

## ANALISIS INVESTASI PENGEMBANGAN POTENSI PARIWISATA PADA PEMBANGUNAN WADUK JEHEM DI KABUPATEN BANGLI

Mayun Nadiasa<sup>1</sup>, D. N. K. Widnyana Maya<sup>2</sup>, dan I N. Norken<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Dosen Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Udayana Denpasar

<sup>2</sup> Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Udayana Denpasar

E-mail : mayun@civil.unud.ac.id

**Abstrak :** Obyek wisata Waduk Jehem yang akan dibangun berdampingan dengan Waduk Jehem itu sendiri, terletak pada daerah aliran/DAS *tukad* Melangit dan masih berada pada kawasan ekowisata Bukit Bangli. Potensi wisata ini merupakan manfaat tak langsung (*secondary benefit*) dari waduk tersebut.

Analisis dilakukan terhadap aspek finansial menggunakan metode *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR) dan *Payback Period* (PP) serta Analisis Sensitivitas.

Dari 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 atau sama dengan 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.

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

## INVESTMENT ANALYSIS ON POTENTIAL TOURISM DEVELOPMENT OF JEHEM RESERVOIR PROJECT LOCATED IN BANGLI REGENCY

**Abstract :** The Jehem reservoir tourism object which will be built side by side with the Jehem reservoir, is located in the watershed of Melangit river and still in Bangli Hill Ecotourism area. This potential tourism object is of the indirect benefits (*secondary benefit*) from the reservoir development.

Objective of the study is to analyze the financial feasibility on the tourism sector development in this area using methods of *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Payback Period* (PP) and Sensitivity Analysis.

Base on financial analysis it is obtained that the *Net Present Value* (NPV) is of Rp19,397,935,290.73, *Internal Rate of Return* (IRR) 23.22%, *Benefit Cost Ratio* 1.802, and *Payback Period* will be achieved at the 9<sup>th</sup> year from the period of investment planning for 20 years.

With NPV value is greater than zero, IRR value is greater than the investment rate, and BCR value is greater than or equal to one, and *Payback Period* is reached before the period of the investment plan achieved, then the investment plan is categorized as feasible. The results of sensitivity analysis also show the feasible values for this investment plan.

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

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Aliran sungai Tukad Melangit dengan debit rata-rata sebesar  $0,746 \text{ m}^3/\text{dt}$  merupakan salah satu sumber air permukaan yang sangat potensial untuk mengairi lahan persawahan di sepanjang daerah alirannya, khususnya pada daerah irigasi Sidembunut seluas 544 ha dan daerah irigasi Banjarangkan seluas 452 ha. Untuk memenuhi kebutuhan air irigasi pada daerah tersebut maka dibangunlah waduk yang berfungsi menampung air pada saat musim hujan.

Studi kelayakan terhadap pembangunan waduk yang telah dilaksanakan sebelumnya oleh Satuan Kerja Sementara Pengembangan dan Pengelolaan Sumber Air Bali, Bagian Pelaksana Kegiatan Pengelolaan Sumber Air/PPSA Bali melalui Kegiatan Studi Kelayakan Waduk Jehem di Kabupaten Bangli, Tahun Anggaran 2005, dilakukan dengan lingkup pemanfaatan hanya untuk pemenuhan air irigasi dan air baku di Kabupaten Bangli. Tahap perencanaan waduk ini seperti Desain Detail (DD), Model Test dan Analisis Terhadap Dampak Lingkungan (Amdal) juga telah dilaksanakan. Hasil kajian ekonomi pada studi kelayakan menyatakan bahwa pembangunan waduk layak untuk dilaksanakan.

Bila ditinjau dari lokasi rencana pembangunannya, waduk ini mempunyai potensi yang cukup besar juga bila dikembangkan menjadi obyek pariwisata, karena terletak pada kawasan ekowisata bukit Bangli dimana terletak obyek wisata Pura Kehen yang hanya berjarak sekitar 500 meter serta desa tradisional Pengelipuran berjarak sekitar 1 km dari waduk tersebut. Potensi ini merupakan manfaat tak langsung (*secondary benefit*) yang akan dicoba untuk dianalisis sehingga keberadaan waduk tersebut bisa memberikan nilai berupa pengembangan sektor pariwisata.

### Rumusan Masalah

Dari uraian tersebut diatas yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah;

- a. Berapa tambahan benefit dengan menjadikan waduk tersebut sebagai obyek wisata?
- b. Apakah pengembangan sektor pariwisata pembangunan waduk tersebut cukup layak dilakukan ditinjau dari aspek finansial?

### Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini, untuk melakukan analisis kelayakan finansial terhadap pengembangan sektor pariwisata pada rencana pembangunan Waduk Jehem di Kabupaten Bangli, berapa pembiayaan yang akan dikeluarkan serta berapa manfaat yang akan didapatkan, diukur dari sudut kelayakan finansial.

### Manfaat Penelitian

Penelitian ini akan dapat digunakan oleh pemerintah melalui instansi terkait sebagai acuan dalam mengembangkan sektor pariwisata terkait dengan rencana pembangunan fisik waduk tersebut serta memberikan gambaran kepada para penanam modal untuk ikut melihat peluang bisnis yang dapat memberikan keuntungan secara ekonomis.

## MATERI DAN METODE

### Definisi Kepariwisata

Dalam Undang-Undang RI nomor 9 tahun 1999 disebutkan definisi pariwisata adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan wisata, termasuk pengusaha obyek dan daya tarik wisata serta usaha-usaha yang terkait dibidang tersebut. Wisata adalah kegiatan perjalanan atau sebagian dari kegiatan tersebut yang dilakukan secara sukarela serta bersifat sementara untuk menikmati obyek dan daya tarik wisata. Sedangkan orang yang melakukan kegiatan wisata disebut dengan Wisatawan. Kepariwisata adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan penye-

lenggaraan pariwisata. Usaha pariwisata adalah kegiatan yang bertujuan menyelenggarakan jasa pariwisata atau menyediakan atau mengusahakan obyek dan daya tarik wisata, usaha sarana pariwisata dan usaha lain yang terkait dengan hal tersebut. Obyek dan daya tarik pariwisata adalah segala sesuatu yang menjadi sasaran wisata. Kawasan pariwisata adalah kawasan dengan luas tertentu yang dibangun atau disediakan untuk memenuhi kebutuhan pariwisata.

**Ekowisata**

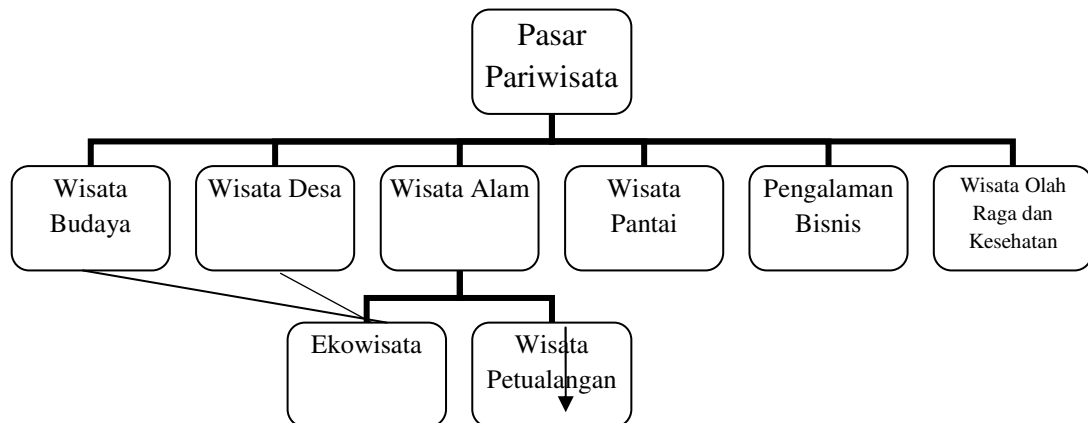
Ekowisata merupakan kegiatan pariwisata yang diarahkan dapat memadukan pembangunan ekonomi sekaligus dapat membangkitkan pendanaan untuk usaha-usaha pelestarian sumberdaya sebagai atraksinya. Menurut The International Ecotourism Society (2002) dalam Subadra (2007), mendefinisikan ekowisata sebagai berikut: *Ecotourism is “responsible travel to natural areas that conserves the environment and sustains the well-being of local people.”* Dari definisi ini, disebutkan bahwa ekowisata merupakan perjalanan wisata yang berbasiskan alam sehingga lingkungan, ekosistem, dan kearifan-kearifan lokal yang ada di dalamnya harus dilestarikan keberadaannya.

INECOM dalam Bappeda Kabupaten Bangli (2002) menyebutkan ekowisata adalah penyelenggaraan kegiatan wisata yang bertanggung jawab di tempat-tempat

alami dan/atau daerah-daerah yang dibuat berdasarkan kaidah alam yang mendukung upaya-upaya pelestarian lingkungan (alam dan kebudayaan) dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat setempat. Lebih lanjut dijelaskan, ekowisata pada dasarnya memiliki sifat-sifat dan perilaku serupa dengan pariwisata yang umum dikenal oleh semua orang, seperti memerlukan atraksi atau obyek pariwisata, memerlukan sarana dan prasarana, serta adanya komponen jasa pelayanan yang menjadi ciri khas pariwisata.

Merujuk pada Wood, dalam Hendarto (2008), sebuah perjalanan dapat dikategorikan sebagai ekowisata bila mempunyai komponen-komponen: Memberi sumbangan pada konservasi biodiversitas, Menopang kesejahteraan masyarakat lokal, Menginterpretasikan pengalaman-pengalaman yang diperoleh dalam kehidupan kesehariannya, Melibatkan tanggung jawab wisatawan dan industri pariwisata.

Selanjutnya dapat diilustrasikan kedudukan ekowisata dalam pasar industri pariwisata seperti pada Gambar 1. Arcana (2004), menyebutkan prosentase daya tarik wisatawan berkunjung ke Bali seperti Tabel 1, sehingga dengan melihat data tersebut maka upaya untuk mengembangkan obyek-obyek wisata dengan konsep ekowisata dengan alternatif atraksi-atraksi wisata tertentu memiliki prospek yang sangat baik untuk dikembangkan bagi industri pariwisata di Bali.



Gambar 1 Kedudukan ekowisata dalam pasar industri pariwisata (Sumber: Hendarto, 2008)

Tabel 1 Prosentase daya tarik wisatawan berkunjung ke Bali

No	Sumber Daya Tarik	Prosentase
1	Kebudayaan	24,87
2	Alam Bali	22,12
3	Adat Istiadat/Upacara Keagamaan	16,51
4	Agro Wisata	15,03
5	Keramah-tamahan Penduduk	8,08
6	Keamanan dan Kenyamanan	9,21
7	Lain-lain	4,18
Jumlah		100,00

(Sumber: Arcana, 2004)

### Potensi Pengembangan Pariwisata di Sekitar Waduk Jehem

Menurut Satker Pengembangan dan Pengelolaan Sumber Air/PPSA Bali (2005), waduk Jehem dinyatakan mampu memenuhi kebutuhan air irigasi bagi dua daerah irigasi seluas 497 ha, serta dapat dimanfaatkan pula untuk pemenuhan kebutuhan air domestik dengan tingkat pelayanan 50% dari total kebutuhan air non irigasi proyeksi sampai dengan tahun 2025. Hasil analisis investasi dengan asumsi pembiayaan untuk operasi dan pemeliharaan ditetapkan 0,01% dari biaya konstruksi dan meningkat 15% setiap lima tahun, diperoleh manfaat sebesar Rp 15.172.030.000,-. Sedangkan nilai *Internal Rate of Return* sebesar 17,05%, *Benefit Cost Ratio* dengan suku bunga 12% adalah sebesar 1,43 serta *Net Present Value* (NPV) dengan suku bunga 12% pula sebesar Rp 25.714.204.000,-. Hal ini menunjukkan bahwa pembangunan waduk layak untuk dilaksanakan.

Dengan demikian konsep pengembangan potensi wisata waduk Jehem ini berdasarkan rujukan diatas adalah memanfaatkan panorama genangan air waduk yang kemudian akan dilengkapi dengan dermaga perahu dan fasilitas wisata tirta seperti perahu pesiar, becak air dan perahu dayung. Guna mewujudkan wisata alam yang ramah lingkungan, maka fasilitas-fasilitas tersebut dalam pengoperasiannya tidak menggunakan mesin. Dibangun pula

dermaga-dermaga kecil di sepanjang alur sungai sebagai tempat wisata mancing. Museum subak dan bale subak agung dibangun untuk memberikan gambaran kepada wisatawan tentang pelaksanaan tata nilai subak dalam kehidupan sehari-hari masyarakat Bali. Penggambaran tersebut ditampilkan dalam bentuk pameran lontar-lontar subak, peralatan bercocok tanam tradisional dan hal-hal lain yang berhubungan dengan subak serta dokumentasi berupa foto-foto, diorama dan pemutaran film dokumenter tentang tata nilai subak tersebut.

### Sistem Pengelolaan Kawasan Ekowisata Waduk Jehem-Bukit Bangli

Utomo (2004), menyebutkan pertimbangan atau alasan-alasan perlunya memperkuat kerjasama publik-privat yang dilihat dari 3 dimensi yaitu: Alasan Politis, menciptakan pemerintahan yang demokratis (*egalitarian governance*) serta untuk mendorong perwujudan *good governance and good society*; Alasan Administratif, adanya keterbatasan sumber daya pemerintah (*government resources*), baik dalam hal anggaran, SDM, aset, maupun kemampuan manajemen.; Alasan ekonomi, mengurangi kesenjangan (*disparity*) atau ketimpangan (*inequity*), memacu pertumbuhan (*growth*) dan produktivitas, meningkatkan kualitas dan kontinuitas (*quality and continuity*), serta mengurangi resiko. Lebih lanjut dijelaskan, model alternatif kelembagaan sebagai implikasi dari pengembangan desentralisasi dan kerjasama publik dan privat (*public-private partnership*) meliputi bentuk-bentuk: Lembaga *semi public/Semi-private* atau *Government-initiated private management*; Pengelolaan bersama (*joint management*); Kawasan otorita; Tim/komisi.

### Studi Kelayakan

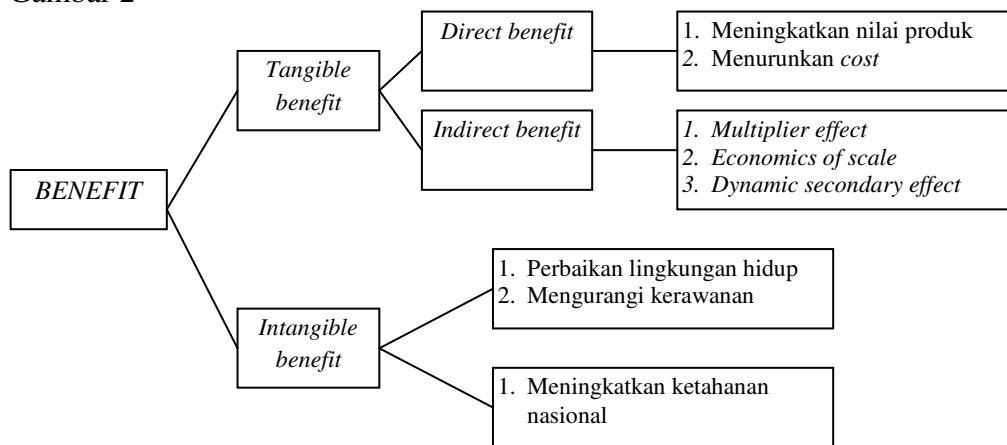
Mengkaji kelayakan suatu usulan proyek bertujuan untuk mempelajari usulan tersebut dari segala segi secara profesional agar nantinya setelah diterima dan dilaksanakan betul-betul dapat mencapai hasil

sesuai dengan yang direncanakan (Suharto,1995). Tolak ukur dalam menganalisis kelayakan pembangunan tersebut pada intinya adalah sama, yaitu dapat memberikan manfaat baik secara finansial, ekonomis maupun sosial. Perbedaannya terletak pada penekanan bahwa bila investornya adalah pihak swasta maka analisis yang dilakukan berorientasi pada keuntungan finansial, sedangkan bila investornya adalah pihak pemerintah maka kajian yang dilakukan disamping untuk mendapatkan keuntungan finansial tetapi jauh lebih penting adalah manfaat ekonomisnya secara luas serta aspek sosialnya bagi lingkungan pada daerah pengaruh proyek tersebut. Anonim (2008), keuntungan/manfaat (*Benefit*) suatu proyek dapat dibedakan atas dua yaitu; *Tangible Benefit*, yaitu manfaat yang dapat dihitung dengan uang; *Intangible Benefit*, yaitu manfaat yang tidak dapat dihitung dengan uang, Jenis *benefit* tersebut dapat dilihat seperti Gambar 2

**Kriteria Investasi**

Kegiatan investasi adalah proses menanamkan modal dalam jangka waktu tertentu, yaitu dalam bentuk sejumlah pengeluaran awal dan pengeluaran yang secara periodik perlu dipersiapkan. Pengeluaran tersebut terdiri dari biaya operasional (*operational cost*), biaya pemeliharaan (*maintenance cost*) dan biaya-biaya lain yang harus dikeluarkan selama berlangsungnya kegiatan investasi tersebut. Kemudian pada suatu periode tertentu investasi tersebut akan menghasilkan sejumlah keuntungan atau manfaat dalam bentuk penjualan produk atau jasa atau penyewaan fasilitas.

Untuk melakukan investasi, maka diperlukan suatu analisis investasi agar dapat diketahui apakah suatu investasi akan memberikan manfaat ekonomis (*benefit*) atau keuntungan (*profit*) dalam jangka panjang terhadap pihak yang akan menanamkan investasinya.



Gambar 2 Jenis benefit (Sumber: Anonim, 2008)

Hasil analisis evaluasi investasi merupakan indikator dari modal yang diinvestasikan, yaitu perbandingan antara total *benefit* yang diterima dengan total biaya yang dikeluarkan selama umur ekonomis bangunan/fasilitas tersebut. Terdapat beberapa metode yang dipergunakan dalam menganalisis kelayakan investasi yaitu : Metode *Net Present Value* (NPV), Metode

*Internal Rate of Return* (IRR) , Metode *Benefit Cost Ratio* (BCR).

Antara metode-metode tersebut saling berhubungan satu dengan yang lainnya. Jika *cashflow* suatu investasi dicari NPV-nya pada suku bunga  $i=0%$ , pada umumnya akan menghasilkan nilai maksimum. Selanjutnya jika suku bunga tersebut diperbesar nilai NPV akan cenderung menurun, sampai pada nilai tertentu NPV akan

mencapai nilai nol, pada saat inilah  $i = i^*$  atau  $i =$  (*Internal Rate of Return*), bila suku bunga yang didapat pada kondisi ini lebih besar dari suku bunga investasi tertinggi hal ini menunjukkan bahwa rencana investasi tersebut cukup prospektif untuk dilaksanakan.

### Estimasi

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, (Imam Suharto, 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. Biaya-biaya dan pendapatan ini merupakan parameter-parameter yang akan digunakan sebagai bagian dalam menganalisis kelayakan suatu proyek. Dengan estimasi atau taksiran ini diharapkan akan dapat memberikan keyakinan kepada pengambil keputusan dalam mengambil suatu keputusan terbaiknya. Dalam menentukan estimasi diperlukan informasi-informasi dari sumber-sumber yang tepat dibidangnya masing-masing, untuk hal itu mengumpulkan informasi memerlukan wawasan luas agar didapatkan data yang relevan dari narasumbernya. Data bisa didapatkan melalui wawancara, observasi maupun informasi data dari sumber skunder.

### KERANGKA KONSEP PENELITIAN

Penelitian ini akan menganalisis rencana pembangunan Waduk Jehem di Kabupaten Bangli yang dipadukan dengan rencana pengembangan obyek ekowisata bukit Bangli yang kebetulan lokasinya berdampingan dengan lokasi rencana pembangunan waduk tersebut. Analisis ini akan menentukan apakah rencana pemba-

ngunan tersebut dapat menambah keuntungan secara finansial.

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data skunder yang didapat dari Satuan Kerja Sementara Pengembangan dan Pengelolaan Sumber Air Bali, Bagian Pelaksana Kegiatan Pengelolaan Sumber Air/PPSA Bali, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah/Bappeda Kabupaten Bangli, Dinas Kebudayaan dan Pariwisata serta Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Bangli. Disamping data dari observasi, survey lapangan maupun wawancara kepada pihak-pihak yang terlibat yang dapat melengkapi penelitian ini. Data tersebut mencakup: Hasil studi kelayakan pembangunan waduk Jehem, Desain Detail (DD), Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) dari Satuan Kerja Sementara Pengembangan dan Pengelolaan Sumber Air Bali, Bagian Pelaksana Kegiatan Pengelolaan Sumber Air/PPSA Bali. Kajian Pengembangan Obyek Pariwisata Budaya dengan Konsep Ekowisata di Bukit Bangli Kabupaten Bangli dari Bappeda Kabupaten Bangli. Data kunjungan wisatawan di Kabupaten Bangli dari Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Bangli. Data lain yang mendukung penelitian ini diperoleh dari tulisan ilmiah, makalah, jurnal atau sumber-sumber lain yang relevan untuk melengkapi proses evaluasi pada tahap estimasi maupun peramalan data.

### METODE PENELITIAN

#### Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian adalah di wilayah rencana pembangunan Waduk Jehem dan kawasan ekowisata Bukit Bangli, terletak pada DAS Tukad Melangit yaitu pada  $8^{\circ} 26' 01,1''$  Lintang Selatan dan  $115 22' 23,3''$  Bujur Timur, tepatnya di perbatasan antara Desa Kubu Kecamatan Bangli dengan Desa Jehem Kecamatan Tembuku dengan jarak sekitar 1 km dari pusat kota Kabupaten Bangli. Jarak lokasi dengan obyek-obyek wisata yang ada relatif sangat dekat, hanya berjarak sekitar 5 menit

dari obyek wisata Pura Kehen, sekitar 10 menit perjalanan dari Desa Wisata Pengelipuran, sekitar 20 menit dari kawasan wisata Kintamani, serta berada pada jalur perjalanan menuju obyek wisata Pura Besakih.

### **Ruang Lingkup Penelitian**

Sesuai dengan kerangka penelitian terlihat bahwasanya analisis ini akan dibatasi hanya pada analisis kelayakan finansial pembangunan waduk Jehem dalam lingkup pengembangannya sebagai obyek wisata. Perhitungan nilai tambah dianalisis terhadap kemungkinan menjadikan waduk tersebut tidak hanya sebagai sarana menampung air untuk pemenuhan irigasi semata-mata namun juga diharapkan bisa menjadi upaya pengembangan obyek daya tarik wisata (ODTW) baru. Upaya itu dilakukan dengan membangun dan menambah fasilitas-fasilitas baru di sekitar waduk yang sifatnya bisa mendatangkan pendapatan. Pada penelitian ini pembahasan analisis kelayakan hanya dilakukan terhadap aspek pasar dan aspek finansialnya saja.

### **Penentuan sumber data**

Berdasarkan sifatnya, jenis data dibedakan atas: Data Kuantitatif, adalah data yang berupa angka-angka atau jumlah dengan satuan ukur yang dapat dihitung secara matematis. Dalam penelitian ini data kuantitatif adalah data mengenai biaya konstruksi, biaya operasional, biaya pemeliharaan, jumlah wisatawan, data hasil sewa, data retribusi, data penjualan paket wisata. Data Kualitatif, adalah data yang tidak dapat dihitung atau diukur dengan angka-angka tapi mampu memberikan informasi tambahan berupa uraian-uraian atau keterangan-keterangan seperti aktivitas yang telah berjalan, kebiasaan lingkungan masyarakat sekitar serta kondisi alam di sekitar waduk.

Untuk mendapatkan data yang sesuai dengan yang dibutuhkan dalam penelitian ini, sumber data primer diperoleh dengan wawancara langsung dengan masyarakat

di lingkungan sekitar lokasi kegiatan, wisatawan, serta sumber lain yang dipandang perlu, sedangkan data sekunder diperoleh melalui Satuan Kerja Sementara Pengembangan dan Pengelolaan Sumber Air Bali, Bagian Pelaksana Kegiatan Pengelolaan Sumber Air/PPSA Bali, Bappeda Kabupaten Bangli dan Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Bangli, serta sumber-sumber lainnya.

### **Variabel Penelitian**

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: *Net Present Value* (NPV); *Benefit Cost Ratio* (BCR); *Internal Rate of Return* (IRR).

Dalam melakukan kajian finansial, kriteria-kriteria investasi tersebut dihitung berdasarkan komponen-komponen data seperti berikut ini: *Biaya/cost*, yaitu semua pengorbanan yang dibutuhkan dalam rangka mencapai suatu tujuan yang diukur dengan nilai uang. Berdasarkan sifat penggunaannya terdiri atas: *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 sumber daya manusianya. *Biaya operasional (Operational Cost)*, yaitu: biaya yang dikeluarkan dalam rangka menjalankan aktivitas usaha tersebut sesuai dengan tujuan. *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). *Manfaat/benefit*, yaitu semua hal yang berhubungan dengan hasil/pemasu-

kan 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

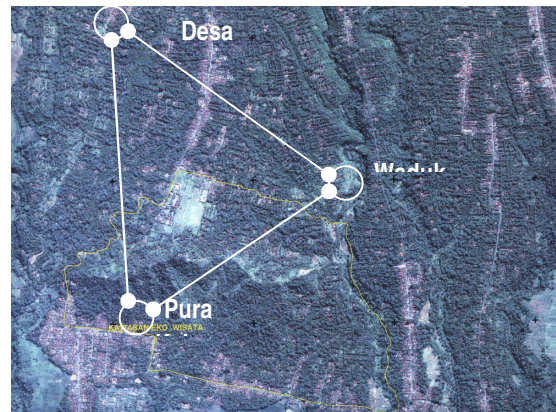
Di dalam menganalisis data, dilakukan dengan metode deskriptif kuantitatif dimana dilakukan dengan menghitung parameter yang berkaitan dengan aspek pembiayaan. Parameter pengeluaran biaya dari awal pembebasan lahan sampai dengan tahap pembangunan dan operasionalnya akan dihitung dan dipergunakan sebagai parameter pengurang dari pendapatan sehingga akan mendapatkan nilai yang dipergunakan untuk menyatakan kelayakan suatu proyek.

## HASIL PENELITIAN

### Lokasi Pariwisata

Lokasi pariwisata ini terletak di Kabupaten Bangli yang merupakan salah satu kabupaten yang ada di pulau Bali. Berada pada daerah lembah di balik bukit Bangli, tepatnya di daerah aliran sungai/DAS *tukad* Melangit. Kawasan ini merupakan pengembangan dari obyek wisata Pura Kehen dan Desa Wisata Pengelipuran, dimana pemerintah kabupaten Bangli telah melakukan kajian untuk mengembangkan kawasan ekowisata bukit Bangli yang letaknya berdampingan dengan rencana pembangunan Waduk Jehem. Lokasi Waduk Jehem yang berdekatan dengan obyek Desa Wisata Pengelipuran dan Pura Kehen akan ditampilkan sebagai satu kesatuan kawasan dengan sebutan “Segitiga Kawasan Obyek Wisata Pengelipuran-Kehen-Waduk Jehem”, dimana dengan pengembangan dan penataan yang baik diharapkan akan mampu menjadi obyek yang menarik serta memberikan nilai tambah bagi kehidupan pariwisata di Bali.

Gambaran rencana Segitiga Kawasan Obyek Wisata Pengelipuran-Kehen-Waduk Jehem dapat dilihat seperti pada Gambar 3.



Gambar 3 Rencana Segitiga Kawasan Obyek Wisata Pengelipuran-Kehen-Waduk Jehem (Sumber: foto udara satelit Iconos, 2005)

### Penataan Kawasan

Penataan kawasan obyek wisata ini mengambil rujukan dari lokasi yang telah ada di tempat lain yaitu pada Waduk Telaga Tunjung di Kabupaten Tabanan, dimana guna meningkatkan nilai jual kawasan waduk dilakukan dengan menyiapkan prasarana dan sarana di sekitar lokasi waduk menjadi obyek wisata (Anonim, 2003). Sementara Bukit Bangli sangat layak untuk dikembangkan sebagai obyek wisata dengan konsep ekowisata (Anonim, 2002).

Memadukan kawasan ekowisata Bukit Bangli dengan bangunan waduk yang akan dilengkapi dengan sarana prasarana dan atraksi pariwisata memerlukan perencanaan penataan yang matang dan konsekuen. Kawasan pariwisata akan direncanakan seperti berikut: Posisi bangunan waduk pada daerah aliran sungai/DAS *tukad* Melangit akan menjadi bangunan utama yang akan dimanfaatkan sebagai obyek panorama yang menarik dinikmati oleh wisatawan. Ditawarkan pula untuk atraksi wisata tirta berupa atraksi wisata perahu tanpa mesin, aktivitas memancing dan berkemah di sekitar waduk. Kemudian pada bagian tepi sisi barat waduk akan dibangun fasilitas penunjang pariwisata berupa bangunan kios kerajinan, restoran, museum subak dan bale subak agung, wantilan, pura subak, *stage/panggung* pertunjukan,



kantor pengelola, parkir dan fasilitas lainnya. Areal lahan persawahan yang terletak pada daerah hilir waduk akan dikelola dan ditata bersama penduduk sekitar menjadi suatu atraksi wisata yang bisa dinikmati oleh wisatawan, dimana para petani dengan aktivitas pertaniannya sesuai tata nilai tradisi subak akan menjadi subyek dan obyek atraksi itu sendiri. Agar lebih atraktif maka para wisatawan akan diberikan kesempatan untuk ikut serta terlibat dalam aktivitas petani tersebut. Kawasan waduk Jhem akan dipadukan dengan kawasan ekowisata Bukit Bangli termasuk obyek wisata Pura Kehen dan kawasan Desa Tradisional Pengelipuran menjadi satu kesatuan kawasan dengan julukan Segitiga Kawasan Obyek Wisata Pengelipuran-Kehen-Waduk Jhem. Penataan kawasan diatur sedemikian rupa, fasilitas yang dibangun dengan nuansa arsitektur Bali serta selaras dengan lingkungan alam disekitar waduk serta akan dibangun hubungan yang harmonis antara pengelolaan fasilitas pariwisata tersebut dengan budaya dan kehidupan masyarakat sekitar lokasi.

### **Rencana Investasi Obyek Wisata Waduk Jhem**

Obyek wisata Waduk Jhem dibangun di areal yang juga masih dalam kawasan Ekowisata Bukit Bangli. Untuk mewujudkan diperlukan penataan komponen fasilitas pariwisata dengan mengestimasi luas masing-masing fasilitas serta estimasi biaya yang dibutuhkan dan rencana sumber pendapatannya. Dalam penentuan detail rencana investasi ini ditentukan berdasarkan rujukan pada pengelolaan obyek-obyek wisata sejenis yang telah ada sebelumnya, misalnya obyek wisata waduk Telaga Tunjung serta disesuaikan dengan situasi dan kondisi yang ada di sekitar waduk Jhem itu sendiri disamping juga dengan melakukan survey dan perbandingan terhadap obyek-obyek wisata alam buatan yang banyak terdapat di Bali.

### **Komponen Sarana Prasarana Pariwisata**

Fasilitas wisata yang akan dibangun meliputi fasilitas akomodasi, atraksi wisata tirta, wisata petualangan alam dan atraksi wisata bercocok tanam sesuai nilai-nilai tata laksana subak. Komponen-komponen sarana prasarana pariwisata dari kawasan Waduk Jhem adalah; Restoran, *Camping Ground*, Jalan Lingkungan, Lintasan *tracking*, *Moda Transportasi air (wisata air)*, Dermaga perahu, Fasilitas Parkir, Kios Seni, Kios buah/jajanan khas Bali, *Stage* Pertunjukkan, Kantor Pengelola, Museum Subak, Bale Subak Agung dan Wantilan, Tempat Suci, Areal persawahan, Bale Bengong.

### **Program Pendapatan**

Suatu investasi yang ditanamkan, pengembalian modalnya akan didapatkan dari hasil pendapatan yang akan diperolehnya bila telah dioperasikan kelak. Agar layak dan menguntungkan maka pendapatan ini haruslah melebihi investasi yang telah dikeluarkan setelah di-*discount rate* terhadap nilai sekarang. Rencana pengoperasian obyek wisata Waduk Jhem ini akan mengandalkan pendapatan-pendapatannya dari: Penjualan tiket masuk, Penjualan paket-paket wisata, Penjualan makanan dan minuman, Penyewaan tempat kios seni.

Program pendapatan ini juga ditentukan berdasarkan rujukan pada pengelolaan obyek-obyek wisata sejenis yang telah ada sebelumnya, paket-paket wisata yang hendak dijual disesuaikan dengan situasi dan kondisi pada obyek wisata ini dengan asumsi persentase pemilihan paket-paket wisata tersebut yang diolah dari data persentase daya tarik wisatawan berkunjung ke Bali (lihat Tabel 1).

### **Estimasi Biaya**

Rencana anggaran biaya dari obyek wisata ini merupakan keseluruhan biaya yang dibutuhkan dari penyediaan lahan, pembangunan fasilitas wisata dan pemenuhan seluruh sarana prasarana pendu-

kung kegiatan-kegiatan dan atraksi wisata di tempat ini. Sedangkan untuk penyediaan lahan dan pembangunan fisik waduknya tidak ikut dihitung karena menjadi bagian tersendiri yang telah dihitung. Kawasan ekowisata bukit Bangli itu sendiri menjadi bagian tersendiri yang dianggap telah tersedia dan tidak dianalisis pada penelitian ini. Biaya yang dibutuhkan dihitung dengan pendekatan dari harga-harga yang berlaku di pasaran saat ini, beberapa bagian dihitung dengan pendekatan *lump-sum*. Beberapa bagian bangunan seperti lintasan-lintasan tracking karena telah ada maka sifat pembangunannya hanya penataan saja. Komponen diestimasi biayanya terdiri atas biaya untuk penyediaan lahan dan penataannya serta biaya investasi untuk pembangunan konstruksi, biaya perijinan, biaya operasi dan pemeliharaan.

### Perkembangan Potensi Wisata

Kawasan Bukit Bangli dan daerah aliran sungai/DAS *tukad* Melangit merupakan wilayah yang masih sangat alami. Kawasan hutan dan tanaman perkebunan rakyat pada areal perbukitan dan di sepanjang sempadan *tukad* Melangit memberikan suasana kesejukan dan keindahan, didukung oleh suhu udara yang sangat sejuk dan relatif masih bersih benar-benar membuat tempat ini menarik untuk dikunjungi. Keramah-tamahan penduduk di sekitar lokasi serta keaneka ragam aktivitas sosial budayanya merupakan hal yang sangat mendukung rencana pengembangan potensi wisata di tempat ini.

Potensi wisata ini akan memiliki peluang yang sangat menjanjikan karena terletak berdekatan dengan dua obyek wisata yang sudah sangat terkenal yaitu obyek wisata Pura Kehen dan obyek wisata Desa Tradisional Pengelipuran, serta berada pada jalur lintasan jalan Kintamani menuju Bangli lanjut ke arah Gianyar/Klungkung atau ke Pura Besakih/ Karangasem.

### Perkembangan Wilayah

Kawasan Bukit Bangli merupakan kawasan yang sejuk dengan kondisi masih

alami. Pemerintah Kabupaten Bangli pada tahun 2005 telah melakukan kajian untuk menjadikan wilayah ini dan sekitarnya sebagai kawasan ekowisata dengan nama Kawasan Ekowisata Bukit Bangli. Dan semenjak itu pula pemerintah telah melakukan upaya-upaya konservasi alam dan pengembangan potensi yang ada di wilayah ini. Program penghijauan mulai dilakukan secara berkesinambungan, peningkatan infrastruktur jalan setapak dan fasilitas lainnya juga telah banyak dilakukan, termasuk juga penataan dan pelestarian pura-pura yang banyak bertebaran di kawasan ini.

Sejalan dengan hal tersebut, rencana pembangunan Waduk Jehem yang secara kebetulan mengambil lokasi di kawasan ini adalah bertujuan untuk mendukung ketersediaan air irigasi bagi daerah-daerah irigasi yang ada pada sepanjang *tukad* Melangit, disamping juga bertujuan untuk upaya konservasi dan penyelamatan daerah aliran sungai/DAS *tukad* Melangit tersebut. Pengembangan potensi wisata itu sendiri adalah upaya untuk menggali manfaat tak langsung (*secondary benefit*) dari rencana pembangunan waduk agar bisa memberikan nilai lebih bukan hanya untuk pemenuhan kebutuhan air irigasi dan ketersediaan air baku semata.

### Kunjungan Wisatawan

Kunjungan wisatawan mancanegara dalam sejarah kepariwisataan di Bali sempat mengalami pasang surut, dimana beberapa kali sempat mengalami penurunan tingkat kunjungan, terutama akibat dampak terjadinya bom Bali I pada tahun 2003 dimana jumlah kunjungan wisatawan turun hingga mencapai 22,77% yaitu dari jumlah wisatawan 1.265.844 orang pada tahun 2002 menjadi hanya 990.029 orang pada tahun 2003. Hal tersebut kembali terulang dengan terjadinya bom Bali II yang telah menyebabkan turunnya tingkat kunjungan wisatawan mancanegara dari 1.458.309 orang pada tahun 2004 menjadi 1.386.449 orang pada tahun 2005 atau turun sebesar 4,93%.

Data kunjungan wisatawan tersebut diambil dari data kedatangan wisatawan yang melewati bandara dan pelabuhan-pelabuhan yang ada di Bali. Satu-satunya pintu masuk ke Pulau Bali lewat udara adalah melalui bandara internasional Ngurah Rai, disamping lewat pelabuhan-pelabuhan laut seperti: pelabuhan Benoa, pelabuhan Gilimanuk dan pelabuhan Padang Bay. Wisatawan yang mengunjungi Kabupaten Bangli dari tahun 2004 sampai dengan tahun 2008 dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2 Jumlah Wisatawan yang mengunjungi Kabupaten Bangli periode tahun 2004 – 2008.

Tahun	Banyaknya wisatawan (Orang)		Jumlah
	Asing	Domestik	
2004	210,107	52,525	262,631
2005	280,142	70,033	350,175
2006	207,475	51,869	259,344
2007	282,220	70,555	352,775
2008	349,765	87,442	437,207
Jumlah	1,329,709	332,424	1,662,132

(sumber : Anonim, 2009)

**PEMBAHASAN**

Kajian kelayakan finansial dilakukan terhadap obyek wisata Waduk Jehem yang rencananya akan dibangun berdampingan dengan lokasi rencana pembangunan Waduk Jehem itu sendiri, serta masih berada pada satu kawasan ekowisata Bukit Bangli. Pada bab ini akan dibahas kajian tersebut untuk memberikan gambaran yang menyeluruh dari segi finansial untuk kemudian bisa dijadikan dasar dalam mengambil keputusan investasi, dan dari hasil studi ini pula akan dapat diketahui bahwa rencana pembangunan obyek wisata Waduk Jehem ini layak ataukah tidak untuk dilaksanakan.

**Aspek Pasar**

Obyek wisata Waduk Jehem yang berorientasi pada perpaduan kegiatan seni budaya dan petualangan alam yang dikembangkan menjadi suatu kegiatan bisnis. Menurut data dari Dinas Kebudayaan dan

Pariwisata Kabupaten Bangli yang juga diperkuat dengan data Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Provinsi Bali, menyebutkan bahwa tingkat kunjungan wisatawan ke Kabupaten Bangli dalam lima tahun terakhir ini rata-rata adalah 332.426 orang wisatawan baik asing dan domestik. Dari keseluruhan jumlah wisatawan yang datang ke Bali, jumlah wisatawan yang memanfaatkan potensi ekowisata adalah sebesar 78,53%, (Arcana, 2004). Hal ini menjadi dasar pemikiran untuk mengembangkan potensi wisata Waduk Jehem yang dipadukan dengan kawasan ekowisata Bukit Bangli. Pada tahun 2007 banyaknya orang asing pengunjung singkat yang datang langsung ke Bali melalui bandar udara I Gusti Ngurah Rai adalah sebanyak 1.664.854 orang, sedangkan jumlah wisatawan yang berkunjung ke Kabupaten Bangli pada tahun 2007 adalah sebesar 352.775 orang dan pada tahun 2008 mencapai 437.207 orang. Sedangkan jumlah kunjungan wisatawan sebelumnya terus mengalami fluktuasi sebagai akibat dinamika yang terjadi pada sektor pariwisata ini. Data jumlah kunjungan wisatawan ke Kabupaten Bangli dari tahun 2004 sampai dengan tahun 2008 ini dapat dilihat pada Tabel 2, data tersebut akan dijadikan dasar untuk meramalkan tingkat kunjungan wisatawan.

Ramalan menggunakan metode persamaan garis lurus. Hasil ramalan ini dipergunakan sebagai dasar dalam menentukan jumlah kunjungan wisatawan ke Kabupaten Bangli. Dari Tabel 2 data kunjungan wisatawan ke Kabupaten Bangli dalam lima tahun terakhir antara tahun 2004 sampai dengan tahun 2008 setelah dianalisis dengan bantuan fungsi *statistical* pada microsoft excel didapatkan persamaan-persamaan garis lurus dan koefisien determinasi ( $r^2$ ). Dari gambar diagram persamaan garis lurus untuk kunjungan wisatawan asing yang berkunjung ke Kabupaten Bangli tersebut didapat persamaan  $y = 28140x + 181523$ , dengan nilai koefisien determinasi ( $r^2$ ) = 0,5644 . Sedangkan persamaan garis untuk kunjungan wisatawan

domestik dapat digambarkan dengan persamaan  $y = 7035,7x + 45378$ , dengan nilai koefisien determinasi ( $r^2$ ) = 0,5644. Dari persamaan tersebut, bila x merupakan periode tahun maka y adalah ramalan jumlah kunjungan wisatawan pada tahun ke-x.

Selanjutnya dilakukan analisis untuk menentukan ramalan kunjungan wisatawan asing dan domestik ke Kabupaten Bangli dalam kurun waktu dua puluh tahun sesuai dengan umur rencana investasi. Dari jumlah kunjungan tersebut dilakukan pemodelan bahwa jumlah wisatawan yang diharapkan untuk melanjutkan perjalanan wisatanya ke wilayah Kecamatan Bangli setelah mengunjungi obyek-obyek wisata lain yang ada di Kabupaten Bangli adalah sebesar 75% baik untuk wisatawan asing maupun wisatawan domestik. Dari jumlah wisatawan yang berkunjung ke Kecamatan Bangli tersebut kemudian dikalikan persentase wisatawan yang berkunjung karena daya tarik ekowisata yaitu sebesar 78,53%. Lebih lanjut untuk tahap awal, hasil proyeksi ramalan kunjungan wisatawan ke Waduk Jhem ini diasumsikan jumlah kunjungannya sebesar 50% pada tahun pertama, meningkat menjadi 70% pada tahun kedua, kemudian menjadi 80% pada tahun ketiga dan baru akan sesuai dengan ramalan/perkiraan setelah tahun keempat operasional obyek wisata ini dijalankan.

Kapasitas tampung maksimal berdasarkan ramalan yang telah diperhitungkan sesuai pemodelan prosentase kunjungan tercapai pada tahun ke-10 untuk kunjungan wisatawan asing (Tabel 3) dan untuk wisatawan domestik tetap mampu ditampung selama dua puluh tahun umur investasi (Tabel 3).

Tabel 3 Pemodelan persentase pengambilan paket wisata ke Waduk Jhem oleh wisatawan asing

		Asumsi Kunjungan (Orang)		paket 1 Wisata Tirta	Paket 2 Wisata Bukit	Paket 3 Wisata Subak	Paket 4 Wisata Lepas
		Melan- jutkan Perja- lanan Ke Kec bangli	Yang Memilih Eko- wisata				
			78.53%				

Tahun	tahun ke-	Perja- lanan Ke Kec bangli	Eko- wisata	(Orang)	(Orang)	(Orang)	(Orang)
				78.53%	20%	20%	40%
2010	1	157,247	61,743	12,349	12,349	24,697	12,349
2011	2	178,352	98,042	19,608	19,608	39,217	19,608
2012	3	199,457	125,307	25,061	25,061	50,123	25,061
2013	4	220,562	173,208	34,642	34,642	69,283	34,642
2014	5	241,667	189,781	37,956	37,956	75,913	37,956
2015	6	262,772	206,355	41,271	41,271	82,542	41,271
2016	7	283,877	222,929	44,586	44,586	89,172	44,586
2017	8	304,982	239,503	47,901	47,901	95,801	47,901
2018	9	326,087	256,076	51,215	51,215	102,431	51,215
2019	10	347,192	270,000	54,000	54,000	108,000	54,000
2020	11	368,297	270,000	54,000	54,000	108,000	54,000
2021	12	389,402	270,000	54,000	54,000	108,000	54,000
2022	13	410,507	270,000	54,000	54,000	108,000	54,000
2023	14	431,612	270,000	54,000	54,000	108,000	54,000
2024	15	452,717	270,000	54,000	54,000	108,000	54,000
2025	16	473,822	270,000	54,000	54,000	108,000	54,000
2026	17	494,927	270,000	54,000	54,000	108,000	54,000
2027	18	516,032	270,000	54,000	54,000	108,000	54,000
2028	19	537,137	270,000	54,000	54,000	108,000	54,000
2029	20	558,242	270,000	54,000	54,000	108,000	54,000

(Sumber: hasil analisis, 2009)

Tabel 4 Pemodelan persentase pengambilan paket wisata oleh wisatawan domestik

Tahun	Tahun ke-	Asumsi Kunjungan (Orang)		paket 1 Wisata Tirta (Orang)	Paket 2 Wisata Bukit (Orang)	Paket 3 Wisata Subak (Orang)	Paket 4 Wisata Lepas (Orang)
		Melan- jutkan Perja- lanan Ke Kec bangli	Yang Memilih Eko- wisata				
		78.53%	20%	30%	10%	40%	
2010	1	39,310	15,435	3,087	3,087	6,174	3,087
2011	2	44,587	24,510	4,902	4,902	9,804	4,902
2012	3	49,864	31,326	6,265	6,265	12,531	6,265
2013	4	55,141	43,302	8,660	8,660	17,321	8,660
2014	5	60,417	47,446	9,489	9,489	18,978	9,489
2015	6	65,694	51,590	10,318	10,318	20,636	10,318
2016	7	70,971	55,733	11,147	11,147	22,293	11,147
2017	8	76,248	59,877	11,975	11,975	23,951	11,975
2018	9	81,524	64,021	12,804	12,804	25,608	12,804
2019	10	86,801	68,165	13,633	13,633	27,266	13,633
2020	11	92,078	72,309	14,462	14,462	28,924	14,462

2021	12	97,355	76,453	15,291	15,291	30,581	15,291
2022	13	102,632	80,597	16,119	16,119	32,239	16,119
2023	14	107,908	84,740	16,948	16,948	33,896	16,948
2024	15	113,185	88,884	17,777	17,777	35,554	17,777
2025	16	118,462	93,028	18,606	18,606	37,211	18,606
2026	17	123,739	97,172	19,434	19,434	38,869	19,434
2027	18	129,015	101,316	20,263	20,263	40,526	20,263
2028	19	134,292	105,460	21,092	21,092	42,184	21,092
2029	20	139,569	109,604	21,921	21,921	43,841	21,921

(Sumber : Hasil analisis, 2009)

**Aspek Finansial**

Aspek finansial ini meliputi analisis biaya dan analisis pendapatan, dimana analisis dalam pengolahan data dilakukan dengan bantuan program microsoft excel. Perhitungan pendapatan dilakukan terhadap semua komponen pendapatan yang diproyeksikan akan didapat dari pengoperasian obyek wisata ini, baik dari hasil penjualan tiket, penyewaan tempat maupun penjualan produk paket wisata.

Komponen biaya dianalisis terhadap semua biaya-biaya yang akan 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 ini.

**Analisis Biaya**

Dalam analisis ini struktur perbandingan komponen biaya adalah 30% modal sendiri dan 70% modal pinjaman dari lembaga keuangan. 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 antara tahun 2004 hingga tahun 2008 yaitu diambil pendekatan nilai sebesar 15%.

Biaya yang dibutuhkan untuk penyediaan lahan pada obyek wisata ini adalah sebesar Rp10.400.000.000,- yang diguna-

kan untuk pembelian tanah seluas 4 ha dengan harga Rp2.500.000.000,- per hektarnya dan biaya penataan lahan sebesar Rp400.000.000,-. Sementara perhitungan biaya konstruksi dilakukan terhadap bangunan-bangunan dan fasilitas lainnya yang akan dibangun di obyek wisata ini dengan data harga didapatkan dari survey dan perbandingan terhadap Analisis Standar Belanja (ASB) Kabupaten Bangli Tahun 2008 dengan harga-harga yang berlaku di pasaran.

Tabel 5. Analisis Standar Belanja (ASB) Kabupaten Bangli Tahun 2008

No	Uraian	Luas (m2)	Harga satuan	Total Harga
1	Museum Subak	800	3.000.000,00	2.400.000.000,00
2	Wantilan Subak	600	3.000.000,00	1.800.000.000,00
3	Kios Seni	480	3.000.000,00	1.440.000.000,00
4	Camping Ground			10.000.000,00
5	Jalan Lingkungan x2,5	1.000		243.750.000,00
6	Lintasan Tracking			50.000.000,00
7	Darmaga Perahu			50.000.000,00
8	Parkir	10.000	970.000,00	970.000.000,00
9	Taman	3.000	67.500,00	202.500.000,00
10	Stage	600	2.000.000,00	1.200.000.000,00
11	Bale Bengong			40.000.000,00
12	Tempat Suci			180.000.000,00
13	Reatoran	800	3.000.000,00	2.400.000.000,00
14	Kantor Pengelola	300	3.000.000,00	900.000.000,00
15	M & E			500.000.000,00

Biaya lain-lain, terdiri atas Biaya Konsultansi yang ditetapkan sebesar Rp 300.000.000,00 dan biaya perijinan sebesar Rp50.000.000,00. Biaya Operasional adalah biaya yang dilakukan terhadap komponen-komponen pendukung beroperasinya obyek ini, yaitu: Gaji Tenaga Kerja, telekomunikasi, kompensasi aktivitas subak, peralatan, administrasi, produksi restoran, marketing, pementasan kesenian.

Tenaga kerja dan biaya yang dibutuhkan untuk menjalankan bisnis pariwisata ini didapatkan dari wawancara dengan pelaku usaha dan didapatkan data seperti ditunjukkan pada Tabel 6.

Tabel 6. Biaya Gaji Tenaga Kerja

NO	KOMPONEN UPAH	Vol	Sat	GAJI (Rp)	JUMLAH (Rp)
1	Direktur Manajer	1	Orang	20,000,000.00	20,000,000.00
2	Administrasi Manajer	1	Orang	10,000,000.00	10,000,000.00
3	Keuangan Manajer	1	Orang	10,000,000.00	10,000,000.00
4	SDM Manajer	1	Orang	10,000,000.00	10,000,000.00
5	Pemasaran Manajer	1	Orang	10,000,000.00	10,000,000.00
6	Teknik	1	Orang	10,000,000.00	10,000,000.00
7	Staf	50	Orang	2,000,000.00	100,000,000.00
Jumlah 56.00 Orang				dalam sebulan	170,000,000.00
				dalam setahun	2,040,000,000.00

(Sumber : hasil analisis, 2009)

Biaya pemeliharaan sangat penting sekali dianggarkan selama beroperasinya obyek wisata ini, besarnya nilai biaya pemeliharaan ditetapkan sebesar 10% dari biaya pembangunan konstruksinya dan direncanakan akan meningkat 5% 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 *guide fee* yang besarnya antara 17,5% (tamu domestik) hingga 20% (untuk tamu asing). Harga-harga ini juga telah disesuaikan dengan harga-harga tiket di pasaran untuk obyek wisata sejenis yang berlaku saat ini. 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, diseli-

ngi 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 Rp81.000,00 untuk wisatawan domestik.

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 Rp235.000,00 untuk wisatawan asing dan Rp105.750,00 untuk wisatawan domestik.

c. Pendapatan dari Penjualan Paket Wisata Subak

Merupakan produk unggulan dari obyek wisata ini. Wisatawan akan disugui dan diajak berinteraksi dalam aktivitas budaya subak, belajar pengetahuan tentang sejarah dan tata laksana subak serta mencoba uniknya bercocok tanam padi secara tradisional. Setelah itu mereka dapat menikmati suguhan makan siang sambil menyaksikan pertunjukan kesenian rakyat. Harga pendapatan dari penjualan paket wisata tirta adalah sebesar Rp 215.000,00 untuk wisatawan asing dan Rp96.750,00 untuk wisatawan domestik.

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 pemanda-

ngan alam dan pengetahuan tentang subak lewat museum yang telah ada. Harga pendapatan dari penjualan paket wisata lepas adalah sebesar Rp 50.000,00 untuk wisatawan asing dan Rp22.500,00 untuk wisatawan domestik.

- 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 Rp3.000.000,00 per toko/tahun. Dengan asumsi hanya 50% saja yang laku disewakan untuk tahun pertama akan didapatkan pendapatan sebesar Rp30.000.000,- Kemudian pada tahun kedua mulai laku tersewakan semua dengan harga sewa Rp63.000.000,-, setelah dinaikkan harga sewanya 5% setiap tahunnya.

### Analisis Investasi

Berdasarkan model pembiayaan dan model pendapatan tersebut diatas maka analisis selanjutnya adalah analisis kelayakan investasi proyek dengan mempergunakan bantuan program microsoft excel. Suku bunga investasi diambil berdasarkan faktor suku bunga investasi dari tahun 2004-2008 dan diambil pendekatan angka 15%. Dengan demikian pembiayaan dan pendapatan di-*discount*-kan pada bunga tersebut diatas.

Dari hasil simulasi tersebut didapatkan nilai *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp19.397.935.290,73, dimana nilai tersebut lebih besar dengan nol sehingga rencana investasi pengembangan obyek wisata pada pembangunan Waduk Jhem 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%, dimana jika dibandingkan terhadap bunga investasi tertinggi yang mungkin terjadi yaitu 15%, maka proyek ini cukup prospektif

terhadap perkembangan suku bunga investasi.

Nilai *Benefit Cost Ratio* (BCR) didapatkan sebesar 1,802, hal ini menunjukkan bahwa investasi ini cukup layak dilanjutkan karena nilai yang didapat lebih besar dengan angka satu. Hal tersebut menunjukkan bahwa proyek ini cukup prospektif dan menguntungkan bila dilaksanakan.

### Analisa sensitivitas

Analisis 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. Pemodelan pertama dilakukan dengan mengasumsikan bahwa semua komponen biaya mengalami kenaikan dengan angka pendekatan sebesar 10% sedangkan pendapatannya tetap, dan dari hasil analisis yang dilakukan pada kondisi ini didapatkan hasil NPV Rp. 11.214.465.248,16; IRR = 19,45 % dan BCR = 1,406. Dengan demikian dari hasil-hasil tersebut dapat dinyatakan bahwa rencana investasi ini masih layak untuk dilanjutkan.

Pemodelan kedua dilakukan dengan mengasumsikan bahwa semua komponen pendapatan mengalami penurunan dengan angka pendekatan sebesar 10% sedangkan biaya-biaya yang dikeluarkan tetap, dan dari hasil analisis yang dilakukan didapatkan hasil NPV sebesar Rp-12.680.494.084,30; IRR = 20,48% dan BCR = 1,524. Hal ini menunjukkan bahwa investasi ini cukup layak dilanjutkan.

Pemodelan ketiga dilakukan dengan mengasumsikan bahwa semua komponen pendapatan mengalami penurunan dengan angka pendekatan sebesar 10% dan biaya-biaya yang dikeluarkan mengalami peningkatan pula sebesar 10%, dan dari hasil analisis yang dilakukan pada kondisi ini didapatkan hasil NPV sebesar Rp-4.839.854.373,87 ; IRR = 16,96% dan BCR = 1,171. Dengan demikian dari ha-

sil-hasil analisis sensitivitas tersebut dapat dinyatakan bahwa rencana investasi ini masih layak untuk dilanjutkan baik pada kondisi biaya-biaya meningkat, pada saat kondisi pendapatan turun, maupun saat mengalami kondisi biaya-biaya meningkat dan pendapatan turun pada waktu yang bersamaan.

## SIMPULAN DAN SARAN

### Simpulan

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

1. Dari 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 Rp19.397.935.290,73 > 0, sehingga dinyatakan layak.
  - b. Nilai Internal Rate of Return (IRR) yang didapatkan adalah 23,22%, dimana jika dibandingkan suku bunga investasi yaitu 15%, maka proyek ini cukup prospektif.
  - c. Benefit Cost Ratio (BCR) didapatkan nilai 1,802. Hal ini menunjukkan bahwa investasi ini cukup layak.
2. Analisis sensitivitas pada model yang paling tidak menguntungkan dimana kondisi pendapatan turun 10% dan biaya-biaya yang dikeluarkan juga meningkat 10%, didapatkan nilai NPV sebesar Rp4.839.854.373,87 > 0, dan BCR sebesar 1,171  $\geq$  1

### Saran

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.

Agar kelangsungan obyek wisata Waduk Jehem ini bisa tetap bertahan dengan identitasnya sebagai obyek wisata berbasis alam/ekowisata, maka kelestarian alam dan lingkungan di sekitar obyek senantiasa harus dijaga dan diupayakan konservasinya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anom, I P., 2005. *Perencanaan Kawasan Bendungan Telaga Tunjung Sebagai Objek dan Daya Tarik Wisata di Kabupaten Tabanan*. Tesis. Pasca Sarjana Universitas Udayana, Denpasar.
- Anonim, 2002. *Kajian Pengembangan Pariwisata Budaya Dengan Konsep Ekowisata di Bukit Bangli Kabupaten Bangli*. Bangli: Bappeda Kabupaten Bangli.
- Anonim., 2005. *Laporan Akhir Studi Kelayakan Waduk Jehem di Kabupaten Bangli*. Denpasar: Satker Sementara Pengembangan dan Pengelolaan Sumber Air Bali, Bagian Pelaksana Kegiatan Pengelolaan Sumber Air/PPSA Bali.
- Anonim, 2005. *Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Ibukota Kabupaten Bangli Tahun 2005-2015*. Bangli Bappeda Kabupaten Bangli.
- Anonim, 2008. *Statistik Pariwisata Bali*. Denpasar. Dinas Pariwisata Provinsi Bali.
- Anonim, 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.
- Widi, B. 2008. *Kajian Pengembangan Bendung Telaga Tunjung Sebagai Obyek Wisata Alternatif*, <http://widibagus.wordpress.com>. [diakses 10 Maret 2009]
- Giatman, M., (2006), *Ekonomi Teknik*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta



- Mardiasmo, 2006. *Perpajakan, Edisi Revisi 2006*. Yogyakarta: ANDI.
- Wirawan, N. 2001. *Statistik 1 (Statistik Deskriptif) untuk Ekonomi dan Bisnis*. Keraras Emas. Denpasar.
- Norken, 2007. *Laporan Akhir Peningkatan Efektivitas Pengelolaan Sumber Daya Air Berbasis Pada Lembaga Subak di Provinsi Bali*. Denpasar: Tim Pengkajian Pengelolaan Sumber Daya Air Bappeda Provinsi Bali.
- Suharto I., 1995. *Manajemen Proyek*, Erlangga. Bandung.