

ANALISIS INVESTASI PENGEMBANGAN OBYEK WISATA WADUK JEHEM DI KABUPATEN BANGLI

I Gusti Ngurah Made Susantayasa¹

Made Kembar Sri Budhi²

^{1,2}Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana, Bali, Indonesia

Email: gstngsusantayasa@yahoo.co.id

ABSTRAK

Obyek wisata Waduk Jehem yang akan dibangun berdampingan dengan Waduk Jehem itu sendiri, terletak pada Daerah Aliran Sungai /DAS *tukad* Melangit dan masih berada pada kawasan ekowisata Bukit Bangli. Potensi wisata ini merupakan manfaat tak langsung (*secondary benefit*) dari waduk tersebut. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk menghitung biaya yang akan dikeluarkan serta manfaat yang akan didapatkan, diukur dari sudut kelayakan financial, untuk melakukan analisis kelayakan finansial terhadap pengembangan sektor pariwisata pada pembangunan Waduk Jehem di Kabupaten Bangli.

Analisis finansial didapatkan hasil perhitungan *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp19.397.935.290,73, *Internal Rate of Return* (IRR) 23,22 %, *Benefit Cost Ratio* 1,802 dan *Payback Period* akan tercapai pada tahun ke-9 dari umur rencana investasi yaitu 20 tahun. Dengan nilai NPV lebih besar dari nol, nilai IRR lebih besar dibandingkan bunga investasi dan nilai BCR lebih besar dari satu, serta *Payback Period* tercapai sebelum umur rencana investasi tercapai maka rencana investasi layak dilaksanakan. Hasil analisis sensitivitas juga menghasilkan nilai-nilai yang layak bagi rencana investasi ini.

Dari hasil analisis disarankan perlunya peran pemerintah dalam pengelolaan obyek wisata ini lebih optimal, setidaknya pemerintah harus mampu menjadi fasilitator guna menjaga keharmonisan hubungan antara manajemen pengelola obyek wisata dengan subak dan masyarakat di sekitarnya mengingat besarnya peran serta mereka dalam operasional obyek wisata ini. Agar kelangsungan obyek wisata Waduk Jehem ini dapat tetap bertahan dengan identitasnya sebagai obyek wisata berbasis alam/ekowisata maka kelestarian alam dan lingkungan di sekitar obyek senantiasa harus dijaga dan diupayakan konservasinya.

Kata Kunci: Analisis Investasi, Ekowisata, Waduk Jehem, Aspek Finansial

ABSTRACT

Reservoir Jehem tourist attraction to be built adjacent to the reservoir Jehem itself, lies in the Watershed / Watershed Tukad Melangit and still be in the region of Bangli Hill ecotourism. The tourism potential is an indirect benefit (*secondary benefit*) from the reservoir. The purpose of this study is to calculate the costs to be incurred and the benefits to be gained, measured in terms of financial viability, to conduct a financial analysis of the development of the tourism sector in the reservoir development Jehem in Bangli regency.

A financial analysis showed the calculation of Net Present Value (NPV) of Rp19.397.935.290, 73, Internal Rate of Return (IRR) 23.22 percent, Benefit Cost Ratio and Payback Period 1,802 will be achieved in year 9 of age investment plan ie 20 years. With a value greater than zero NPV, IRR is greater than the value of the investment interest and BCR value greater than to one, and the payback period is reached before the age of the investment plan is reached then the feasible investment plans. The sensitivity analysis also produced a decent value for the investments.

From the analysis suggested the need for the government's role in the management of these attractions is more optimal, at least the government should be able to be a facilitator in order to maintain harmonious relations between management and tourism managers with subak and surrounding communities given the magnitude of their participation in the operation of these attractions. So that the continuity of this tourist attraction Reservoir Jehem can stick with his identity as a nature-based tourism / ecotourism and the preservation of the natural environment around the object should always be maintained and pursued conservation.

Keywords: Investment Analysis, Ecotourism, Reservoir Jehem, Financial Aspects

PENDAHULUAN

Pembangunan Waduk Jehem adalah salah satu rencana pemerintah untuk memberikan jawaban terhadap masalah kekurangan air terutama untuk kepentingan irigasi, rumah tangga, perkotaan dan industri (RKI), dan pembangkit listrik (Mikro Hidro) bagi Kota Bangli. Maksud dan tujuan Pembangunan Waduk Jehem di Kabupaten Bangli adalah dalam rangka meningkatkan kapasitas daya dukung potensi sumber air yang ada guna mendukung pertumbuhan sektor pertanian serta pengembangan wilayah Kota Bangli dalam jangka menengah dan jangka panjang.

Panorama genangan air waduk yang didukung oleh pemandangan alam bukit Bangli serta aktivitas sosial budaya dan ekonomi masyarakat sekitarnya merupakan potensi yang sangat potensial untuk mengembangkan waduk ini sebagai obyek dan daya tarik wisata. Pengembangan ini merupakan upaya alternatif untuk obyek-obyek wisata yang telah ada selama ini. Wisatawan akan diberikan suatu pilihan atraksi wisata baru yang akan dikembangkan di sekitar areal waduk, disamping menikmati panorama alam dan atraksi wisata tirta, juga akan ditawarkan atraksi bercocok tanam serta pengenalan kehidupan tata nilai subak di Bali.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menghitung biaya yang akan dikeluarkan serta manfaat yang akan didapatkan, diukur dari sudut kelayakan financial, untuk melakukan analisis kelayakan finansial terhadap pengembangan sektor pariwisata pada pembangunan Waduk Jehem di Kabupaten Bangli

KAJIAN PUSTAKA

Ekowisata merupakan kegiatan pariwisata yang darahkan dapat memadukan pembangunan ekonomi sekaligus dapat membangkitkan pendanaan untuk usaha-usaha pelestarian sumberdaya sebagai atraksinya.

Utomo (2004), menyebutkan pertimbangan atau alasan-alasan perlunya memperkuat kerjasama publik-privat yang dilibat dari 3 dimensi berikut, yaitu:

- 1) Alasan Politis, menciptakan pemerintahan yang demokratis (*egalitarian governance*) serta untuk mendorong perwujudan *good governance and good society*;
- 2) Alasan Administratif, adanya keterbatasan sumber daya pemerintah (*government resources*), baik dalam hal anggaran, SDM, aset, maupun kemampuan manajemen.
- 3) Alasan ekonomi, mengurangi kesenjangan (*disparity*) atau ketimpangan (*inequity*), memacu pertumbuhan (*growth*) dan produktivitas, meningkatkan kualitas dan kontinuitas (*quality and continuity*), serta mengurangi resiko.

Penelitian ini dilaksanakan dengan mengacu pada penelitian-penelitian sebelumnya.

- a) Penelitian sebelumnya dilaksanakan oleh Widiantara (2004), dengan Judul Analisis Kelayakan Pembangunan Waduk Muara Tukad Unda di Kabupaten Klungkung. Penelitian ini menggunakan metode statistika dengan indikator *Net Present Value* (NPV) dari arus *benefit* dan biaya, *Internal Rate of return* (IRR) dan *Net Present Cost Ratio* (Net B/C Ratio) dan analisis sensitifitas (Peningkatan biaya 10 persen dan kemunduran penyelesaian pelaksanaan selama dua tahun).

Hasil penelitian menunjukkan, bahwa pembangunan Waduk Muara Tukad Unda layak secara ekonomis dimana dalam keadaan normal NPV= Rp. 20.464.000.000,- B/C R= Rp. 1,19 persen dan IRR= 23, 47 persen, bila terjadi perubahan biaya 10 persen NPV= Rp. 12.698.000.000,- B/C R= 1,11 persen dan IRR= 17, 23 persen dan bila terjadi kemunduran penyelesaian proyek NPV= Rp. 1.380.000.000,- B/C R= 1,01 persen, dan IRR= 12,38 persen. Acuan lain yang digunakan untuk penelitian ini adalah penelitian yang berjudul “*Analisis Dampak Sosial Ekonomi Keberadaan Pelabuhan Perikanan Nusantara Brondong Lamongan Jawa Timur*” (Suherman dan Dault, 2009). Penelitian ini menggunakan metode NPV, IRR dan Net B/C dengan hasil NPV sebesar Rp.26.830.858.999,29 pada tingkat bunga 12 persen, IRR sebesar 18,24 persen dan Net B/C sebesar 1,37. Hal ini menunjukkan keberadaan Pelabuhan Perikanan Nusantara Brondong layak untuk dilaksanakan,

Persamaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Suherman dan Dault adalah pada alat analisis yang menggunakan kriteria NPV, IRR dan Net B/C. Sedangkan, perbedaannya adalah pada obyek penelitian, yaitu pada penelitian ini obyek yang diteliti adalah proyek pengembangan bendungan, sedangkan pada penelitian sebelumnya obyek yang diteliti adalah keberadaan pelabuhan perikanan.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah pada jenis proyek yang diteliti. proyek pada penelitian sebelumnya adalah merupakan proyek pembangunan waduk, sedangkan pada penelitian ini proyek yang diteliti adalah proyek pembangunan bendungan. Persamaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah sama-sama menggunakan metode analisis finansial, yaitu dengan menggunakan kriteria investasi. Selain itu, dalam penelitian ini akan diteliti dampak sosial ekonomi bagi masyarakat yang tinggal di sekitar proyek, baik dari segi peningkatan pendapatan maupun kehidupan sosial.

- b) Penelitian lain yang digunakan sebagai acuan adalah penelitian dari Zamdial Ta'aladin (2001) dengan Judul "*Analisis Ekonomi Untuk Investasi Usaha Penangkapan Ikan dengan bagan Perahu*". Pada penelitian ini $NPV > 1$ dan $IRR > 1$ dan disimpulkan, bahwa Usaha penangkapan ikan dengan perahu layak atau menguntungkan. Persamaan penelitian ini adalah pada metode yang digunakan, yaitu sama-sama menggunakan kriteria investasi untuk meneliti kelayakan proyek. Perbedaannya adalah pada obyek atau proyek yang diteliti.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan metode deskriptif kuantitatif dimana dilakukan dengan menghitung parameter yang berkaitan dengan aspek pembiayaan. Parameter pengeluaran biaya dari awal pembebasan lahan sampai dengan tahap pembangunan dan operasionalnya akan dihitung dan dipergunakan sebagai parameter pengurang dari pendapatan sehingga akan mendapatkan nilai yang dipergunakan untuk menyatakan kelayakan suatu proyek. Lokasi penelitian adalah di wilayah rencana pembangunan Waduk Jehem dan kawasan ekowisata Bukit Bangli, terletak pada DAS Tukad Melangit.

Variabel penelitian yang digunakan dalam menentukan analisis kelayakan ini adalah: jumlah kunjungan wisatawan sebagai sumber pemasukan dalam mengoperasikan dan memelihara kegiatan ini. Aspek finansial dihitung dengan menggunakan kriteria-kriteria investasi berupa:

- 1) *Net Present Value* (NPV)
- 2) *Benefit Cost Ratio* (BCR)
- 3) *Internal Rate of Return*(IRR)
- 4) *Payback period* (PP).

Dalam melakukan kajian finansial, kriteria-kriteria investasi tersebut dihitung berdasarkan komponen-komponen data seperti berikut ini.

1. Biaya/*cost*, yaitu semua pengorbanan yang dibutuhkan dalam rangka mencapai suatu tujuan yang diukur dengan nilai uang. Berdasarkan sifat penggunaannya terdiri atas:
 - a) Biaya investasi (*Investment Cost*), yaitu: biaya yang ditanamkan dalam rangka menyiapkan kebutuhan usaha untuk siap beroperasi dengan baik, berupa penyiapan dan pembangunan sarana prasarana dan fasilitas usaha termasuk pengembangan dan peningkatan sumberdaya manusianya.

- b) Biaya operasional (*Operational Cost*), yaitu: biaya yang dikeluarkan dalam rangka menjalankan aktivitas usaha tersebut sesuai dengan tujuan. Biaya ini biasanya dikeluarkan secara rutin atau periodik dalam jangka waktu tertentu.
- c) Biaya Perawatan (*Maintenance Cost*), yaitu: biaya yang diperuntukan dalam rangka menjamin *performance* fasilitas atau peralatan agar selalu prima dan siap untuk dioperasikan. Biasanya sifat pengeluaran ini dibedakan atas dua, yaitu biaya perawatan rutin/periodik (*preventive maintenance*) dan biaya perawatan insidental (kuratif).
2. Manfaat/*benefit*, yaitu semua hal yang berhubungan dengan hasil/pemasukan dari pelaksanaan kegiatan ini. Dalam penelitian ini *benefit* didapatkan dari hasil pengoperasian waduk tersebut, baik manfaat dari kegiatan irigasi maupun manfaat dari waduk tersebut sebagai obyek wisata.

Analisis Data

1) Metode *Net Present Value* (NPV)

Metode *Net Present Value* (NPV) didasarkan pada konsep mendiskonto seluruh aliran kas ke nilai sekarang. Dengan mendiskonto semua aliran kas yang keluar selama umur proyek ke nilai sekarang, kemudian menghitung angka neto maka akan diketahui selisihnya dengan memakai dasar yang sama, yaitu harga saat ini. Berarti sekaligus dua hal sudah diperhatikan, yaitu faktor nilai waktu dari uang dan besar aliran kas masuk dan keluar. Adapun aliran kas proyek (investasi) yang dikaji meliputi keseluruhan, yaitu biaya pertama, biaya operasional dan pemeliharaan serta biaya lainnya (Soeharto, 1995).

Dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{(C)^t}{(1+i)^t} - \sum_{t=0}^n \frac{(CO)^t}{(1+i)^t} \dots\dots\dots(1)$$

Di mana :

NPV	= <i>net present value</i>
(C) t	= aliran kas masuk tahun t
(CO) t	= aliran kas keluar tahun t
i	= <i>discount rate</i> (suku bunga) relevan yang digunakan untuk mencari NPV
n	= umur teknik proyek
t	= waktu

Indikasi :

Mengkaji usulan proyek dengan NPV memberikan petunjuk (indikasi) sebagai berikut.

NPV = positif, usulan proyek dapat diterima, semakin tinggi harga NPV semakin baik

NPV = negative, usulan proyek ditolak
 NPV = 0, berarti normal

2) Metode *Internal Rate of Return (IRR)*

Adalah arus pengembalian yang menghasilkan NPV aliran kas masuk = NPV aliran kas keluar. Pada analisis NPV dilakukan dengan menentukan terlebih dahulu besar arus pengembalian (diskonto) (i), kemudian dihitung nilai sekarang *netto* dari aliran kas keluar dan masuk. Untuk IRR ditentukan dulu NPV = 0, kemudian dicari berapa besar arus pengembalian agar hal tersebut terjadi (Soeharto, 1995).

Analisis IRR dapat dilakukan dengan persamaan sebagai berikut :

$$\sum_{t=0}^n \frac{(C)^t}{(1+i)^t} - \sum_{t=0}^n \frac{(CO)^t}{(1+i)^t} \dots\dots\dots(2)$$

Di mana :

- (C) t = aliran kas masuk tahun t
- (CO) t = aliran kas keluar tahun t
- i = *discount rate* (suku bunga) relevan yang digunakan untuk mencari NPV
- n = umur teknik proyek
- t = waktu

Karena aliran kas keluar proyek umumnya merupakan biaya pertama (Cf) maka persamannya menjadi :

$$\sum_{t=0}^n \frac{(C)^t}{(1+i)^t} - (Cf) = 0 \dots\dots\dots(3)$$

Indikasi :

- Menganalisa usulan proyek dengan IRR memberi kita petunjuk sebagai berikut :
- IRR > arus pengembalian (i) yang diinginkan, proyek diterima
- IRR < arus pengembalian (i) yang diinginkan, proyek ditolak.

3) Metode *Benefit Cost Ratio (BCR)*

Penggunaan BCR sangat sering digunakan dalam mengevaluasi proyek-proyek untuk kepentingan umum atau sektor publik. Dalam hal ini penekanannya ditunjukkan kepada manfaat (*benefit*) bagi kepentingan umum dan bukan kepentingan finansial perusahaan. Meskipun demikian bukan berarti perusahaan swasta mengabaikan kriteria ini. (Soeharto, 1995).

Rumus yang digunakan adalah sebagai berikut :

$$BCR = \frac{(PV)B}{(PV)C} \dots\dots\dots(4)$$

$$= \frac{(PV)B}{Cf} \dots\dots\dots(5)$$

Di mana :

BCR = Perbandingan manfaat terhadap biaya
 (PV)B = nilai sekarang *benefit*
 (PV)C = nilai sekarang biaya

Indikasi :

Adapun kriteria BCR akan memberikan petunjuk sebagai berikut :

BCR > 1 usulan proyek diterima
 BCR < 1 usulan proyek ditolak
 BCR = 1 Netral

4) *Payback Period (PP)*

Analisis *payback period* pada dasarnya bertujuan untuk mengetahui seberapa lama (periode) investasi akan dapat dikembangkan saat terjadinya kondisi pulang pokok (*break event-point*). Lamanya periode pengembalian (k) saat kondisi BEP adalah:

$$k_{(PBP)} = \sum_{t=0}^K CF_t \geq 0 \dots\dots\dots(6)$$

Dimana:

K = periode pengembalian
 CF_t = *cash flow* periode ke-t

Jika komponen *cash flow benefit* dan *cost*-nya bersifat *annual*, maka formulanya menjadi:

$$k_{(PBP)} = \frac{\text{investasi}}{\text{AnnualBenefit}} \times \text{periodewaktu} \dots\dots\dots(7)$$

Dalam metode *payback period* ini rencana investasi dikatakan layak (*feasible*):

Jika $k < n$ dan sebaliknya.

Dimana:

K = jumlah periode pengembalian
 n = umur investasi

5) Analisis Sensitivitas

Menurut Giatman (2006), Analisis sensitivitas dibutuhkan dalam rangka mengetahui sejauh mana dampak parameter-parameter investasi yang telah ditetapkan sebelumnya boleh berubah karena adanya faktor situasi dan kondisi selama umur investasi, sehingga perubahan tersebut hasilnya akan berpengaruh secara signifikan pada keputusan yang telah diambil. Analisis sensitivitas umumnya mengandung asumsi bahwa hanya satu parameter saja yang berubah, sedangkan parameter yang lainnya diasumsikan relatif tetap dalam satu persamaan analisis. Parameter-parameter investasi yang memerlukan analisis sensitivitas antara lain:

- a. investasi
- b. *benefit* atau pendapatan
- c. biaya atau pengeluaran
- d. suku bunga (*i*).

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Analisis Biaya

Komponen biaya merupakan komponen yang sangat penting dalam suatu investasi. Perhitungan yang matang dari desain model pembiayaan harus direncanakan dengan baik dan sungguh-sungguh, desain pembiayaan ini bisa dilakukan dengan melakukan perhitungan secara detail atau dengan mengambil perbandingan dari data-data yang telah ada di tempat lain. Dengan analisis ini kemudian didapatkan besarnya nilai investasi awal yang dibutuhkan untuk proyek ini, kemudian bisa ditentukan sumber dana yang akan digunakan dalam proyek, dengan melakukan perbandingan antara biaya sebagai modal sendiri dan biaya modal sebagai suatu pinjaman dari suatu lembaga keuangan. Dalam analisis ini struktur perbandingan komponen biaya tersebut adalah 30 persen modal sendiri dan 70 persen modal pinjaman dari lembaga keuangan.

Konsekuensi penggunaan modal pinjaman, sebagai salah satu pendanaan dalam berinvestasi menyebabkan komponen biaya tambahan berupa bunga pinjaman. Suku bunga didasarkan atas perkembangan bunga kredit investasi antara tahun 2006 hingga tahun 2011, yaitu diambil pendekatan nilai sebesar 1 persen.

a. Biaya Penyediaan Lahan

Perhitungan biaya penyediaan lahan diperhitungkan untuk pembelian tanah yang akan digunakan untuk lokasi pembangunan fasilitas-fasilitas pariwisata seperti untuk: lahan parkir dan fasilitas lainnya. Sedangkan untuk fasilitas wisata tirta akan memanfaatkan lahan-lahan di sekitar waduk, wisata bukit memanfaatkan kawasan ekowisata bukit Bangli yang dikelola pemerintah dan wisata subak memanfaatkan sawah-sawah yang dimiliki oleh para petani di bagian hilir bangunan waduk.

Biaya yang dibutuhkan untuk penyediaan lahan pada obyek wisata ini adalah sebesar Rp.

10.400.000.000,- yang digunakan untuk pembelian tanah seluas 4 Ha dengan harga Rp 2.500.000.000,- per hektar-nya dan biaya penataan lahan sebesar Rp.400.000.000,-

b. Biaya Konstruksi

Perhitungan biaya konstruksi dilakukan terhadap bangunan-bangunan dan fasilitas-fasilitas yang akan dibangun di obyek wisata ini dengan data harga didapatkan dari survey dan perbandingan terhadap Analisis Standar Belanja (ASB) Kabupaten Bangli Tahun 2011 dengan harga-harga yang berlaku di pasarana, yaitu :

1. Museum Subak

Pembangunan museum subak dilakukan dengan ukuran bangunan 800 m², dan dengan perhitungan harga pembangunan sebesar Rp.3.000.000,-/m² luasan bangunan maka dibutuhkan biaya sebesar Rp. 2.400.000.000,-

2. Wantilan Subak

Wantilan subak dibangun dengan ukuran bangunan 600 m², dan dengan perhitungan harga pembangunan sebesar Rp.3.000.000,-/m² luasan bangunan maka dibutuhkan biaya sebesar Rp. 1.800.000.000,-

3. Kios Seni

Kios seni dibangun dengan ukuran bangunan 480 m², dan dengan perhitungan harga pembangunan sebesar Rp.3.000.000,-/m² luasan bangunan maka dibutuhkan biaya sebesar Rp. 1.440.000.000,-

4. Penataan *Areal Camping Ground*

Penataan *camping ground* dilakukan hanya untuk menata areal bukit Bangli yang akan digunakan untuk kegiatan *camping* dan atraksi wisata alam lainnya yang dikemas dalam satu paket *outbond*. Kondisi lingkungan alam yang sudah cukup representatif tentunya tidak memerlukan biaya penataan yang besar. Untuk penataan *camping ground* ini disediakan dana sebesar Rp. 10.000.000,-

5. Penataan Jalan Lingkungan

Penataan jalan lingkungan dilakukan untuk menghubungkan antar fasilitas yang ada di kawasan obyek ini, sehingga memudahkan akses wisatawan untuk menjangkau dan menikmati atraksi-atraksi wisata yang akan ditampilkan. Dibutuhkan biaya penataan sebesar Rp. 243.750.000,- untuk penataan jalan lingkungan sepanjang 1.000 meter dan lebar 2,5 meter dengan harga per meter persegiannya sebesar Rp.243.750,-

6. Penataan Lintasan *Tracking*

Penataan lintasan *tracking* hanya untuk menyempumakan dan merehabilitasi lintasan-lintasan yang telah ada dan dibangun selama ini oleh Pemerintah Kabupaten Bangli. Untuk itu disediakan biaya untuk penataan ini sebesar Rp.50.000.000,-

7. Dermaga Perahu

Dermaga perahu di sisi bangunan waduk, digunakan sebagai tempat sandaran perahu-perahu kecil yang akan digunakan pada atraksi wisata tirta. Untuk fasilitas ini disediakan biaya ini sebesar Rp. 50.000.000,-

8. Parkir

Parkir dibangun untuk menampung alat angkut wisatawan yang berkunjung ke tempat ini. Luasan lahan yang dibutuhkan untuk parkir ini adalah sebesar 10.000 m². Dibutuhkan biaya penataan parkir sebesar Rp. 970.000.000,- dengan harga per meter persegi sebesar Rp.970.000,-

9. Taman

Pembuatan taman di sekitar obyek wisata dilakukan untuk memperindah kawasan ini. Luasan taman yang akan dibangun adalah seluas 3.000,- m² dengan biaya sebesar Rp. 202.500.000,- dengan harga per-meter persegi sebesar Rp.67.500,-

10. *Stage/Panggung* Pertunjukan

Stage/Panggung Pertunjukan yang akan dibangun mempunyai luasan 600 m², dan dengan perhitungan harga pembangunan sebesar Rp.2.000.000,-/m² luasan bangunan maka dibutuhkan biaya sebesar Rp. 1.200.000.000,-

11. *Bale Bengong*

Bale bengong merupakan bangunan pelengkap untuk atraksi wisata subak, akan digunakan sebagai tempat berteduh bagi wisatawan yang sedang mengikuti aktivitas bercocok tanam. pada atraksi ini, dibuat sebanyak 4 unit dengan harga per-unitnya Rp. 10.000.000,- sehingga dibutuhkan biaya sebesar Rp. 40.000.000,-

12. Tempat Suci

Tempat suci juga merupakan bangunan pelengkap dari obyek wisata ini, disamping juga berperan sangat penting guna mendukung atraksi budaya wisata subak, biaya yang dibutuhkan untuk bangunan ini adalah sebesar Rp.180.000.000,-

13. Restoran

Restoran yang akan dibangun adalah seluas 800 m², dengan perhitungan harga pembangunan sebesar Rp.3.000.000,-/m² luasan bangunan maka dibutuhkan biaya sebesar Rp. 2.400.000.000,-

14. Kantor Pengelola

Kantor yang akan dibangun adalah seluas 300 m², dengan perhitungan harga pembangunan sebesar Rp.3.000.000,-/m² luasan bangunan maka dibutuhkan biaya sebesar Rp. 900.000.000,-

15. Mechanical & Electrical

Biaya mechanical dan Electrical yang dibutuhkan untuk proyek ini diperkirakan sebesar Rp. 500.000.000,-

c. Biaya Lain

1. Biaya Konsultan

Biaya konsultan ini diperlukan untuk proses perencanaan dan pelaksanaan pembangunan proyek. Besarnya biaya yang dibutuhkan ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,-

2. Biaya Perijinan

Biaya perijinan diperlukan untuk memenuhi persyaratan ijin-ijin yang ditetapkan seperti ijin membuat bangunan/IMB, ijin usaha dan sebagainya. Besarnya dianggarkan sebesar Rp. 50.000.000,

d. Biaya Operasional

Perhitungan biaya operasional dilakukan terhadap komponen-komponen pembiayaan yang dikeluarkan untuk mendukung beroperasinya obyek ini, yaitu :

1. Gaji Tenaga Kerja

Tenaga kerja dan biaya yang dibutuhkan untuk menjalankan bisnis pariwisata ini didapatkan dari wawancara dengan pelaku usaha dan didapatkan data di sebutkan pada Lampiran 9.

2. Biaya Telekomunikasi

Biaya telekomunikasi diperlukan untuk memperlancar pengelolaan bisnis terutama untuk menunjang kegiatan marketing. Besarnya komponen biaya ini diperkirakan sebesar 10 persen dari biaya tenaga kerja pada tahun pertama dan meningkat 5 persen pada tahun-tahun berikutnya. Digunakan untuk pembayaran telepon, faximilie dan internet. Untuk mendukung kepuasan pengunjung akan disediakan fasilitas internet gratis. Pada tahun pertama dibutuhkan biaya telekomunikasi sebesar Rp. 204.000.000,-

3. Biaya kompensasi aktivitas subak

Atraksi unggulan berupa wisata subak yang didalamnya terdapat aktivitas bercocok tanam padi dan kegiatan sosial budaya masyarakat subak yang akan ditawarkan kepada para wisatawan. Biaya yang diperlukan adalah sebesar Rp. 50.000.000,- pada tahun pertama dan akan meningkat 5 persen setiap tahunnya.

4. Biaya peralatan

Banyak jenis peralatan yang dibutuhkan untuk mengoperasikan obyek wisata ini, diantaranya untuk memenuhi kelengkapan fasilitas seperti peralatan meubelair, bahan dan alat peraga pameran, peralatan perahu dayung dan alat pancing, serta peralatan operasional kantor dan personil, seperti komputer dan alat telekomunikasi. Biaya peralatan yang dibutuhkan untuk menjalankan bisnis pariwisata ini juga didapatkan dari hasil survey dan wawancara dengan pelaku usaha.

5. Biaya Administrasi

Biaya admistrasi juga diperlukan untuk mendukung pengelolaan bisnis. Besarnya komponen biaya ini diperkirakan sebesar 5 persen dari biaya tenaga kerja pada tahun pertama dan meningkat 5 persen pada tahun-tahun berikutnya. Pada tahun pertama dibutuhkan biaya sebesar Rp. 102.000.000,-

6. Biaya Produksi Restoran

Biaya produksi restoran dihitung 40 persen terhadap setiap porsi makanan yang terjual

berdasarkan jumlah wisatawan yang berkunjung dan membeli paket wisata yang di dalamnya ada paket makanannya.

7. Biaya Marketing

Biaya marketing dihitung berdasarkan prosentase pendapatan dari penjualan produk wisata dari obyek ini, ditetapkan angka 10 persen dari hasil pendapatan kotor penjualan paket-paket wisata. Pola pelaksanaannya akan bekerjasama dengan agen-agen penjualan produk wisata, artinya setiap agen akan mendapatkan 10 persen dari setiap paket yang berhasil mereka jual.

8. Biaya Pementasan Kesenian

Biaya ini dihitung sebagai biaya produksi dari kegiatan pementasan kesenian. Pelaksanaannya bekerjasama dengan lingkungan desa adat dan *sekehe-sekehe* kesenian yang ada di sekitarnya. Pengelola obyek wisata hanya menyediakan tempat pementasan sedangkan seluruh persiapan, peralatan dan personil sepenuhnya ditanggung oleh desa adat dan *sekehe-sekehe* tersebut. Untuk itu mereka akan mendapatkan 50 persen dari setiap harga tiket pertunjukan tersebut yaitu sebesar Rp. 10.000,- per wisatawan yang menonton pertunjukan.

9. Biaya Pemeliharaan

Biaya pemeliharaan sangat penting sekali dianggarkan selama beroperasinya obyek wisata ini, besarnya nilai biaya pemeliharaan ditetapkan sebesar 10 persen dari biaya pembangunan konstruksinya dan direncanakan akan meningkat 5 persen setiap tahunnya. Pada tahun pertama diperlukan biaya pemeliharaan sebesar Rp.1.238.635.000,-

Analisis Pendapatan

Komponen pendapatan didapatkan dari penjualan produk paket wisata dan penyewaan tempat. Pada komponen penjualan paket wisata sudah termasuk di dalamnya berupa penjualan tiket masuk, pendapatan dari aktivitas dan atraksi wisata, penjualan makanan dan tiket pementasan kesenian, harga-harga tiket ini juga telah termasuk perhitungan *quide fee* yang besarnya antara 17,5 persen (tamu domestik) hingga 20 persen (untuk tamu asing). Harga-harga ini juga telah disesuaikan dengan harga-harga tiket di pasaran untuk obyek wisata sejenis yang berlaku saat ini.

Terdapat perbedaan harga untuk wisatawan domestik pada satu paket wisata yang berkisar antara 45 persen hingga 50 persen lebih murah dari harga tiket untuk wisatawan asing, berdasarkan informasi yang didapat hal ini dilakukan untuk memberikan penghargaan dan kesempatan kepada bangsa kita sendiri terhadap produk-produk yang bersumber dari kekayaan alam dan sumber daya lainnya yang notabene adalah milik kita bersama pula, disamping untuk menyesuaikan dengan daya beli mereka.

Komponen-komponen pendapatan tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Pendapatan dari Penjualan Paket Wisata Tirta

Produk paket ini pada intinya adalah menawarkan pesona keindahan alam dengan memanfaatkan panorama genangan air waduk, wisatawan diajak menikmati fasilitas perahu dayung

tanpa mesin juga memancing ikan hasil budidaya pada waduk tersebut, diselingi dengan makan siang dan menikmati pertunjukan kesenian rakyat di area *stage/panggung* pertunjukan. Harga pendapatan dari penjualan paket wisata tirta adalah sebesar Rp. 180.000,00 untuk wisatawan asing dan Rp. 81.000,00 untuk wisatawan domestik dihitung berdasarkan rincian komponen pendapatan seperti Tabel 1.

Tabel 1
Harga Paket Wisata Tirta

No	Komponen Pendapatan	Harga (Rp)	
		Wisatawan Asing	Wisatawan Domestik
1	Tiket masuk	25.000	11.250
2	Canoing	20.000	9.000
3	Memancing	20.000	9.000
4	Makan siang	85.000	38.250
5	Menikmati pertunjukan seni	20.000	9.000
6	Menikmati panorama genangan Waduk	10.000	4.500
Total Harga		180.000	81.000

Sumber: Hasil analisis, 2012

b. Pendapatan dari Penjualan Paket Wisata Bukit

Pesona kawasan ekowisata bukit Bangli akan dijadikan daya tarik utama penjualan produk ini, wisatawan akan diajak menelusuri lintasan-lintasan *tracking* sambil menikmati pemandangan alam, pura-pura, flora dan fauna yang ada di sekitar bukit. Selanjutnya disugahi petualangan permainan *alam/outbond* dan mencoba berkemah pada areal yang telah disediakan, disamping mereka juga mendapatkan fasilitas makan. Harga pendapatan dari penjualan paket wisata bukit adalah sebesar Rp 235.000,00 untuk wisatawan asing dan Rp. 105.750,00 untuk wisatawan domestik dihitung berdasarkan rincian komponen pendapatan seperti Tabel 1.2..

Tabel 2
Harga Paket Wisata Bukit

No	Komponen Pendapatan	Wisatawan	Wisatawan
		Asing (Rp)	Domestik (Rp)
1	Tiket masuk	25.000	11.250
2	Tracking	25.000	11.250
3	Camping/berkemah	25.000	11.250
4	Makan siang + makan malam	125.000	56.250
5	Outbond	25.000	11.250
6	Menikmati panorama Bukit Bangli	10.000	4.500
Total Harga		235.000	105.750

Sumber: Hasil analisis, 2012

c. Pendapatan dari Penjualan Paket Wisata Subak

Merupakan produk unggulan dan obyek wisata ini. Wisatawan akan disuguhi dan diajak berinteraksi dalam aktivitas budaya subak, belajar pengetahuan tentang sejarah dan tata laksana subak serta mencoba uniknya bercocok tanam padi secara tradisional.

Tabel 3
Harga Paket Wisata Subak

No	Komponen Pendapatan	Harga (Rp)	
		Wisatawan Asing	Wisatawan Domestik
1	Tiket masuk	25.000	11.250
2	Atraksi budaya subak (museum+aktivitas subak)	25.000	11.250
3	Atraksi bercocok tanam padi	50.000	22.500
4	Makan siang	85.000	38.250
5	Menikmati pertunjukan seni	20.000	9.000
6	Menikmati panorama persawahan	10.000	4.500
Jumlah Harga		215.000	96.750

Sumber: Hasil analisis, 2012

d. Pendapatan dari Penjualan Paket Wisata Lepas

Wisatawan yang ingin datang langsung tanpa mengambil paket wisata yang ada juga diberikan kesempatan untuk menikmati obyek wisata ini, wisatawan bisa menikmati pemandangan alam dan pengetahuan tentang subak lewat museum yang telah ada. Harga pendapatan dari penjualan paket wisata teras adalah sebesar Rp. 50.000,00 untuk wisatawan asing dan Rp. 22.500,00 untuk wisatawan domestik dihitung berdasarkan rincian komponen pendapatan seperti Tabel 1.4.

e. Pendapatan dari Penyewaan Kios Seni

Pendapatan dari penyewaan kios seni diperhitungkan bersumber dari 20 unit kios dengan ukuran 4 x 6 meter, dengan ongkos sewa Rp. 3.000.000,00 per toko/tahun. Dengan asumsi hanya 50 persen saja yang laku disewakan untuk tahun pertama akan didapatkan pendapatan sebesar Rp. 30.000.000,- Kemudian pada tahun kedua mulai laku tersewakan semua dengan harga sewa Rp. 63.000.000,-, setelah dinaikan harga sewanya 5 persen setiap tahunnya.

Tabel 4
Harga Paket Wisata Teras

No	Komponen Pendapatan	Harga (Rp)	
		Wisatawan Asing	Wisatawan Domestik
1	Tiket masuk	25,000.00	11,250.00
2	Tiket masuk		
	Menikmati panorama dan museum subak	25,000.00	11,250.00
Jumlah Harga (Rp)		215,000.00	96,750.00

Sumber: Hasil analisis, 2012

Analisis Investasi

Analisis kelayakan investasi proyek dengan mempergunakan bantuan program microsoft excel. Suku bunga investasi diambil berdasarkan faktor suku bunga investasi dari tahun 2004 – 2011 dan diambil pendekatan angka 15 persen. Dari hasil simulasi tersebut didapatkan nilai *Net Present Value* (NPV sebesar Rp. 19.397.935.290,73, dimana nilai tersebut lebih besar dengan nol sehingga rencana investasi pengembangan obyek wisata pada pembangunan Waduk Jehem ini dinyatakan layak untuk dilaksanakan. Dengan angka *NPV* tersebut berarti upaya untuk menggali manfaat tak langsung (*secondary benefit*) dari pembangunan waduk ini sudah sesuai dan menguntungkan secara ekonomis.

Nilai *Internal Rate of Return* (IRR) yang didapatkan adalah 23,22 persen, dimana jika dibandingkan terhadap bunga investasi tertinggi yang mungkin terjadi yaitu 18 persen, maka proyek ini cukup prospektif terhadap perkembangan suku bunga investasi.

Selanjutnya dari perhitungan hasil *Benefit Cost Ratio* (BCR) didapatkan nilai 1,802. Hal ini menunjukkan bahwa investasi ini cukup layak dilanjutkan karena nilai yang didapat lebih besar dengan angka satu, dan itu menunjukkan bahwa proyek ini cukup prospektif dan menguntungkan bila dilaksanakan.

Sedangkan *payback period* analisis investasi akan tercapai pada tahun ke-9 dari umur rencana investasi yang direncanakan selama 20 tahun. Ini menunjukkan masa waktu pengembalian modal tidaklah begitu lama, sehingga diharapkan akan menggugah para investor untuk menanamkan modalnya pada proyek ini.

Analisa sensisitivitas

Pada analisis investasi pembangunan obyek wisata waduk Jehem ini analisa sensitivitas dilakukan untuk mengantisipasi kemungkinan-kemungkinan yang terjadi agar bisa diambil langkah-langkah yang tepat untuk dapat menyelesaikan permasalahan yang mungkin terjadi dan menjamin bahwa setiap rencana investasi aman untuk dilaksanakan. Dalam kajian ini analisis sensitivitas dilakukan terhadap tiga kemungkinan yaitu:

1. Pendapatan tetap namun biaya-biaya yang dikeluarkan meningkat.
2. Biaya-biaya tetap sedangkan pendapatan turun.
3. Pendapatan turun dan biaya-biaya meningkat.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan diatas dapat disimpulkan beberapa hal berikut:

- 1) Berdasarkan aspek teknis, dilihat dari letak geografis, lokasi, penataan kawasan dan

transportasi, rencana pembangunan obyek wisata ini sangat potensial untuk dilaksanakan karena terletak pada lokasi yang sangat strategis di jalur pariwisata yang sudah ada dan berdekatan dengan obyek wisata Pura Kehon dan Desa Tradisional Pengelipuran.

- 2) Aspek pasar, obyek wisata ini juga mempunyai peluang yang bagus, karena kompetitor obyek wisata alam buatan seperti ini belum begitu banyak, disamping harga tiket yang ditawarkan cukup kompetitif dan potensi jumlah wisatawan yang menikmati jenis ekowisata ini cukup tinggi.
- 3) Hasil analisis finansial, pengembangan potensi wisata ini akan memberikan tambahan benefit dalam dua puluh tahun umur investasi dengan nilai-nilai sebagai berikut:
 - a. *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp. 19.397.935.290,73. > 0 , sehingga dinyatakan layak.
 - b. *Nilai Internal Rate of Return* (IRR) yang didapatkan adalah 23,22 persen, dimana jika dibandingkan suku bunga investasi yaitu 15 persen, maka proyek ini cukup prospektif terhadap perkembangan suku bunga investasi.
 - c. *Benefit Cost Ratio* (BCR) didapatkan nilai 1,802. Hal ini menunjukkan bahwa investasi ini cukup layak dilanjutkan karena nilai yang didapat lebih besar dari angka satu.
 - d. Sedangkan *payback period* analisis investasi akan tercapai pada tahun ke-9 dari umur rencana investasi.
 - e. Pemerintah akan mendapatkan penerimaan. pajak secara total sebesar Rp.140.183.568.054,25 dan kompensasi bagi hasil sebesar Rp. 131.281.330.183,96, sebagai kompensasi pemanfaatan kawasan ekowisata Bukit Bangli dan Waduk Jehem itu sendiri. Dana sebesar itu akan digunakan untuk memelihara kawasan ekowisata Bukit Bangli serta memelihara bangunan waduk dan jaringan irigasi serta DAS *tukad* Melangit. Organisasi subak juga mendapatkan kompensasi dari aktivitas sosio-religius-ekonomis sebesar Rp.1.653.297.705,14 selama 20 tahun umur rencana investasi. Masyarakat desa adat melalui *sekehe-sekehe* keseniannya juga akan mendapatkan kompensasi sebesar Rp 30.959.275.674,51 yang akan mereka kelola secara langsung untuk membiayai aktivitas berkesenian sekaligus sebagai sumber tambahan penghasilan bagi anggotanya.
- 4) Dari analisa sensitivitas didapatkan hasil sebagai berikut:
 - a. Pada kondisi pendapatan tetap namun biaya-biaya yang dikeluarkan meningkat 10 persen, rencana investasi ini masih layak untuk dilaksanakan karena memiliki nilai NPV sebesar Rp. 11.214.465.248,16 > 0 , IRR sebesar 19,45 persen dan BCR sebesar 1,406 ≥ 1 , sedangkan *payback period* akan tercapai pada periode tahun ke-12.
 - b. Pada kondisi biaya-biaya tetap sedangkan pendapatan turun 10 persen, rencana investasi ini masih layak untuk dilaksanakan karena memiliki nilai NPV sebesar Rp.12.680.494.084,3 > 0 , IRR sebesar 20,48 persen dan BCR sebesar 1,5242 ≥ 1 , sedangkan *payback period* akan tercapai pada periode tahun ke-11.
 - c. Sedangkan pada kondisi dimana pendapatan turun 10 persen dan biaya biaya yang

dikeluarkan juga meningkat 10 persen, dari hasil analisis didapatkan nilai NPV sebesar Rp.4.839.854.373,87 > 0, dan BCR sebesar 1,171 > 1, sedangkan *payback period* akan tercapai pada periode tahun ke-15. Ini menunjukkan bahwa meskipun layak untuk dilanjutkan namun tidak cukup prospektif bagi investasi karena nilai IRR sebesar 16,96 persen lebih kecil bila dibandingkan terhadap bunga investasi tertinggi yang mungkin terjadi.

Saran

1. Bila pengembangan obyek wisata ini telah berjalan, sebaiknya peran pemerintah dalam pengelolaan obyek wisata ini lebih optimal, setidaknya pemerintah harus mampu menjadi fasilitator guna menjaga keharmonisan hubungan antara manajemen pengelola obyek wisata dengan subak dan masyarakat di sekitarnya mengingat besarnya peran serta mereka dalam operasional obyek wisata ini.
2. Agar kelangsungan obyek wisata Waduk Jhem ini dapat tetap bertahan dengan identitasnya sebagai obyek wisata berbasis alam/ekowisata maka kelestarian alam dan lingkungan di sekitar obyek senantiasa harus dijaga dan diupayakan konservasinya. Manfaat tak langsung (*Secondary Benefit*) Waduk Jhem ini tidak hanya untuk pengembangan obyek wisata, namun terdapat manfaat lain yang dapat digali, misalnya untuk pembangkit listrik tenaga air dan penyediaan air baku, untuk itu dalam pengelolaannya agar menjadi perhatian pihak-pihak terkait sehingga pembangunan waduk ini akan dapat memberikan manfaat sebanyak-banyaknya bagi kesejahteraan masyarakat.

REFERENSI

- Anonim, 2002. *Kajian Pengembangan Pariwisata Budaya Dengan Konsep Ekowisata di Bukit Bangli Kabupaten Bangli*. Bangli: Bappeda Kabupaten Bangli.
- _____. I Putu, 2005. *Perencanaan Kawasan Bendungan Telaga Tunjung Sebagai Objek dan Daya Tarik Wisata di Kabupaten Tabanan*. Tesis. Pasca Sarjana Universitas Udayana, Denpasar
- _____. 2005. *Laporan Akhir Studi Kelayakan Waduk Jhem di Kabupaten Bangli*. Denpasar: Satker Sementara Pengembangan dan Pengelolaan Sumber Air Bali, Bagian Pelaksana Kegiatan Pengelolaan Sumber Air/PPSABali.
- _____. 2005. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Ibukota Kabupaten Bangli Tahun 2005-2015. Bangli Bappeda Kabupaten Bangli.
- _____. 2008. *Statistik Pariwisata Bali*. Denpasar. Dinas Pariwisata Provinsi Bali.
- _____. 2008. *Pengantar Rekayasa Sipil*, (Cited 2008 July,22) Available From:

<http://www.sipil.uns.ac.id>

_____. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomer 9 tahun 1999 tentang Pariwisata.*

_____. *Waduk Jatiluhur.* [cited 2009 March, 12]. Available from: <http://www.wikipedia.org/wiki/irigasi>

_____. 2009. *Data Kunjungan Wisatawan ke Kabupaten Bangli.* Bangli. Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Bangli.

Arcana, I K., 2004. *Pesta Kesenian Bali Sebagai Daya Tarik Wisata.* Tesis Program Studi Magister Pariwisata, Universitas Udayana.

Downes dan Goodman., 1991. *Inversment can refer to financial investment.* (serial online). Available : Social Science Research Network www.ssrn.com

Gray, dkk. 1997. *Pengantar Evaluasi Proyek,* Edisi Kedua, Gramedia Pusaka Utama, Jakarta.

Giatman, M., 2006, *Ekonomi Teknik.* PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.

Hendarto, Kresna Agus. 2008. *Sebuah Difrensiasi produk pariwisata Indonesia pasca tragedy bom Bali.* [cited 2009 marc,2], available from: <http://www.lmfuei.com>

Husnan Suad & Suwarsono Muhammad, 1999, Edisi keempat Studi Kelayakan Proyek. Yogyakarta, UPP AMP YKPN.

Ignacio Velez-Pareja. 2000. The Weighted Internal Rate Of Return (Wirr) And The Expanded Benefit - Cost Ratio (Eb/Cr). (serial online). Available : Social Science Research Network www.ssrn.com

Jurnal Ilmiah 2011. *Penyertaan Manfaat Ekonomi Makro Berupa Pdrb Dalam Analisis Ekonomi Pembangunan Jalan Penghubung Bali Utara-Selatan,* Teknik Sipil-Volume 2. <http://ejournal.unud.ac.id/new/search.html>.

Kadariah. 2001. *Evaluasi Proyek Analisis Ekonomi.* Jakarta : Lembaga Penerbit Fak. UI.

Kumar Sahu, Santosh. Cost Benefit Analysis of Watershed Development Programme : A Study of Bichhiwada Watershed Project, Udaipur, Rajasthan, India. (*Jurnal*). <http://journal.uui.ac.id>

Kadoatie, Robert J,2007, *Analisis Ekonomi Teknik.*An di Offset. Yogyakarta.

Kadariah, dkk. 1978. *Evaluasi Proyek Analisis Ekonomi,* Edisi kedua, Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta.

Mayun Nadiasa, 2006. *Analisis Investasi Pembangunan Taman Budaya Garuda Wisnu Kencana Di Kabupaten Badung.* Tesis. Pasca Sarjana Universitas Udayana, Denpasar.

Mangkoesebroto, Guritno. 2001. *Ekonomi Publik.* Yogyakarta : BPFE-Yogyakarta.

Mantau, Zulfkifli. 1995. Analisis Kelayakan Investasi Usaha Budidaya Ikan Mas dan Nila dalam Keramba Jaring Apung Ganda di Pesisir Danau Tondano Provinsi Sulawesi Utara. (*Jurnal*). Available : <http://www.google.com>

- Mugeraya, Srinivasa. Critical Analysis of Deficiencies of IRR and NPV with Solutions to Deficiencies. (*Jurnal*). Available : Social Science Research Network www.ssrn.com
- Utomo, W Tri Widodo, 2004. *Pengembangan kerjasama pemerintah dengan masyarakat dan swasta dalam pembangunan daerah*. Jakarta: lembaga Administrasi Negara
- Subadra, I Nengah, 2007. *Ekowisata sebagai sarana pelestarian alam*. Januari 2009.
- Suharto I., 1995. *Manajemen Proyek*, Erlangga. Bandung.
- Suratman, 2001. *Studi Kelayakan Proyek : Teknik dan Prosedur Penyusunan Laporan*, edisi pertama, J&J Learning, Yogyakarta
- Sufa, Milla Faila. Analisis Sensitivitas Pada Keputusan Pembangunan Meeting Hall untuk Mimimasi Resiko Investasi. (*Jurnal*). Available : <http://eprints.ums.ac.id>.
- Sugiyono. 2008. *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung : Alfabeta.
- Suherman, Agus dan Adhyaksa Dault. 2009. Analisis Dampak Sosial Ekonomi Keberadaan Pelabuhan Nusantara Brondong Lamongan Jawa Timur. (*Jurnal*). Jurnal Saintek Perikanan Vol. 5 No. 1 halaman 25 – 30. Available : [www. Google.com](http://www.Google.com)
- Sutawan, Nyoman. 2001. Pengelolaan Sumber Daya Air: Masalah dan Saran Kebijakan. Disampaikan pada seminar dengan tema Optimalisasi Pemberdayaan Sumberdaya Tanah dan Air yang Tersedia untuk Keberlanjutan Pembangunan, Khususnya Sektor Pertanian, diselenggarakan oleh Himpunan Mahasiswa Sosial ekonomi Pertanian Fakultas Pertanian Universitas Udayana pada tanggal 28 April 2001.
- Syahrani, H.A. Husaini. Analisis Kelayakan Finansial Pengusahaan Kebun Hutan dengan Tanaman Buah Durian di Kabupaten Kutai Kertanegara Provinsi Kalimantan Timur. (*Jurnal*). Jurnal Ekonomi Pembangunan. Available : <http://journal.uir.ac.id>
- Ta'alidin, Zamdial. 2001. Analisis Ekonomi Untuk Investasi Usaha Penangkapan Ikan Dengan Bagan Perahu. (*Skripsi*). Fakultas Petanian UNIB.
- Widarti, Nyoman. 2004. "Dampak Pengembangan Jaringan Irigasi Air Tanah Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat di Kecamatan Tejakula Kabupaten Buleleng" (*Thesis*). Denpasar :Universitas Udayana.
- Widiantara. 2004. Analisis Kelayakan Pembangunan Waduk Muara Tukad Unda di Kabupaten Klungkung. (*Thesis*) .Denpasar :Universitas Udayana.
- Widi, B. 2008. *Kajian Pengembangan Bendung Telaga Tunjung Sebagai Obyek Wisata Alternatif*, <http://widibagus.wordpress.com>. [diakses 10 Maret 2009]