

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Permasalahan**

Indonesia merupakan negara kepulauan maritim yang memiliki kekayaan dan keindahan yang melimpah. Indonesia sendiri terdiri dari 17.499 pulau dan membentang dari Sabang sampai Merauke dengan luas wilayah 7,81 juta km<sup>2</sup> (Pratama, 2020). Laut Indonesia memiliki peran penting dan memberikan banyak manfaat bagi kehidupan masyarakat dan negara. Sebagai negara maritim, Indonesia memiliki objek wisata pantai yang berpotensi sebagai sektor pariwisata yang dapat membantu dalam pertumbuhan ekonomi suatu daerah. Berdasarkan UU No 10 Tahun 2009 tentang kepariwisataan, pembangunan kepariwisataan diperlukan untuk mendorong pemerataan kesempatan berusaha dan memperoleh manfaat serta mampu menghadapi tantangan perubahan kehidupan lokal, nasional, dan global. Oleh sebab itu, peran pemerintah dalam pengembangan pariwisata adalah dengan menyediakan infrastruktur yang memadai agar dapat menunjang pertumbuhan sektor pariwisata.

Selain berperan dalam pengembangan pariwisata, pemerintah juga memiliki tanggung jawab penting dalam pengelolaan keuangan. Menurut Joseph L. Massie pengelolaan keuangan merupakan sebuah bentuk tanggung jawab untuk memperoleh dan menggunakan dana pemerintah/perusahaan untuk mencapai tujuan dengan cara yang efektif (Mahatmavidya, 2020). Secara umum pengelolaan keuangan merujuk pada serangkaian tindakan atau keputusan yang

dilakukan untuk mengelola aspek keuangan suatu entitas, baik itu perusahaan, organisasi, pemerintah, atau individu. Tujuan dari pengelolaan keuangan adalah untuk mencapai efisiensi, keberlanjutan, dan target keuangan yang telah ditetapkan.

Dalam pengelolaan keuangan juga melibatkan beberapa aspek. Salah satunya yaitu investasi. Hal ini mencakup analisis dan pengambilan keputusan yang bijaksana terkait investasi dalam instrumen keuangan, seperti properti dengan tujuan untuk mencapai pertumbuhan nilai investasi dan mengoptimalkan pengembalian investasi. Investasi dalam instrumen keuangan seperti properti dapat memberikan hasil yang menguntungkan bagi para investor sekaligus mendorong pertumbuhan sektor pariwisata di berbagai daerah tak terkecuali di Nusa Tenggara Timur.

Sektor pariwisata di Nusa Tenggara Timur merupakan salah satu pariwisata yang cukup terkenal. Contoh objek-objek wisata unggulan di Nusa Tenggara Timur adalah Pulau Komodo, Danau Kelimutu, Pulau Padar dan masih banyak lagi. Ibu kota dari Nusa Tenggara Timur adalah Kota Kupang. Kota Kupang merupakan kota terbesar di Pulau Timor yang terletak di pesisir Teluk Kupang bagian barat laut. Dengan kondisi geografis Kota Kupang yang terletak di pesisir pantai, menyebabkan dominan mata pencaharian masyarakat di bagian pesisir Kota Kupang adalah sebagai nelayan. Salah satu lokasi strategis di Kota Kupang yang berpotensi menjadi objek wisata buatan adalah Pantai Kelapa Lima. Dengan daya tarik dan potensi kekayaan akan laut yang

melimpah inilah yang membuat masyarakat tertarik untuk berinvestasi di tempat tersebut.

Pantai Kelapa Lima sebagai salah satu objek wisata di Kota Kupang adalah sebuah lokasi tempat masyarakat berinvestasi dalam bentuk usaha Kuliner Ikan Bakar. Pantai Kelapa Lima terletak di pesisir pantai depan hotel berbintang empat dengan pemandangan pantai yang indah. Dengan kondisi dan letaknya yang strategis ini, masyarakat tertarik untuk berinvestasi di tempat tersebut. Dengan potensi yang ada pada pantai tersebut pemerintah Kota Kupang melakukan penataan kembali pada pantai kelapa lima, “dengan tujuan mendorong percepatan pembangunan ekonomi masyarakat dan kawasan wisata kuliner, hal ini diharapkan dapat semakin menghidupkan aktivitas masyarakat Kota Kupang” (Wira, 2022).

Adapun bentuk penataan kembali Pantai Kelapa Lima adalah dengan cara mendatangkan Investasi. Investasi secara umum adalah suatu kegiatan penanaman modal yang berguna untuk mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang. Dalam arti luas modal bukan hanya berupa uang, namun bisa berarti sumber daya yang lain. Menurut Kasmir dan Jakfar (2012) “Investasi merupakan suatu penanaman modal dalam sebuah kegiatan yang memiliki periode relatif panjang dalam berbagai bidang usaha. Penanaman modal tersebut berupa proyek tertentu yang bersifat fisik atau non fisik. Contohnya pembangunan dan pengembangan gedung, jalan, jembatan atau pabrik”.

Penataan kembali pada objek wisata Pantai Kelapa Lima ini dilakukan bersamaan dengan 2 lokasi objek lainnya yaitu Pantai LLBK/Kota Lama dan

Koridor 3 Jalan Frans Seda”. Penataan ini dikerjakan oleh Balai Prasarana Permukiman Wilayah (BPPW) NTT dengan kontraktor PT Brantas Abipraya (Persero) Tbk dan PT Yodya Karya (Persero) Tbk - KSO PT Kencana Layana Konsultan sebagai manajemen konstruksi. Penataan dilakukan sejak 09 Oktober 2020 dan selesai pada 16 Februari 2022 dengan anggaran sebesar Rp81 miliar bersumber dari APBN TA 2020-2021 (MYC, 2022). Dari total anggaran Rp81 miliar ini yang termasuk di dalam anggaran pembangunan Pantai Kelapa Lima itu sendiri adalah Rp 52 Milliar” (Rambu, 2021: Tlonaen 2020 ).

Kawasan Kelapa Lima merupakan sentra penjualan ikan bakar bagi masyarakat setempat. Penataan kembali kawasan Pantai Kelapa Lima ini menghabiskan anggaran sebesar Rp 52 Milliar, rancangan skenario penataan kawasan Pantai Kelapa Lima ini dapat menampung 96 kios dengan mengembalikan *view* ke arah pantai serta memaksimalkan ruang terbuka untuk publik. Adapun rincian pembangunan fasilitas pendukung yaitu berupa Jetty Pedagang/Pier Kuliner, Gazebo, Open Theater, Break Water, Stepping Plaza, Plaza Pedestrian/Promenade, Toilet, Toko Bunga, Pos Jaga, dan Drainase (Sumber BPPW NTT, 2022).

Berdasarkan hasil wawancara dengan para pedagang kuliner ikan bakar setelah penataan kembali pada Pantai Kelapa Lima, banyak pedagang kuliner ikan bakar di objek wisata tersebut yang mengeluh dengan infrastruktur dan fasilitas yang disediakan, karena menurut para pedagang, fasilitas dan infrastruktur yang dibangun kurang memadai. Menurut para pedagang letak

gazebo yang di bangun kurang strategis karena letak gazebo yang terlalu menjorok ke pantai.

Hal ini menyebabkan dagangan para pedagang kuliner ikan bakar terhalang, dan kurangnya fasilitas seperti air dan alat pemanggang ikan bakar yang kurang mumpuni, ditambah lagi dengan tidak adanya lokasi parkir bagi para pengunjung di objek wisata Pantai Kelapa Lima tersebut, yang menyebabkan menurunnya angka populasi wisatawan di Pantai Kelapa Lima. Sembari dengan berkurangnya pengunjung akibat masalah yang timbul diatas, maka hal ini juga berdampak negatif bagi para pedagang kuliner ikan bakar.

Melihat masalah yang timbul, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian kelayakan investasi. Menurut Kasmir dan Jakfar (2015:7) Kelayakan artinya penelitian yang dilakukan secara mendalam dengan tujuan untuk menentukan apakah usaha yang akan dijalankan akan memberikan manfaat yang lebih besar dibandingkan dengan biaya yang akan dikeluarkan. Secara umum kelayakan investasi adalah penilaian atau evaluasi terhadap kecukupan atau kecocokan suatu proyek atau usaha untuk diinvestasikan. Evaluasi kelayakan investasi bertujuan untuk menentukan apakah proyek atau usaha tersebut dapat memberikan hasil atau keuntungan finansial yang memadai atau sesuai dengan tujuan investasi. Hasil analisis ini digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan, apakah menerima atau menolak dari suatu gagasan usaha. Adapun indikator dalam mengukur kelayakan investasi sendiri yaitu, Teknik analisis *SWOT*.

Diharapkan hasil dari penelitian ini dapat memberikan gambaran yang jelas tentang potensi dari usaha Kuliner Ikan Bakar di Pantai Kelapa Lima, sehingga dapat menjadi acuan bagi para pengusaha kuliner yang ingin berinvestasi disana. Adapun penelitian terdahulu yang mengaitkan tentang “Analisis Studi Kelayakan Bisnis Syariah pada Industri Kecil dan Menengah Dalam Mendapatkan Pembiayaan Dari Perbankan Syariah” yang dilakukan oleh Rahman (2022) . Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat kelayakan bisnis IKM gula aren Layak dikembangkan lebih luas lagi.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti perlu melakukan penelitian dengan judul **“Kelayakan Investasi Usaha Kuliner Ikan Bakar pada Objek Wisata Pantai Kelapa Lima di Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan masalah di atas maka rumusan masalah penelitian ini adalah:

Bagaimana kelayakan investasi usaha kuliner ikan bakar pada objek wisata Pantai Kelapa Lima?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Untuk mengetahui kelayakan investasi usaha kuliner Ikan Bakar pada objek wisata Pantai Kelapa Lima.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

### **1. Bagi peneliti**

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memperluas wawasan dan pengetahuan peneliti baik secara praktis maupun teoritis tentang investasi dalam usaha kuliner ikan bakar.

## 2. Bagi Pemerintah

Memberikan sumbangan informasi yang baik kepada pemerintah tentang sejauh mana industri kuliner di lokasi tersebut dapat berkembang dan memberikan manfaat ekonomi. Dengan informasi dari penelitian ini pemerintah dapat mengembangkan strategi dan kebijakan yang tepat dalam mengoptimalkan potensi wisata kuliner di Pantai Kelapa Lima.

## 3. Bagi Universitas

Untuk menambah referensi kepustakaan dan dapat berguna sebagai dasar pemikiran bagi kemungkinan adanya penelitian sejenis di masa yang akan datang terkait dengan analisis investasi kuliner pada objek wisata.

## 4. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman awal yang mendalam terkait investasi usaha kuliner serta membantu peneliti selanjutnya untuk membangun landasan yang kuat dalam mengembangkan penelitian mereka sendiri tentang topik yang serupa atau terkait.