

EVALUASI INVESTASI PEMBANGUNAN TAMAN SAFARI DI KABUPATEN GIANYAR

Mayun Nadiasa¹, Maha Diana², dan Sukada Wenten¹

¹Dosen Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Udayana, Denpasar.

²Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Udayana, Denpasar

E:mail : sukadawenten@yahoo.com

Abstrak: Evaluasi merupakan penilaian sebuah obyek dalam hal ini obyek wisata nasional mulai dari operasional sampai kondisi saat ini. Evaluasi yang dilakukan bertujuan untuk mengetahui seberapa jauh obyek wisata itu berjalan ditinjau dari sisi finansial, sehingga perlu diadakan pemantauan terhadap biaya dan pendapatannya. Obyek penelitian ini adalah operasional Taman Safari yang diprakarsai oleh PT. Taman Safari Indonesia yang sebagian telah dioperasionalkan. Tujuan evaluasi ini untuk mengetahui kondisi investasi pembangunan Taman Safari yang terletak di jalan Bypass Prof. Dr. Ida Bagus Mantra. Parameter investasi ini adalah *Net Present Value* (NPV) dan *Benefit Cost Ratio* (BCR). Pembiayaan didasarkan atas biaya yang telah dikeluarkan dan biaya operasional saat ini, sementara pendapatan diproyeksikan berdasarkan kedatangan wisatawan sejak dibuka hingga kini dengan metode regresi linier. Jumlah kedatangan wisatawan menunjukkan adanya peningkatan kunjungan sejak dibuka hingga saat ini. Evaluasi ini menghasilkan nilai *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp102.220.288.002,35, Nilai *Benefit Cost Ratio* (BCR) 2,254. Hasil analisis sensitivitas dengan kemungkinan semua komponen pendapatan mengalami penurunan sebesar 10% dan biaya-biaya mengalami peningkatan sebesar 10% memberikan nilai NPV sebesar Rp49.162.950.085,32, Nilai BCR 1,600, sehingga investasi ini disimpulkan layak.

Kata kunci: Evaluasi investasi, aspek keuangan.

THE INVESTMENT APPRAISAL OF SAFARI PARK DEVELOPMENT IN REGENCY OF GIANYAR

Abstract: Evaluation is an assessment of an object; in this case it is the national attractions, ranging from operations to current conditions. The evaluation aims to determine how far the tourist object proceeds financially, so there should be monitoring of costs and revenues. The object of this study is the Safari Park which is initiated by PT. Taman Safari Indonesia and has been operationalized partly. The purpose of this evaluation is to determine the investment condition of Safari Park development which is located on Bypass road of Prof. Dr. Ida Bagus Mantra. The investment parameters are the Net Present Value (NPV) and Benefit Cost Ratio (BCR). Financial values used in the study is based on incurred costs and currently operational costs, while profits are projected based on the number of tourists arrival from opening until now using the linear regression method. The number of tourist arrivals showed an increase in visits since opening until now. This evaluation results in Net Present Value (NPV) of Rp102.220.288.002, 35 and the Benefit Cost Ratio (BCR) value of 2.254. The results of sensitivity analysis with the possibility of all components of revenue decreased by 10% and costs increased by 10% gave NPV of Rp49.162.950.085, 32 and BCR value of 1.600, so this investment is concluded feasible.

Key words: Investment evaluation, financial aspect.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pembangunan sarana pertunjukan kehidupan satwa di Taman Safari merupakan unit ketiga yang didirikan oleh PT. Taman Safari Indonesia di Kabupaten Gianyar, setelah Taman Safari Indonesia, Cisarua-Bogor, Jawa Barat dan Taman Safari Indonesia Prigen-Pasuruan, Jawa Timur. PT. Taman Safari Indonesia adalah sebuah lembaga yang berorientasi pada obyek wisata nasional dan konservasi *ex-situ* (konservasi, penelitian, pelatihan dan rekreasi). Dibangun di atas area seluas 40 hektar, Taman Safari menyajikan paduan antara kehidupan liar dan alamnya suatu ekosistem dengan sentuhan budaya Bali berbasiskan pembangunan yang ramah lingkungan dan diresmikan Presiden Republik Indonesia Susilo Bambang Yudhoyono, pada tanggal 11 Nopember 2007.

Berdasarkan uraian di atas, perlu evaluasi investasi yang tentunya akan memerlukan suatu pemantauan yang cermat serta melalui mekanisme perhitungan yang akurat. Evaluasi ini didasarkan atas fakta yang telah berjalan selama setahun dioperasikan hingga saat ini, sedangkan bagian yang belum terwujud akan diestimasi berdasarkan kaidah-kaidah statistika. Taman Safari yang baru saja dioperasikan tentu saja telah mengeluarkan biaya yang tidak sedikit. Sementara biaya operasionalnya pun jumlahnya relatif besar. Oleh karenanya perlu dievaluasi berdasarkan atas realitas saat ini.

Rumusan Masalah

Dari uraian di atas yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana investasi pembangunan Taman Safari di Kabupaten Gianyar dan apa kontribusi yang dapat diberikan oleh keberadaan Taman Safari terhadap pemerintah dan masyarakat Gianyar.

Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi investasi pembangunan Taman Safari yang sedang beroperasi dan untuk

mengetahui kontribusi yang diakibatkan oleh keberadaan Taman Safari terhadap Kabupaten Gianyar.

MATERI DAN METODE

Kepariwisataan

Kepariwisataan yang dikembangkan oleh Pemerintah Daerah Tk I Bali adalah pariwisata budaya yang dijiwai oleh agama Hindu. Pembangunan kepariwisataan diarahkan pada peningkatan sektor pariwisata menjadi sektor andalan yang mampu menggalakkan kegiatan ekonomi dan mendongkrak sektor-sektor lainnya. Pariwisata dapat meningkatkan kesempatan kerja, kesempatan berusaha, meningkatkan pendapatan masyarakat, pendapatan daerah serta pendapatan negara berupa peningkatan penerimaan devisa. Berbagai potensi kepariwisataan yang ada dikembangkan dan didayagunakan secara optimal dengan tetap menjaga kelangsungan kelestarian dan keasrian budaya.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, wana adalah hutan, alam lingkungan termasuk juga flora dan faunanya (Hasan, dkk. 2005). Pengembangan wisata wana atau wisata hutan di Kabupaten Gianyar merupakan suatu kebijaksanaan untuk lebih meratakan kunjungan wisatawan di seluruh wilayah kabupaten yang memiliki potensi untuk dikembangkan. Pengembangan wisata ini dipandang dominan sebab wisata ini akan memberi suasana yang khas terhadap keinginan menikmati alam lingkungan yang alami terbebas dari polusi sebagai akibat pengembangan teknologi. Wisata wana adalah pariwisata yang obyeknya hutan dengan segala isinya yang dikembangkan di Kabupaten Gianyar seperti hutan kera, terletak di desa adat Padang Tegal lebih kurang 2 km dari Kecamatan Ubud, Burung kokokan terletak di Desa Petulu Kecamatan Ubud, Lembu putih, terletak di Desa Taro, Kecamatan Tegallalang, lebih kurang 29 km dari kota Gianyar dan Hutan bambu, lokasinya di Dusun Tihingan, Desa Bukian lebih kurang tiga km dari kota Gianyar (Anonim, 2006).

Pengertian Evaluasi

Evaluasi merupakan bagian yang penting dari investasi karena dengan evaluasi akan diperoleh umpan balik (*feed back*) terhadap investasi atau pelaksanaan kegiatan. Tanpa adanya evaluasi, sulit rasanya untuk mengetahui sejauh mana tujuan-tujuan yang direncanakan itu telah mencapai tujuan atau belum. Banyak batasan tentang evaluasi, secara umum dapat dikatakan bahwa evaluasi adalah suatu proses untuk menilai atau menetapkan sejauh mana tujuan yang telah ditetapkan tercapai. Evaluasi adalah membandingkan antara hasil yang telah dicapai oleh suatu investasi dengan tujuan yang direncanakan.

Evaluasi suatu investasi dilakukan terhadap tiga hal, yakni evaluasi terhadap proses pelaksanaan investasi, evaluasi terhadap hasil investasi dan evaluasi terhadap dampak investasi. Evaluasi dilakukan dengan tujuan agar kegiatan-kegiatan yang dilakukan dalam rangka mencapai tujuan program tersebut berjalan sesuai dengan yang direncanakan, baik waktunya maupun jenis kegiatannya. Apabila terjadi ketidaksesuaian antara kegiatan dengan yang direncanakan, dilakukan koreksi. Demikian pula apabila terjadi ketidakcocokan antara penggunaan sumber daya (biaya, tenaga, dan sarana) dengan yang direncanakan, dilakukan pembetulan (Noatmodjo, 2003).

Kelayakan Proyek

Tahap kelayakan terbagi dalam dua kelompok kegiatan, yaitu definisi dan konsep. Pada tahap definisi, yang dimaksud dengan kelayakan proyek adalah penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek (biasanya merupakan proyek investasi) dilaksanakan dengan berhasil (Suad dan Suwarsono, 2005). Apabila menurut studi kelayakan, hasil yang diperoleh dari investasi tidak sesuai dengan proyeksi investor, maka investasi yang dilakukan dapat ditunda.

Suatu investasi merupakan kegiatan menanamkan modal jangka panjang, dimana selain investasi tersebut perlu pula

disadari dari awal bahwa investasi akan diikuti oleh sejumlah pengeluaran lain yang secara periodik perlu disiapkan. Pengeluaran tersebut terdiri dari biaya operasional (*operation cost*), biaya perawatan (*maintenance cost*) dan biaya-biaya lainnya yang tidak dapat dihindarkan. Disamping pengeluaran, investasi akan menghasilkan sejumlah keuntungan atau manfaat, mungkin dalam bentuk penjualan produk benda atau jasa atau penyewaan fasilitas (Giatman, 2005).

Terdapat beberapa metode dalam mengevaluasi kelayakan investasi dan yang umum dipakai adalah sebagai berikut.

Metode Net Present Value (NPV)

Net Present Value (NPV) adalah metode menghitung nilai bersih (*netto*) pada waktu sekarang (*present*). Asumsi *present* yaitu menjelaskan waktu awal perhitungan bertepatan dengan saat evaluasi dilakukan atau pada periode tahun ke-nol (0) dalam perhitungan *cash flow* investasi.

Untuk mendapatkan nilai PWB, PWC, dan NPV dipakai formula umum sebagai berikut

$$PWB = \sum_{t=0}^{n} Cb_t (FBP)_t \dots\dots\dots (1)$$

$$PWC = \sum_{t=0}^{n} Cc_t (FBP)_t \dots\dots\dots (2)$$

$$NPV = PWB - PWC \dots\dots\dots (3)$$

Dimana,

- Cb = *cash flow benefit*
- Cc = *cash flow cost*
- OH = *Overhaul*
- FPB = faktor bunga *present*
- t = periode waktu
- n = umur investasi
- PWB = *present worth benefit*
- PWC = *present worth cost*
- NPV = *net present value*

Metode Benefit Cost Ratio (BCR)

Metode *Benefit Cost Ratio* adalah salah satu metode yang sering digunakan da-

lam tahap-tahap evaluasi awal perencanaan investasi atau sebagai analisis tambahan dalam rangka memvalidasi hasil evaluasi yang telah dilakukan dengan metode lainnya. Di samping itu, metode ini sangat baik dilakukan dalam rangka mengevaluasi proyek-proyek untuk kepentingan umum yang berdampak langsung pada masyarakat banyak. Dampak yang dimaksud baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif (Giatman, 2005). Metode BCR ini memberikan penekanan terhadap nilai perbandingan antara aspek manfaat (*benefit*) yang akan diperoleh dengan aspek biaya dan kerugian yang akan ditanggung (*cost*) dengan adanya investasi tersebut. Adapun metode *benefit cost ratio* (BCR) ini adalah sebagai berikut

$$\text{Rumus umum BCR} = \frac{\text{Benefit}}{\text{Cost}} \text{ atau } \frac{\sum \text{Benefit}}{\sum \text{Cost}} \dots\dots\dots(4)$$

Untuk mengetahui apakah suatu rencana investasi layak atau tidak layak setelah menggunakan metode ini adalah jika:

BCR > 1 → investasi layak (*feasible*)

BCR < 1 → investasi tidak layak (*unfeasible*)

BCR = 0 → investasi netral

Ramalan

Dalam beberapa aspek untuk meninjau evaluasi investasi untuk mencapai kelayakan suatu proyek dipenuhi oleh hal ketidakpastian. Dalam ketidakpastian tersebut diharuskan untuk membuat suatu keputusan. Hal ini tidak berarti membuat suatu keputusan yang sembarangan saja, akan tetapi perlu suatu metode sehingga dalam ketidakpastian tersebut dapat disimpulkan sesuatu dengan selang kepercayaan tertentu sesuai dengan kaidah-kaidah ilmiah. Salah satu cara untuk menentukan hal ini adalah metode ramalan yang paling sederhana yaitu regresi. Regresi digunakan untuk menaksir/meramalkan nilai suatu variabel berdasarkan variabel lain yang nilainya telah diketahui, dan kedua variabel tersebut memiliki hubungan fungsional

atau sebab akibat satu dengan yang lainnya (Wirawan, 2001).

Secara umum persamaan garis lurus dinyatakan sebagai berikut

$$\hat{Y} = a + bx \dots\dots\dots(5)$$

Metode

Proses kerja penelitian ini dimulai dari ide awal mengevaluasi investasi pembangunan Taman Safari sampai adanya kesimpulan berdasarkan fakta saat ini. Kerangka konsep diawali dari permasalahan yang menimbulkan ide penelitian, kemudian mengumpulkan data yang berkaitan dengan permasalahan dan melakukan evaluasi terhadap data yang telah didapat.

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data-data primer dan data-data sekunder yang didapat dari Dinas Pariwisata Daerah Kabupaten Gianyar, Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Gianyar dan Taman Safari serta instansi lain yang terkait, serta data-data yang didapat dari observasi, survei lapangan maupun wawancara kepada pihak-pihak yang terlibat yang dapat melengkapi penelitian ini. Data-data tersebut meliputi data dari *grand opening* sampai saat ini yaitu lokasi, site plan, gambar obyek, biaya pengadaan lahan, pembangunan fisik bangunan, biaya pengadaan satwa, biaya operasional, biaya pemeliharaan, dan data pendukung lainnya, didapatkan dari konsultan, kontraktor dan pengelola kawasan. Data ini dipergunakan sebagai penunjang didalam mengestimasi biaya-biaya proyek.

Data kunjungan wisatawan ke Taman Safari setelah operasional sampai saat ini dipergunakan untuk meramalkan kunjungan wisatawan dan atau meramalkan kunjungan paket safari, kunjungan restoran/ rumah makan, penjualan tiket masuk hiburan dan kunjungan kios *souvenir* serta atraksi-atraksi yang akan dikunjungi. Data lain yang mendukung penelitian ini, yang didapat dari tulisan ilmiah, makalah atau sumber-sumber lain yang relevan, digunakan untuk melengkapi proses evaluasi baik pada estimasi maupun pada peramalan data.

Berdasarkan data yang dikumpulkan tersebut kemudian dilakukan evaluasi sesuai dengan fungsi data yang merupakan penunjang untuk melakukan evaluasi aspek pasar, dan aspek finansial meliputi analisis pendapatan dan analisis biaya, dimana analisis dalam pengolahan data dilakukan dengan bantuan program *micro-soft excel*.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kunjungan wisatawan

Perbandingan jumlah kunjungan wisatawan ke obyek wisata yang berorientasi pada daya tarik kehidupan flora dan fauna adalah 26,20% tahun 2008 dari seluruh obyek yang ada di Gianyar. Angka ini merupakan angka potensial untuk kunjungan obyek tersebut. Pengunjung juga berasal dari wisatawan nusantara dan wisatawan mancanegara. Kunjungan wisatawan ke Taman Safari dari operasional sampai dengan sekarang berdasarkan kunjungan paket safari yang dipilih wisatawan, adalah sebagai berikut: Kunjungan wisatawan paket safari *explorer* tahun 2008 hingga medio 2009 berjumlah 11.210 orang domestik dan 8.457 orang Bali. Kunjungan wisatawan paket *jungle hopper* tahun 2008 hingga medio 2009 adalah 12.548 orang asing dan 4.224 orang domestik. Kunjungan paket safari *lion* tahun 2008 hingga medio 2009 adalah 15.444 orang asing dan 2.817 orang domestik. Kunjungan wisatawan paket safari *tiger* adalah 20.270 orang asing dan 1.408 domestik.

Keempat paket kunjungan wisatawan yang datang ke Taman Safari tersebut dijumlahkan. Berdasarkan hasil penjumlahan kunjungan wisatawan ke masing-masing paket dipersentasekan terhadap total kunjungan wisatawan ke Taman Safari. Kunjungan wisatawan asing hanya tiga paket saja kecuali paket safari *explorer*, adalah, 26% paket *jungle hopper*, 32% ke paket safari *lion* dan 42% ke paket safari *tiger* untuk kunjungan wisatawan domestik adalah 70%, paket safari *explorer*, 15% paket *jungle hopper*, 10% paket

safari *lion* dan 5% ke paket safari *tiger*. Perbandingan kunjungan wisatawan asing dan domestik ke Taman Safari adalah 63% dan 37%.

Ramalan menggunakan metode persamaan garis lurus

Hasil ramalan ini dipergunakan sebagai dasar dalam menentukan jumlah kunjungan wisatawan ke Taman Safari. Berdasarkan data jumlah kunjungan wisatawan ke Taman Safari dalam delapan belas bulan terakhir dari Januari tahun 2008 sampai dengan Juni tahun 2009 yang dianalisis dengan bantuan fungsi *statistical* pada *microsoft excel* didapatkan persamaan-persamaan garis lurus dan koefisien determinasi (r^2).

Persamaan garis lurus untuk kunjungan wisatawan asing yang berkunjung ke Taman Safari tersebut yaitu $y = 128.7x + 1458$, dengan nilai koefisien determinasi (r^2) = 0,487, sedangkan persamaan garis untuk kunjungan wisatawan domestik didapat $y = 81.49x + 790.1$, dengan nilai koefisien determinasi (r^2) = 0,296. Dari persamaan tersebut, bila x merupakan periode bulan maka y adalah ramalan jumlah kunjungan wisatawan pada tahun ke- x .

Evaluasi Aspek Finansial

Perhitungan pendapatan dilakukan terhadap semua komponen pendapatan dari bulan Januari tahun 2008 sampai bulan Juni tahun 2009 yang kemudian dievaluasi sebagai dasar untuk memproyeksikan tahun berikutnya. Pendapatan tersebut berasal dari penjualan paket safari, penjualan tiket masuk, penjualan makanan dan minuman maupun penjualan hasil kerajinan seni (*souvenir*). Komponen biaya dianalisis berdasarkan biaya-biaya yang sudah dikeluarkan baik dalam bentuk investasi awal berupa penyediaan lahan, pembangunan konstruksi dan penyediaan sarana prasarana lainnya maupun semua biaya yang akan dikeluarkan selama beroperasinya obyek wisata Taman Safari.

Analisis pendapatan

Komponen pendapatan didapatkan dari penjualan produk paket safari, penjualan tiket masuk, penjualan makanan dan minuman maupun penjualan hasil kerajinan seni (*souvenir*). Harga penjualan paket safari sudah termasuk *quide fee* yang besarnya 10% (tamu domestik) hingga 20% (untuk tamu asing). Harga-harga ini sudah dipaket setiap tahun oleh pengelola Taman Safari. Komponen-komponen pendapatan tersebut dapat diuraikan sebagai berikut: Pendapatan dari penjualan paket safari yang terdiri atas 4 paket dengan harga Rp85.000,00, Rp399.750,00, Rp615.000,00, dan Rp707.750,00. Pendapatan dari penjualan tiket masuk ke arena bermain harga tiket mulai dari Rp10.000,00-Rp35.000,00, Lintasan *Tracking* dari Rp20.000,00-Rp30.000,00, sementara untuk wisatawan asing Harga USD20-USD39, harga tiket *Animal Encounter* Rp30.000,00/shoot, *Night show* Rp25.000,00, Teater Bali Rp30.000,00 dan Taman laut Rp35.000,00.

Analisis biaya

Komponen biaya merupakan komponen yang sangat penting dalam suatu investasi. Pembiayaan ini bisa dilakukan dengan perhitungan secara detil atau dengan mengambil perbandingan dari data-data yang telah ada di Taman Safari. Analisis ini mendapatkan besarnya nilai investasi awal yang dibutuhkan untuk obyek wisata Taman Safari ini. Sumber dana yang akan digunakan dalam investasi ini, adalah modal sendiri dan pinjaman dari suatu lembaga keuangan. Dalam analisis ini struktur perbandingan komponen biaya tersebut adalah 40% modal sendiri dan 60% modal pinjaman. Konsekuensi penggunaan modal pinjaman sebagai salah satu pendanaan dalam berinvestasi akan menyebabkan komponen biaya tambahan berupa bunga pinjaman. Suku bunga didasarkan atas perkembangan bunga kredit investasi sebesar 17%.

Biaya penyediaan lahan dan Biaya Konstruksi

Taman Safari yang saat ini sudah operasional mempunyai lahan yang sangat luas \pm 40 hektar. Biaya penyediaan lahan sudah dibebaskan tahun 2006. Biaya yang sudah dikeluarkan untuk penyediaan lahan seluas 48 hektar adalah sebesar Rp-48.000.000.000,00. Biaya penataan lahan terdiri dari arena atraksi yang terdiri atas alur jalan melingkar serta kolam-kolam dengan desain yang menyerupai kondisi di habitat aslinya dengan biaya sebesar Rp785.850.000,00. dan penataan kawasan untuk atraksi dibuat sesuai dengan kondisi flora fauna kawasan Afrika, India, dan Nusantara dengan biaya penataan lahan sebesar Rp1.401.600.000,00.

Biaya konstruksi tersebut adalah biaya riil yang sudah dikeluarkan oleh pemrakarsa dan fasilitas lainnya berdasarkan existing rencana anggaran biaya yang sudah dibuat. Pembangunan Teater Bali sudah 50% selesai dikerjakan dengan biaya yang dikeluarkan sebesar Rp-3.600.000.000,00. yang nantinya dilanjutkan pada tahun ketiga. Untuk pembangunan taman laut (*Marine park*) rencana dibangun pada tahun keempat.

Biaya pengadaan satwa

Berdasarkan Keputusan Menteri Kehutanan dan Perkebunan Nomor 242/Kpts-II/1999 tentang pemberian izin kepada Taman Safari Indonesia sebagai lembaga konservasi *ex-situ* satwa liar dalam bentuk kebun binatang bahwa binatang atau satwa tidak diperjualbelikan tetapi memerlukan biaya kompensasi dan mobilisasi pengangkutan dari daerah asalnya ke Taman Safari. Jumlah satwa adalah 971 ekor yang memerlukan biaya kompensasi dan mobilisasi sebesar Rp-2.052.050.000,00. Penambahan satwa atau pergantian satwa yang dilakukan setiap lima tahun sekali dengan biaya kompensasi dan mobilisasi sebesar Rp205.205.000,00 dan total jumlah sampai umur investasi sebesar Rp820.820.000,00.

Biaya operasional

Biaya operasional terdiri atas gaji tenaga kerja sebesar Rp697.595.000,00 per bulan; listrik, air dan telekomunikasi sebesar Rp636.000.000,00, biaya administrasi sebesar Rp446.053.680,00 per tahun, biaya kompensasi subak sebesar Rp-10.000000,00 per tahun, Biaya peralatan sebesar Rp4.827.000.000,00, Biaya produksi Restoran sebesar Rp426.686.400,00.

Analisis investasi

Berdasarkan model pembiayaan dan model pendapatan tersebut di atas maka analisis selanjutnya adalah analisis kelayakan investasi proyek dengan menggunakan bantuan program *microsoft excel*. Suku bunga investasi diambil berdasarkan faktor suku bunga investasi dari tahun 2004-2008 dan diambil pendekatan angka 17%. Dari hasil simulasi tersebut didapatkan nilai *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp102.220.288.002,35 dimana nilai tersebut lebih besar nol sehingga rencana investasi pembangunan Taman Safari ini dinyatakan layak. Selanjutnya dari perhitungan, *Benefit Cost Ratio* (BCR) didapatkan nilai 2,254. Hal ini menunjukkan bahwa investasi ini cukup layak karena nilai yang didapat lebih besar satu yang menunjukkan bahwa proyek ini cukup prospektif dan menguntungkan.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan di atas dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut.

- Analisis finansialnya memberikan nilai layak, dilihat dari hasil analisis yaitu: *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp102.220.288.002,35 > 0, sehingga dinyatakan layak, *Benefit Cost Ratio* (BCR) didapatkan nilai 2,254. Evaluasi menunjukkan bahwa investasi ini masih layak. Kondisi pendapatan turun sebesar 10% dan biaya-biaya mengalami peningkatan sebesar 10%, didapatkan nilai NPV sebesar Rp-

49.162.950.085,32 > 0, dan BCR sebesar 1,600 ≥ 1.

- Pemerintah Kabupaten Gianyar mendapatkan penerimaan pajak restoran dan pajak hiburan secara total sebesar Rp380.433.476.984,01 selama 20 tahun (umur rencana investasi). Tanah ex subak (saluran irigasi) yang ada di Taman Safari mendapat kompensasi sebesar Rp330.659.541,03 selama 20 tahun dan pada tahun pertama diberikan dana abadi Rp100.000.000,00. Masyarakat desa yang mempunyai keahlian dibidang kesenian melalui kelompok keseniannya mendapatkan Rp70.844.071.116,60 selama 20 tahun (umur rencana investasi).

Saran

- Kondisi kunjungan wisatawan ditingkatkan dengan promosi dan atraksi yang lebih variatif, sehingga parameter investasi tetap layak.
- Supaya kelangsungan obyek wisata ini bisa tetap bertahan dengan identitasnya sebagai obyek wisata nasional dan konservasi *ex-situ* (konservasi, penelitian, pelatihan dan rekreasi), maka semua jenis tumbuhan dan satwa langka merupakan kekayaan alam yang perlu dijaga kelestariannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. 2006. *Monografi Kabupaten Gianyar*. Gianyar: Badan Pusat Statistik Kabupaten Gianyar.
- Anonim. 2008. *Profile Bali Safari and Marine Park*, [cited 2009 Mar, 13] Available, <http://Images.google.co.id>.
- Giatman, M. 2005. *Ekonomi Teknik*. Pt. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Halim, A. 2005. *Analisis Investasi*. Penerbit PT. Salemba Emban Patria. Jakarta.
- Indriantoro, N., dan Supomo, B. 1999. *Metode penelitian Bisnis untuk Akuntansi & Manajemen*. Edisi pertama. BPFE Yogyakarta.

- Mardiasmo. 2006. *Perpajakan*. Edisi Revisi 2006. Yogyakarta: ANDI.
- Nadisa, M. 2006. "Analisis investasi Pembangunan Taman Budaya Garuda Wisnu Kencana di Kabupaten Badung" (Tesis). Pascasarjana Universitas Udayana Denpasar.
- Wirawan, N. 2001. *Statistik 1 (Statistik Deskriptif) untuk Ekonomi dan Bisnis*. Keraras Emas. Denpasar.
- Pawitra, O. 2007. *Analisis Dampak Lingkungan Hidup Rencana Pembangunan Taman Safari di Kabupaten Gianyar*. CV. Bali Berkelanjutan. Denpasar.
- Soeharto, I. 1999. *Manajemen Proyek*. jilid 1. Erlangga. Bandung.
- Soeharto, I. 2001. *Manajemen Proyek*. jilid 2. Erlangga. Bandung.
- Suad, H., dan Suarsono, M. 2000. *Studi Kelayakan Proyek*. UPP AMP YKPN. Yogyakarta.
- Subagyo, Ahmad. 2007. *Studi Kelayakan –Teori dan Aplikasi*. Jakarta: PT. Elex Media Komputindo.
- Sutojo, S. 2000. *Pembiayaan Investasi Proyek*. Penerbit PT. Damar Mulia Pustaka.