

ANALISIS NPV PEMBANGUNAN RESORT LEPANG DI DUSUN LEPANG KABUPATEN KLUNGKUNG

I Made Anom Adiaksa, AMd, ST, MT

Jurusan Teknik Mesin Politeknik Negeri Bali
Bukit Jimbaran, P.O Box 1064 Tuban, Badung, Bali
Phone : (0361) 701981, Fax : (0361) 701128

ABSTRAK

Bali merupakan salah satu tujuan pariwisata dunia. Tingkat kunjungan wisatawan yang cenderung meningkat membutuhkan fasilitas penunjang pariwisata. Resort merupakan salah satu fasilitas penunjang pariwisata dengan mengutamakan panorama alam sebagai daya dukung utama. Pembangunan resort mengutamakan 60% alam dan 40% bangunan. Klungkung merupakan salah satu kabupaten di Bali yang memiliki panorama yang masih asri serta lokasi berada ditengah-tengah obyek pariwisata memberikan keputusan bahwa resort menjadi suatu pilihan investasi. Data primer diperoleh dengan metode wawancara serta data sekunder dicari pada pihak-pihak terkait seperti instansi pemerintah, kontraktor, konsultan dan lain-lain. Data tersebut dipergunakan sebagai parameter perhitungan dengan metode estimasi aspek pendapatan dan pembiayaan. Kelayakan investasi dilihat dari nilai NPV.

Hasil analisis menghasilkan bahwa investasi layak untuk dilaksanakan, hal ini ditunjukkan dengan nilai NPV Rp. 21.546.383.086,18 bernilai positif. Investasi masih tetap layak untuk dilaksanakan ketika terjadi peningkatan biaya operasional sebesar 15% sedangkan pendapatan tetap dilihat dari nilai NPV Rp 13.182.597.625,16 bernilai positif.. Investasi sensitif ketika terjadi penurunan pendapatan sebesar 15% dan operasional tetap dilihat dari nilai NPV RP -1,393,825,010.06 serta pada saat terjadi penurunan pendapatan sebesar 15% dan peningkatan biaya operasional sebesar 15% secara bersamaan dilihat dari nilai NPV RP -9,039,838,985.41 secara bersamaan.

Kata kunci : resort, investasi, NPV.

ABSTRACT

Bali is one of the world tourism destination. Level of tourist arrivals are likely to increase in need of facilities supporting tourism. Resort is one of the facilities supporting tourism with emphasis on natural scenery as the carrying capacity of the primary. Resort development priority 60% natural and 40% is building. Klungkung is one of the districts in Bali which has a panoramic view is still beautiful and the location in the midst of tourism gives a decision that the resort becomes an investment option. Primary data were obtained by interview and secondary data sought on relevant parties such as government agencies, contractors, consultants and others. The data is used as a parameter estimation method of calculation of income and financing aspects. Investment feasibility views of NPV.

Results of the analysis suggest that the investment is feasible, as shown by the NPV value of Rp. 21,546,383,086.18 is positive. Investment is still feasible when there is an increase in operating costs by 15% while fixed income seen from Rp 13,182,597,625.16 NPV is positive .. Investment sensitive when a decline in revenue of 15% and remained operational views of NPV RP -1,393,825,010.06 and in the event of a decrease in revenue of 15% and an increase in operating costs by 15% simultaneously seen from RP -9,039,838,985.41 NPV values simultaneously.

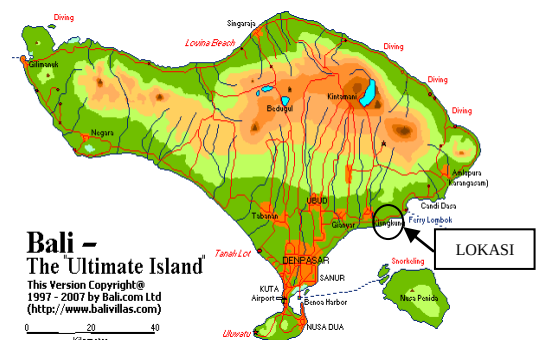
Keywords: resort, investment, NPV.

I. LATAR BELAKANG

Pulau Dewata atau Pulau Seribu Pura sudah sering kita dengar dan didengungkan oleh masyarakat serta wisatawan pada Pulau Bali. Pulau kecil namun memiliki keindahan serta karisma yang begitu kental bagi wisatawan. Pulau dengan luas 5.63686 km² memiliki panorama indah serta diiringi oleh kebudayaan dan adat istiadat yang dijunjung tinggi oleh masyarakat Bali yang mayoritas beragama Hindu. Pendapatan asli daerah Bali secara umum masih didominasi oleh pendapatan yang berasal dari sektor pariwisata yaitu sebesar 31,12% sektor pertanian sebesar 20,65% dan sektor jasa-jasa sebesar 13,87% (Statistik Pariwisata Bali, 2007) membuat suatu daerah berupaya untuk menunjang hal tersebut sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Kabupaten Klungkung merupakan salah satu kabupaten yang ada di Bali. Luas wilayah 315,00 km² terdiri atas daerah di Pulau Bali atau sering di kenal dengan daratan serta Kepulauan Nusa Penida yang ada di selatan Pulau Bali. Letak daerah Kabupaten

Klungkung dilihat dari gambar 1 sangat strategis dilihat dari pintu utama kedatangan wisatawan yaitu Bandara Ngurah Rai serta Pelabuhan Benoa.



Gambar 1. Pulau Bali

Salah satu daerah di Kabupaten Klungkung yang sudah mempunyai nama di dunia investasi adalah Dusun Leping Desa Takmung. Wilayah pesisir mulai dilirik oleh investor karena lokasinya yang strategis dimana

dekat dengan jalur transportasi serta dekat dengan pantai. Wilayah dengan luas 102,06 ha dengan ketinggian 30 m diatas permukaan laut ini sebagian besar penduduknya adalah petani sehingga lahan pertanian serta kondisi alam dan lingkungannya masih terjaga dengan baik. Potensi pariwisata sudah dimiliki oleh wilayah ini diantaranya adalah sebagai daerah peneluran penyu yang sampai saat ini sudah berhasil melepaskan tukik ± 1000 ekor dalam kurun waktu 4 tahun. Mulai dilirikinya daerah pesisir ini dibuktikan dengan mulai menggeliatnya iklim investasi misalnya sudah berdirinya 4 buah villa berstandar hotel berbintang dengan jumlah kamar 20 buah. Potensi pariwisata yang ada belum maksimal karena tidak disertai dengan penyediaan fasilitas penunjang pariwisata. Resort dengan konsep 40% bangunan dan 60% merupakan pertamanan mengedepankan kenyamanan serta mengutamakan panorama alam menjadi pilihan pembangunan sarana pariwisata dewasa ini. Ketika ide awal sudah ada, maka investor akan melakukan suatu perencanaan awal dengan membuat suatu design awal atau pra design dari ide tersebut.

II. METODE PENELITIAN

1. Lokasi dan Waktu Penelitian.

Lokasi penelitian adalah obyek penelitian itu sendiri yaitu rencana pembangunan resort di wilayah Dusun Leping, Desa Takmung, Kecamatan Banjarangkan, Kabupaten Klungkung dengan luas areal 8 hektar yang berada pada ketinggian 30 m diatas permukaan laut. Lokasi berada pada jarak 120 meter dari jalan utama By Pass Ida Bagus Mantra dimana jarak lokasi dengan terminal kedatangan dan keberangkatan wisatawan yaitu Bandara Ngurah Rai ± 40 menit, Pelabuhan Benoa ± 30 menit dan Pelabuhan Padang Bay ± 20 menit. Jarak lokasi dengan tempat-tempat wisata di Bali relative dekat seperti Ubud ± 30 menit Kintamani dan Besakih ± 45 menit, Kuta ± 40 menit serta tempat lainnya karena lokasi berada hampir ditengah-tengah lokasi wisata.

2. Ruang Lingkup Penelitian.

Pada kerangka penelitian terlihat bahwasannya analisis ini akan dibatasi tentang analisis kelayakan desain awal proses investasi dari pembebasan lahan sampai bangunan tersebut berdiri dan dianggap beroperasi. Bangunan yang ditinjau adalah pos satpam, lapangan tennis, kantor depan, *restaurant*, *lounndry*, *engineering*, ruang panel dan pembangkit, kolam renang utama, bar kolam, spa, bar dan karaoke, kamar dengan kolam, kamar tanpa kolam, jalan dan jembatan serta tempat suci. Adapun dalam pembahasan analisis kelayakan hanya dilakukan terhadap aspek finansialnya saja.

3. Penentuan Sumber Data.

a. Data primer.

Data primer diperoleh dari wawancara langsung dengan masyarakat pemilik lahan, dan PPAT serta sumber lain yang dipandang perlu.

b. Data sekunder.

Data sekunder diperoleh dari Dinas Pekerjaan Umum, Dinas Perindustrian dan Perdagangan, Dinas Pariwisata

dan Kebudayaan, kontraktor dan konsultan serta instansi terkait.

4. Variabel Penelitian.

Variabel yang menentukan dalam analisis kelayakan ini adalah : aspek teknis sebagai acuan perhitungan pengeluaran untuk pembangunan design awal resort, aspek pasar sebagai analisis pasar yang nantinya akan memanfaatkan resort ini sebagai pendapatan dan biaya operasional sebagai pengeluaran serta aspek finansial sebagai perhitungan estimasi atas kelayakan dari investasi ini.

5. Analisis Data.

Analisis data sebagian besar menggunakan metode Estimasi atau pendugaan parameter yang berkaitan dengan aspek pembiayaan. Dimana parameter pengeluaran biaya dari awal pembebasan lahan sampai pembangunan dan operasional akan dihitung dan dipergunakan sebagai parameter pengurang dari pendapatan sehingga akan mendapatkan nilai yang dipergunakan sebagai data untuk menyatakan kelayakan suatu proyek.

Beberapa batasan dipergunakan untuk melakukan perhitungan diantaranya :

1. Harga per meter persegi bangunan dan yang lainnya diperoleh dari biaya bangunan serupa yang telah ada.
2. Perubahan nilai uang dalam perhitungan diabaikan.
3. Kondisi sosial ekonomi dan keamanan dianggap stabil.

Kelayakan tersebut dapat dilihat dengan memenuhi batasan-batasan NPV yang memberikan indikasi sebagai berikut :

- a. NPV = positif, usulan proyek dapat diterima. Makin tinggi angka NPV makin baik.
- b. NPV = negative, usulan proyek ditolak.
- c. NPV = 0, berarti netral.

6. Net Present Value (NPV)

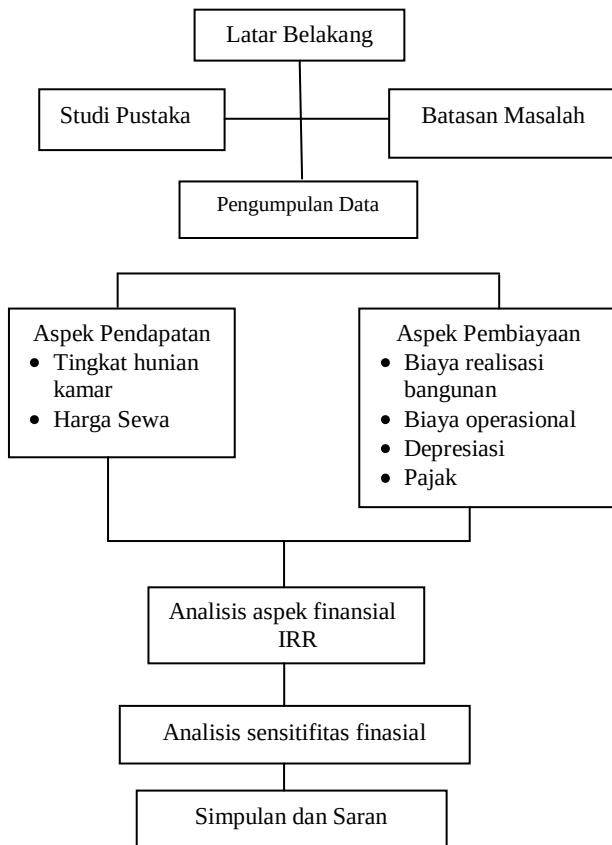
Konsep ini merupakan suatu konsep yang didasarkan atas Nilai Sekarang Bersih yaitu pendiskontoan seluruh arus kas ke nilai sekarang, baik arus kas masuk maupun arus kas keluar selama umur proyek. Kemudian menghitung angka bersihnya yang diketahui dari selisih dengan dasar yang sama saat ini.

Hal ini berarti konsep tersebut telah memperhatikan faktor nilai waktu dari uang dan selisih arus kas masuk dan yang keluar. Arus kas yang dikaji meliputi biaya pertama, operasi, produksi, pemeliharaan dan lain-lain (Iman Soeharto, 2002). Rumusnya adalah sebagai berikut :

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

dimana :

- NPV = Nilai Sekarang bersih.
 $(C)_t$ = Arus kas masuk tahun ke - t
 $(Co)_t$ = Arus kas keluar tahun ke - t.
 n = Umur unit usaha hasil investasi.
 i = Arus pengembalian (*rate of return*).
 t = Waktu.



Gambar 2 Metode analisis

IV. PEMBAHASAN

1. Analisis Tingkat Kunjungan Wisatawan

Analisis ini bertujuan untuk meramalkan bagaimana tingkat kunjungan wisatawan melalui pintu-pintu utama masuknya wisatawan. Analisis ini dilakukan dengan asumsi mengabaikan aspek kondisi social, ekonomi, politik serta keamanan. Metode *moving average* juga diberlakukan pada data ini dari sumber data tingkat kunjungan wisatawan tahun 2007 dari BPS Propinsi Bali. Melalui pengolahan data maka didapatkan bahwa tingkat kunjungan wisatawan stabil pada setiap tahun yaitu kedatangan wisatawan dari luar negeri sebesar 1.395.487 orang dan kedatangan wisatawan dari dalam negeri sebesar 1.659.321 orang. Fasilitas hotel melati sampai berbintang hingga tahun 2007 memiliki 37.371 kamar. Pada bulan tertentu akan terjadi peningkatan jumlah kunjungan seperti bulan Juli-Agustus. Asumsi wisatawan yang datang seluruhnya mempergunakan fasilitas hotel. Maka dari tingkat kunjungan tersebut nilai tengahnya sebesar 261.446 orang sehingga perhari akan ada wisatawan sebanyak 8714,86 orang. Asumsi wisatawan akan mempergunakan kamar *double bad*. Sehingga akan dibutuhkan kamar sebanyak 4357,43 kamar.

Tabel .1 Kebutuhan kamar perhari

HARI	JML WISATAWAN PER HARI (orang)	KEBUTUHAN KAMAR PER HARI (kamar)	KAMAR TERSEDIA 37,371.00 (kamar)
1	8,714.86	4,357.43	33,013.57
2	8,714.86	4,357.43	28,656.14
3	8,714.86	4,357.43	24,298.71
4	8,714.86	4,357.43	19,941.28
5	8,714.86	4,357.43	15,583.85
6	8,714.86	4,357.43	11,226.42
7	8,714.86	4,357.43	6,868.99
8	8,714.86	4,357.43	2,511.56
9	8,714.86	4,357.43	-1,845.87
10	8,714.86	4,357.43	-6,203.30

Sumber : hasil perhitungan 2008

Melihat rata-rata lama tinggal wisatawan adalah 10 hari maka pada hari kesembilan akan terjadi kekurangan kamar sebanyak 1.846 kamar.

2. Analisis Harga Sewa

Analisis ini digunakan untuk memberikan acuan ataupun patokan harga sewa resort sehingga sesuai dengan fasilitas yang diberikan. Dalam hal ini mengambil data dari beberapa hotel berbintang atau resort yang tersebar di Pulau Bali serta hasil wawancara dengan berbagai pihak dalam hal ini karyawan dari beberapa resort.

Tabel 2. Harga sewa beberapa resort di Bali

NAMA RESORT	HARGA PER MALAM (USD)
Alila Manggis	424
Mimpi Resort Tulamben	171
Puri Bagus Candidasa	235
Samaya Seminyak	392
The Ulin Seminyak	236
The Banjar Seminyak	259
The Dream Land Jimbaran	324
Heliconia Kerobokan	138
The Bale Nusa Dua	408
Coconut Nusa Lembongan	191
Ricefield Cottage Ubud	220
Bali Impian Pool Suite Nusa Dua	280
Villa Cempaka Ubud	360

3. Analisis Aspek Pembiayaan

Analisis ini memberikan gambaran awal perkiraan biaya yang dibutuhkan untuk pembangunan dan oprasional dari resort. Aspek ini juga akan memberikan data tentang perkiraan jumlah dana yang akan diinvestasikan serta jumlah biaya oprasional dalam hal ini merupakan biaya pengeluaran dari resort.

Tabel 3. Perkiraan biaya pembangunan

No	Uraian	Biaya (Rp)
1	Biaya lahan	16,000,000,000.00
2	Biaya gedung	30,554,188,000.00
3	Biaya tidak langsung	6,110,837,600.00
4	Biaya perlengkapan	9,166,256,400.00
5	Instalasi PLN	395,000,000.00
6	Instalasi PDAM	29,700,000.00
7	Telpon	2,000,000.00
8	Tv kabel	2,500,000.00
9	Kawasan suci	109,000,000.00
10	Promosi	2,000,000.00
11	Soft & Grand Opening	41,000,000.00
TOTAL		62,412,482,000.00

Sumber : hasil perhitungan 2008

Biaya operasional merupakan biaya yang diperlukan untuk operasional keseluruhan dari resort ini. Beberapa biaya disini adalah asumsi berdasarkan atas beberapa variabel sehingga bisa ditentukan besarnya biaya yang dibutuhkan.

Tabel 4. Biaya operasional

No	Uraian	Biaya (Rp)
1	Perawatan	2,818,105,108.00
2	Karyawan	4,360,000,000.00
3	PLN	543,000,000.00
4	PDAM	97,100,640.00
5	Telpon	30,000,000.00
6	Update web side	100,000.00
7	Tv Kabel	10,800,000.00
8	Makan pagi konsumen	503,700,000.00
9	Makan karyawan	1,620,600,000.00
10	Bola tenis	7,200,000.00
TOTAL		9,990,605,748.00

Sumber : hasil perhitungan 2008

Jangka waktu investasi adalah 30 tahun. Suku bunga yang dipakai adalah sebesar 15 % pertahun tetap sesuai dengan suku bunga kredit dari Bank Indonesia. Untuk MARR dipakai acuan rata-rata suku bunga 6 tahun terakhir dari Bank Indonesia, nilai MARR yang dipakai adalah 16,6%.

Tabel 5. Hasil analisis NPV

Uraian		Hasil (Rp)
Biaya investasi		62,412,482,000.00
Pendapatan selama 30 tahun		199,914,667,505.34
Pengeluaran selama 30 tahun		115,985,821,925.86
Indikator penilaian		
Bunga 15%	NPV	21,546,383,086.18
Sensitifitas		
Pendapatan turun 15% dan operasional tetap	NPV	-1,393,825,010.06
Pendapatan tetap dan operasional naik 15%	NPV	13,182,597,625.16
Pendapatan turun 15% dan operasional naik 15%	NPV	-9,039,838,985.41

Sumber : hasil perhitungan 2008

V. KESIMPULAN

Melihat hasil analisis aspek financial maka diperoleh :

- Investasi resort ini layak untuk dilaksanakan ketika pendapatan tetap dan biaya operasional tetap dilihat dari nilai NPV Rp. 21.546.383.086,18 bernilai positif.
- Investasi resort ini masih tetap layak untuk dilaksanakan ketika terjadi peningkatan biaya operasional sebesar 15% sedangkan pendapatan tetap dilihat dari nilai NPV Rp 13.182.597.625,16 bernilai positif.
- Investasi resort ini sensitif ketika terjadi penurunan pendapatan sebesar 15% dan operasional tetap dilihat dari nilai NPV RP -1,393,825,010.06 serta pada saat terjadi penurunan pendapatan sebesar 15% dan peningkatan biaya operasional sebesar 15% secara bersamaan dilihat dari nilai nilai NPV RP -9,039,838,985.41.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, 2004, *Sadar Wisata dan Sapta Pesona*, Dinas Pariwisata Propinsi Bali.
- Anonim, 2006, *Bali Dalam Angka tahun 2006*, BPS Propinsi Bali.
- Anonim, 2006, *Sektor Pariwisata Mulai Pulih*, Bussines News, Jakarta.
- Anonim, 2000, *Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Klungkung 1999-2009*, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, Kabupaten Klungkung.
- Anonim, 2006, *Statistik Pariwisata Bali 2005*, Dinas Pariwisata Bali.
- Arcana I Ketut, 2004, *Pesta Kesenian Bali sebagai Daya Tarik Wisata*, Tesis Program studi Magister Pariwisata, Universitas udayana.
- Ayu Mas Vira Bavanti, 2007, *Peranan Cost Contoller dalam Pengendalian F&B Pada Sanur Paradise Plaza & Hotel*, Tugas Akhir D-4 Pariwisata Universitas Udayana.
- Dony Riswan, 2007, *Pengembangan Model Estimasi Biaya Parameter Pada Proyek Pembangunan Gedung Negara*, Jurnal Ilmiah Internasional Civil Engineriing Converence, Surabaya.
- Edy Purwo Saputra, 2007, *Prospek Kepariwisataaan Dan Daya Tarik Daerah Tujuan Wisata*, Jurnal Ilmiah Fakultas Ekonomi Universitas Muhamadiyah, Surakarta.
- Frans Gromang. 2003. *Manajemen Kepariwisataaan*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Iman Suharto, 1995, *Manajemen Proyek*, Erlangga, Jakarta.

12. Indra Kusuma Ningrat, 2006, *Analisis Investasi Pembangunan Hotel Masa Inn*, Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Udayana, Bali.
13. Mardiasmo, 2006, *Perpajakan*, CV.Andi Offset, Yogyakarta.
14. Mayun Nadiasa, 2006, *Analisis Investasi Pembangunan Tamana Budaya Garuda Wisnu Kencana Di Kabupaten Badung*, Tesis Penelitian Pasca Sarjana Universitas Udayana.
15. Nyoman Pujawan, 1995, *Ekonomi Teknik*, PT.Candimas Metropole, Jakarta.
16. Pitana, I Gede. 1999, *Pelangi Pariwisata*. CV. BP, Denpasar.
17. Suad Hasan, 2004, *Studi Kelayakan Proyek Edisi Keempat*, Unit Penerbit dan Percetakan, Yogyakarta.
18. Sri Handaru Yulianti, 1989, *Studi Kelayakan*. Karunika, Jakarta.
19. Teguh Baroto, 2002, *Perencanaan Dan Pengendalian Produksi*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
20. Wahyu Supartono, 2007, *Analisis Kelayakan Finansial Usaha Pemotongan Ayam Tardisional Di Daerah Istimewa Yogyakarta*, Jurnal Ilmiah Fakultas Teknologi Pertanian, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta.

