis Highest and Best Use (HBU) merupakan analisis yang sering digunakan. Analisis HBU didefinisikan sebagai penggunaan paling mungkin dan optimal dari suatu properti, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari properti tersebut (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, 2018).

Walacik, dkk. (2020) menyatakan pengertian “highest and best use” yang telah didefinisikan masih menyebabkan ambiguitas dalam interpretasinya, Produktivitas maksimal dalam konteks penggunaan tertinggi dan terbaik berarti tidak memberikan penurunan pada sustainable value atau/dan memberikan kemungkinan untuk meningkatkan sustainable value di masa mendatang. sustainable value tidak hanya mencerminkan masalah ekonomi (tercermin langsung oleh nilai properti) tetapi dapat melampaui maknanya ke arti yang lebih luas termasuk masalah pembangunan berkelanjutan (arah sosial, politik, lingkungan) ditingkat yang sama Bravi dan Rossi (2012) menyatakan bahwa fleksibilitas dalam investasi real estate terkait dengan penggunaan alternatif yang melekat pada tanah dan karakteristik bangunan. Nilai tanah kosong harus mencerminkan tidak hanya nilai berdasarkan penggunaan langsung terbaik, tetapi juga nilai pilihannya. Jika pembangunan tertunda dan tanah diubah menjadi penggunaan alternatif terbaik di masa depan, itu menunjukkan batas-batas analisis tradisional.

METODE

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif. Menurut Sugiyono (2014), metode deskriptif adalah suatu metode yang digunakan untuk menggambarkan suatu hasil penelitian tetapi tidak digunakan untuk membuat kesimpulan yang lebih luas. Dalam pemilihan pendekatan ini, diharapkan dapat memberikan gambaran secara cermat mengenai keadaan atau gejala tertentu pada objek kajian.

Analisis DCF (Discounted Cash Flow) merupakan prosedur penerapan discount rate pada arus kas. DCF dapat digunakan untuk perusahaan dengan pola pendapatan yang dapat diprediksi dan tidak. Kekurangan DCF adalah sangat dipengaruhi oleh perkiraan pendapatan di masa depan, perubahan perkiraan pendapatan berdampak signifikan pada penilaian akhir (Appraisal Institute, 2008: 539-540)

DCF juga disebut sebagai metode diskonto pendapatan multiperioda. DCF berdasarkan pada pemikiran bahwa nilai investasi adalah seluruh keuntungan yang diperoleh pemilik yang telah didiskontokan ke nilai saat ini dengan discount rate yang merefleksikan time value of money dan ekspektasi risiko. Mengkonversi keuntungan masa depan dengan nilai saat ini dilakukan dengan mendiskonto proyeksi arus kas operasional. Prawoto (2012:443) menyatakan bahwa rumus yang digunakan adalah sebagai berikut:

$$\text{Present value} = \frac{\text{NOI}_1}{(1+i)^1} + \frac{\text{NOI}_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{\text{NOI}_n}{(1+i)^n} + \text{TV} \quad (1)$$

Keterangan:

NOI : Net Operating Income;



i : Discount Rate;
TV : Terminal Value;
n : Tahun

HASIL DAN PEMBAHASAN

Syarat Pertama : Diiijinkan Secara Hukum

Aspek legal dianalisis untuk memastikan bahwa alternatif pengembangan dan peruntukan telah sesuai dengan peraturannya dan ketentuan yang ada di lokasi setempat. Tanah objek penelitian berlokasi di Pulau Gili Meno, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, Provinsi Nusa Tenggara Barat. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Utara No. 9 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kabupaten Lombok Utara 2011-2031, objek penelitian terletak di Zona Pariwisata.

Zona Pariwisata terdiri dari zona usaha jasa pariwisata, Zona objek dan daya tarik wisata, dan zona usaha sarana pariwisata. Usaha dan pengembangan yang diijinkan pada zona usaha jasa pariwisata adalah jasa agen perjalanan wisata; jasa pramuwisata, jasa konvensi, perjalanan insentif, dan pameran, jasa impresariat, jasa konsultan pariwisata, dan jasa informasi pariwisata. Persentase Kofisien Dasar Bangunan (KDB) pada zona usaha jasa pariwisata maksimal sebesar 60 %, Kofisien Lantai Bangunan (KLB) sebesar 3 dan Koefisien Dasar Hijau (KDH) 20%.

Zona objek dan daya tarik wisata adalah untuk objek dan daya tarik wisata alam, objek dan daya tarik wisata budaya dan objek dan daya tarik wisata minat khusus. Persentase KDB pada zona objek dan daya tarik wisata maksimal sebesar 20 % KLB sebesar 0,4 dan KDH 40 %. zona usaha sarana pariwisata adalah untuk penyediaan akomodasi makan dan minum, angkutan wisata, sarana wisata tirta, dan kawasan pariwisata, persentase KDB pada zona usaha sarana pariwisata maksimal sebesar 60 %, KLB sebesar 0,8 dan KDH 20 %. Berdasarkan peraturan tersebut maka diizinkan untuk membangun akomodasi pariwisata berupa hotel dan restoran.

Syarat Kedua : Secara Fisik Dimungkinkan

Analisis aspek fisik meliputi lokasi objek, aksesibilitas lahan, ukuran, elevasi, topografi dan bentuk lahan. Kawasan Pulau Gili Meno karakteristik tapak berupa bentuk yang tidak beraturan dengan elevasi yang sama dengan permukaan jalan dan topografi yang datar luas lahan yang ideal untuk akomodasi pariwisata sesuai kondisi pasar adalah 3.000 m². Lahan. Transportasi utama di pulau ini adalah sepeda, kereta kuda, dan sepeda motor listrik. Tidak terdapat mobil, kendaraan angkutan dan sepeda motor yang diperbolehkan karena beberapa alasan lingkungan. Sudah terdapat jaringan jalan tapi hanya jalan tanah, listrik, air, dan internet. Lingkungan aset berkembang dengan baik, dengan akomodasi pariwisata, toko, dan restoran.

Produk yang diizinkan secara hukum kemudian disaring pada tahap selanjutnya. Studi fisik terdiri dari apa yang cocok atau mungkin secara fisik untuk dikembangkan di objek penelitian. Berdasarkan karakteristik objek dan letak objek, dapat disimpulkan bahwa hotel secara fisik memungkinkan untuk dikembangkan.

Syarat Ketiga : Secara Finansial Layak

Produk yang diperbolehkan secara hukum dan dimungkinkan secara fisik akan disaring untuk tahap selanjutnya yaitu: aspek finansial atau produk harus layak secara finansial. Dalam penelitian ini, produk properti apa saja yang layak

dipasarkan dan layak secara finansial untuk dikembangkan di lokasi tersebut. Studi pasar dilakukan dengan mempertimbangkan kondisi dan pertumbuhan ekonomi, permintaan dan penawaran, room rate, target pasar, dan pesaing. Pada kajian aspek keuangan dilakukan analisis biaya pengembangan, analisis pendapatan, analisis biaya operasional, proyeksi keuangan, dan analisis kelayakan (NPV, IRR, & B/C Ratio). Syarat layak secara finansial dilakukan dengan dua tahapan yaitu pertama mengestimasi nilai tanah dengan asumsi tanah dalam keadaan kosong dan tahap kedua mengestimasi nilai tanah dengan asumsi tanah dalam keadaan terbangun.

Tahap I Estimasi Nilai Tanah yang Masih Dalam Keadaan Kosong

Studi Kasus yang digunakan adalah tanah yg berlokasi di Pulau Gili Meno, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, Provinsi Nusa Tenggara Barat. Perkiraan luas tanah minimal yang ideal untuk membangun akomodasi pariwisata adalah sebesar 3.000 m², Karakteristik fisik tanah adalah tanah dengan topografi datar berdasarkan data pasar saat ini nilai tanah objek penelitian adalah sebesar Rp. 2.185.000.000,00. Dalam menentukan alternatif akomodasi wisata yang akan dibangun wawancara dilakukan terhadap pihak-pihak yang memahami kondisi disekitar objek seperti warga lokal dan pemerintah setempat. Selain itu alternatif awal.

Tahap II Estimasi Nilai Tanah yang Masih Dalam Keadaan Telah Terbangun

Berdasarkan peraturan, karakteristik fisik dan mempertimbangkan kondisi pasar akomodasi pariwisata yang ada di KSPN Gili Tramen, dapat dikembangkan tiga alternatif produk akomodasi pariwisata. Pertama, pembangunan hotel budget sebanyak 11 kamar dengan desain bangunan lumbung khas Pulau Lombok, dan fasilitas hotel lobi, kolam renang umum, restoran dan spa. Kedua, pengembangan private villa sebanyak 18 kamar dengan desain bangunan lumbung khas Pulau Lombok yang dilengkapi dengan kolam renang di setiap villa dan fasilitas hotel berupa lobby, kolam renang umum, restoran, dan spa. Ketiga, pengembangan homestay dengan desain bangunan rumah tinggal kelas menengah yang terdiri dari 34 kamar (lihat Tabel 1).

Tabel 1 Produk yang Dikembangkan

	Budget Hotel/ Non Private Villa	Private Villa	Homestay
Jumlah Kamar	11	18	34
Luas (m²)	50	50	38
Room Rate	Rp 587.000	Rp1.191.000	Rp160.000
Luas Bangunan (m²)	794	1.144	1.342
Fasilitas	Spa, restoran, kolam renang umum	Spa, restoran, kolam renang privat	-

Sumber : analisis penulis

Analisis keuangan dilakukan untuk mengukur kelayakan rencana investasi dari ketiga alternatif yang akan dikembangkan (lihat Tabel 2). Analisis finansial dilakukan untuk menghitung total investasi yang dibutuhkan, pendapatan, biaya tetap, biaya variabel, proyeksi arus kas selama periode 10 tahun dan analisis kelayakan investasi. Dari analisis finansial dapat disimpulkan bahwa pengembangan budget hotel dan private villa layak secara finansial sedangkan pengembangan homestay tidak layak secara finansial hal ini dikarenakan biaya konstruksi bangunan rumah tinggal di Pulau Gili Meno relatif tinggi dibandingkan dengan bangunan lumbung khas pulau Lombok sedangkan room rate homestay

jauh di bawah dari h budget hotel dan private villa.

Tabel 2 Analisis Finansial

	Budget Hotel/ Non Private Villa	Private Villa	Home stay
Investasi	Rp10.335.438.254	Rp16.569.840.000	Rp 13.940.144.527
Nilai Properti (telah dikembangkan)	Rp10.891.000.000	Rp19.495.000.000	Rp 12.058.000.000
IRR	13,31%	14,93%	10,50%
B/C Ratio	1,05	1,18	0,87
Discount Rate	12,08%	12,08%	12,08%
Kesimpulan	Layak	Layak	Tidak Layak

Sumber : analisis penulis

Syarat Keempat : Menghasilkan Nilai Tertinggi

Tahapan terakhir adalah menentukan alternatif pengembangan yang memiliki produktifitas maksimum. Produk pengembangan yang memiliki NPV (Net Present Value) tertinggi adalah produk yang memproduksi secara optimal dan merupakan kesimpulan dari produk dalam analisis ini atau merupakan produk pengembangan tertinggi dan terbaik.

Tabel 3 Produktifitas

	Budget Hotel/ Non Private Villa	Private Villa	Home stay
Nilai Properti (telah dikembangkan)	Rp10.891.000.000	Rp19.495.000.000	Rp12.058.000.000
Biaya Pengembangan	Rp8.150.438.254	Rp14.384.840.000	Rp11.755.144.527
Investasi Tanah	Rp2.185.000.000	Rp2.185.000.000	Rp2.185.000.000
Nilai Tanah	Rp2.740.561.746	Rp5.110.160.000	Rp302.855.473
Produktifitas	25,43%	133,87%	-86,14%

Sumber : analisis penulis

Alternatif pengembangan yang telah melewati pengujian aspek legal, fisik, finansial, dan yang memiliki produktifitas paling tinggi merupakan alternatif pengembangan yang akan dipilih dipilih oleh investor untuk dibangun. Produktivitas tanah adalah peningkatan nilai tanah karena pengembangan properti di atasnya. Setelah dibangun, nilai properti diperoleh dari nilai NPV dikurangi biaya investasi bangunan untuk mendapatkan nilai tanah residu. Hasil perhitungan produktifitas dapat dilihat pada Tabel 3. Menunjukkan bahwa produktifitas tertinggi diperoleh dari alternatif private villa, menunjukkan peningkatan nilai tanah sebesar 133,87% atau Rp5.110.160.000 lebih dari sebelum tanah tersebut dikembangkan.

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis HBU, objek penelitian berada pada Kawasan Peruntukan Kawasan Usaha Sarana Pariwisata sehingga yang dizinkan dibangun adalah untuk penyediaan akomodasi, makan dan minum, transportasi wisata, sarana wisata air, dan kawasan wisata. persentase KDB pada zona usaha sarana pariwisata maksimal sebesar 60 %, KLB sebesar 0,8 dan KDH 20 %. berdasarkan analisis pasar menunjukkan bahwa jenis akomodasi pariwisata yang dapat dipasarkan adalah budget hotel, private villa, dan homestay. Hasil analisis finansial dan



produktivitas maksimum menunjukkan bahwa private villa menghasilkan nilai NPV Rp19.495.000.000 dan nilai tanah Rp5.110.160.000 atau meningkat 133,87% dari nilai tanah sebelum dikembangkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Appraisal Institute. (2008). *The appraisal of real estate* (13th ed.). Chicago: Appraisal Institute.
- Bravi M., & Rossi S. (2012). Real estate development, highest and best use and real options. *Aestimum*, 479-498.
- Masyarakat Profesi Penilai Indonesia. (2018). *Kode etik penilai Indonesia & standar penilai Indonesia* (7th ed.). Jakarta
- Prawoto, A. (2012). *Teori dan praktek penilaian properti* (2nd ed.). Yogyakarta: BPFE.
- Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Utara No. 9 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kabupaten Lombok Utara 2011-2031
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 50 Tahun 2011 Tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Nasional Tahun 2010 – 2025
- Walacik, M., Renigier-Biłozor, M., Chmielewska, A., & Janowski, A. (2020). Property sustainable value versus highest and best use analyzes. *Sustainable Development*, 28(6), 1755–1772. doi:10.1002/sd.21

