

## ANALISIS INVESTASI PEMBANGUNAN TAMAN BUDAYA GARUDA WISNU KENCANA DI KABUPATEN BADUNG

Mayun Nadiasa<sup>1</sup>, I Gede Astawa Diputra<sup>2</sup>, dan I Wayan Yansen<sup>2</sup>

**Abstrak:** Taman Budaya GWK dibangun di kaki pulau Bali di atas bukit kapur di desa Ungasan dengan jarak kurang lebih 6 km dari Bandara Internasional I Gusti Ngurah Rai. Taman Terdiri atas sebuah Patung yang berada di atas bangunan Pedestal pada ketinggian 144,64 m. Patung ini dikitari atraksi budaya sebagai pendukung obyek wisata dengan kegiatan bisnis. Apakah proyek ini layak secara financial ?

Analisis finansial didukung data yang sebagian besar menggunakan metode Estimasi yang berkaitan dengan aspek pembiayaan, menggunakan program analisis risiko @Risk. Sedangkan metode ramalan yaitu dengan metode dekomposisi, regresi linier dipergunakan dalam hal peramalan akan kedatangan wisatawan.

Hasil penelitian ini adalah: Secara financial proyek tersebut di atas, NPV, IRR dan BCR dinyatakan layak dengan probabilitas antara 50 % hingga 55 %. NPV rata-rata adalah Rp. Rp. 116.162.424.523,10, dengan probabilitas 20 % dan sensitivitas yang paling kuat pengaruhnya adalah bangunan pedestal dan patung yaitu - 80 %. Distribusi nilai IRR berada dalam kisaran 16 % hingga 27 % dengan nilai rata-rata 20 %. Korelasi sebesar 10 % dari kedatangan wisatawan. Nilai BCR terdistribusi antara 0,79 hingga 1,73 dengan rata-rata 1,20. Probabilitasnya hanya 30 % dengan korelasi yang paling besar pengaruhnya adalah bangunan pedestal dan patung sebesar - 82 %.

Kata kunci: analisis finansial, probabilitas, korelasi.

## INVESTMENT ANALYSIS IN THE DEVELOPMENT OF TAMAN BUDAYA GARUDA WISNU KENCANA IN REGENCY OF BADUNG

**Abstract:** The Culture Park GWK is developed on Bali's foot in an abandoned, unproductive limestone quarry at Ungasan Hill at a distance of approximately 6 km away from Ngurah Rai International Airport. The main interest is the statue of GWK with its pedestal, reaching a height of 144,64 m. The statue is surrounded by attractive culture tourists object supported by a range of business potential involving many business circles.

The financial analysis was supported by the data generally using Estimation method related to the financial aspect, while the prediction method with decomposition method, linear regression analysis was used in predicting the tourist visit to the object. Financial analysis used @Risk Program.

The result of this study concluded that financially, based on the parameter of NPV, IRR and BCR was considered proper with a probability rate of 50%, the mean NPV was Rp. Rp. 116.162.424.523,10 with a probability rate of 20% and maximum correlation to the Pedestal Building and the Statue value was up to -80 %. The IRR value distribution mentioned above was estimated 16 % to 27 % with a mean value of 20 %. The correlation to the value was the tourism coming with 10 %. The BCR value was distributed between 0,79 to 1.73 with a mean value of 1.20. The probability rate was only 30 % with a most effective correlation rate was the Pedestal Building with percentage of - 82 %.

Keywords: financial analyses, probability, correlation.

---

<sup>1</sup> Alumnus dari Program Magister Teknik Sipil, Program Pasca Sarjana, Universitas Udayana, Denpasar.

<sup>2</sup> Dosen Program Magister Teknik Sipil, Program Pasca Sarjana, Universitas Udayana, Denpasar.

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Masyarakat lokal dengan jiwa agama Hindunya telah melahirkan Bali dikenal diseluruh dunia. Konsep Tri Hita Karana dalam menata kehidupan dan penghidupan masyarakatnya diterima dan tidak diragukan lagi oleh masyarakat Internasional. Pura Besakih, Pura Tirta Empul, Goa Gajah dan lain-lain adalah tempat-tempat monumental hasil karya masyarakat pada jamannya yang terkenal sebagai warisan budaya. Saat ini tempat-tempat tersebut merupakan warisan budaya yang bernilai tinggi serta menjadi obyek wisata yang sangat menarik. Tidaklah berlebihan jika Bali dikenal sebagai "*The Paradise Island, The Island of Temple, The Peace Island*" dan ikon-ikon baru yang dikembangkan oleh pelaku pariwisata, dimana slogan-slogan ini sudah begitu melekat, berasosiasi kuat dan menjadi *image* bagi Bali (Pitana, 2005).

Agar Bali tetap menarik untuk dikunjungi wisatawan, haruslah mempunyai sesuatu yang monumental. Selama ini "Bali is nothing new." (Joop Ave, 2005). Karya dan karsa masyarakat masa lalu sebagai karya monumental yang menarik wisatawan seperti tersebut di atas, mengilhami seniman patung Nyoman Nuarta untuk membuat sebuah karya monumental yang menggabungkan salah satu ikon kebudayaan Bali dengan industri pariwisata. Gagasan hasil karya ini diberi nama "Taman Budaya Garuda Wisnu Kencana". Obyek ini dibangun di kawasan bukit kapur di kaki pulau Bali yaitu desa Ungasan, Kuta, Badung Bali. Monumen ini berupa Dewa Wisnu yang sedang mengendarai Burung Garuda dengan landasan suatu bangunan yang dapat difungsikan sebagai penunjang atraksi pariwisata. Diharapkan karya ini sebagai monumen yang berfungsi sebagai obyek dan daya tarik wisata sekaligus menjadi landmark pariwisata Bali.

Taman Budaya Garuda Wisnu Kencana diharapkan akan menjadi landmark pariwisata Bali seperti halnya ikon-ikon julukan Bali yang telah mendunia seperti: Island of paradise, Island of Gods dan yang terakhir dikembangkan oleh Bali Tourism Board (BTB) adalah Bali is Inspiration. Menduniannya ikon Bali diharapkan mendunia pula monumen ini.

Taman Budaya Garuda Wisnu Kencana yang monumental akan membutuhkan dana yang relatif sangat besar. Oleh karena itu suatu permasalahan dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Pembangunan Taman Budaya Garuda Wisnu Kencana dengan investasi yang besar ini, apakah layak jika ditinjau dari aspek finansialnya.
2. Kontribusi apa yang dapat diberikan oleh keberadaan Taman Budaya Garuda Wisnu Kencana terhadap Kabupaten Badung.

### Manfaat

Penelitian ini dapat dimanfaatkan oleh instansi terkait sebagai suatu acuan untuk perencanaan pembangunan Taman Budaya Garuda Wisnu Kencana serta ditawarkan kepada para investor untuk menanamkan modalnya di bidang pariwisata dan dapat dipakai sebagai evaluasi terhadap keberadaan Taman Budaya Garuda Wisnu Kencana dalam perkembangan ekonomi wilayah.

### Landasan Teori

Kepariwisata dan investasi merupakan dua hal yang saling terkait, dimana bidang kepariwisataan memerlukan suatu investasi yang tidak sedikit. Hal ini menyebabkan perlu suatu kajian yang menyeluruh agar investasi tersebut dapat dikendalikan sebagai suatu yang menguntungkan. Dengan demikian modal investasi dapat kembali pada waktunya.

### Kepariwisataan.

Menurut Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1990, tentang Kepariwisataan

bahwa yang dimaksud dengan pariwisata adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan wisata, termasuk pengusahaan obyek dan daya tarik wisata serta usaha-usaha yang terkait dibidang tersebut. Wisatawan adalah orang yang melakukan kegiatan wisata, sedangkan wisata adalah kegiatan perjalanan atau sebagian dari kegiatan tersebut yang dilakukan secara sukarela serta bersifat sementara untuk menikmati obyek dan daya tarik wisata. Kepariwisata adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan penyelenggaraan pariwisata. Jadi ada empat istilah dalam undang-undang tersebut yaitu : wisata, wisatawan, pariwisata dan kepariwisataan. Undang-Undang ini sejalan dengan Peraturan Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Bali Nomor 3 Tahun 1991 tentang pariwisata budaya.

Peraturan Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Bali Nomor 3 Tahun 1991 tentang pariwisata budaya menjelaskan bahwa Kebudayaan adalah perwujudan cipta, rasa dan karsa bangsa Indonesia dan merupakan keseluruhan daya upaya manusia Indonesia untuk mengembangkan harkat dan martabat sebagai manusia, serta diarahkan untuk memberikan wawasan dan makna pada pembangunan nasional dalam segenap bidang kehidupan bangsa.

Pariwisata Budaya adalah jenis kepariwisataan yang dalam perkembangan dan pengembangannya menggunakan kebudayaan sebagai potensi dasar yang paling dominan yang di dalamnya tersirat cita-cita akan adanya hubungan timbal balik antara pariwisata dengan kebudayaan, sehingga keduanya meningkat secara serasi, selaras dan seimbang. Bali mengembangkan pariwisata budaya sebagai salah satu unggulan dalam merebut minat wisatawan untuk berkunjung ke Bali. Jiwa budaya Bali adalah masyarakatnya yang dilandasi oleh kehidupan dalam beragama yaitu agama Hindu. Dengan demikian sebagai suatu landasan atau pondasi, haruslah kokoh dalam menunjang sendi-sendi kehidupan

masyarakatnya untuk tetap menjaga perkembangan dan pengembangannya di masa depan.

### **Kelayakan Proyek.**

Suatu studi kelayakan proyek adalah menganalisis tentang layak atau tidaknya suatu investasi proyek dilaksanakan. Tolok ukurnya bergantung pada investor yang mengembangkan proyek bersangkutan. Jika investor dari pihak swasta akan mengembangkan suatu proyek ke arah *profitable* yang berarti lebih berorientasi pada nilai manfaat ekonomisnya. Sedangkan jika investornya adalah pemerintah disamping nilai ekonomis suatu proyek tentu tidak melupakan aspek nilai sosialnya. Oleh karena itu studi kelayakan merupakan studi yang sangat kompleks dan haruslah meninjau dari beberapa aspek seperti : aspek ekonomi, aspek finansial, aspek teknis, dan aspek pasar.

Dalam menganalisis aspek finansial suatu proyek digunakan berbagai macam indeks yaitu yang disebut dengan indeks investasi atau *investment criteria*. Setiap indeks harus menggunakan present value yang telah didiscount dari arus pembiayaan dan arus pendapatan selama umur suatu proyek. Tidak jarang digunakan dua atau lebih kriteria investasi dalam menentukan kemungkinan investasi. Masing-masing kriteria tersebut mempunyai kelebihan dan kekurangannya masing-masing.

Beberapa kriteria investasi yang sering dipergunakan dalam menganalisis suatu investasi adalah :

#### **a. Net Present Value (NVP).**

Konsep ini merupakan suatu konsep yang didasarkan atas Nilai Sekarang Bersih yaitu pendiskontoan seluruh arus kas ke nilai sekarang, baik arus kas masuk maupun arus kas keluar selama umur proyek. Kemudian menghitung angka bersihnya yang diketahui dari selisih dengan dasar yang sama saat ini.

Rumusnya adalah sebagai berikut :

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

**b. Internal Rate of Return (IRR).**

Suatu analisis untuk mengetahui tingkat pengembalian yang telah ditentukan. Jadi dari analisis ini dapat diketahui menarik atau tidak menarik rencana suatu proyek berdasarkan tingkat pengembalian (*rate of return*). Pada kondisi ini NPV arus kas masuk sama dengan arus kas keluar, sehingga pada saat ini ditentukan NPV adalah sama dengan 0. Selanjutnya dicari tingkat pengembaliannya dengan rumus menjadi :

$$\sum_{t=0}^n \frac{(C)t}{(1+i)^t} = \sum_{t=0}^n \frac{(Co)t}{(1+i)^t} \quad (2)$$

**c. Benefit cost Ratio (BCR)**

Suatu analisis yang lain untuk meng-kaji kelayakan proyek dapat digunakan yaitu yang disebut *Benefit – Cost Ratio* (BCR). Konsep ini menekankan pada segi manfaat (*benefit*) bagi kepentingan proyek. Rumus untuk analisis ini adalah sebagai berikut :

$$BCR = \frac{(PV)B}{Cf} \quad (3)$$

**Estimasi dan Regresi.**

Dalam beberapa aspek untuk meninjau studi kelayakan suatu proyek dipenuhi oleh hal ketidak pastian. Dalam ketidak pastian tersebut diharuskan untuk membuat suatu keputusan. Hal ini tidak berarti membuat suatu keputusan yang sembarangan saja, akan tetapi perlu suatu metode sehingga dalam ketidak pastian tersebut dapat disimpulkan sesuatu dengan selang kepercayaan tertentu sesuai dengan kaidah-kaidah ilmiah.

Salah satu cara untuk menentukan hal ini adalah metode ramalan, yaitu yang paling sederhana adalah regresi. Metode regresi dikombinasikan dengan metode dekomposisi (*decomposition method*). Metode ini mengidentifikasi tiga komponen secara terpisah sebagai pola dasar yang menggambarkan karakteristik

sesuatu. Hal utama adalah faktor musiman dengan ketiga komponen tersebut yaitu : kecendrungan (*trend*), siklik (*cyclical*) dan musim (*seasonal*) (Vincent Gaspersz, 1990). Metode dekomposisi menganggap bahwa data yang muncul disebabkan oleh pola ditambah galat atau fungsi trend, siklus, musiman ditambah galat. Secara umum model matematik dari pendekatan dekomposisi adalah :

$$Yt = f( It, Tt, Ct, Et ) \quad (4)$$

Selanjutnya model trend linier atau garis lurus untuk mendekati data dengan kecendrungan naik. Model trend ini rumusnya adalah :

$$Tt = a + bt \quad (5)$$

.a,b = nilai konstanta yang akan dicari sebagai penduga parameter model.

$$b = \frac{n \sum t y - \sum t \sum y}{n \sum t^2 - (\sum t)^2} \text{ dan}$$

$$a = \frac{\sum y}{n} - b \frac{\sum t}{n}$$

Estimasi atau perkiraan yang meliputi perkiraan biaya yaitu suatu seni untuk memperkirakan jumlah biaya yang diperlukan untuk suatu kegiatan pembangunan dan operasional yang didasarkan atas informasi yang tersedia waktu itu (Soeharto, 2002). Estimasi atau perkiraan digunakan pula pada analisis pendapatan yang didasarkan atas peramalan nilai pemanfaatan proyek yang bersangkutan. Proses ini meliputi: definisi lingkup, uraian kegiatan, sumber daya, perkiraan biaya, jadwal aktivitas dan anggaran serta pendapatan yang akan mungkin didapatkan.

**MATERI DAN METODE**

**Kerangka Konsep.**

Penelitian ini akan menganalisis pembangunan Taman Budaya Garuda Wisnu Kencana di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, ProVinsi Daerah Tingkat I Bali.

Analisis ini menyangkut analisis finansial untuk menentukan layak tidaknya suatu investasi. Selanjutnya, kontribusi apa yang dapat diberikan oleh keberadaan proyek ini terhadap pemerintah Kabupaten Badung.

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data-data primer dan data-data sekunder yang didapat dari: Dinas Pariwisata Daerah (Diparda) Bali, *Bali Tourism Board* (BTB), Dinas Pekerjaan Umum dan Yayasan Garuda Wisnu Kencana serta instansi lain yang terkait. Disamping itu pula data-data yang didapat dari observasi, wawancara kepada pihak-pihak yang terkait dapat kiranya melengkapi analisis ini.

### Metode.

Lokasi penelitian adalah obyek penelitian itu sendiri yaitu sebuah proyek pembangunan Taman Budaya Garuda Wisnu Kencana di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali.

Pembatasan utama meliputi areal yang akan dibahas, yaitu hanyalah area yang meliputi zona atau kawasan yang diperuntukan sebagai Monumen yaitu sebuah bangunan Pedestal sebagai dasar patung Garuda beserta diorama penunjangnya yaitu: Tirta Agung, Lotus Pond dan Festival Park. Zona ini dimanfaatkan sebagai tempat untuk : kegiatan seni dan budaya baik yang rutin maupun yang insidental, Forum komunikasi budaya, pertemuan, pameran beserta fasilitas penunjangnya. Adapun dalam pembahasan analisis kelayakan hanya dilakukan terhadap aspek teknis, aspek pasar dan aspek finansialnya saja.

Analisis data sebagian besar menggunakan metode Estimasi atau pendugaan parameter yang berkaitan dengan aspek pembiayaan. Sedangkan metode ramalan yaitu dengan metode dekomposisi dan dikombinasikan dengan metode regresi linier dipergunakan dalam hal peramalan akan kedatangan wisatawan pada objek wisata tersebut sesuai dengan keberadaan

data. Hal ini didukung oleh hasil-hasil penelitian yang lain yang sejenis dan atau makalah atau tulisan yang berkaitan dengan kepariwisataan.

Analisis sensitivitas dilakukan pada bagian estimasi maupun pada bagian peramalan dengan menggunakan program @Risk yaitu suatu perangkat lunak untuk menganalisis risiko, sehingga akan didapatkan suatu nilai sensitivitas baik pada estimasi maupun pada peramalan dan atau keduanya yang dapat saling mempengaruhi.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Aspek Teknis.

Lokasi proyek berada dalam jalur lingkaran jalan by pass I Gusti Ngurah Rai menuju jalan Uluwatu dan kembali ke jalan by pass I Gusti Ngurah Rai. Kawasan ini hanya mempunyai satu jalan menuju lokasi yang melalui jalan Uluwatu. Secara administrasi berada dalam wilayah desa Ungasan.

Zona yang dianalisis dalam penelitian ini adalah zona yang merupakan landmark kawasan yaitu Bangunan Pedestal dan Patungnya serta diorama lingkungan sebagai penunjang atraksi pariwisata. Zona ini terletak di dataran yang paling tinggi di lingkungannya serta mempunyai sumber mata air yang saat ini dijadikan tempat suci.

Bali memiliki konsep *segara - gunung* (arah laut dan arah gunung) yang digunakan sebagai dasar perencanaan landscape Taman Budaya Garuda Wisnu Kencana yang disesuaikan dengan konsep *desa-kala-patra*. Perencanaan ruang terbuka dan ruang tertutup, menggunakan pola tri hita karena yaitu hubungan harmonis antara manusia, alam dan Tuhannya. Seni tanah dan air, seni ukir, dikreasikan bersinergi dengan alam, adat istiadat yang diekpresikan secara indah melalui dinding-dinding kapur yang menjulang tinggi. Tumbuhan langka yang eksotik, dan spesies lain digunakan sebagai penataan lingkungan dimana

tanaman-tanaman ini sering dipergunakan sebagai sarana upacara agama hindu dalam kegiatan ritualnya.

Jumlah penduduk pulau Bali pada tahun 2004 adalah 3.179.918 orang, dimana 2.514.701 orang adalah penduduk usia kerja. Dari jumlah tersebut 1.924.805 merupakan angkatan kerja yang terdiri dari 1.835.165 orang atau 95,34 % sudah bekerja dan 89.640 orang atau 4,66 % mencari pekerjaan

Di samping itu sarana pendidikan dalam bidang kepariwisataan tersebar di Kabupaten Badung dan Denpasar seperti STP Negeri Bali, Politeknik Negeri Bali, Universitas Udayana dan lain-lain. Keberadaan sarana pendidikan ini menunjukkan bahwa tenaga kerja terdidik dan profesional di bidang pariwisata ada di wilayah ini.

#### **Sumber Pendapatan Proyek.**

Sebagai suatu taman umumnya hanyalah tempat rekreasi yang tidak menarik sebagai tempat untuk berinvestasi. Taman Budaya Garuda Wisnu Kencana sesuai dengan visinya, menjadikan taman ini sebagai sebuah industri dengan produk mengkombinasikan kreasi dan rekreasi menjadi sebuah bisnis baru yang menarik dalam kegiatan properti ini. Oleh karena itu harapan selanjutnya adalah menjadikan kawasan yang berorientasi pada kegiatan bisnis, sehingga akan menarik investor untuk berinvestasi.

Pengembalian modal investasi akan didapatkan dari hasil pendapatan yang diperolehnya. Oleh karenanya dalam jangka waktu tertentu pendapatan ini haruslah melebihi nilai investasi yang telah dikeluarkan setelah didiscoun rate kedalam nilai sekarang. Pendapatan-pendapatan dalam investasi ini akan didapatkan dari: Tiket Pintu masuk, Galeri pemandangan, Pertunjukan rutin, Pertunjukan special; Makanan dan Minuman; Sewa Tempat; Convention hall, Exhibition hall, Business area; DAN Souvenir Shop & Merchandise Goods.

#### **Persaingan Pasar.**

Kondisi pasar saat ini setelah melalui penelitian harga sewa di tiga wilayah segi tiga emas yaitu Sanur, Nusa Dua dan Kuta: Rata-rata luas masing-masing art shop adalah 49,43 m<sup>2</sup> dengan standart deviasi sebesar 15,00 m<sup>2</sup>. Harga sewa rata-rata per tahun adalah Rp. 27.095.238,00 dengan stardar deviasi sebesar Rp. 6.955.639,00. Dengan demikian dapat ditentukan harga sewa rata-rata per m<sup>2</sup> luas lantai adalah Rp. 1.312.632,00 dengan standar deviasi sebesar Rp. 444.436,00

Tiket masuk ke objek wisata alam di Bali saat ini, antara Rp.10.000,00 hingga Rp. 20.000,00 untuk WisMan dan antara Rp. 5.000,00 hingga Rp. 10.000,00 untuk WisNus. Sedangkan tiket masuk untuk objek wisata buatan seperti: water boom, Taman Burung, rata-rata Rp. 75.000,00 dengan standar deviasi Rp. 25.000,00

Untuk tiket pertunjukan seni budaya, di beberapa tempat Denpasar dan Badung, didapatkan harga antara Rp. 35.000,00 hingga Rp. 50.000,00. Kondisi ini akan dipergunakan sebagai dasar dalam menentukan harga produk yang berkaitan dengan analisis pendapatan dari sumber ini.

Selanjutnya sewa tempat bagi wisatawan MICE di beberapa hotel yang direkomendasikan sebagai penyelenggara kegiatan ini, didapatkan harga sewa minimum Rp. 200.000,00/pack dan maksimum Rp. 450.000,00/pack per hari (full day meeting), dan ruang pameran harga sewa didapatkan sebesar minimum Rp. 1.000.000,00/m<sup>2</sup>/1x selama 1 bulan dan maksimum Rp. 4.500.000,00/m<sup>2</sup>/1x selama 1 bulan. Hal inipun akan menjadi bagian dalam analisis sebagai suatu risiko dari nilai-nilai tersebut yang mungkin terjadi.

## **PEMBAHASAN**

#### **Analisis Aspek Teknis.**

Taman Budaya Garuda Wisnu Kencana, di desa Ungasan, kecamatan Kuta Selatan, berada dalam kawasan yang

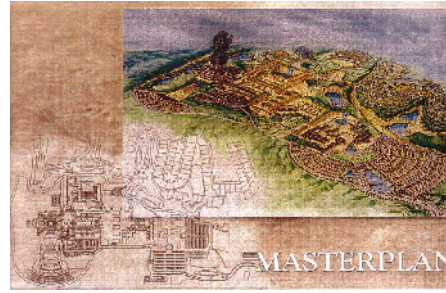
direkomendasikan oleh SCETO pada tahun 1970 sebagai kawasan wisata dengan pertimbangan pada waktu itu: jarang penduduk, daerah tidak produktif, kurang subur, dekat dengan Bandara Internasional Ngurah Rai dan Pelabuhan Benoa. Topografi wilayah merupakan daerah perbukitan kapur dan merupakan daerah tertinggi di lingkungannya yaitu sekitar 144 m di atas permukaan laut. Oleh karena itu kawasan berada pada puncak ketinggian perbukitan, sehingga akan memberikan nuansa yang lebih baik untuk menikmati alam pulau Bali dari kaki pulau Bali, seperti ditunjukkan dalam Gambar 1.

Penataan kawasan merupakan salah satu parameter dalam menganalisis aspek teknis dengan tujuan mendapatkan hasil yang optimal. Kawasan yang relatif sangat luas sebagai suatu kawasan yang ideal memerlukan penataan yang matang dan konsekuen. Untuk menganalisis hal ini, menurut Indartoyo, 2005 bahwa konsep penataan kawasan yang bersumber pada konsep budaya Tri Hita Karana menuntun penataan kawasan yang serasi, selaras dan seimbang bersahabat dengan lingkungan telah sejalan dengan penataan kawasan ini.



**Gambar 1. Lokasi Proyek.**

Hal ini berarti penataan kawasan dengan menempatkan bangunan pedestal sebagai landasan patung di tempat yang paling tinggi memiliki keuntungan untuk mendapatkan pemandangan atau view yang luas sebagai daya tarik wisata telah optimal lihat Gambar 2.



**Gambar 2. Penataan Kawasan.**

### Analisis Aspek Pasar.

Taman budaya yang berorientasi pada kegiatan seni dan budaya dikembangkan menjadi suatu kegiatan bisnis. Menurut BPS, Bali hasil penelitian didapatkan selama tahun 2004 ada sebanyak 3.647 kali pementasan dengan jumlah penonton mencapai 246.145 orang. Hal ini menunjukkan bahwa rasio penonton dan pertunjukan mencapai angka 67,49 yang berarti dalam satu kali pertunjukan ditonton oleh 67 orang. Jadi pangsa pasar ini yang akan direbut dengan memberikan kualitas tempat pertunjukan yang lebih baik.

Keberadaan fasilitas MICE pada pedestal patung burung garuda, juga menjadi pangsa pasar yang sangat potensial untuk mendapatkan manfaat dari jenis pasar ini. Rata-rata sepanjang tahun kegiatan jenis ini mencapai angka 177 kali baik yang bersifat nasional maupun yang bersifat internasional. Pasar ini masih terbuka karena pesaing yang ada di Bali hanya 30 hotel yang mendapatkan rekomendasi sebagai penyelenggara kegiatan MICE.

Fasilitas lain adalah sewa tempat yang ada dalam pedestal, baik sebagai pavilion untuk suatu negara, museum, restoran dan art shop memiliki kelebihan dibandingkan dengan pesaing yang ada.

Pada tahun 2004 banyaknya orang asing pengunjung singkat yang datang langsung ke Bali melalui bandar udara I Gusti Ngurah Rai adalah 1.457.709 orang. Tabel ini akan dipergunakan sebagai dasar untuk meramalkan kedatangan wisatawan yang akan datang langsung ke Bali, baik melalui Bandara I Gusti Ngurah Rai maupun yang melalui pintu-pintu masuk

lainnya. Sebagian hasil ramalan pengunjung ini dapat dilihat dalam Tabel 1.

Ramalan menggunakan metoda dekomposisi, dimana metoda ini sering dipergunakan terhadap data yang memiliki musim. Hasil ramalan ini dipergunakan sebagai dasar dalam menentukan jumlah kunjungan ke kawasan Taman Budaya dengan memperhatikan prosentase daya tarik wisatawan yang berkunjung ke Bali.

**Tabel 1. Ramalan Banyaknya Pengunjung singkat yang datang ke GWK**

KET.	2010	2012	2014
WISMAN	1.075.221	1.185.273	1.295.326
WISNUS	1.358.005	1.613.217	1.868.430
BALI	200.309	231.482	267.507
TOTAL	2.633.536	3.029.974	3.431.264

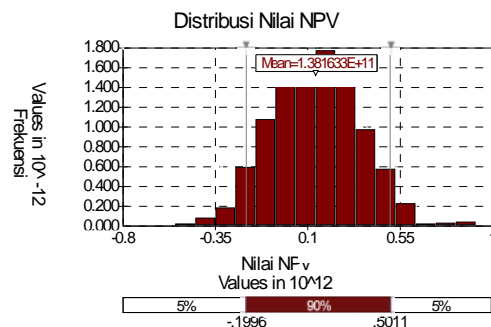
**Analisis Aspek Finansial.**

Aspek finansial ini meliputi analisis biaya dan analisis pendapatan, dimana masing-masing menggunakan program @ Risk sebagai alat bantu dalam analisis ini yang sekaligus memasukan unsur risiko. Pada dasarnya program ini mempergunakan prinsip excel dalam mengolah data dengan tambahan icon risiko sebagai satu kesatuan analisis. Metoda analisis risiko dalam pengolahan data kuantitatif ini adalah dengan memasukkan range bilangan sebagai suatu distribusi yang disesuaikan dengan karakteristik data yang merupakan suatu risiko atas dasar hasil wawancara dengan beberapa profesional di bidangnya serta kaidah-kaidah statistika, sehingga analisis matematis yang dilakukan oleh program merupakan bilangan-bilangan random terstruktur sesuai dengan keperluan.

Berdasarkan model pembiayaan dan model pendapatan dalam penelitian ini, maka analisis selanjutnya adalah kelayakan proyek dengan mempergunakan program @ Risk dengan factor risiko dari distribusi harga-harga baik pada komponen pembiayaan maupun pada komponen pendapatan. Faktor risiko suku bunga investasi diambil berdasarkan factor suku

bunga investasi dari tahun 2003 – 2004 dimana berada pada kisaran 15 % - 19 %. Dengan demikian pembiayaan dan pendapatan didiscountkan pada range bunga tersebut di atas.

Hasil simulasi tersebut adalah Net Present Value (NPV) rata-rata sebesar Rp. 116.162.424.523,10, dimana 90 % nilai tersebut berada dalam bilangan -Rp. 199.660.000.000,00 hingga Rp. 501.100.000.000,00. Hasil analisis @ Risk dapat dilihat seperti Gambar 3.



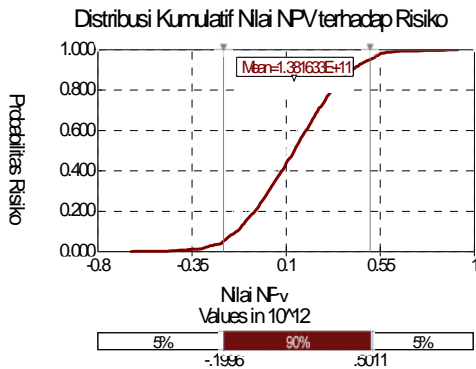
**Gambar 3. Distribusi nilai NPV**

Sedangkan korelasi beberapa risiko terhadap nilai NPV tersebut diatas sangat dipengaruhi oleh Harga pedestal dan patungnya yaitu korelasi – 80 % Hal ini berarti bertambahnya harga bangunan pedestal dan patung menyebabkan berkurangnya nilai NPV, dengan kekuatan korelasi sebesar – 80 % yang berarti berpengaruh sangat kuat. Nilai Internal Rate of Return (IRR) yang didapatkan adalah rata-rata 20 % dengan standar deviasi sebesar 3,5 %. Nilai ini tersebar di antara 16 % hingga 27 %. Hal ini menunjukkan bahwa jika dibandingkan terhadap bunga investasi yang tertinggi yaitu 19 % yang mungkin terjadi, nilai rata-ratanya hanya berselisih sebesar 1 % saja. Jadi proyek ini kurang prospektif terhadap perkembangan suku bunga investasi.

Selanjutnya hasil Benefit Cost Ratio (BCR) adalah rata-rata 1,2 dengan distribusi antara 0,79 hingga 1,73. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat nilai BCR yang lebih kecil dari satu sehingga kondisi ini menggambarkan proyek tidak layak.



Ternyata nilai BCR yang lebih kecil dari 1 hanya 30 % dan nilai BCR yang ada antara 1 hingga 1,2 adalah 60 % - 30 % = 30 %. Hal ini menunjukkan bahwa probabilitas terjadinya BCR yang lebih kecil dari rata-rata dan kondisi layak adalah hanya 30 %.



Gambar 4. Distribusi Komulatif NPV

## SIMPULAN DAN SARAN

### Simpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa:

1. Secara financial proyek tersebut, atas dasar parameter Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR) dan Benefit Cost Ratio (BCR) dinyatakan layak dengan probabilitas masing-masing kurang dari 50 %.
2. NPV rata-rata dengan model tersebut adalah Rp. 116.162.424.523,10 dengan probabilitas 20 % pada kondisi yang layak yaitu yang lebih besar dari 0 dan korelasi yang paling berpengaruh terhadap nilai tersebut adalah harga bangunan pedestal dan patung sebesar – 80 % yang menyebabkan terjadinya pengurangan nilai NPV.
3. Distribusi nilai IRR dengan model tersebut di atas berada dalam kisaran 16 % hingga 27 % dengan nilai rata-rata 20 %. Probabilitas nilai ini 60 % dan dengan faktor korelasi sebesar 10 % dari risiko kedatangan wisatawan.
4. Nilai Benefit Cost Ratio terdistribusi antara 0,79 hingga 1,73 dengan rata-rata 1,2 dan standar deviasi 0,31. Probabilitas nilai ini juga hanya 30 %

dengan faktor korelasi terhadap risiko sebesar – 82 % dan yang paling besar pengaruhnya adalah bangunan pedestal dan patungnya.

5. Membuka lapangan kerja secara langsung hingga 400 orang sesuai dengan lampiran 17 dan tentu saja dengan multiplayer efeknya terhadap sektor-sektor lain.

### Saran

Dari hasil penelitian dan pembahasan di atas, dapat disampaikan beberapa saran yaitu:

1. Jika proyek ini dilaksanakan hendaknya mengikuti model pembiayaan, dimana terdapat risiko rate US \$ ke Rp, Harga Satuan Bangunan serta distribusi harga yang lainnya dan model pendapatan, dimana terdapat unsur risiko rate US \$ ke Rp, distribusi harga tiket, distribusi harga sewa tempat serta risiko bunga investasi antara 15 % - 19 %, dengan memperhatikan korelasi risiko yang paling berpengaruh terhadap parameter investasi, sehingga dapat meminimalkan risiko tersebut. Atau melakukan mitigasi terhadap risiko-risiko yang memiliki pengaruh yang sangat kuat, sehingga kondisi investasi menjadi semakin prospektif.
2. Penelitian ini dapat dikembangkan lebih lanjut dengan berbagai model, sehingga didapatkan hasil dengan masing-masing risiko untuk dikelola dan dianalisis sampai pada tahap pengambilan keputusan.

### UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih Penulis ucapkan kepada semua pihak yang telah membantu penelitian ini sehingga terwujud menjadi tulisan ini.

### DAFTAR PUSTAKA

- Ang, A.H.S. 1987. *Konsep-Konsep Probabilitas dalam Perencanaan dan*

- Perancangan Rekayasa*. Jilid 1. Erlangga, Jakarta.
- Anonim. 2002. *@ Risk Advanced Risk Analisis for Spreadsheets*, Palisade Corporation, New York.
- Gaspursz, V. 1990. *Analisis Kuantitatif Untuk Perencanaan*. Tarsito, Bandung.
- Gromang, F. 2003. *Manajemen Kepariwisata*. PT. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Husnan, S. 2004. *Manajemen Keuangan*. UPP AMP YKPN, Yogyakarta.
- Indartoyo. 2005. *Pengaruh Aspek-Aspek Budaya, Alam dan Masyarakat pada Perwujudan Proyek Garuda Wisnu Kencana*. Proceedings Seminar Nasional, Fakultas Teknik, Universitas Udayana, Denpasar.
- Juanita, I. 2001. *Model Penetapan Harga Sewa Lahan Di Dalam Kawasan Pariwisata Nusa Dua*. Thesis Program Studi Magister Manajemen, Universitas Udayana.
- Levy, H. 1990. *Capital Investment and Financial Decisions*. Prentice Hall, New York.
- Mahadewi, N.M.E. 2004. *Faktor-Faktor yang Menentukan Kepuasan Wisatawan Konvensi terhadap Bali sebagai Destinasi MICE*, Thesis Program Studi Magister Kajian Pariwisata, UNUD.
- Pitana, I G. 2005. *Tourism Destination Branding dan Pencitraan Bali*. Bali Post tgl.6 Sept. 2005, Denpasar.
- Sirtha I N. 2004. *Dinamika Pariwisata dan Hubungannya dengan Dinamika Pembangunan Bali*. Kantor Bank Indonesia, Denpasar.
- Udayana, I P.A. 2003. *Potensi Monumen Garuda Wisnu Kencana sebagai Obyek dan Daya Tarik Pariwisata Budaya Bali*. Tugas Akhir STP. Negeri, Bali.
- Vose, D. 2000. *Risk Analisis, A Quantitative guide*, John Wiley & Sons Ltd, New York.
- Yulianti, S.H. 1989. *Studi Kelayakan*. Karunika, Jakarta.