



**DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU
SATU PINTU-KABUPATEN PASAMAN BARAT**

**Penyusunan Pra Feasibility Study Proyek Investasi
Hotel Bintang Tiga di Kabupaten Pasaman Barat**



Tahun 2021



**Kerjasama
PUSAT STUDI EKONOMI BISNIS DAN INOVASI
FAKULTAS EKONOMI-UNIVERSITAS ANDALAS**

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	1
DAFTAR GAMBAR	5
DAFTAR TABEL	7
BAB 1 PENDAHULUAN	9
1.1 Latar Belakang.....	9
1.2 Dasar Hukum.....	12
1.3 Maksud dan Tujuan	13
1.4 Ruang Lingkup Pekerjaan	14
1.5 Keluaran (output) Pekerjaan	14
1.6 Sistematika Penulisan.....	14
BAB II TINJAUAN TEORITIS	16
2.1 Investasi dan Pembangunan Daerah	16
2.2 Industri Jasa Perhotelan.....	19
a. Hotel bintang satu	24
b. Hotel bintang dua	24
c. Hotel bintang tiga	24
d. Hotel bintang empat	25
e. Hotel bintang lima	25
2.3 Analisis Kelayakan Usaha	28
1. Aspek Pasar dan Pemasaran	28
2. Aspek Legalitas	29
3. Aspek Teknis / Operasional.....	29
4. Aspek Manajemen / Organisasi.....	30

5.	Aspek Ekonomi / Sosial	31
6.	Analisis Kelayakan Finansial	32
BAB III	PENDEKATAN METODOLOGI	35
A.	Perencanaan dengan Metode Pendekatan Kontinyu, Incremental dan Fleksibel	35
B.	Perencanaan dengan Metode Pendekatan Sistem	36
C.	Perencanaan dengan Metode Pendekatan Komprehensif.....	37
D.	Perencanaan dengan Metode Pendekatan Terintegrasi.....	37
E.	Perencanaan dengan Metode Pendekatan Lingkungan dan Pembangunan Berkelanjutan	38
F.	Perencanaan dengan Metode Pendekatan Pelibatan Masyarakat	38
3.1	Metode Kajian.....	39
3.2	Data dan Langkah Pengumpulannya	40
3.3	Metode Analisis.....	40
3.4	kerangka Pikir Pekerjaan.....	42
BAB IV	GAMBARAN WILAYAH PERENCANAAN	44
4.1	Profil Demografi.....	44
A.	Letak Administrasi.....	44
B.	Kondisi Geografis	45
C.	Tipologi Wilayah	47
D.	Penggunaan Lahan.....	48
E.	Hidrologi	50
F.	Penetapan Kawasan Strategis.....	51
4.2	Profil Demografis	53
4.3	Profil Ekonomi.....	54
4.3.1.	Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)	55
4.3.2.	Perkembangan Pertumbuhan Ekonomi	58

4.3.3. Perkembangan Struktur Ekonomi.....	60
4.3.4. Perkembangan PDRB Per-Kapita	62
4.3.5. Perkembangan PMDN Dan PMA.....	63
4.3.6. Rasio Investasi/PMDN dengan PDRB	64
BAB V KERANGKA PROFIL INVESTASI	67
5.1 Gambaran Profil Investasi.....	67
5.2 Faktor Penting sebagai Prioritas Investasi	80
BAB VI ANALISIS STUDI KELAYAKAN INVESTASI	84
6.1 Umum	84
6.2 Aspek Teknis / Operasional	84
6.3 Aspek Manajemen/Organisasi	88
6.4 Aspek Sosial Dan Ekonomi	90
6.5 Aspek Legalitas.....	92
a. Akta Pendirian Perusahaan (termasuk perubahannya).....	93
b. Kesesuaian Zonasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).....	94
c. Izin Usaha Pariwisata bidang penyediaan akomodasi	95
d. Kajian Lingkungan	98
e. Kajian Risiko Hukum, Peraturan, Perizinan dan Mitigasinya	99
6.6 Aspek Pasar Dan Pemasaran.....	100
1. Analisis Permintaan	100
2. Analisis Pasar	102
3. Aspek Pemasaran	103
6.7 Aspek Kelayakan Finansial	107
A. Arus Penerimaan Inflow	108
B. Nilai Sisa.....	110

C.	Arus Biaya (Out Flow).....	113
D.	Biaya Investasi	113
F.	Biaya Personalia.....	115
G.	Biaya Non-personil.....	115
H.	Pajak Penghasilan	116
1.	Analisis Aliran Kas Usaha	116
2.	Analisis Kelayakan Finansial.....	117
3.	Analisis Sensitifitas.....	119
BAB VII	KESIMPULAN DAN REKOEMNDASI	120
7.1	Kesimpulan.....	120
7.2	Rekomendasi.....	121

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Komponen Pariwisata	36
Gambar 2. Kerangka Pikir Pra Feasibility Study Investasi Hotel Bintang Tiga.....	43
Gambar 3. Peta Orientasi Kabupaten Pasaman Barat	44
Gambar 4. Peta Administrasi Kabupaten Pasaman Barat.....	45
Gambar 5. Peta Curah Hujan Kabupaten Pasaman Barat.....	47
Gambar 6. Peta Penggunaan Lahan Kabupaten Pasaman Barat	50
Gambar 7. Peta Daerah Aliran Sungai Kabupaten Pasaman Barat	51
Gambar 8. Peta Kawasan Strategis Kabupaten Pasaman Barat	52
Gambar 9. Perkembangan PDRB Kabupaten Pasaman Barat Atas Dasar Harga Berlaku (ADHB) dan Atas Dasar Harga Konstan (ADHK)	58
Gambar 10. Gazebo di kawasan Wisata Pantai Tugu Air Bangis.....	72
Gambar 11. Pantai Tugu Air Bangis.....	73
Gambar 12. Pelabuhan Teluk Tapang dengan Rute Padang-Mentawai-Teluk Tapang-Pelabuhan Bajau ...	73
Gambar 13. Mess pemda yang dimanfaatkan sebagai penginapan bagi wisatawan	74
Gambar 14. Kondisi Pentas yang dibangun pada tahun 2016	75
Gambar 15. Kondisi sarana dan prasarana penunjang pariwisata	76
Gambar 16. Kondisi Jalan menuju pantai Air Bangis	76
Gambar 17. Kondisi Angutan Penyebrangan	77
Gambar 18. Kondisi Bank di Daerah Air Bangis	77
Gambar 19. Fasilitas Standar Hotel Bintang 3	78
Gambar 20. Suasana Hotel Resort	79

Gambar 21. Gambaran potensi atau peluang tingkat partisipasi masyarakat di Kabupaten Pasaman Barat 81

Gambar 22. akte dan juga dokumen perizinan yang dibutuhkan..... 92

DAFTAR TABEL

Tabel. 1 Jumlah Nagari dan Jorong Serta Luas Menurut Kecamatan	46
Tabel. 2 Ketinggian Wilayah Kecamatan Dari Permukaan Laut	48
Tabel. 3 Penggunaan Lahan Kabupaten Pasaman Barat.....	49
Tabel. 4 Jumlah Penduduk Kabupaten Pasaman Barat Menurut Jenis Kelamin Perkecamatan Tahun 2020	53
Tabel. 5 Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Kabupaten Pasaman Barat Perkecamatan Tahun 2020	54
Tabel. 6 Perkembangan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kabupaten Pasaman Barat ADHB dan ADHK, Tahun 2016 – 2020	56
Tabel. 7 Pertumbuhan PDRB – ADHK 2010 berdasarkan Lapangan Usaha Kabupaten Pasaman Barat Tahun 2016 – 2020	59
Tabel. 8 Kontribusi Lapangan Usaha terhadap PDRB ADHK Kabupaten Pasaman Barat Tahun 2016 – 2020 (%)	61
Tabel. 9 PDRB per Kapita Kabupaten Pasaman Bara Tahun 2016 – 2020	63
Tabel. 10 Perkembangan Penanaman Modal di Kabupaten Pasaman Barat Tahun 2015-2019	64
Tabel. 11 Rasio Nilai Total Investasi PMDN Terhadap PDRB Kabupaten Pasaman Barat Tahun 2015 – 2019	65
Tabel. 12 Rasio Nilai Total Investasi PMDN Terhadap PDRB ADHB Kabupaten Pasaman Barat Tahun 2015 – 2019	66
Tabel. 13 Penggunaan Lahan di Kecamatan Sungai Beremas Tahun 2020 (dalam Ha)	69
Tabel. 14 Aksesibilitas Air Bangis dengan beberapa pusat kota.....	70
Tabel. 15 Kontruksi Bangunan	Error! Bookmark not defined.
Tabel. 16 Kamar dan fasilitas perhotelan	87
Tabel. 17 Data Jumlah Tempat Tidur Hotel di Kabupaten Pasaman Barat	101
Tabel. 18 Data Hotel Di Pasaman Barat	102
Tabel. 19 Data Jumlah Pengunjung Wisata Bahari Air Bangis 2014-2017	103

Tabel. 20 Proyeksi Pendapatan Hotel	110
Tabel. 21 Nilai sisa Investasi.....	111
Tabel. 22 Penyusutan per tahun Aktiva Hotel	112
Tabel. 23 Rincian Biaya Investasi	113
Tabel. 24 Tabel Biaya operasional	115
Tabel. 25 Aliran kas pengembangan usaha hotel	117
Tabel. 26 Analisis kelayakan finansial	119
Tabel. 27 Analisis Sensitivitas.....	119

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Penanaman modal harus menjadi bagian dari penyelenggaraan perekonomian nasional dan ditempatkan sebagai upaya untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional, menciptakan lapangan kerja, meningkatkan pembangunan ekonomi berkelanjutan, meningkatkan kapasitas dan kemampuan teknologi nasional, mendorong pembangunan ekonomi kerakyatan, serta mewujudkan kesejahteraan masyarakat dalam suatu sistem perekonomian yang berdaya saing. Tujuan penyelenggaraan penanaman modal hanya dapat tercapai apabila faktor penunjang yang menghambat iklim penanaman modal dapat diatasi, antara lain melalui perbaikan koordinasi antar instansi Pemerintah Pusat dan daerah, penciptaan birokrasi yang efisien, kepastian hukum di bidang penanaman modal, biaya ekonomi yang berdaya saing tinggi, serta iklim usaha yang kondusif di bidang ketenagakerjaan dan keamanan berusaha.

Kebijakan investasi tersebut pada dasarnya bertujuan untuk lebih mendorong pemerintah daerah untuk mengembangkan daerahnya secara maksimal dan efisien, sehingga mampu memberdayakan potensi yang ada pada masing-masing daerah guna mencapai kemandirian perekonomian yang akhirnya dapat meningkatkan kemakmuran masyarakat. Mengingat pentingnya arti investasi bagi perkembangan wilayah serta peningkatan dan pemberdayaan perekonomian masyarakat, maka sudah selayaknya investasi pada perkembangan wilayah dan perekonomian masyarakat memperhitungkan dan mempertimbangkan aspek lingkungan menjadi prioritas untuk dikembangkan disuatu wilayah.

Sejalan dengan pemikiran ini, Pemerintah Provinsi Sumatera Barat dengan tangan terbuka siap untuk memfasilitasi dan menjadi mitra strategis bagi investor yang berminat untuk menanamkan modalnya serta mengembangkan usahanya di wilayah Provinsi Sumatera Barat. Dari data yang tersedia mengenai investasi (asing dan dalam negeri) di Sumatera Barat pada tahun 2020 realisasi Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) tahun 2020 mencapai Rp. 3,1 Triliun lebih dimana melampaui target yang dicanangkan sebesar Rp. 2,8 Triliun (realisasi

mencapai 108,99 %). Sedangkan untuk Penanaman Modal Asing (PMA), dari target investasi di 2020 sebesar US\$125 juta dan terealisasi US\$125,5 juta lebih. Artinya untuk realisasi investasi PMA naik sebesar 100,47 persen. Gambaran sederhana ini memperlihatkan bahwa Sumatera Barat sangat menarik bagi investor untuk menanamkan modalnya karena berpotensi untuk memberikan keuntungan di masa depan.

Seiring dengan tantangan pengembangan investasi di Sumatera Barat serta cukup potensialnya berbagai jenis potensi pariwisata alam yang dimiliki Sumatera Barat, maka sudah selayaknya Pemerintah Provinsi Sumatera Barat menjadikan potensi pariwisata yang dimiliki daerah ini sebagai salah satu objek investasi yang dapat ditawarkan ke investor lokal dan asing. Kondisi geografis Sumatera Barat yang berkontur perbukitan, pegunungan, lembah dan dataran serta lautan sebagaimana yang telah disampaikan terdahulu, telah membuat terbentuknya potensi wisata alam Sumatera Barat secara alami, yang cukup dapat dikedepankan untuk dapat dijadikan potensi wisata alam unggulan yang dimiliki provinsi ini. Salah satu potensi investasi pariwisata yang cukup menonjol namun belum tergarap dengan sempurna di Sumatera Barat adalah Kabupaten Pasaman Barat.

Kabupaten Pasaman Barat merupakan bagian dari Kawasan Utama Pembangunan Pariwisata (KUPP) II dengan pusatnya adalah Bukittinggi berdasarkan perwilayahan destinasi pariwisata yang tertera dalam RIPK Sumbar 2013 -2025. KUPP yang dimaksud adalah kawasan yang memenuhi kriteria berikut

- a. kawasan dengan cakupan wilayah kabupaten/kota yang berkualitas dan dikenal luas secara nasional dan internasional;
- b. memiliki daya tarik alam, budaya, lingkungan dan buatan serta iven pariwisata yang berskala nasional dan internasional dalam bentuk paket perjalanan wisata dan pola kunjungan wisatawan;
- c. memiliki aksesibilitas, infrastruktur dan akomodasi yang mendukung pergerakan wisatawan dan kegiatan kepariwisataan;
- d. memiliki kontribusi terhadap ekonomi wilayah (khususnya sub sektor hotel, restoran dan rekreasi); dan
- e. memiliki fasilitas pendukung pariwisata yang memadai.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Pasaman Barat dalam Angka 2020 ditemukan fakta bahwa jumlah kunjungan ke Pasaman Barat mencapai 316126 wisnus dan 1099 wisman , yang mana jumlah ini terus meningkat dari tahun tahun sebelumnya seiring dengan semakin gencarnya promosi yang dilakukan terhadap pariwisata Pasaman Barat. Saat ini atraksi wisata yang terdata mencapai 61 objek wisata yang terdiri dari wisata sejarah, tradisional dan agrowisata.

Terkait amenities atau fasilitas dan prasarana, berdasarkan kajian Tourism Development Center Unand Kerjasama dengan Bank Indonesia tahun 2019 tentang pemeringkatan komponen wisata di Sumatera Barat ditemukan fakta bahwa untuk fasilitas akomodasi yang dimiliki oleh Pasaman Barat masih berada pada peringkat bawah dibandingkan dengan kabupaten kota lainnya di Sumatera Barat. Fasilitas wisata terutama keberadaan hotel masih kurang bersaing dibandingkan kabupaten kota lainnya di Sumatera Barat . sejauh ini akomodasi yang ada di Pasaman Barat berjumlah 16 yang terdiri dari 9 hotel dan 7 penginapan . jumlah ini masih belum memadai untuk menampung kebutuhan turis dalam skala besar dan kualitas hotel pun masih berada di kelas bintang 1 dan 2 serta melati.

Sementara itu kebutuhan masyarakat serta turis terhadap akomodasi yang berkualitas terus meningkat belakangan ini apalagi semenjak pandemic melanda. Aktivitas yang mengharuskan dalam ruangan seperti even pernikahan, even rapat (MICE) harus diadakan pada hotel dengan fasilitas berkualitas baik serta mematuhi standar kesehatan yang ditetapkan WHO. Keberadaan hotel dengan fasilitas minimal bintang 3 sangat dibutuhkan oleh pasaman Barat untuk dapat bersaing dengan daerah lainnya di Sumatera Barat. Oleh karena itu lewat kajian ini akan dianalisis kelayakan pendirian hotel Bintang 3 di Pasaman Barat sebagai bagian dari strategi pengembangan pariwisata yang menjadi salah satu isu utama dalam pembangunan 5 tahunan Kabupaten Pasaman Barat yang tertera dalam RPJMD Pasaman Barat 2016 -2021.

Untuk dapat meyakinkan investor agar bersedia menanamkan modalnya di Kabupaten PAsaman, diperlukan analisa awal terhadap kemungkinan potensi investasi yang ada di Pasaman Barat serta kemungkinan pengembangan fasilitas pendukungnya, baik fasilitas umum maupun fasilitas publik. Dengan demikian, kajian mendalam dan komprehensif yang diinisiasi dan difasilitasi pemerintah Kabupaten Pasaman Barat dinilai dapat menjadi sebuah upaya awal

untuk dapat memberikan gambaran kepada calon investor mengenai potensi investasi yang ada di Pasaman Barat berikut aspek bisnis yang kemungkinan dapat dikembangkan dalam investasi tersebut.

1.2 Dasar Hukum

Dasar hukum pelaksanaan studi kelayakan ini diantaranya :

- 1 Undang-Undang Nomor 61 Tahun 1958 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 19 Tahun 1957 tentang Pembentukan Daerah-daerah Swatantra Tingkat I Sumatera Barat, Jambi dan Riau sebagai Undang-Undang;
- 2 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
- 3 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
- 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataaan;
- 5 UU No. 32 2009 tentang perlindungan dan pengelolaan Lingkungan Hidup
- 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2019 tetnang Pemberian Insentif dan Kemudahan Investasi di Daerah;
- 7 Peraturan Kepala Badan Koordinasi dan Penanaman Modal Nomor 9 Tahun 2017 tentang Pedoman dan Tata Cara Pelaksanaan Kegiatan Pengembangan Iklim Penanaman Modal;
- 8 Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 7 Tahun 2008 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Provinsi Sumatera Barat Tahun 2005-2025;
- 9 Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 13 Tahun 2012 Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Sumatera Barat Tahun 2012 -2032;
- 10 Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 2 Tahun 2014 tentang Penanaman Modal, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2014
- 11 Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 3 Tahun 2014 tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisataaan Provinsi Sumatera Barat Tahun 2014 -2015, sebagaimana

telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2014;

- 12 Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2014 tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Provinsi Sumatera Barat tahun 2014 - 2025
- 13 Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2016 tentang Rencana Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Provinsi Sumatera Barat Tahun 2016 -2021, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018 tentang Peerubahan Atas Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2016;
- 14 Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 1 Tahun 2021 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Provinsi Sumatera Barat Tahun Anggaran 2021.
- 15 Peraturan Gubernur Sumatera Barat Nomor 70 Tahun 2013 tentang Rencana Umum Penanaman Modal;
- 16 Peraturan Daerah Pasaman Barat Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Tahun 2016 – 2021 ;
- 17 Peraturan Daerah Kabupaten Pasaman Barat Nomor 18 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pasaman Barat Tahun 2011 - 2031

1.3 Maksud dan Tujuan

Penyusunan Pra Feasibility Study proyek investasi Hotel Bintang Tiga ini dimaksudkan untuk memberikan memberikan gambaran kepada para investor untuk melihat peluang bisnis berupa pembangunan Hotel Bintang Tiga yang dapat memberikan keuntungan secara ekonomis di Pasaman Barat, dengan tujuan untuk:

1. mengetahui kelayakan usaha hotel Bintang Tiga yang akan dikembangkan di Pasaman Barat
2. mengetahui strategi kebijakan yang tepat untuk mengembangkan potensi Hotel Bintang Tiga yang akan dikembangkan di Kabupaten Pasaman Barat.

1.4 Ruang Lingkup Pekerjaan

Ruang lingkup pekerjaan Penyusunan Pra Feasibility Study proyek investasi Hotel Bintang Tiga di Pasaman Barat terdiri atas dua bahasan yaitu lingkup wilayah studi dan lingkup materi pekerjaan. Untuk lingkup wilayah studi adalah Kabupaten Pasaman Barat dengan fokus pendirian hotel di Kecamatan Sungai Beremas tepatnya di kawasan wisata Air Bangis. Sedangkan lingkup materi pekerjaan sekurang-kurangnya memuat studi kelayakan peluang investasi dikaji melalui analisis kelayakan financial dan non financial yang terdiri dari aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis dan operasional, aspek legalitas aspek manajemen dan organisasi, serta aspek social dan ekonomi.

1.5 Keluaran (output) Pekerjaan

Keluaran pekerjaan terhadap penyusunan laporan Pra Feasibility Study Proyek Investasi Hotel bintang Tiga yang siap ditawarkan kepada calon investor.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika Penulisan untuk Kajian Pra Feasibility Study Proyek Investasi Hotel bintang Tiga di Kabupaten Pasaman Barat meliputi

BAB 1 PENDAHULUAN

Dalam bab ini dipaparkan latar belakang kajian, maksud dan tujuan kajian ,dasar hukum, ruang lingkup pekerjaan dan sistematika penulisan.

BAB 2 TINJAUAN TEORITIS

Dalam bab ini dipaparkan konsep dari studi kelayakan bisnis serta defenisi dari hotel , klasidikasi hotel serta defenisi hotel resort

BAB 3 PENDEKATAN METODOLOGI

Dalam bab ini dipaparkan pendekatan metodologi yang digunakan untuk melakukan pengkajian serta kerangka pikir dari pelaksanaan kajian

BAB 4 GAMBARAN WILAYAH PERENCANAAN

Dalam bab ini dipaparkan gambaran umum Kabupaten Pasaman Barat yang terdiri dari Profil Demografi, Profil ekonomi dan Profil Geografi

BAB 5 KERANGKA PROFIL INVESTASI

Dalam bab ini dipaparkan gambaran profil investasi serta kondisi eksisting dari kawasan wisata Air Bangis

BAB 6 ANALISIS STUDI KELAYAKAN INVESTASI

Dalam bab ini dipaparkan analisis mengenai hasil analisis studi kelayakan usaha terhadap peluang investasi pendirian hotel resort Bintang Tiga di Kabupaten Pasaman Barat

BAB 7 KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

BAB II

TINJAUAN TEORITIS

2.1 Investasi dan Pembangunan Daerah

Teori ekonomi mendefinisikan investasi sebagai pengeluaran untuk membeli barang-barang modal dan peralatan-peralatan produksi dengan tujuan untuk mengganti dan terutama menambah barang-barang dan jasa dimasa mendatang. Sunaryah (2004) mengartikan investasi adalah penanaman modal untuk satu atau lebih aktiva yang dimiliki dan biasanya berjangka waktu lama dengan harapan mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang. Investasi dapat diartikan sebagai pengeluaran atau penanaman modal bagi perusahaan untuk membeli barang modal dan perlengkapan untuk menambah kemampuan produksi barang/jasa dalam perekonomian. Pertambahan jumlah barang modal memungkinkan perekonomian tersebut menghasilkan lebih banyak barang dan jasa di masa yang akan datang.

McMeer (2003) dalam Bank Indonesia (2007), investasi dalam pengertian konseptual merupakan hasil dari sebuah proses yang bersifat multi dimensional. Pembangunan ekonomi merupakan salah satu fungsi dari investasi dalam artian penanaman modal atau faktor ekonomi yang paling esensial dan mudah diukur secara kuantitatif. Namun pada realisasi dalam bisnis, seorang investor yang akan berinvestasi pada suatu bidang usaha tertentu akan selalu memperhatikan faktor-faktor keamanan lingkungan, kepastian hukum, status lahan investasi dan dukungan pemerintah (Wati, 2008).

Alur investasi merupakan pembentukan modal yang mendukung peran swasta dalam perekonomian yang berasal dari dalam negeri. Harrod Domar menyatakan, dalam mendukung pertumbuhan ekonomi diperlukan investasi baru sebagai stok modal seperti Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) dan Asing (PMA). Dengan adanya semakin banyak tabungan yang kemudian diinvestasikan, maka semakin cepat terjadi pertumbuhan ekonomi. Akan tetapi, secara riil, tingkat pertumbuhan ekonomi yang terjadi pada setiap tabungan dan investasi tergantung dari tingkat produktivitas investasi tersebut.

Jenis investasi langsung swasta diklasifikasikan menjadi Penanaman Modal Asing (PMA) dan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN). Menurut Undang-Undang Nomor 25 tahun

2007, penjelasan tentang penanaman modal asing adalah kegiatan menanamkan modal untuk melakukan usaha di wilayah Negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh penanam modal asing, baik yang menggunakan modal asing sepenuhnya maupun yang berpatungan dengan penanam modal dalam negeri. Sedangkan pengertian penanaman modal dalam negeri (PMDN) adalah kegiatan menanamkan modal untuk melakukan usaha di wilayah Negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh penanam modal dalam negeri dengan menggunakan modal dalam negeri. Penanam modal disini adalah perseorangan atau badan usaha yang melakukan penanaman modal yang dapat berupa penanam modal dalam negeri maupun asing. Modal menurut UU Nomor 25 tahun 2007 adalah asset dalam bentuk uang atau bentuk lain yang bukan uang yang dimiliki oleh penanam modal yang memiliki nilai ekonomis

Terdapat banyak faktor penentu dalam melakukan investasi, yaitu investasi yang memberikan keuntungan tambahan kepada perusahaan melalui penjualan produknya di pasar domestik dan suku bunga yang merupakan harga atau biaya yang harus dibayar dalam meminjamkan uang untuk suatu periode tertentu dan ekspektasi keuntungan. Dengan demikian para investor melakukan investasi untuk mendapatkan keuntungan atas investasi yang dilakukan. Pertimbangan tersebut adalah sepenuhnya merupakan pertimbangan pertimbangan investasi yang terkait secara langsung dengan faktor-faktor ekonomi. Selain kegiatan pertimbangan faktor ekonomi tersebut, pelaku usaha juga mempertimbangkan masalah faktor non-ekonomi, seperti masalah jaminan keamanan, stabilitas politik, penegakkan hukum, sosial budaya, dan masalah ketenagakerjaan yang merupakan faktor penentu utama dalam menentukan keberhasilan investasi

Investasi adalah bagian dari pendapatan nasional brutto (PNB) dari sisi pengeluaran yang merupakan aktivitas pembelian barangbarang untuk penggunaan di masa depan. Investasi dapat dibagi menjadi tiga kelompok yaitu investasi tetap bisnis, investasi tetap residensial dan investasi persediaan. Investasi tetap bisnis adalah pembelian pabrik dan peralatan baru oleh perusahaan. Investasi residensial adalah pembelian rumah baru oleh rumah tangga dan tuan tanah. Investasi persediaan adalah peningkatan dalam persediaan barang perusahaan (jika persediaan menurun maka investasi persediaan akan naik) (Mankiw, 2007)

Adanya investasi-investasi baru memungkinkan terciptanya barang modal baru sehingga akan menyerap faktor produksi baru, yaitu menciptakan lapangan kerja baru atau kesempatan kerja yang akan menyerap tenaga yang pada gilirannya akan mengurangi pengangguran. Dengan demikian, terjadinya penambahan output dan pendapatan baru pada faktor produksi tersebut akan menambah output nasional sehingga akan terjadi pertumbuhan ekonomi. Investasi merupakan salah satu bagian yang seringkali menjadi faktor dalam berbagai teori pembangunan, di mana investasi merupakan penggerak atau akselerator pertumbuhan ekonomi dan peningkatan pendapatan masyarakat. Menurut Todaro (2000) investasi atau penanaman modal sebagai bagian dari total pendapatan nasional (national income) atau pengeluaran nasional (national expenditure) yang secara khusus diperuntukkan memproduksi barang-barang modal pada suatu periode tertentu. Pengeluaran investasi dapat juga meliputi pengeluaran pemerintah yaitu pengeluaran yang ditambahkan pada komponen-komponen barang modal.

Investasi otonom adalah investasi yang bebas dilakukan tanpa terpengaruh atau terdorong oleh faktor lainnya. Investasi ini umumnya dilakukan oleh pemerintah seperti pembuatan jalan, irigasi, dan jembatan. Sedangkan, investasi yang terdorong investasi yang dilakukan sebagai akibat adanya kenaikan permintaan atau dorongan dari pemerintah. Secara konsep, investasi adalah kegiatan mengalokasikan atau menanamkan sumber daya (resources) saat ini (sekarang), dengan harapan mendapatkan manfaat dikemudian hari (masa datang). Pengertian dari investasi dapat dirumuskan sebagai mengorbankan peluang konsumsi saat ini, untuk mendapatkan manfaat di masa datang. Investasi memiliki dua aspek yaitu konsumsi saat ini dengan harapan dapat keuntungan di masa datang

Dalam model Pertumbuhan Solow, dikatakan bahwa permintaan terhadap barang berasal dari konsumsi dan investasi, dan persediaan modal adalah determinan output perekonomian yang penting karena sangat fluktuatif dan berpengaruh pada pertumbuhan ekonomi. Persediaan modal sangat dipengaruhi oleh investasi dan depresiasi. Investasi mengacu pada pengeluaran untuk perluasan usaha dan peralatan baru, hal ini menyebabkan persediaan modal bertambah.

Peluang untuk mendapatkan manfaat atau laba investasi (dikenal dengan istilah iklim investasi atau iklim usaha yang kondusif) mendorong tumbuhnya investasi yang disengaja (induced investment). Selanjutnya keberhasilan induced investment akan memperbesar nilai tambah (value added) atau Produk Domestik Brutto (PDB), yang menggambarkan pendapatan (income) domestik, baik negara (yang diwakili oleh pemerintah) atau pun masyarakat. Peningkatan pendapatan domestik ini akan mendorong tumbuhnya investasi otomatis, karena investasi ini tergantung pada kemampuan pendapatan masyarakat dan pemerintah atau negara.

Makin besar investasi akan mendorong permintaan aneka barang dan jasa kebutuhan dan keinginan masyarakat dan pada gilirannya akan mendorong peningkatan investasi yang disengaja (induced investment) Menurut karakteristik sifat dan pelaku, maka investasi dapat dikelompokkan menjadi peluang untuk mendapatkan manfaat atau laba investasi (dikenal dengan istilah iklim investasi atau iklim usaha yang kondusif) mendorong tumbuhnya investasi yang disengaja (induced investment). Selanjutnya keberhasilan induced investment akan memperbesar nilai tambah (value added) atau Produk Domestik Brutto (PDB), yang menggambarkan pendapatan (income) domestik, baik negara (yang diwakili oleh pemerintah) atau pun masyarakat. Peningkatan pendapatan domestik ini akan mendorong tumbuhnya investasi otomatis, karena investasi ini tergantung pada kemampuan pendapatan masyarakat dan pemerintah atau negara. Makin besar investasi akan mendorong permintaan aneka barang dan jasa kebutuhan dan keinginan masyarakat dan pada gilirannya akan mendorong peningkatan investasi yang disengaja (induced investment).

2.2 Industri Jasa Perhotelan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia definisi dari hotel adalah sebuah bangunan berkamar banyak yang disewakan sebagai tempat untuk menginap dan tempat makan orang yang sedang dalam perjalanan. Bentuk akomodasi dikelola secara komersial disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan, penginapan, makan dan minum.

Pengertian tersebut juga tidak jauh beda dengan yang telah ditetapkan oleh Direktur Jendral Pariwisata dari SK Menparpostel Nomor KM 94/ HK 103/MPPT 1987 yang

menjelaskan bahwa hotel adalah suatu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa penginapan, makan dan minum, serta jasa lainnya bagi umum dan dikelola secara komersial.

Hotel termasuk salah satu bidang usaha yang masuk dalam kelompok “hospitality industry”. Hospitality industry adalah suatu katagori luas tentang bidang-bidang yang masuk ke dalam industri jasa termasuk antara lain hotel, atau jasa penyewaan kamar (lodging), restoran, perencanaan suatu perayaan (even planning), kapal pesiar, jasa penerbangan, taman hiburan, rumah sakit, jasa transportasi, dan sebagainya.

Ciri yang sama dari semua bidang usaha dalam kelompok industri jasa ini adalah adanya unsur pelayanan (jasa) yang melekat dan tidak dapat dipisahkan dari produk yang ditawarkan kepada pelanggan. Bahkan unsur pelayanan ini seringkali justru menjadi penentu utama yang mempengaruhi kelangsungan usaha bidang jasa tersebut. Tujuan bisnis dalam hospitality industry adalah menciptakan keuntungan melalui penciptaan dan pemeliharaan kepuasan pelanggan (Kotler, Bowen & Makens, 2006).

Pelanggan akan bertahan dan tertarik jika kebutuhan mereka terpenuhi bukan saja atas kebutuhan secara fisik, tetapi juga secara non fisik, antara lain yang menyangkut aspek pelayanan tersebut. Dewasa ini semakin disadari bahwa aspek pelayanan semakin memegang peranan penting dalam setiap kegiatan usaha, bukan saja pada kelompok hospitality industry, tetapi juga pada bidang-bidang usaha yang secara tradisional memasarkan produk-produk yang berwujud fisik.

Industri mempunyai dua pengertian yaitu pengertian secara luas dan pengertian secara sempit. Dalam pengertian secara luas, industri mencakup semua usaha dan kegiatan di bidang ekonomi yang bersifat produktif. Sedangkan pengertian secara sempit, industri pengolahan adalah suatu kegiatan ekonomi yang melakukan kegiatan mengubah suatu barang dasar secara mekanis, kimia, atau dengan tangan sehingga menjadi barang jadi atau setengah jadi, dan atau barang yang kurang nilainya menjadi barang yang lebih tinggi nilainya, dan sifatnya lebih dekat kepada pemakai akhir.

Pengertian hotel menurut SK Menteri Pariwisata, Pos, dan Telekomunikasi No. KM 37/PW. 340/MPPT-86 dalam Sulastiyono (2011), adalah suatu jenis akomodasi yang

mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa penginapan, makanan dan minuman, serta jasa penunjang lainnya bagi umum yang dikelola secara komersial.

Industri perhotelan adalah industri yang menyediakan jasa penginapan dan akomodasi (seperti makanan) dalam hotel. Selain itu industri perhotelan juga menyediakan tempat dan sarana penyelenggaraan kegiatan di hotel seperti pertemuan, seminar, dan pesta. Usaha perhotelan, sebagai salah satu elemen dalam kelompok hospitality industry, berkaitan sangat erat dengan tingkat kemajuan ekonomi, khususnya sektor pariwisata. Saat ini, sektor pariwisata dengan mata rantai unsur-unsur penunjang terkait lainnya seperti usaha perjalanan (travel industry), transportasi, perhotelan, restoran, objek-objek wisata, seni budaya, dan sebagainya telah menjadi kelompok industri terbesar di dunia dan yang bersifat global, artinya ruang lingkup aktivitas bisnis sektor pariwisata, termasuk sub sektor perhotelan di dalamnya, telah melewati batas-batas wilayah politik suatu negara.

Fungsi hotel sebenarnya merupakan tempat tinggal sementara bagi para pelaku bisnis, wisatawan, olahragawan, pemimpin-pemimpin negara, pejabat birokrasi pemerintahan dan masyarakat umum lainnya. Lawson (1976) mengatakan bahwa fasilitas pelayanan yang dapat dimanfaatkan oleh para wisatawan antara lain jasa kamar, jasa penyedia makanan dan minuman, dan jasa akomodasi lainnya. Jadi tamu hotel datang dari beraneka ragam latar belakang profesi, kehidupan, dan budaya. Lokasi hotel biasanya dipilih di lingkungan daerah yang merupakan pusat-pusat bisnis, obyek-obyek wisata alam, wisata agro, pusat-pusat budaya/adat istiadat masyarakat, pusat pemerintahan, keagamaan, dan pusat perekonomian lainnya. Hotel menjadi penggerak sekaligus penunjang kehidupan ekonomi dan budaya masyarakat sekitarnya. Hotel merupakan bagian integral dari usaha pariwisata, dengan menyediakan fasilitas-fasilitas sebagai berikut :

1. Pelayanan kamar tidur (room service),
2. Pelayanan makanan dan minuman (food and beverage),
3. Pelayanan cucian tamu (laundry service),
4. Pelayanan Penunjang lainnya, seperti:
 - a. Tempat-tempat rekreasi,

- b. Fasilitas olah raga/kebugaran,
- c. Pusat bisnis,
- d. Ruang konferensi/seminar.

Klasifikasi Hotel

Pemerintah telah menetapkan kualitas dan kuantitas hotel yang menjadi kebijaksanaan yang berupa standar jenis klasifikasi yang ditujukan serta berlaku bagi suatu hotel. Penentuan jenis hotel berdasarkan letak, fungsi, susunan organisasinya dan aktifitas penghuni hotel sesuai dengan SK Menteri Perhubungan RI No. 241/4/70 tanggal 15 Agustus 1970. Hotel digolongkan atas :

- 1) *Residential Hotel*, yaitu hotel yang disediakan bagi para pengunjung yang menginap dalam jangka waktu yang cukup lama. Tetapi tidak bermaksud menginap. Umumnya terletak di kota, baik pusat maupun pinggir kota dan berfungsi sebagai penginapan bagi orang-orang yang belum mendapatkan perumahan di kota tersebut.
- 2) *Transietal Hotel*, yaitu hotel yang diperuntukkan bagi tamu yang mengadakan perjalanan dalam waktu relative singkat. Pada umumnya jenis hotel ini terletak pada jalan jalan utama antar kota dan berfungsi sebagai terminal point. Tamu yang menginap umumnya sebentar saja, hanya sebagai persinggahan.
- 3) *Resort Hotel*, yaitu diperuntukkan bagi tamu yang sedang mengadakan wisata dan liburan. Hotel ini umumnya terletak di daerah rekreasi/wisata. Hotel jenis ini pada umumnya mengandalkan potensi alam berupa view yang indah untuk menarik pengunjung.

Penentuan jenis hotel yang didasarkan atas tuntutan tamu sesuai dengan keputusan Menteri Perhubungan RI No.PM10/PW.301/phb-77, dibedakan atas:

- 1) *Bussiness hotel*, yaitu hotel yang bertujuan untuk ,melayani tamu yang memiliki kepentingan bisnis.
- 2) *Tourist hotel*, yaitu bertujuan melayani para tamu yang akan mengunjungi

objek objek wisata.

- 3) *Sport hotel*, yaitu hotel khusus bagi para tamu yang bertujuan untuk olahraga atau sport
- 4) *Research hotel*, yaitu fasilitas akomodasi yang disediakan bagi tamu yang bertujuan melakukan riset

Sedangkan penggolongan hotel dilihat dari lokasi hotel menurut Keputusan DirjenPariwisata terbagi menjadi dua, yaitu :

- 1) *Resort hotel* (pantai/gunung), yaitu hotel yang terletak didaerah wisata, baik pegunungan atau pantai. Jenis hotel ini umumnya dimanfaatkan oleh para wisatawan yang datang untuk wisata atau rekreasi.
- 2) *City hotel* (hotel kota), yaitu hotel yang terletak diperkotaan, umumnya dipergunakan untuk melakukan kegiatan bisnis seperti rapat atau pertemuan-pertemuan perusahaan.

Penggolongan berbagai jenis hotel serta bentuk akomodasi tersebut pada dasarnya tidak merupakan pembagian secara mutlak bagi pengunjung. Dapat juga terjadi overlapping yaitu saling menggunakan satu dengan yang lainnya, misalnya seorang turis tidak akan ditolak jika ingin menginap pada sebuah city hotel, ataupun sebaliknya.

Selanjutnya berdasarkan keputusan Dirjen Pariwisata No. 14/U/II/1988, tentang usaha dan pengelolaan hotel menjelaskan bahwa klasifikasi hotel menggunakan sistem bintang. Dari kelas yang terendah diberi bintang satu, sampai kelas tertinggi adalah hotel bintang lima. Sedangkan hotel-hotel yang tidak memenuhi standar kelima kelas tersebut atau yang berada dibawah standar minimum yang ditentukan disebut hotel non bintang. Pernyataan penentuan kelas hotel ini dinyatakan oleh Dirjen Pariwisata dengan sertifikat yang dikeluarkan dan dilakukan tiga tahun sekali dengan tata cara pelaksanaan ditentukan oleh Dirjen Pariwisata. Dasar penilaian yang digunakan antara lain mencakup:

- Persyaratan fisik, meliputi lokasi hotel dan kondisi bangunan.
- Jumlah kamar yang tersedia.
- Bentuk pelayanan yang diberikan
- Kualifikasi tenaga kerja, meliputi pendidikan dan kesejahteraan karyawan.

- Fasilitas olahraga dan rekreasi lainnya yang tersedia seperti kolam renang lapangan tenis dan diskotik.

Klasifikasi hotel berbintang tersebut secara garis besar adalah sebagai berikut:

a. Hotel bintang satu

- Jumlah kamar standar minimal 15 kamar dan semua kamar dilengkapi kamar mandi didalam
- Ukuran kamar minimum termasuk kamar mandi 20 m² untuk kamar double dan 18 m² untuk kamar single
- Ruang public luas 3m² x jumlah kamar tidur, minimal terdiri dari lobby, ruang makan (> 30m²) dan bar.
- Pelayanan akomodasi yaitu berupa penitipan barang berharga.

b. Hotel bintang dua

- Jumlah kamar standar minimal 20 kamar (termasuk minimal 1 suite room, 44 m²).
- Ukuran kamar minimum termasuk kamar mandi 20m² untuk kamar double dan 18 m² untuk kamar single.
- Ruang public luas 3m² x jumlah kamar tidur, minimal terdiri dari lobby, ruang makan (>75m²) dan bar.
- Pelayanan akomodasi yaitu berupa penitipan barang berharga
- penukaran uang asing, postal service, dan antar jemput.

c. Hotel bintang tiga

- Jumlah kamar minimal 30 kamar (termasuk minimal 2 suite room, 48m²).
- Ukuran kamar minimum termasuk kamar mandi 22m² untuk kamar single dan 26m² untuk kamar double.
- Ruang publik luas 3m² x jumlah kamar tidur, minimal terdiri dari lobby, ruang makan (>75m²) dan bar.
- Pelayanan akomodasi yaitu berupa penitipan barang berharga, penukaran uang asing, postal service dan antar jemput.

d. Hotel bintang empat

- Jumlah kamar minimal 50 kamar (termasuk minimal 3 suite room, 48 m²)
- Ukuran kamar minimum termasuk kamar mandi 24 m² untuk kamar single dan 28 m² untuk kamar double
- Ruang public luas 3m² x jumlah kamar tidur, minimal terdiri dari kamar mandi, ruang makan (>100 m²) dan bar (>45m²)
- Pelayanan akomodasi yaitu berupa penitipan barang berharga, penukaran uang asing, postal service dan antar jemput.
- Fasilitas penunjang berupa ruang linen (>0,5m² x jumlah kamar), ruang laundry (>40m²), dry cleaning (>20m²), dapur (>60% dari seluruh luas lantai ruang makan).
- Fasilitas tambahan : pertokoan, kantor biro perjalanan, maskapai perjalanan, drugstore, salon, function room, banquet hall, serta fasilitas olahraga dan sauna.

e. Hotel bintang lima

- Jumlah kamar minimal 100 kamar (termasuk minimal 4 suite room, 58m²)
- Ukuran kamar minimum termasuk kamar mandi 26 m² untuk kamar single dan 52m² untuk kamar double.
- Ruang public luas 3m² x jumlah kamar tidur, minimal terdiri dari lobby, ruang makan (>135m²) dan bar (>75m²).
- Pelayanan akomodasi yaitu berupa penitipan barang berharga, penukaran uang asing, postal service dan antar jemput.
- Fasilitas penunjang berupa ruang linen (>0,5m² x jumlah kamar), ruang laundry (>40m²), dry cleaning (>30m²), dapur (>60% dari seluruh luas lantai ruang makan).
- Fasilitas tambahan : pertokoan, kantor biro perjalanan, maskapai perjalanan, drugstore, salon, function room, banquet hall, serta fasilitas olahraga dan sauna.
- Dengan adanya klasifikasi hotel tersebut dapat melindungi konsumen dalam

memperoleh fasilitas yang sesuai dengan keinginan. Memberikan bimbingan pada pengusaha hotel serta tercapainya mutu pelayanan yang baik.

Hotel Resort

Resort hotel merupakan jenis hotel yang lebih cenderung kepada rekreatif, baik yang menyajikan hiburan, sarana olahraga, ataupun tempat berbelanja. Umumnya resort hotel dibangun pada tempat yang bisa dinikmati pemandangan alamnya. Oleh karena itu banyak resort yang berlokasi di tempat yang memiliki potensi alam yang bagus dan indah. Pengertian resort menurut para ahli adalah hotel yang lokasinya berada di daerah pegunungan, di tepi aliran sungai, di tepi pantai, atau di tepi danau. (*Murdhanti : 2011*).

Definisi resort adalah tempat penginapan yang mempunyai berbagai macam fasilitas khusus yang digunakan oleh wisatawan untuk kegiatan bersantai, berolahraga, dan berkeliling sambil menikmati keindahan alam yang ada sekitar resort tersebut. Contoh fasilitas adalah lapangan golf, tenis, spa, jogging track, hiking dsb. (*Pendit : 1999*)

Pengertian resort adalah pariwisata yang memenuhi 5 jenis pelayanan yang bisa disebut dengan kriteria resort. Kriteria tersebut adalah akomodasi, fasilitas rekreasi, outlet penjualan, hiburan dan pelayanan makanan dan minuman. (*O shannessy : 2001*)

Karakteristik Resort Hotel

Ada 4 (empat) karakteristik Resort Hotel sehingga dapat dibedakan menurut jenis hotel lainnya, yaitu:

1. Lokasi

Umumnya Resort Hotel berlokasi di tempat-tempat yang memiliki pemandangan indah, pegunungan, tepi pantai dan sebagainya, yang tidak dipadati oleh keramaian kota, lalu lintas yang padat dan sumber kebisingan, "Hutan Beton" dan polusi perkotaan. Pada Resort Hotel, kedekatan dengan atraksi utama dan berhubungan dengan kegiatan rekreasi merupakan tuntutan utama pasar dan akan berpengaruh pada harganya

2. Fasilitas

Motivasi pengunjung untuk bersenang-senang dengan mengisi waktu luang berpengaruh terhadap ketersedianya fasilitas pokok serta fasilitas rekreatif indoor dan outdoor. Fasilitas pokok adalah ruang tidur sebagai area privasi. Fasilitas rekreasi outdoor meliputi kolam renang, lapangan tennis, lapangan golf dan penataan landscape.

3. Arsitektur dan Suasana

Wisatawan yang ingin berkunjung ke Hotel Resort cenderung mencari akomodasi dengan arsitektur dan suasana yang diciptakan khusus dan berbeda dengan jenis hotel lainnya. Wisatawan pengguna Resort Hotel tentunya memilih suasana yang nyaman dengan arsitektur yang mendukung tingkat kenyamanannya dengan tidak meninggalkan citra yang bernuansa budaya sekitar

Berdasarkan fasilitas dan letaknya resort hotel dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

a. *Beach Resort Hotel*

Resort hotel ini berada di daerah pantai dan menggunakan keindahan dan potensi alam pantai sebagai daya tariknya.

b. *Marina Resort Hotel*

Resort hotel ini berada di daerah pelabuhan, rancangan resort ini memanfaatkan potensi utama daerah tersebut dengan melengkapi fasilitas dermaga dan kegiatan yang berhubungan dengan air.

c. *Mountain Resort Hotel*

Resort hotel ini berada di daerah pegunungan, pemandangan dan fasilitas yang bersifat natural merupakan kekuatan lokasi yang digunakan sebagai ciri rancangan resort.

d. *Health Resort and SPA*

Resort hotel ini dibangun di daerah yang memiliki potensi alam yang dapat dimanfaatkan sebagai sarana penyehatan dan kebugaran melalui aktivitas spa.

e. *Condominium, Time Share and Residential Development*

Resort ini memiliki strategi pemasaran yang menarik yaitu menawarkan sebagian dari kamar hotel ini disewa selama periode waktu yang ditentukan dalam kontrak dan biasanya dalam jangka waktu yang panjang

f. *All Suite Hotels*

Resort jenis ini merupakan golongan resort mewah, karena semua kamar yang disewakan dalam hotel tersebut tergolong dalam kelas suite.

g. *Sight-seeing Resort Hotel*

Resort jenis ini terletak di daerah yang memiliki potensi khusus atau tempat menarik seperti pusat perbelanjaan, tempat hiburan

2.3 Analisis Kelayakan Usaha

Analisis kelayakan usaha disebut juga *feasibility study* adalah kegiatan untuk menilai sejauh mana manfaat yang dapat diperoleh dalam melaksanakan suatu kegiatan usaha. Hasil analisis digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan. Apakah menerima atau menolak dari suatu gagasan usaha. Pengertian layak dalam hal ini adalah kemungkinan dari gagasan suatu usaha yang akan dilaksanakan dapat memberikan manfaat dalam arti finansial maupun sosial. Sehingga diharapkan resiko kegagalan dalam memasarkan produk dapat dilihat. Kelayakan pendirian suatu investasi harus dapat dikaji dari berbagai aspek, diantaranya :

1. Aspek Pasar dan Pemasaran

Suatu ide bisnis dianggap layak berdasarkan aspek pasar dan pemasaran jika ide bisnis tersebut dapat menghasilkan produk yang dapat diterima pasar (dibutuhkan dan diinginkan masyarakat) dengan tingkat penjualan yang menguntungkan. Secara spesifik bertujuan untuk menganalisis ketersediaan rekanan atas pemasok faktor produksi yang dibutuhkan dan menganalisis ketepatan strategi pemasaran yang akan digunakan. Jadi analisis aspek pasar dan pemasaran untuk menjawab pertanyaan: "apakah bisnis/usaha yang akan dijalankan dapat menghasilkan produk yang dapat diterima pasar dengan tingkat penjualan menguntungkan".

Menurut (D.A Aaker dan G. S Day) dalam (Soeharto, 2002) pada tahun 1990 memberikan sistematika proses pengkajian aspek pasar, seperti penilaian situasi, penyusunan strategi, pengumpulan data dan informasi, serta analisis dan peramalan. Dalam analisis pasar dan pemasaran meliputi kajian tentang analisis permintaan (*demand*), analisis pasar (*market*), analisis estimasi pendapatan bisnis dan analisis pemasaran yang di dalamnya mencakup kajian

segmentasi-targeting-positioning serta kajian 7P (*product, price, place, promotion, process, physical evidence, dan people*).

2. Aspek Legalitas

Guna melakukan penilaian atas kelayakan pada aspek legalitas perlu dilakukan analisis dengan menggunakan metode hermeneutika. Analisis ini dilakukan dengan mengkaji dan juga menafsirkan teks dan dokumen terkait dengan peraturan yang berlaku khususnya yang terkait dengan rencana pengembangan investasi. Dokumen yang diperlukan tersebut mulai dari tingkat pusat seperti undang-undang, hingga ke level daerah seperti peraturan daerah dan juga peraturan bupati dan sejenisnya. Keputusan kelayakan pada aspek legalitas ditentukan dengan cara melihat apakah terdapat peraturan yang bertentangan dengan rencana pengembangan sebuah rencana investasi atau tidak. Selain terkait dengan keberadaan peraturan, penilaian kelayakan juga ditentukan dengan melihat apakah dalam operasionalnya nanti pihak manajemen/pengelola bisa memenuhi segala dokumen yang dibutuhkan untuk proses legalitas rencana investasi tersebut. Jika tidak terdapat peraturan yang melarang atau bertentangan dan pihak manajemen bisa memenuhi kebutuhan/persyaratan dokumen yang dibutuhkan pada sebuah rencana investasi maka dilihat dari aspek legalitas dapat dikatakan bahwa sebuah rencana investasi layak untuk dilaksanakan

3. Aspek Teknis / Operasional

Pengkajian aspek teknis dalam studi kelayakan dimaksudkan untuk memberikan batasan atas garis besar parameter-parameter teknis yang berkaitan dengan perwujudan fisik proyek. Pengkajian aspek teknis amat erat hubungannya dengan aspek-aspek lain, terutama aspek ekonomi, finansial dan pasar. Untuk melakukan kajian dan analisis secara teknis dan operasional perlu diperhatikan beberapa hal sebagai berikut :

a. Penentuan lokasi.

Dalam penentuan lokasi baik lokasi kantor pusat, cabang, gudang dan pabrik yang menjadi pertimbangan adalah apakah lokasi dekat dengan bahan baku, dekat dengan pasar atau dekat dengan konsumen.

b. Penyusunan peralatan pabrik

Penentuan penyusunan peralatan mesin di dalam gedung tergantung pada pemilihan teknologi melalui proses produksi yang diinginkan apakah *continuous process* atau *intermittent process*.

c. Proses produksi termasuk pemilihan teknologi.

Penentuan proses produksi biasanya terkait dengan teknologi yang diinginkan apakah padat karya atau padat modal

d. Persediaan yang akan digunakan nantinya.

Penentuan metode persediaan yang akan digunakan nantinya tergantung dari jenis usaha yang dijalankan.

Oleh karena itu analisis aspek teknis dilakukan untuk menjawab pertanyaan: “apakah secara teknis bisnis dapat dibangun dan dijalankan dengan baik”

4. Aspek Manajemen / Organisasi

Analisis dan kajian menurut aspek manajemen dan organisasi adalah merupakan salah satu langkah yang perlu dilakukan dalam study kelayakan usaha. Secara spesifik analisis aspek manajemen dan sumber daya manusia bertujuan untuk :

- a. Menganalisis Kompetensi pihak pengelola investasi bisnis usaha serta fasilitas pendukung yang akan dikembangkan
- b. Menganalisis Adanya ketentuan dan peraturan pemerintah yang dapat mendukung aktivitas dan operasional investasi bisnis usaha
- c. Menganalisis Tercukupinya kebutuhan SDM untuk pengelolaan dan operasional investasi bisnis usaha
- d. Menganalisis Terciptanya koordinasi pengelolaan kawasan antara pemerintah, investor dan masyarakat

Adapun analisis aspek manajemen dan organisasi dilakukan untuk menjawab pertanyaan: “Apakah bisnis yang akan dijalankan dapat dibangun sesuai dengan ketentuan yang ada dan

apakah tersedia sumber daya manusia yang dibutuhkan untuk menjalankan bisnis atau usaha tersebut”

5. Aspek Ekonomi / Sosial

Aspek ekonomi dan sosial dilihat dari segi pendirian bisnis atau investasi yang berdampak secara ekonomi dan secara sosial. Secara garis besar dampak aspek ekonomi diantaranya:

- a. Dapat meningkatkan perekonomian rumah tangga melalui peningkatan pendapatan keluarga dan membuka kesempatan kerja bagi masyarakat dan tersedianya sarana dan prasarana umum.
- b. Menggali, mengatur dan menggunakan ekonomi sumber daya alam melalui pemilikan dan penguasaan sumber daya alam yang teratur, pendirian lahan yang efisien dan efektif, peningkatan nilai tambah sumber daya alam dan peningkatan sumber daya alam lainnya yang belum terjamah.
- c. Meningkatkan perekonomian pemerintah baik lokal maupun regional melalui penambahan peluang dan kesempatan kerja bagi masyarakat, memberikan nilai tambah proses manufaktur, menambah jenis dan jumlah aktivitas ekonomi nonformal, pemerataan pendistribusian pendapatan, menimbulkan efek ganda ekonomi, peningkatan produk domestik regional bruto, peningkatan pendapatan asli daerah, menambah pusat-pusat pertumbuhan ekonomi di daerah tertentu, menyediakan fasilitas umum yang dibutuhkan masyarakat, menghemat devisa apabila produk dan jasa yang dihasilkan dapat mengurangi pemakaian impor serta memperoleh pendapatan berupa pajak dari sumber-sumber yang dikelola perusahaan.
- d. Pengembangan wilayah melalui peningkatan pemerataan pendidikan, peningkatan persatuan dan kesatuan bangsa, terbukanya lingkungan pergaulan serta membuka isolasi wilayah dan cakrawala bagi penduduk.

Sedangkan dampak sosial dengan adanya suatu proyek atau investasi yang dilakukan oleh pemerintah daerah dalam beberapa bentuk antara lain:

- a. Perubahan demografi melalui terjadinya perubahan struktur penduduk menurut kelompok umur, jenis kelamin, pencaharian, pendidikan dan agama, perubahan tingkat

kepadatan penduduk, laju pertumbuhan penduduk dan pola imigrasi serta perubahan pola tenaga kerja.

- b. Perubahan budaya yang meliputi terjadinya kemungkinan perubahan kebudayaan setempat, perubahan pranata sosial, perubahan kekuasaan dan kewenangan, perubahan sikap dan persepsi masyarakat, kemungkinan terjadinya kriminalitas dan konflik antara warga asli dan pendatang dan perubahan adaptasi ekologis.

6. Analisis Kelayakan Finansial

Analisa kelayakan finansial suatu proyek adalah membandingkan biaya-biaya dengan manfaatnya dan menentukan proyek yang memiliki keuntungan yang layak. Suatu usaha dapat dilaksanakan atau tidak bila hasil yang diperoleh dapat dibandingkan dengan sumber-sumber yang diperlukan (biaya). Dalam hal ini ada beberapa kriteria investasi yang merupakan metode yang digunakan untuk menyatakan layak atau tidaknya suatu usaha. Beberapa kriteria sebagai tolak ukur penilaian kelayakan investasi adalah :

1. Net Present Value (NPV)

NPV adalah keuntungan yang akan diperoleh selama umur investasi. NPV merupakan penerimaan kas pada masa yang akan datang selama investasi berlangsung, dihitung berdasarkan nilai sekarang. Metode ini dihitung dengan cara mengurangi nilai sekarang atau nilai tunai dari penerimaan kas (*cash flow*) dengan nilai sekarang dari pengeluaran kas (*cash flow*) selama investasi modal berlangsung. Menurut Kamaluddin (2004), NPV ialah selisih antara *present value* dari investasi dengan nilai sekarang dari penerimaan-penerimaan kas bersih di masa yang akan datang. Untuk menghitung nilai *present value* diperlukan tingkat bunga yang relevan.

Secara umum didalam teori evaluasi proyek dikemukakan bahwa dengan menggunakan metode NPV paling tidak terdapat tiga kriteria penilaian yaitu :

- $NPV > 0$, maka usaha dinyatakan layak atau bermanfaat karena dapat menghasilkan penerimaan lebih besar dari modal *opportunity cost* faktor produksi modal.
- $NPV = 0$, maka usaha tersebut menghasilkan sebesar *opportunity cost* faktor produksi modal. Pada kondisi ini usaha dikatakan tidak untung atau tidak rugi.

- $NPV < 0$, maka usaha dinyatakan tidak menghasilkan nilai yang menunjukkan bahwa usaha tidak layak untuk dilakukan.

2. Internal Rate Return (IRR)

IRR merupakan kemampuan suatu usaha untuk menghasilkan pengembalian atau dianggap sebagai keuntungan atas investasi bersih yang dapat dicapainya. Salah satu kriteria investasi ini sering disebut pula dengan *time-adjusted rate of return* dengan definisi yaitu menghitung tingkat bunga yang sesungguhnya dari suatu rencana investasi agar nilai sekarang dari aliran kas bersih dapat menutup jumlah modal yang diinvestasikan (Halim dan Supomo, 1990). Dengan kata lain IRR menghitung tingkat bunga yang dapat menyamakan nilai sekarang dari investasi *cash outflow* dengan nilai sekarang dari hasil investasi tersebut. Perhitungan IRR digunakan untuk mengetahui persentase keuntungan dari suatu usaha dalam mengembalikan pinjaman. Suatu investasi dikatakan layak apabila nilai IRR lebih besar dari tingkat suku bunga yang berlaku. Dan sebaliknya jika IRR kecil dari tingkat suku bunga sebaiknya investasi tidak layak dilakukan karena tidak menguntungkan.

3. Net Benefit Cost Ratio (Net B/C Ratio)

Net B/C Ratio adalah tingkat besarnya manfaat tambahan pada setiap tambahan biaya sebesar satu satuan berupa perbandingan antara jumlah NPV positif (sebagai pembilang) dengan NPV yang negatif (sebagai penyebut). Menurut Halim dan Supomo (1990) rasio manfaat dan biaya adalah nilai perbandingan antara jumlah present value yang bernilai positif (pembilang) dengan present value yang bernilai negatif (penyebut). Suatu usaha dapat dikatakan layak (*veasible*) untuk dilaksanakan apabila nilai B/C ratio lebih dari satu.

4. Payback Periode (PP)

PP adalah suatu periode yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran investasi dengan menggunakan aliran kas melalui keuntungan yang diperoleh suatu usaha. PP bukanlah pengukur kemampuan menghasilkan laba (*profitability*) suatu investasi, tetapi mengukur jangka waktu pengembalian suatu investasi. Selama usaha dapat mengembalikan modal/investasi sebelum berakhirnya umur usaha, berarti usaha masih dapat dilaksanakan. Apabila sampai saat usaha berakhir dan belum dapat mengembalikan modal yang digunakan, maka sebaiknya usaha tidak dilanjutkan.

5. Analisis Sensitivitas (Switching Value)

Analisis sensitivitas dapat dilakukan dengan cara pendekatan *switching value* (nilai pengganti), dimana analisis ini mencari beberapa perubahan maksimum yang dapat ditolerir agar usaha masih bisa dilaksanakan dan masih memberikan keuntungan normal. Perubahan-perubahan yang dapat terjadi seperti tingkat produksi, harga jual output maupun harga input. Teknik analisis ini dilakukan secara coba-coba terhadap perubahan-perubahan yang terjadi, sehingga dapat diketahui mengenai tingkat kenaikan ataupun penurunan maksimum yang boleh terjadi agar usaha masih dapat memperoleh keuntungan sesuai dengan yang direncanakan.

BAB III

PENDEKATAN METODOLOGI

Dalam pengembangan pariwisata, seluruh “stakeholders” yang akan bergerak di bidang pariwisata perlu memahami isu-isu yang akan menjadi dasar di dalam pengembangan pariwisata yang akan dilakukan. Pemahaman terhadap isu-isu tersebut akan membantu seluruh pihak yang terlibat paham dalam menetapkan arah pembangunan kepariwisataan di daerahnya. Sebaliknya sebelum diputuskan untuk mengembangkan pariwisata, isu-isu tersebut dapat dijawab secara objektif dan logis, sehingga usaha-usaha pengembangan yang dilakukan akan membawa manfaat yang maksimal bagi wilayah dan masyarakat. Selain dapat menjawab secara logis dan objektif dalam menjawab isu-isu tadi, diperlukan pula sebuah perencanaan yang baik agar kemudian pengembangan pariwisata dapat minimal secara pembiayaan. Selain itu juga dapat meminimalkan dampak negatif yang akan terjadi kemudian. Adapun perencanaan kepariwisataan tadi dilakukan dengan menggunakan konsep perencanaan dilakukan melalui pendekatan yang berkelanjutan, inkremental, berorientasi sistem, komprehensif, terintegrasi dan memperhatikan lingkungan, dengan fokus untuk pencapaian pembangunan berkelanjutan dan keterlibatan masyarakat. Penjelasan dari elemen pendekatan perencanaan tersebut adalah sebagai berikut

A. Perencanaan dengan Metode Pendekatan Kontinyu, Incremental dan Fleksibel

Perencanaan pariwisata merupakan proses kontinu dengan melakukan penyesuaian berdasarkan hasil pemantauan dan umpan balik, namun tetap dalam kerangka kerja untuk menjaga tujuan dan kebijaksanaan dasar dari pengembangan pariwisata. Sebagai prinsip utama penyusunan Pra- Feasibility Study investasi wisata dalam bentuk sarana akomodasi berupa hotel Bintang tiga yang memperhatikan keseimbangan dengan alam dan masyarakat setempat. Dalam prinsip berkelanjutan (kontinu) ini, berusaha mengembangkan nilai-nilai :

1. Berpijak pada aspek kelestarian dengan mempertimbangkan kepentingan generasi yang akan datang.
2. Kesesuaian antara kegiatan pengembangan program dengan skala, kondisi dan karakteristik suatu wilayah.

3. Merangsang tumbuhnya kreativitas kolektif dalam perjumpaan kebudayaan pada kedua belah pihak, baik pendatang maupun masyarakat setempat.
4. Adanya antisipasi dan pemantauan terhadap proses perubahan dari program yang diselenggarakan dengan berorientasi memperkuat potensi lokal dan kemampuan masyarakat sekitar.

B. Perencanaan dengan Metode Pendekatan Sistem

Pariwisata pun semestinya dapat dipandang sebagai suatu sistem. Definisi dari sistem adalah kumpulan komponen-komponen yang satu sama lainnya saling berkaitan/berinteraksi. Dalam kaitannya dengan perencanaan pengembangan pariwisata, maka komponen-komponen pembentuk kegiatan pariwisata yang harus diperhatikan adalah sebagai:



Gambar 1. Komponen Pariwisata

- 1) Daya tarik dan kegiatan wisatawan, termasuk daya tarik alam maupun buatan.
- 2) Fasilitas dan pelayanan akomodasi, seperti hotel, wisma, tempat berkemah, losmen, dan sebagainya.
- 3) Fasilitas dan pelayanan lain, seperti, pusat pelayanan informasi wisatawan, restoran, toko cinderamata, kerajinan, fasilitas penukaran uang, rumah sakit, pos, dan sebagainya.
- 4) Fasilitas dan pelayanan transportasi, termasuk aksesibilitas di dalam maupun menuju daerah tujuan wisata.

- 5) Infrastruktur lain, seperti air bersih, listrik, pembuangan sampah dan limbah, drainase dan telekomunikasi.
- 6) Elemen institusi, termasuk perencanaan pemasaran dan program promosi, peraturan kepariwisataan, organisasi publik dan swasta yang mengelola pariwisata, insentif untuk menarik investasi dalam bidang pariwisata, pendidikan dan pelatihan bagi pegawai yang bekerja di sektor pariwisata, kesadaran masyarakat, program-program pariwisata, lingkungan dan sosial ekonomi.

C. Perencanaan dengan Metode Pendekatan Komprehensif

Berkaitan dengan pendekatan sistem, seluruh aspek dalam pengembangan pariwisata termasuk didalamnya elemen kelembagaan, lingkungan, dan dampak sosial ekonomi, harus direncanakan dan dianalisis secara komprehensif.

Pendekatan komprehensif (menyeluruh dan terpadu) merupakan pendekatan yang didasarkan pada potensi dan permasalahan yang ada, baik dalam wilayah perencanaan maupun dalam konstelasi regional secara komprehensif. Pendekatan menyeluruh memberi arti bahwa peninjauan permasalahan bukan hanya didasarkan pada kepentingan wilayah/kawasan dalam arti sempit, melainkan menyangkut kepentingan yang lebih luas.

Pendekatan secara terpadu mengartikan bahwa dalam menyelesaikan permasalahan tidak hanya dipecahkan sektor per sektor saja tetapi didasarkan kepada kerangka perencanaan terpadu antar tiap-tiap sektor, di mana dalam perwujudannya dapat berbentuk koordinasi dan sinkronisasi antar sektor.

D. Perencanaan dengan Metode Pendekatan Terintegrasi

Berkaitan dengan pendekatan sistem dan komprehensif. Perencanaan pariwisata harus direncanakan dan dikembangkan sebagai sebuah sistem yang terintegrasi baik untuk pariwisata sendiri maupun untuk perencanaan secara keseluruhan dan pengembangan secara total di daerah yang direncanakan.

Perencanaan Pariwisata yang disusun harus memiliki keterkaitan dengan strategi makro yang telah ditetapkan, baik pada tingkat nasional maupun regional. Hal ini dimaksudkan agar perencanaan tadi dapat sinergi dengan berbagai tingkat pengambilan keputusan (keterkaitan secara vertikal). Selain itu, Perencanaan Pariwisata juga harus terintegrasi dengan perencanaan

sektoral maupun sistem perwilayahan yang berkaitan. Hal tersebut dimaksudkan untuk menghindari konflik kepentingan antar sektor maupun wilayah.

E. Perencanaan dengan Metode Pendekatan Lingkungan dan Pembangunan Berkelanjutan

Kegiatan pembangunan pada dasarnya akan menimbulkan dampak terhadap lingkungan baik dampak positif maupun dampak negatif. Dampak negatif merupakan dampak yang tidak dikehendaki. Untuk itu dalam melaksanakan pembangunan yang berkelanjutan selalu diusahakan agar dampak positif dapat maksimal dan dampak negatif seminimal mungkin.

Pariwisata hendaknya direncanakan dengan baik dan tidak mengabaikan dan merusak kondisi lingkungan fisik dan sosial budaya. Lingkungan fisik dan sosial budaya hendaknya dijaga sebagai sumber daya permanen untuk pemanfaatan di masa depan.

Dalam kebijaksanaan pembangunan nasional yang berwawasan lingkungan sebagaimana tertuang dalam GBHN RI Tahun 1993, dinyatakan bahwa pembangunan yang dilaksanakan harus dapat menjamin keselarasan hubungan manusia dengan Tuhan, antara sesama manusia dengan manusia serta antara manusia dengan lingkungan sekitarnya. Untuk merealisasikan hal tersebut (khususnya pengelolaan lingkungan) pemerintah pun telah merumuskan ketentuan-ketentuan pengelolaan lingkungan hidup seperti dijelaskan dalam UU No. 23 Tahun 1997 dan PP No. 27 Tahun 1999 yang kemudian ditindak lanjuti oleh Departemen Pertambangan dan Energi dengan merumuskan beberapa ketentuan.

Ketentuan-ketentuan tersebut secara garis besar berisikan pelestarian berbagai komponen lingkungan hidup, antara lain sumber daya air, sumber daya tanah, sumber daya udara serta kesehatan dan kenyamanan lingkungan alami dan buatan.

F. Perencanaan dengan Metode Pendekatan Pelibatan Masyarakat

Penyusunan Perencanaan Pariwisata tidak terlepas dari keterlibatan masyarakat sebagai pemanfaat ruang (pelaksana Rencana Induk Pengembangan Pariwisata) dan sebagai pihak yang terkena dampak positif maupun negatif dari pelaksanaan rencana itu sendiri. Oleh karena itu dalam penyusunan rencana ini digunakan pendekatan partisipasi masyarakat (stakeholder approach) untuk mengikutsertakan masyarakat di dalam proses penyusunan rencana melalui forum diskusi pelaku pembangunan.

Perecanaan dalam hal ini harus berusaha untuk sejauh mungkin melibatkan secara aktif pelaku pembangunan yang ada dalam setiap tahapan perencanaan. Pelibatan pelaku pembangunan dalam pekerjaan ini. Di dalam penyusunan rencana ini masyarakat tidak hanya dilihat sebagai pelaku pembangunan tetapi juga sebagai pemilik dan penikmat dari pembangunan. Keterlibatan masyarakat sebagai shareholders dimaksudkan, tidak hanya untuk mengurangi ketergantungan wilayah terhadap investor dari luar wilayah. Lebih jauh diharapkan pula terjadinya kerjasama antara investor dengan masyarakat sebagai pemilik wilayah tersebut. Dengan posisi sebagai shareholders diharapkan masyarakat akan benar-benar memiliki pembangunan di wilayahnya, dapat bersaing dengan penduduk pendatang, dan dengan demikian masyarakat lokal tidak tergusur dari wilayahnya.

Adanya keterlibatan maksimal dari masyarakat lokal dalam proses perencanaan dan pengambilan keputusan akan berdampak pada pengembangan yang akan dilakukan dapat diterima dan dapat menghasilkan manfaat sosial ekonomi. Hal ini akan memungkinkan pergesekan sosial dimasyarakat akibat pembangunan pariwisata menjadi terminimalisasi.

3.1 Metode Kajian

Studi yang digunakan dalam penyusunan Dokumen Pra-feasibility study pendirian Hotel Resort Bintang Tiga di Kabupaten Pasaman Barat dan Dokumen Penunjang Lainnya ini adalah menggunakan analisis deskriptif kualitatif. Metode yang digunakan dalam studi ini lebih bersifat deskriptif kualitatif di mana data yang disajikan lebih banyak dalam bentuk deskripsi tentang jenis dan karakteristik potensi daya tarik wisata (alam, budaya, buatan) yang diperoleh melalui observasi (pengamatan), interview (wawancara), focus group discussion (diskusi kelompok terfokus), studi pustaka, dan pemeriksaan dokumen..

Dalam penelitian kualitatif, peneliti merupakan alat pengumpul data utama. Oleh karena itu, peneliti diwajibkan untuk terjun ke lapangan untuk melakukan pengamatan secara langsung dan mencatat keberadaan berbagai jenis potensi daya tarik wisata alam, budaya, dan buatan. Instrumen lainnya adalah pedoman wawancara (interview guide). Pedoman wawancara digunakan untuk memperoleh keterangan-keterangan atau informasi-informasi yang bersifat menyeluruh dan mendalam dari para informan yang telah ditentukan berdasarkan sejumlah

kriteria yang telah ditetapkan sebelumnya. Pedoman wawancara terdiri dari seperangkat pertanyaan terbuka yang disusun secara berstruktur sesuai dengan sitematika pertanyaan penelitian yang telah dirumuskan. Untuk memperoleh hasil yang maksimal, di samping menggunakan catatan wawancara, proses wawancara juga dilengkapi dengan alat bantu berupa alat perekam suara.

Untuk melakukan analisis kelayakan dalam kajian ini maka metoda yang dipakai adalah sejumlah peralatan analisis ekonomi berupa analisis *kebutuhan dan analisis kelayakan usaha yang meliputi beberapa aspek* diantaranya aspek teknis, aspek manajemen, aspek ekonomi dan social, aspek pemasaran, serta aspek keuangan.

Metode analisis keuangan (*financial analysis*) yang digunakan diantaranya adalah metode *payback period (PP)*, metode *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, dan sensitifitas analisis. Beberapa metode ini secara umum sudah dilakukan oleh beberapa ahli dalam sertiap menyusun dan menganalisis kajian kelayakan. Sedangkan analisis pada aspek ekonomi menggunakan peralatan analisis rasio *supply-demand* untuk masing-masing bidang yang menjadi objek dalam kajian ini.

3.2 Data dan Langkah Pengumpulannya

1. Data yang digunakan dalam kajian ini adalah data primer dan data sekunder.
2. Data primer dikumpulkan melalui kegiatan *Focus Group Discussion (FGD)* dan wawancara dengan beberapa responden menurut aspek kajian dan wawancara mendalam (*indepth interview*) dengan stakeholder yang terkait.
3. Data sekunder didapatkan dari dokumen-dokumen terutama dokumen laporan resmi statistik, jurnal, artikel dan penelitian-penelitian terkait.
4. Data sekunder yang dikumpulkan ini adalah yang terkait dengan semua aspek kajian baik aspek analisis kelayakan non finansial maupun aspek kajian kelayakan finansia

3.3 Metode Analisis

1. Analisis kelayakan dalam studi ini dilakukan atas analisis kelayakan non finansial yang meliputi:
 - a. aspek pasar dan pemasaran

- b. aspek teknis dan operasional
 - c. aspek manajemen dan organisasi
 - d. aspek sosial dan ekonomi
2. Analisis kelayakan dari aspek finansial meliputi:
- a. arus kas (cash flow)
 - b. analisis laba-rugi
 - c. analisis kelayakan finansial
 - d. analisis sensitifitas

Untuk melakukan analisis kelayakan dengan menggunakan arus kas (*cash flow*) dapat dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- 1) Saldo Awal Tahun
- 2) Penerimaan
- 3) Biaya variabel
- 4) Margin(= 2-3)
- 5) Biaya tetap
- 6) Investasi
- 7) Pendanaan: surplus (=4-5-6), modal sendiri dan kredit
- 8) Saldo Akhir Tahun (1+7)

Untuk melakukan analisis kelayakan dapat dilakukan dengan menggunakan Proyeksi Laba Rugi dapat dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- 1) Penerimaan
- 2) Biaya variable
- 3) Margin (= 1-2)
- 4) Biaya tetap
- 5) Laba sebelum pajak (= 3-4)
- 6) Pajak
- 7) Laba bersih (= 5-6)

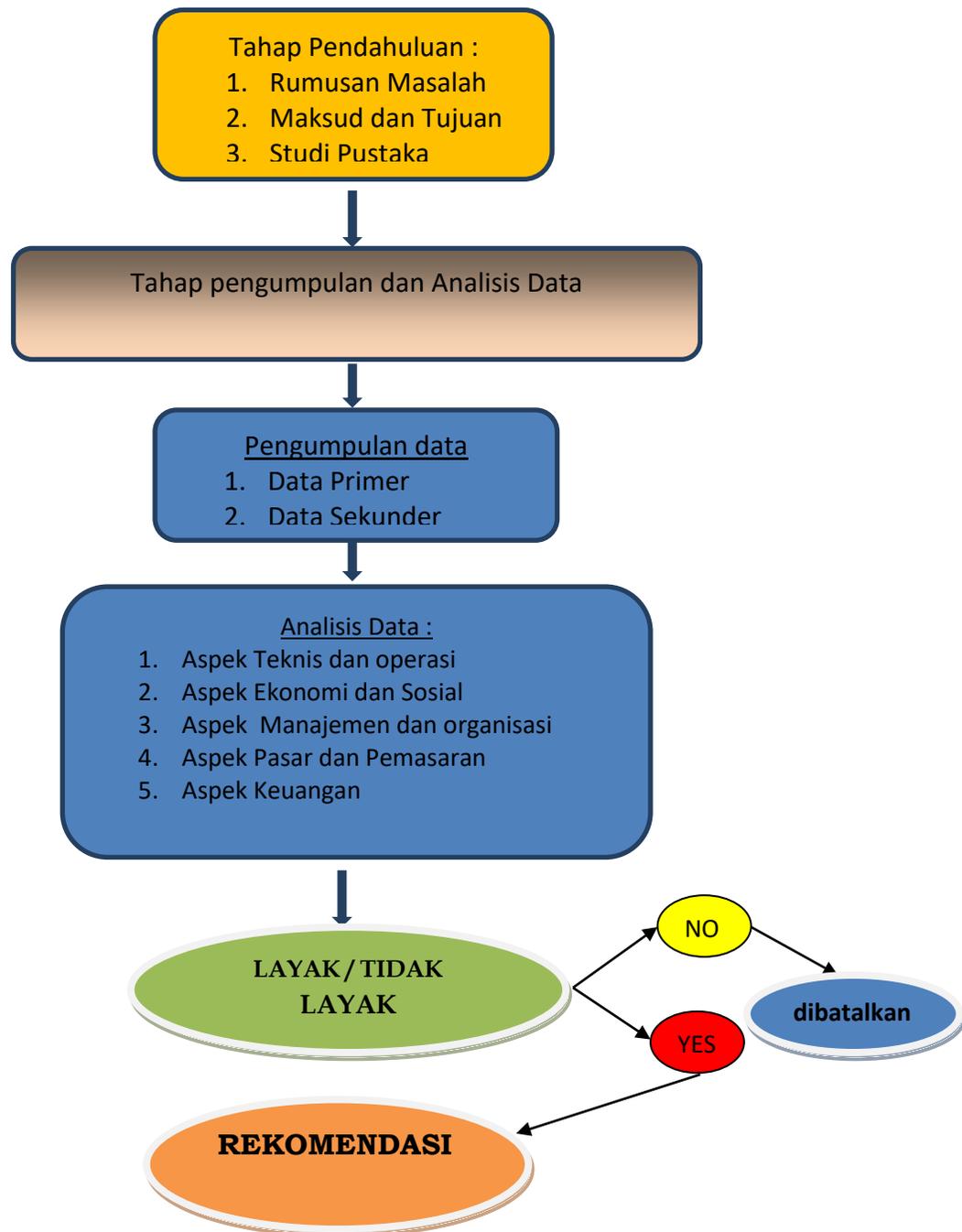
Untuk melakukan analisis kelayakan finansial maka digunakan rumus yang dikemukakan oleh Gitinger (2003). Adapun formulanya adalah sebagai berikut:

- 1) Metode periode pengembalian (Payback Periode/Method)
- 2) Metode nilai sekarang bersih (The Net Present Value Method =NPV)
- 3) Metode indeks profitabilitas
- 4) Metode internal rate of return (IRR)

Untuk mengukur tingkat sensitivitas maka secara umum menurut Gitinger digunakan formula *Switching Value* (SV) yang menggambarkan tingkat perubahan parameter tertentu yang menyebabkan NPV = 0.

3.4 Kerangka Pikir Pekerjaan

Adapun tahapan kajian digambarkan dalam flowchart berikut :



Gambar 2. Kerangka Pikir Pra Feasibility Study Investasi Hotel Bintang Tiga

BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PERENCANAAN

4.1 Profil Demografi

A. Letak Administrasi

Secara geografis, Kabupaten Pasaman Barat terletak pada bagian barat Pulau Sumatera, membentang dari arah barat ke timur antara 0003' Lintang Utara sampai 0011' Lintang Selatan dan antara 99010' - 100004' Bujur Timur. Kabupaten Pasaman Barat dilewati garis Khatulistiwa dan mempunyai luas wilayah sekitar 3.887,77 km² atau 9,19 persen dari luas wilayah Provinsi Sumatera Barat serta memiliki luas lautan seluas 800,47 km² dengan panjang garis pantai 152 km. Adapun batas-batas administrasi Kabupaten Pasaman Barat terdiri dari :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Mandailing Natal Provinsi Sumut;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Tanjung Mutiara Kabupaten Agam
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Tigo Nagari dan Kecamatan Panti, Kabupaten Pasaman;
- Sebelah Barat Kecamatan Samudera Hindia



Sumber : RTRW Kabupaten Pasaman Barat Tahun 2011-2031

Gambar 3. Peta Orientasi Kabupaten Pasaman Barat

B. Kondisi Geografis

Kabupaten Pasaman Barat terbentuk dari bentuk lahan struktural, vulkanik, fluvial, marin, dan lain-lainnya, sehingga kemiringan lerengnya menjadi bervariasi. Sebagian besar bentukan lahannya berbentuk dataran sampai bergelombang dan sisanya berbentuk perbukitan dan pegunungan. Dengan kondisi geomorfologi tersebut menyebabkan topografi wilayahnya juga bervariasi yaitu mulai dari 0 sampai 2.912 meter dpl. Disamping itu, Kabupaten Pasaman Barat juga memiliki pulau-pulau yang juga berpotensi untuk dikembangkan. Sedangkan bentukan lahan perbukitan dan pegunungan hampir sebagian besar terdapat pada bagian timur wilayah.



Sumber : RTRW Kabupaten Pasaman Barat Tahun 2011-2031

Gambar 4. Peta Administrasi Kabupaten Pasaman Barat

Secara administratif, Kabupaten Pasaman Barat dengan luas 3.887,77 Km², terdiri dari 11 kecamatan, 19 nagari dan 216 jorong. Kecamatan terluas di Kabupaten Barat adalah Kecamatan Pasaman dengan luas 508,93 Km² atau 13,09 persen luas kabupaten, sedangkan Kecamatan Sasak Ranah Pasisie merupakan wilayah yang terkecil yakni tercatat 123.31 Km² atau 3.18 persen luas kabupaten. Rincian jumlah nagari dan jorong serta luas menurut kecamatan sebagai berikut :

**Tabel. 1 Jumlah Nagari dan Jorong Serta Luas Menurut Kecamatan
Di Kabupaten Pasaman Barat Tahun 2019**

No	Kecamatan	Banyak		Luas	
		Nagari	Jorong	Km ²	Persentase
1	Sungai Beremas	1	15	440,48	11,18
2	Ranah Batahan	2	30	354,88	7,19
3	Koto Balingka	1	26	340,78	7,04
4	Sungai Aur	1	22	420,16	10,21
5	Lembah Melintang	1	16	263,77	6,91
6	Gunung Tuleh	2	20	453,97	13,57
7	Talamau	3	20	324,24	8,67
8	Pasaman	3	23	508,93	11,09
9	Luhak Nan Duo	2	14	174,21	4,47
10	Sasak Ranah Pasisie	1	11	123,71	3,10
11	Kinali	2	19	482,64	16,56
Kab. Pasaman Barat		19	216	3.887,77	100

Sumber : RTRW Kabupaten Pasaman Barat Tahun 2011-2031

Kabupaten Pasaman Barat secara geografis berada di kawasan pesisir pantai barat Sumatera yang menyebabkan suhu udara selalu panas dan lembab. Suhu udara di wilayah Kabupaten Pasaman Barat berkisar 20°C - 26°C dengan tingkat kelembaban udara sekitar 88 persen



Sumber : RTRW Kabupaten Pasaman Barat Tahun 2011-2031

Gambar 5. Peta Curah Hujan Kabupaten Pasaman Barat

C. opologi Wilayah

Kondisi topografi di wilayah Kabupaten Pasaman Barat tampaknya bervariasi antara datar, bergelombang dan bukit bergunung. Kabupaten Pasaman Barat berada pada ketinggian 0 – 2.912 meter di atas permukaan laut. Berdasarkan kondisi topografi ini maka Kabupaten Pasaman Barat secara umum dapat dikategorikan menjadi 4 (empat) kondisi sebagai berikut :

1. *Coastal land/flat land*, yaitu suatu daratan yang berawal dari garis pasang surut pada kontur elevasi 0 dengan kelerengan 0 - 3% menuju daratan pada ketinggian 5 meter dpl. Satuan topografi ini terdiri dari endapan pantai dan alluvial yang membentuk daratan rendah dan rawa-rawa berlumpur seperti di daerah Sasak, Muara Bingung dan Air Bangis serta desa-desa lainnya di pinggir pantai.
2. *Low land* dengan daratan bergelombang elevasi di atas 15 meter dpl, dengan kelerengan 3 - 8% menuju kaki bukit yang terbebas dari areal pasang surut.

3. *Middle land*

merupakan daerah bergelombang yang berawal dari batas ter-tinggi low land menuju kawasan perbukitan dengan kelerengan 8 - 15% mencapai elevasi 50 meter dpl.

4. *Up land* merupakan areal perbukitan mempunyai ketinggian hingga 2.912 di atas permukaan laut, sebagian besar merupakan wilayah kawasan lindung.

Wilayah topografi Kabupaten Pasaman Barat yang mempunyai bentang relatif datar adalah Kecamatan Sungai Baramas. Sedangkan wilayah perbukitan terdapat di sebagian besar wilayah Kecamatan Pasaman, Kecamatan Lembah Melintang, Kecamatan Kinali dan Kecamatan Talamau. Berdasarkan data mengenai tingkat kemiringan lahan (lereng), diperoleh komposisi kemiringan lahan (lereng) sebagaimana terlihat pada tabel sebagai berikut :

Tabel. 2 Ketinggian Wilayah Kecamatan Dari Permukaan Laut

No.	Kecamatan	Ketinggian dari Permukaan Laut (m)
1	Sungai Beremas	0 – 2.179
2	Ranah Batahan	0 – 1.573
3	Koto Balingka	0 – 1.575
4	Sungai Aur	0 – 2.197
5	Lembah Melintang	0 – 1.425
6	Gunung Tuleh	26 – 1.824
7	Talamau	110 – 2.913
8	Pasaman	0 – 2.193
9	Luhak Nan Duo	0 – 425
10	Sasak Ranah Pasisie	0 – 2.190
11	Kinali	0 – 2.190

Sumber : RTRW Kabupaten Pasaman Barat Tahun 2011-2031

D. Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan di kabupaten Pasaman Barat secara umum dapat dikelompokkan atas 3 (tiga) bagian besar yaitu ; penggunaan Lahan Sawah, penggunaan Lahan Bukan Sawah serta penggunaan Lahan Bukan Pertanian. Dari ketiga bagian tersebut tampaknya penggunaan lahan selama periode 2014-2018 di kabupaten Pasaman Barat di dominasi oleh penggunaan Lahan Bukan Sawah. Pada tahun 2014 penggunaan Lahan Bukan Sawah mencapai seluas 318.263 Ha atau 81,86 persen dari semua luas penggunaan lahan, sedangkan lahan bukan pertanian yang

mencapai 57.509 Ha atau sebesar 14,77 persen, dan sisanya sebesar 13.105 atau 3,37 persen merupakan lahan sawah, baik irigasi maupun tadah hujan.

Penggunaan lahan pertanian bukan sawah ini ternyata juga mengalami peningkatan pada tahun 2018 dimana mencapai seluas 328.736 Ha, sedangkan penggunaan lahan sawah turun menjadi seluas 11.628 Ha pada tahun 2018, dan lahan bukan pertanian tampaknya juga turun menjadi seluas 48.413 Ha pada tahun 2018. Untuk lebih jelasnya mengenai sebaran penggunaan lahan di Kabupaten Pasaman Barat selama periode 2014-2018 dapat dilihat pada tabel 3 sebagai berikut :

**Tabel. 3 Penggunaan Lahan Kabupaten Pasaman Barat
Tahun 2014-2018 (Dalam Ha)**

No	Penggunaan Lahan	2014	2015	2016	2017	2018
1	Lahan Sawah	13.105	13.105	13.105	13.105	11.628
	a. Irigasi	9.085	9.085	9.002	9.275	7.663
	b. Tadah hujan	4.020	4.020	4.103	3.815	3.965
	c. Rawa pasang surut	-	-	-	15	-
	d. Rawa lebak	-	-	-	-	-
2	Lahan Pertanian Bukan Sawah	318.263	318.263	330.602	330.623	328.736
	a. Tegall/ kebun	24.867	24.867	25.546	26.029	17.501
	b. Ladang/ huma	14.826	14.826	15.191	15.309	11.196
	c. Perkebunan	161.522	161.522	145.463	145.303	155.833
	d. Ditanam pohon/ padang rumput	27.933	27.933	19.302	18.919	19.261
	e. Padang penggembalaan/ padang rumput	703	703	431	638	881
	f. Sementara tidak diusahakan	2.552	2.552	1.979	1.480	6.901
	g. Lainnya (tambak, kolam, empang, hutan negara, dll)	85.860	85.860	122.690	122.945	117,163
3	Lahan Bukan Pertanian	57.409	57.409	45.070	45.049	48.413

Sumber : Pasaman Barat Dalam Angka Tahun 2019

Sedangkan peta penggunaan lahan di Kabupaten Pasaman Barat selama periode 2014 –



2018 adalah sebagai berikut :

Sumber : RTRW Kabupaten Pasaman Barat Tahun 2011-2031

Gambar 6. Peta Penggunaan Lahan Kabupaten Pasaman Barat

E. Hidrologi

Hidrologi yang dimiliki oleh Kabupaten Pasaman Barat yaitu berupa sungai, yang berasal dari 11 kecamatan yang ada di Kabupaten Pasaman Barat. Sungai yang melintas di Kabupaten Pasaman Barat terdiri dari sungai besar dan sungai kecil yang berpola dendritik. Lebih dari 100 sungai yang mengalir di wilayah Kabupaten Pasaman Barat. Berdasarkan RTRW Kabupaten Pasaman Barat Tahun 2011 – 2031 bahwa potensi cekungan air tanah (hidrogeologi) yang terpantau, air tanah bebas 445 juta m³/tahun dan air tanah tertekan 65 juta m³/tahun. Umumnya sungai-sungai besar dan kecil yang ada di wilayah Kabupaten Pasaman Barat ketinggiannya tidak jauh berbeda dengan tinggi permukaan laut. Kondisi ini yang mengakibatkan cukup banyak bagian wilayah Kabupaten Pasaman Barat yang rawan terhadap banjir/genangan.

Kondisi geohidrologi daerah Pasaman Barat mayoritas adalah daerah vulkanik dan sebagian berupa daerah batuan beku, sedimen dan lain-lain. Catchment area mengalir dari

Utara ke Selatan. Air berasal dari Gunung Tamanan dan Gunung Talamau. Daerah Pasaman Barat yang berada pada daerah pegunungan mayoritas daerah sedimen dan sebagian daerah breksi batuan vulkanik dan sebagian batuan beku asam, dengan produktivitas yang sedang sampai rendah. Daerah yang terdiri dari dataran rendah sampai aluvial sungai, umumnya berada pada daerah konglomerat/breksi dan batuan berporous.



Sumber : RTRW Kabupaten Pasaman Barat Tahun 2011-2031

Gambar 7. Peta Daerah Aliran Sungai Kabupaten Pasaman Barat

F. Penetapan Kawasan Strategis

Sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Pasaman Barat Tahun 2011-2031, terdapat tiga kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan strategis di Kabupaten Pasaman Barat, yaitu :

1. Kawasan Simpang Empat

Kawasan ini merupakan ibukota kabupaten yang mempunyai kecenderungan pertumbuhan lebih tinggi dibanding pusat perkotaan lainnya. Sebagai ibukota kabupaten, Simpang Empat mempunyai fungsi dan peran penting dalam konteks pelayanan pada segala bidang. Untuk mengoptimalkan fungsi dan perannya serta

terciptanya kawasan perkotaan yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan diperlukan penataan yang terencana dan terprogram dengan baik.

2. Kawasan Kinali

Kawasan Kinali merupakan kawasan yang tumbuh paling pesat secara ekonomi kewilayahan. Kecamatan Kinali terdiri dari Nagari Kinali dan Nagari Katiagan. Luas Kecamatan Kinali hampir 463 Km² meliputi sebagian dari Gunung Pasaman hingga pesisir pantai. Sumber daya alam yang terbesar adalah bidang kehutanan, kelautan, perkebunan, pertanian, peternakan, perikanan dan pariwisata.

3. Kawasan Air Bangis

Air Bangis adalah ibukota Kecamatan Sungai Beremas yang merupakan kawasan perkotaan pantai yang sudah tumbuh sejak zaman kerajaan Indrapura sampai sekarang. Selain sebagai kawasan bersejarah, Air Bangis juga mempunyai objek wisata baik wisata alam (bahari) maupun budaya. Saat ini sedang dibangun pelabuhan laut yang diarahkan untuk angkutan barang di kawasan ini. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar peta berikut :

Sumber : RTRW Kabupaten Pasaman Barat Tahun 2011-2031



Gambar 8. Peta Kawasan Strategis Kabupaten Pasaman Barat

4.2 Profil Demografis

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Kabupaten Pasaman Barat, jumlah penduduk Kabupaten Pasaman Barat pada tahun 2017 mencapai 427295 jiwa. Sedangkan pada tahun 2020 jumlah penduduk kabupaten Pasaman Barat sudah mencapai sebanyak 431672. Hal ini berarti bahwa selama periode 2017-2020 laju pertumbuhan penduduk kabupaten Pasaman Barat secara rata-rata mencapai sebesar 4,17 % per-tahun. Kenyataan yang demikian menunjukkan bahwa laju pertumbuhan penduduk di kabupaten Pasaman Barat merupakan salah satu termasuk yang tinggi dibandingkan dengan laju pertumbuhan penduduk di daerah kabupaten lainnya.

Jumlah penduduk sebanyak 431672 jiwa ini terdiri dari penduduk laki-laki sebanyak 218573 jiwa dan perempuan sebanyak 213099 jiwa. Jumlah penduduk ini tersebar pada 11 kecamatan yang terdapat di kabupaten Pasaman Barat. Kecamatan yang memiliki penduduk paling banyak adalah kecamatan Pasaman dimana jumlah penduduknya mencapai sebanyak 77.102 jiwa yang terdiri dari penduduk laki-laki sebanyak 38.941 jiwa dan perempuan sebanyak 38.161 jiwa. Sedangkan kecamatan yang memiliki jumlah penduduk paling sedikit adalah kecamatan Sasak Ranah Pasisia dengan jumlah penduduk hanya sebanyak 14.946 jiwa. Adapun jumlah penduduk kabupaten Pasaman Barat tahun 2020 dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel. 4 Jumlah Penduduk Kabupaten Pasaman Barat Menurut Jenis Kelamin Perkecamatan Tahun 2020

Kecamatan	Laki-laki (jiwa)	Perempuan (jiwa)	Jumlah (jiwa)
1. Sungai Berawan	11.100	11.100	22.200
2. Bukit Sandan	11.000	11.000	22.000
3. Bukit Sandan	11.100	11.100	22.200
4. Sungai Nua	11.200	11.200	22.400
5. Jembak Nelayang	11.700	11.700	23.400
6. Gunung Sahit	11.200	11.200	22.400
7. Talaman	11.200	11.200	22.400
8. Pasaman	38.941	38.161	77.102
9. Ladaik Nandak	11.200	11.200	22.400
10. Ladaik Nandak	11.200	11.200	22.400
11. Sasak	11.200	11.200	22.400
Kabupaten Pasaman Barat	218.573	213.099	431.672

Sumber : Pasaman Barat Dalam Angka Tahun 2021

Salah satu permasalahan kependudukan di Kabupaten Pasaman Barat adalah penyebaran yang tidak merata, hal ini akan berdampak terhadap perencanaan pola pembangunan yang akan dilaksanakan. Secara umum, ketidakmerataan ini dapat disebabkan oleh beberapa faktor antara lain : keadaan geografis, letak pusat pemerintahan dan perekonomian, pusat pendidikan, penyediaan lapangan pekerjaan, serta fasilitas umum lainnya yang merupakan daya tarik tersendiri bagi penduduk sehingga menyebabkan penduduk terkonsentrasi pada suatu wilayah.

Kecamatan Luhak Nan Duo memiliki jumlah penduduk 44.084 jiwa dengan luas wilayah hanya 174,21 km², sehingga kecamatan ini merupakan kecamatan dengan kepadatan penduduk tertinggi, mencapai 253.05 jiwa per km², melebihi kepadatan penduduk Kecamatan Pasaman yang hanya 151,50 jiwa per km². Jumlah penduduk dan kepadatan penduduk Kabupaten Pasaman Barat per kecamatan tahun 2020 dapat dilihat pada tabel 5. berikut.

Tabel. 5 Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Kabupaten Pasaman Barat Perkecamatan Tahun 2020

No	Kecamatan	Jumlah Penduduk	Luas Wilayah (km ²)	Kepadatan
1	Sungai Beremas	27556	440,48	62,56
2	Ranah Batahan	27481	354,88	77,44
3	Koto Balingka	30550	340,78	89,65
4	Sungai Aur	36031	420,16	85,76
5	Lembah Malintang	49289	263,77	186,86
6	Gunung Tuleh	24166	453,97	53,23
7	Talamau	29805	324,24	91,92
8	Pasaman	77102	508,93	151,50
9	Luhak Nan Duo	44084	174,21	253,05
10	Sasak Ranah Pasisie	14946	123,71	120,81
11	Kinali	70662	472,64	146,41
Jumlah		431672	3.887,77	111,03

Sumber : Pasaman Barat Dalam Angka Tahun 2021

4.3 Profil Ekonomi

Salah satu tujuan pembangunan daerah termasuk di Kabupaten Pasaman Barat pada era pelaksanaan otonomi daerah adalah untuk memacu pertumbuhan ekonomi daerah. Menurut

Mankew (2007), Mudradjad Kuncoro (2004) dan Brojonegoro (2006) pertumbuhan ekonomi digunakan sebagai salah satu alat ukur untuk melihat perkembangan pembangunan ekonomi suatu daerah. Selanjutnya, Tim peneliti dari Lembaga Penelitian Ekonomi Masyarakat (LPEM) FE-UI mengemukakan bahwa terjadinya peningkatan dan pemerataan pertumbuhan dan pembangunan ekonomi diharapkan dapat mendorong peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Kegiatan pembangunan yang dilaksanakan untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah tersebut hendaklah memperhatikan antara lain; kondisi ekonomi masyarakat yang ada, potensi sumberdaya alam dan sumberdaya manusia, kemampuan daya saing daerah serta infrastruktur yang tersedia (Sadono Sukirno, 2009). Dengan mempertimbangkan beberapa aspek tersebut maka selanjutnya disusunlah perencanaan pembangunan daerah serta berbagai macam program dan kegiatan yang relevan untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah. Penyusunan strategi pembangunan baik jangka pendek maupun jangka panjang dalam rangka mencapai pertumbuhan ekonomi yang diinginkan membutuhkan penanaman modal yang terencana.

Selanjutnya, keberadaan perencanaan penanaman modal tersebut diharapkan dapat meningkatkan minat para calon investor untuk menanamkan modalnya di masa mendatang di Pasaman Barat. Sebab Kabupaten Pasaman Barat merupakan salah satu daerah yang memiliki potensi ekonomi untuk ditumbuh kembangkan di masa datang. Berkaitan dengan hal itu, maka pada bagian ini akan diuraikan mengenai perkembangan Produk Domestik Regional Bruto, Pertumbuhan Ekonomi dan Kontribusinya, Pendapatan Per-Kapita serta perkembangan Investasi atau Penanaman Modal di wilayah Kabupaten Pasaman Barat.

4.3.1 Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)

Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) merupakan salah satu indikator penting untuk mengetahui kondisi ekonomi di suatu daerah dalam suatu periode tertentu, baik Atas Dasar Harga Berlaku (ADHB) maupun Atas Dasar Harga Konstan (ADHK). PDRB pada dasarnya merupakan jumlah nilai tambah yang dihasilkan oleh seluruh unit usaha dalam suatu daerah tertentu, atau merupakan jumlah nilai barang dan jasa akhir yang dihasilkan oleh seluruh unit ekonomi pada suatu daerah.

Perkembangan PDRB Kabupaten Pasaman Barat, baik menurut harga berlaku (PDRB-ADHB) maupun menurut harga konstan (PDRB-ADHK) tampaknya mengalami peningkatan dari tahun ke tahun selama periode 2016-2019, walau pada tahun 2020 sempat mengalami penurunan. Pada tahun 2016, nilai PDRB-ADHB Kabupaten Pasaman Barat sebesar 12,7 triliun rupiah dan kemudian meningkat menjadi 15,24 triliun rupiah pada tahun 2020. Hal ini berarti secara rata-rata, pertumbuhan PDRB menurut harga berlaku selama periode 2016-2020 mencapai sebesar 4,53 % per tahun.

Selama periode 2016-2020 ternyata laju pertumbuhan ekonomi menurut harga berlaku yang tertinggi terjadi pada tahun 2017 dimana mencapai sebesar 7,08 %, Relatif tingginya laju pertumbuhan ekonomi kabupaten Pasaman Barat pada tahun 2017 itu, menunjukkan bahwa produktivitas dan kinerja pembangunan di kabupaten Pasaman Barat cukup bagus. Sedangkan laju pertumbuhan ekonomi yang paling rendah selama periode tersebut adalah pada tahun 2020 dimana pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan hingga 0,94% dari tahun sebelumnya. Kondisi yang demikian sebenarnya adalah wajar terjadi sebab kondisinya lebih banyak dipengaruhi oleh faktor eksternal yaitu perkembangan perekonomian nasional maupun perekonomian provinsi Sumatera Barat. Pada tahun 2020 perekonomian nasional juga mengalami kontraksi sebesar 2,07%, sedangkan laju pertumbuhan ekonomi provinsi Sumatera Barat mengalami penurunan hingga 1,19%. Adapun perkembangan PDRB menurut harga berlaku maupun menurut harga konstan tahun 2010 dapat dilihat dalam tabel 6 sebagai berikut:

Tabel. 6 Perkembangan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kabupaten Pasaman Barat ADHB dan ADHK, Tahun 2016 – 2020

Tahun	PDRB ADHB		PDRB ADHK	
	Nilai (Juta rupiah)	Pertumbuhan (%)	Nilai (Juta rupiah)	Pertumbuhan (%)
2016	12.794,25	-	8.853.519	-
2017	13.699,70	7,08	9.357.817	5,34
2018	14.603,18	6,59	9.857.619	5,21
2019	15.390,74	5,39	10.385.392	4,45

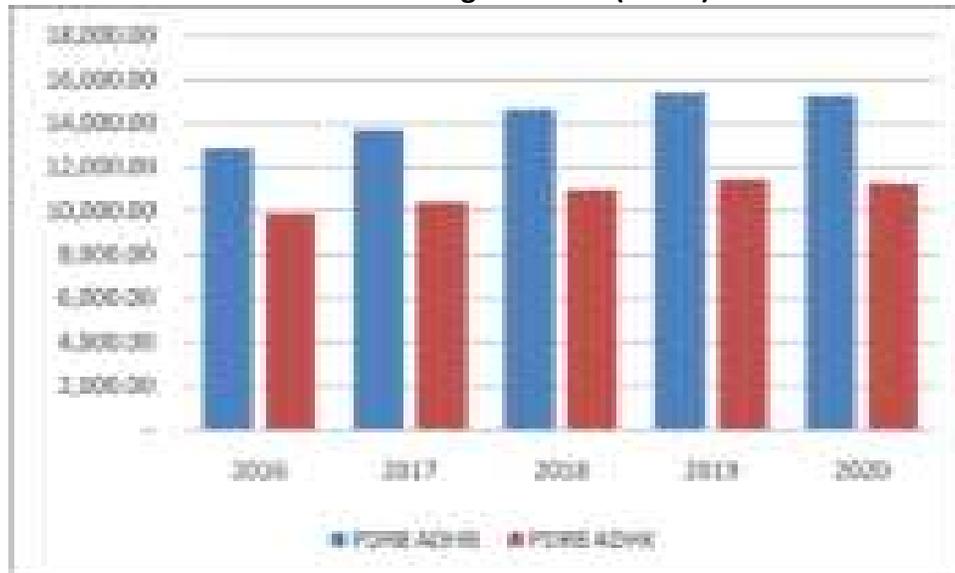
Tahun	PDRB ADHB		PDRB ADHK	
	Nilai (Juta rupiah)	Pertum- buan (%)	Nilai (Juta rupiah)	Pertum- buan (%)
2020	15.245,61	-0,94	10.930.767	-1,34
Rata-rata		4,53		3,42

Sumber: Badan Pusat Statistik, data diolah

Selanjutnya, bila dilihat perkembangan PDRB berdasarkan harga konstan 2010 (ADHK) ternyata nilainya juga mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, walau nilai PDRB (ADHK) pada tahun 2020 sempat mengalami penurunan. Pada Tahun 2016, PDRB ADHK Kabupaten Pasaman Barat mencapai sebesar 9,86 triliun rupiah, kemudian meningkat menjadi 11,26 triliun rupiah di tahun 2020. Hal ini berarti PDRB ADHK tahun 2010 untuk Kabupaten Pasaman Barat selama periode 2016 – 2020 mengalami pertumbuhan sebesar 3,42% per tahun.

Terjadinya peningkatan atau pertumbuhan PDRB menurut harga konstan yang relatif cukup tinggi tersebut adalah didukung oleh peningkatan nilai dari sektor Pertanian, Kehutanan dan perikanan dengan nilai Rp. 4.828,67 Milyar, sektor industri pengolahan dengan nilai Rp. 1.599,42 Milyar dan sektor perdagangan besar dan eceran; reparasi mobil dan sepeda dengan nilai Rp. 1.327,62 milyar. Disamping ketiga sektor tersebut sektor PDRB lain yang juga memberikan kontribusi besar terhadap peningkatan PDRB adalah sektor informasi dan komunikasi dengan nilai sebesar Rp. 803,9 milyar dan sektor konstruksi dengan nilai Rp. 709,01 milyar. Berikut disajikan Gambar 4.1 yang menjelaskan grafik perkembangan PDRB ADHB dan ADHK Kabupaten Pasaman Barat tahun 2016 – 2020 sebagai berikut :

Perkembangan PDRB Kabupaten Pasaman Barat Atas Dasar Harga Berlaku (ADHB) dan Atas Dasar Harga Konstan (ADHK)



Gambar 9. Perkembangan PDRB Kabupaten Pasaman Barat Atas Dasar Harga Berlaku (ADHB) dan Atas Dasar Harga Konstan (ADHK)

4.3.2 Perkembangan Pertumbuhan Ekonomi

Perkembangan pertumbuhan ekonomi suatu daerah merupakan salah satu indikator penting yang menunjukkan keberhasilan kinerja Pemerintah Daerah. Artinya semakin tinggi laju pertumbuhan ekonomi suatu daerah, maka akan semakin bagus pula kinerja Pemda di daerah itu. Pertumbuhan ekonomi Kabupaten Pasaman Barat selama periode 2016-2020 tampaknya mengalami penurunan. Pada tahun 2016 laju pertumbuhan ekonomi Kabupaten Pasaman Barat adalah sebesar 5,34 %, dan kemudian sebesar 5,21 % pada tahun 2018. Angka ini kembali turun pada tahun berikutnya. Pada tahun 2019 pertumbuhan ekonomi Kabupaten Pasaman Barat sebesar 4,45% dan pada tahun 2020 pertumbuhan PDRB mengalami penurunan hingga 1,34%.

Namun demikian bila dibandingkan dengan laju pertumbuhan rata-rata PDRB Provinsi Sumatera Barat, ternyata secara rata-rata laju pertumbuhan ekonomi kabupaten Pasaman Barat tampaknya masih relative lebih tinggi. Pada tahun 2016-2020 laju pertumbuhan ekonomi Sumatera Barat adalah sebesar 4,28 %, sedangkan laju pertumbuhan rata-rata Kabupaten Pasaman Barat mencapai 4,87% per tahun.

Jika dilihat berdasarkan lapangan usaha, selama periode 2016 – 2020 terdapat beberapa lapangan usaha utama yang memiliki pertumbuhan yang cukup tinggi, antara lain: sektor Informasi dan Komunikasi dengan pertumbuhan rata-rata: 10%, sektor jasa pendidikan dengan pertumbuhan rata-rata 7,3% dan sektor jasa kesehatan dan kegiatan social dengan pertumbuhan rata-rata sebesar 7%. Kenyataan ini menunjukkan bahwa beberapa sektor lapangan usaha tersebut memiliki potensi yang bagus untuk ditumbuhkembangkan pada masa yang akan datang dalam rangka mendorong percepatan pertumbuhan PDRB Kabupaten Pasaman Barat. Hal ini dapat dilakukan dengan adanya kebijakan alokasi anggaran yang memprioritaskan terhadap ketiga sektor lapangan usaha ekonomi yang potensial tersebut.

Disamping beberapa sektor PDRB seperti di atas, sektor PDRB lain yang juga memiliki potensi dan prospek yang cerah untuk dikembangkan dimasa mendatang adalah sektor jasa lainnya dengan pertumbuhan rata-rata 6,0 %, Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motordengan pertumbuhan rata-rata 5,9 %, sector konstruksi dengan pertumbuhan rata-rata 5,8% serta sector penyedia akomodasi makan dan minum dengan pertumbuhan rata-rata sebesar 5%. Untuk lebih jelasnya mengenai perkembangan laju pertumbuhan masing-masing lapangan usaha ekonomi di kabupaten Pasaman Barat selama periode 2016–2020 dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel. 7 Pertumbuhan PDRB – ADHK 2010 berdasarkan Lapangan Usaha Kabupaten Pasaman Barat Tahun 2016 – 2020

Lapangan Usaha		2016	2017	2018	2019	2020	Rata – rata
A	Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	3,06	3,58	5,12	3,61	-1,29	2,8
B	Pertambangan dan Penggalian	6,02	4,26	8,18	5,77	-2,46	4,4
C	Industri Pengolahan	6,06	4,18	0,32	-3,91	-2,32	0,9
D	Pengadaan Listrik dan Gas	10,35	3,46	3,49	2,02	-6,15	2,6
E	Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	6,52	5,66	3,91	5,51	2,43	4,8
F	Konstruksi	8,07	9,09	7,29	8,58	-4,22	5,8
G	Perdagangan Besar dan	7,28	8,06	7,5	8,02	-1,13	5,9

Lapangan Usaha		2016	2017	2018	2019	2020	Rata – rata
	Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor						
H	Transportasi dan Pergudangan	8,8	7,8	7,29	9,42	-11,04	4,5
I	Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	9,66	9,23	7,89	9,64	-11,56	5,0
J	Informasi dan Komunikasi	9,43	11,22	9,39	11,82	8,04	10,0
K	Jasa Keuangan dan Asuransi	7,77	2,21	1,08	3,25	0,71	3,0
L	Real Estat	5,44	4,75	4,87	7,46	0,03	4,5
M,N	Jasa Perusahaan	5,34	5,68	5,59	6,74	-3,97	3,9
O	Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	5,26	4,92	6,93	6,23	-0,88	4,5
P	Jasa Pendidikan	8,93	7	6,47	9,41	4,5	7,3
Q	Jasa Kesehatan & Kegiatan Sosial	4,12	8,07	7,67	7,97	7,26	7,0
R,S,T,U	Jasa lainnya	11,55	9,28	9,18	9,94	-10,16	6,0
Produk Domestik Regional Bruto		5,34	5,34	5,21	4,45	-1,34	

Sumber: Badan Pusat Statistik, PDRB – ADHK 2010, data diolah

4.3.3 Perkembangan Struktur Ekonomi

Perkembangan struktur ekonomi Kabupaten Pasaman Barat selama periode 2016-2020 didominasi oleh sektor Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan, sektor Industri Pengolahan serta sektor Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor. Kenyataan ini adalah wajar dan rasional sebab sebagai daerah yang memiliki potensi sektor pertanian, maka ketiga sektor tersebut merupakan sektor yang selalu cepat perkembangannya dibandingkan dengan sektor usaha lainnya. Adapun besarnya kontribusi masing-masing sektor lapangan usaha ekonomi yang mencapai di atas 10 % dimana masing-masingnya adalah 42,16%, 14,46%, dan 11,88%. Ketiga sektor yang memiliki kontribusi yang besar tersebut sudah tentu akan memiliki daya tarik sendiri bagi para calon investor untuk menanamkan modalnya.

Suatu hal yang cukup menarik ketiga sektor ini memiliki untuk dikembangkan oleh para calon investor. Sebab sesuai dengan potensi sumber daya pertaniannya, hasil produk pertanian yang dihasilkan akan sangat menguntungkan bagi para investor, sebab hasil produk pertanian tersebut bisa langsung di olah menjadi produksi industri, sehingga nilai tambah (*value added*) nya juga bisa lebih besar nilainya. Sementara itu bagi calon investor yang bergerak dibidang industri pengolahanproduk hasil pertanian sudah tidak perlu lagi mengeluarkan biaya transportasi yang relatif cukup besar, sebab lokasi industri sudah langsung didekat bahan baku yang tersedia.

Disamping ketiga sektor yang memberikan kontribusi yang paling besar tersebut terhadap PDRB, beberapa sektor lainnya yang juga cukup tinggi kontribusinya adalahsektor konstruksi sebesar 7,08 %, sektor Transportasi dan pergudangan sebesar 5,10 % sertasektor Informasi dan Komunikasi sebesar 4,82 % Sedangkan beberapa sektor lainnya seperti sektor pengdaaan air, pengelolaan sampah, limbah dan daur ulang, pengdaan listrik dan gas, penyedia akomodasi makan dan minum, jasa perusahaan, dan jasa lainnya masing-masing memiliki kontribusi lebih kecil dari 1%. Hal ini berarti untuk beberapa sektor yang konstribusinya tidak begitu besar tersebut tentu akan kurang menarik bagi para calon investor untuk menanamkan modalnya di sektor tersebut.Adapun perkembangan kontribusi masing – masing lapangan usaha terhadap PDRB Kabupaten Pasaman Barat disajikan pada Tabel 8berikut.

Tabel. 8 Kontribusi Lapangan Usaha terhadap PDRB ADHK Kabupaten Pasaman Barat Tahun 2016 – 2020 (%)

Lapangan Usaha		2016	2017	2018	2019	2020	Rata – rata
A	Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	43,85	43,33	42,8	40,97	39,84	42,16
B	Pertambangan dan Penggalian	1,72	1,7	1,76	1,83	1,81	1,76
C	Industri Pengolahan	15,69	15,43	14,81	13,08	13,3	14,46
D	Pengadaan Listrik dan Gas	0,02	0,02	0,02	0,03	0,02	0,02
E	Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
F	Konstruksi	6,49	6,68	6,91	7,57	7,76	7,08
G	Perdagangan Besar dan	11,17	11,32	11,77	12,62	12,53	11,88

Lapangan Usaha		2016	2017	2018	2019	2020	Rata - rata
	Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor						
H	Transportasi dan Pergudangan	4,84	4,93	5,04	5,55	5,16	5,10
I	Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	0,56	0,58	0,6	0,68	0,62	0,61
J	Informasi dan Komunikasi	4,22	4,46	4,68	5,13	5,59	4,82
K	Jasa Keuangan dan Asuransi	2,01	1,94	1,87	1,92	1,98	1,94
L	Real Estat	1,45	1,44	1,45	1,56	1,6	1,50
M,N	Jasa Perusahaan	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06
O	Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	3,83	3,95	4	4,35	4,8	4,19
P	Jasa Pendidikan	2,39	2,42	2,44	2,71	2,88	2,57
Q	Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	1,06	1,08	1,11	1,2	1,34	1,16
R,S,T, U	Jasa lainnya	0,62	0,64	0,67	0,73	0,68	0,67

Sumber: Badan Pusat Statistik, PDRB – ADHK 2010, data diolah

4.3.4 Perkembangan PDRB Per-Kapita

Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) per kapita baik nasional maupun daerah merupakan salah satu faktor penting dalam menunjukkan tingkat kesejahteraan masyarakat. Artinya semakin tinggi tingkat pendapatan per kapita suatu daerah maka akan semakin sejahtera pula masyarakat di daerah tersebut.

Selama periode 2016-2020, pendapatan per kapita penduduk Kabupaten Pasaman Barat mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Pada tahun 2016, PDRB per kapita Kabupaten Pasaman Barat adalah sebesar Rp.21,14 juta rupiah dan kemudian meningkat menjadi sebesar Rp.25,32 juta rupiah pada tahun 2020. Hal ini berarti bahwa pertumbuhan PDRB per-kapita kabupaten Pasaman Barat selama periode 2016-2020 secara rata-rata adalah sebesar 4,63 %

per-tahun. Adapun perkembangan PDRB per Kapita Kabupaten Pasaman Barat selama periode 2016-2020 dapat dilihat pada tabel 9 berikut :

Tabel. 9 PDRB per Kapita Kabupaten Pasaman Bara Tahun 2016 – 2020

Tahun	PDRB ADHK (Juta Rupiah)	Jumlah Penduduk	PDRB Perkapita (Juta Rupiah)
2016	8.853.519	418.785	21,14
2017	9.357.817	427.295	21,90
2018	9.857.619	435.612	22,63
2019	10.385.392	443.722	23,40
2020	10.930.767	431.672	25,32
Rata-rata			22,88

Sumber: Badan Pusat Statistik, data diolah

4.3.5. Perkembangan PMDN Dan PMA

Perkembangan nilai realisasi investasi di Kabupaten Pasaman Barat selama periode 2015-2019 tampaknya berfluktuasi. Pada tahun 2015 nilai realisasi Penanaman Modal adalah sebesar Rp. 1.583,98, dan kemudian naik secara signifikan menjadi sebesar Rp. 3,560,36,-. Akan tetapi pada tahun 2018 nilai total investasi ini turun lagi secara drastis menjadi sebesar Rp. 1,075,15, dan terus meningkat kembali secara signifikan menjadi sebesar Rp. 3,314,87. Terjadinya fluktuasi nilai realisasi jumlah investasi di kabupaten Pasaman Barat ini tampaknya disebabkan oleh pengaruh jumlah Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) dan juga jumlah Penanaman Modal Asing (PMA). Fakta menunjukkan pada saat nilai Penanaman Modal Dalam Negeri dan nilai realisasi Penanaman Modal Asing meningkat, maka nilai total realisasi Investasi di kabupaten Pasaman Barat tampaknya juga meningkat, dan begitu juga sebaliknya.

Disamping itu, dalam beberapa tahun terakhir ini selama periode 2015-2019 nilai realisasi Investasi di kabupaten Pasaman Barat tampaknya di dominasi oleh Penanaman Modal Dalam Negeri. Pada tahun 2015 kontribusi nilai realisasi Penanaman Modal Dalam Negeri adalah sebesar 67,96 %, dan pada tahun 2019 malahan kontribusinya meningkat sangat besar sekali dimana mencapai sebesar 98,51 %. Relatif besarnya kontribusi dari Penanaman Modal Dalam Negeri ini memberikan gambaran bahwa sampai sekarang ini potensi untuk berinvestasi

di kabupaten Pasaman Barat masih dilakukan oleh para investor didalam negeri. Pada hal dari sisi komoditi unggulan yang bisa dikembangkan sebenarnya peluang investor asing untuk menanamkan modalnya juga cukup besar. Sehubungan dengan hal ini maka OPD terkait terutama Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPM & PTSP) sebaiknya mulai menentukan skala prioritas bagi para calon investor, sehingga kegiatan promosi yang dilakukan bisa lebih fokus, efektif dan efisien.

Dengan adanya penentuan skala prioritas ini dan ditindaklanjuti dalam bentuk kegiatan promosi secara intensif, maka diharapkan para investor akan semakin tertarik untuk menanamkan modalnya di wilayah kabupaten Pasaman Barat. Dengan demikian maka nilai realisasi investasi serta sekaligus penyerapan lapangan kerja sudah tentu juga akan mengalami peningkatan. Bila nilai realisasi investasi serta jumlah tenaga kerja juga meningkat, maka pendapatan masyarakat serta pertumbuhan ekonomi daerah kabupaten Pasaman Barat juga akan meningkat. Untuk lebih jelasnya mengenai perkembangan realisasi Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) maupun realisasi Penanaman Modal Asing (PMA) selama periode 2015-2019 di kabupaten Pasaman barat dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel. 10 Perkembangan Penanaman Modal di Kabupaten Pasaman Barat Tahun 2015-2019

No	Indikator	Satuan	Tahun				
			2015	2016	2017	2018	2019
1	Nilai Total Inestasi		1.583,98	1.718,83	3,560,36	1,075,15	3,314,87
	- PMDN	Rp. M	1.076,4	1.516,23	2.920,01	1.053,77	3.265,34
	- PMA	Rp. M	507,58	202,60	640,35	21,38	49,53
2	Dalam (%)	Total	100	100	100	100	100
	- PMDN	(%)	67,96	88,21	82,08	98,01	98,51
	- PMA	(%)	32,04	11,79	17,98	1,99	1,49

Sumber: RPJMD Kabupaten Pasaman Barat Tahun 2016-2021.

4.3.6. Rasio Investasi/PMDN dengan PDRB

Perkembangan rasio investasi terhadap PDRB juga merupakan salah satu indikator yang dapat menunjukkan kualitas kinerja Pemda pada suatu daerah. Artinya semakin besar nilai rasio antara investasi dengan PDRB maka akan semakin bagus kualitas layanan yang diberikan oleh

Pemda di daerah tersebut. Perkembangan rasio investasi dalam hal ini PMDN dengan PDRB di Kabupaten Pasaman Barat dari tahun ke tahun secara umum tampaknya berfluktuasi, namun secara rata-rata angka rasionya relatif cukup tinggi dimana mencapai sebesar 15,02 % per-tahun.

Pada tahun 2015 rasio investasi atau PMDN terhadap PDRB adalah mencapai sebesar 10,06%, dan kemudian terus meningkat secara signifikan menjadi sebesar 22,82 % pada tahun 2017. Akan tetapi pada tahun 2018 rasio PMDN terhadap PDRB ini turun kembali secara drastis menjadi sebesar 7,49 %. Namun demikian pada tahun 2019 rasio inestasi PMDN terhadap PDRB meningkat kembali secara tajam sehingga menjadi sebesar 21,77 %. Terjadinya fluktuasi dari perkembangan rasio penanaman modal ini sudah tentu tidak terlepas dari potensi serta informasi yang tersedia bagi para calon investor untuk menanamkan modalnya di kabupaten Pasaman Barat. Oleh karena potensi sumber daya yang tersedia masih cukup memadai, maka mau tidak mau ketersediaan informasi serta kepastian layanan perizinan harus didapatkan oleh para calon investor yang tertarik untuk menanamkan modalnya juga sudah harus ada. Adapun perkembangan rasio investasi atau PMDN terhadap PDRB selama periode 2015-2019 dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel. 11 Rasio Nilai Total Investasi PMDN Terhadap PDRB Kabupaten Pasaman Barat Tahun 2015 – 2019

Tahun	Nilai Investasi PMDN (Milyar)	PDRB ADHB (Miliar)	Rasio PMDN dengan PDRB (%)
2015	1.076,40	10.703.31	10,06
2016	1.516,23	11.712.94	12,94
2017	2.920,01	12.794.25	22,82
2018	1.053,77	14.068.25	7,49
2019	3.265,34	14.997.42	21,77
	Rata-Rata Rasio		15,02

Sumber: Badan Pusat Statistik, data diolah

Perkembangan rasio total investasi terhadap PDRB tampaknya tidak jauh berbeda dengan rasio investasi PMDN terhadap PDRB, dimana kelihatanya juga berfluktuasi selama periode 2015-2019. Pada tahun 2015 rasio total investasi terhadap PDRB adalah mencapai sebesar 17,80%, dan kemudian terus meningkat secara signifikan menjadi sebesar 36,11 % pada tahun 2017.

Akan tetapi pada tahun 2018 rasio total investasi terhadap PDRB ini turun kembali secara drastis menjadi sebesar 10,15 %. Namun demikian pada tahun 2019 rasio total investasi terhadap PDRB meningkat kembali secara tajam sehingga menjadi sebesar 30,33 %.

Sedangkan secara rata-rata rasio total investasi terhadap PDRB selama periode 2015-2019 di kabupaten Pasaman Barat tampaknya relatif cukup tinggi dimana mencapai sebesar 20,73 % per-tahun. Relatif tingginya rasio nilai total investasi terhadap PDRB di kabupaten Pasaman Barat ini menunjukkan kinerja layanan untuk Penanaman Modal adalah cukup baik. Kondisi yang demikian sudah tentu perlu lebih ditingkatkan dimasa mendatang. Adapun perkembangan rasio total investasi terhadap PDRB selama periode 2015-2019 dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel. 12 Rasio Nilai Total Investasi PMDN Terhadap PDRB ADHB Kabupaten Pasaman Barat Tahun 2015 – 2019

Tahun	Nilai Total Investasi (Milyar)	PDRB ADHB (Miliar)	Rasio (%)
2015	1.583,98	10.703.306	17,80
2016	1.718,83	11.712.937	18,38
2017	3.560,36	12.794.250	36,11
2018	1.075,15	14.068.249	10,15
2019	3.314,87	14.997.418	30,33
	Rata-Rata Rasio		20,73

Sumber: Badan Pusat Statistik, data diolah

BAB V

KERANGKA PROFIL INVESTASI

5.1 Gambaran Profil Investasi

Rencana proyek investasi di Kabupaten Pasaman Barat ini, yang khususnya berada di Kecamatan Sungai Beremas tepatnya pada lokasi Air Bangis merupakan sebuah alternatif rencana strategis dalam upaya menambah manfaat secara ekonomi dari kawasan wisata Air Bangis yang selama ini belum optimal dalam pemanfaatannya. Sebagai sebuah objek wisata unggulan yang memiliki potensi bahari yang sangat luar biasa, komponen wisata yang dimiliki masih minim seperti diantaranya belum adanya keberadaan akomodasi kelas bintang tiga yang dapat menarik kunjungan lebih banyak lagi dan dapat meningkatkan length of stay yang mana secara langsung dapat meningkatkan serapan pendapatan bagi pemerintahan daerah dan masyarakat sekitar . Maka perlu sebuah upaya strategis, salah satunya dengan menawarkan sebuah peluang investasi kepada para investor untuk mengembangkan kawasan tersebut dalam bentuk pendirian hotel dengan konsep resort di lokasi tersebut.

Pilihan pengembangan pada sektor jasa perhotelan, dengan melihat beberapa pertimbangan penting yang ada di kawasan Kecamatan Sungai Beremas dan sekitarnya. Pertimbangan tersebut pada intinya merujuk pada 3 aspek, yaitu **perkembangan ekonomi, aktivitas bisnis, dan juga pariwisata**. Dari sisi ekonomi, terdapat potensi pengembangan Kecamatan Sungai Beremas menjadi kota pelabuhan dengan adanya rencana pengembangan Pelabuhan Teluk Tapang di Kecamatan Air Bangis sebagai pelabuhan komersial di Kabupaten Pasaman Barat. Dari sisi bisnis, pelabuhan Teluk Tapang ditargetkan beroperasi di tahun 2024. Secara bertahap pembangunan jalan sepanjang 42 kilometer dan 12 jembatan besar dan 6 jembatan kecil menuju pelabuhan tersebut akan diupayakan menurut keterangan Dinas PU Provinsi Sumatera Barat (diakses dari <https://pupr.pasamanbaratkab.go.id/artikel/jadi-pelabuhan-pengumpul-rencana-induk-pelabuhan-laut-teluk-tapang-direvisi#gsc.tab=0>)

Dengan beroperasinya Pelabuhan Teluk Tapang nantinya, maka semua potensi di wilayah pantai barat Sumatera bisa disuplai dari pelabuhan tersebut. Diantaranya potensi perikanan, CPO dan potensi lainnya. Hal ini tentu memberikan peluang pengembangan

terutama dari sisi bisnis bagi Pasaman Barat pada umumnya dan Kecamatan Sungai Beremas pada khususnya.

Sedangkan dari aspek pariwisata, dengan melihat realita bahwa Objek wisata bahari Air Bangis memiliki potensi untuk dikelola dan dikembangkan. Objek wisata bahari Pantai Air Bangis didukung oleh panorama pantai dan keindahan alamnya, keberadaan sembilan pulau kecil yang menghiasi perairan Air Bangis, wisatawan bisa berwisata mengelilingi sembilan pulau yang ada di Teluk Air Bangis. Pulau-pulau ini memiliki keunikan masing-masingnya. Tempat pengolahan ikan asin yang terdapat di sekitar pantai Air Bangis menjadi daya tarik tersendiri bagi wisatawan, karena bisa menyaksikan langsung proses pengolahan ikan asin secara tradisional dan membeli langsung sebagai oleh-oleh khas Air Bangis. Dengan semua potensi ini apabila dikelola dengan baik dengan menyediakan komponen wisata (terutama aksesibilitas dan amenities) yang bagus tentunya akan dapat meningkatkan jumlah kunjungan kedepannya.

Beberapa landasan tersebut menjadi dasar bagi Pemerintah Kabupaten Pasaman Barat untuk menawarkan sebuah peluang investasi kepada para investor sebagai mitra kerjasama dalam pembangunan di Kabupaten Pasaman Barat. Secara spesifik, rencana pengembangan yang akan ditawarkan di kawasan wisata Air Bangis adalah di sektor jasa perhotelan, yaitu dalam bentuk pendirian hotel bintang tiga dengan konsep atau tema resort di kawasan tersebut yang menyediakan hunian kamar yang berkelas internasional serta dapat dijadikan sebagai pusat MICE bagi pemerintahan daerah dan masyarakat (rapat pertemuan, pesta pernikahan, pertemuan alumni , dan lain sebagainya).

2. Kondisi eksisting Aia Bangis sebagai areal pengembangan investasi

Kawasan wisata Aia Bangis terletak di Kecamatan Sungai Beremas. Sungai Beremas adalah satu dari 11 kecamatan yang dimiliki oleh Kabupaten Pasaman Barat dengan Ibu kotanya adalah Aia Bangih. Nagari Aia bangih memiliki 15 jorong. Dan Ai bangih merupakan satu satunya nagari yang ada di kecamatan Sungai Beremas. Menurut sejarahnya, Sungai beremas memang dulunya terdapat sungai yang ber-emas dimana berada di daerah Silaping yang sekarang termasuk wilayah Kecamatan Ranah Batahan. Kecamatan Sungai Beremas

memiliki luas 440,48 ha atau 11,22 persen dari Luas Kabupaten Pasaman Barat. Dan Kecamatan ini terletak 00°09' – 00°31' Lintang Utara dan 99°10' – 99°34' Bujur Timur. Berdasarkan data BPS (2020) Kecamatan Sungai Beremas memiliki jumlah penduduk 26.471 terdiri dari laki laki 13.616 dan wanita 12.855 yang tercatat dengan jumlah rumah tangga sekitar 5.965

Kecamatan Sungai Beremas memiliki luas areal tanaman sawit 9.766 ha dan produksi perebunan sawit 178.415 ton pada tahun 2019. Untuk penggunaan lahan di kecamatan Sungai Beremas secara umum dapat dikelompokkan atas 3 (tiga) bagian besar yaitu ; penggunaan Lahan Sawah, penggunaan Lahan Bukan Sawah serta penggunaan Lahan Bukan Pertanian. Dari ketiga bagian tersebut penggunaan lahan pada tahun 2020 di Kecamatan Sungai Beremas lebih besar proporsinya oleh penggunaan Lahan Bukan Sawah yaitu seluas 339,10 ha atau sekitar 76,98 persen dari semua luas penggunaan lahan. Untuk lahan bukan pertanian mencapai 9.887Ha atau sebesar 22,45 persen, dan sisanya sebesar 2,51 Ha atau 5,6 persen merupakan lahan sawah, baik irigasi ataupun tadah hujan. Data mengenai sebaran penggunaan lahan di Kecamatan Sungai Beremas pada tahun 2020 dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel. 13 Penggunaan Lahan di Kecamatan Sungai Beremas Tahun 2020 (dalam Ha)

No	Penggunaan Lahan	Luas(Ha)
1	Lahan Sawah	2.51
	a. Irigasi	2,12
	b. Tadah hujan	,39
	c. Rawa pasangsurut	-
	d. Rawalebak	-
2	Lahan Pertanian Bukan Sawah	339,10
	a. Tegal/kebun	37,00
	b. Ladang/huma	12,85
	c. Perkebunan	168,13
	d. Ditanam pohon/ padangrumput	5,00
	e. Hutan negara	110,89
	f. Sementara tidakdusahakan	,80
	g. Lainnya (tambak, kolam, empang, hutan negara, dll)	4,43
3	Lahan Bukan Pertanian	98,87
	Jumlah	440,48

Sumber: BPS, Sungai Beremas Dalam Angka (2020)

2. Aksesibilitas

Pertimbangan pemilihan lokasi hotel resort yang berada di Air Bangis adalah karena potensi wisata pantai yang masih alami. Meskipun jaraknya relatif jauh, namun lokasi ini mempunyai daya tarik tersendiri.

Tabel. 14 Aksesibilitas Air Bangis dengan beberapa pusat kota

No	Asal-Tujuan	Jarak (Km)	Waktu Tempuh (Jam)	Sarana Transportasi	Kondisi Jalan
1	Air Bangis-Padang	256,0	+5,5	Mobil Pribadi, Travel	Baik
2	Air Bangis-Pariaman	200,7	+4	Mobil Pribadi, Travel	Baik
3	Air Bangis-Bukittinggi	207,5	+5	Mobil Pribadi, Travel	Baik
4	Air Bangis-Simpang Empat (Pasaman Barat)	80,9	+2	Mobil Pribadi, Travel	Baik
5	Air Bangis-Lubuk Sikaping (Pasaman)	164,3	+4	Mobil Pribadi, Travel	Baik
6	Air Bangis-Padang Sidempuan	236,0	+6	Mobil Pribadi, Travel	Baik
7	Air Bangis-Sibolga	323,0	+8,5	Mobil Pribadi, Travel	Baik

3. Sarana dan Prasarana

Pada tahun 2016 dinas pariwisata merancang kerangka acuan kerja penyusunan master plan kawasan wisata Air Bangis yang diresmikan pada tahun 2017. Dalam master plan tersebut memuat rencana kerja pengembangan pariwisata daerah Air Bangis. Berdasarkan isi dari master plan upaya pengembangan dan pemanfaatan objek wisata kawasan Air Bangis harus berdasarkan pada prinsip-prinsip eco-tourism (ekowisata) yang dilengkapi dengan jenis-jenis kegiatan pariwisata yang dapat dikembangkan di kawasan wisata Air Bangis sesuai dengan potensinya, lokasi dan fasilitas atraksi wisata yang akan dikembangkan di Kawasan Air Bangis, jenis-jenis paket pembangunan kegiatan pariwisata yang dapat diinvestasikan kepada investor di kawasan Air Bangis

Dalam hal pengembangan potensi dan daya tarik wisata bahari Air Bangis pemerintah daerah sudah melakukan banyak upaya baik dari segi pengelolaan SDM, pengembangan sarana prasarana, aksesibilitas maupun atraksi-atraksi dalam upaya memperkenalkan potensi wisata bahari Air Bangis. Atraksi yang sudah dilakukan dan berjalan lancar dimulai dari tahun 2015

karena pada tahun-tahun sebelumnya pihak dinas pariwisata sulit mendapatkan izin dari pemerintah daerah setempat sehingga baru dapat terlaksana mulai tahun 2015. Atraksi yang diadakan yaitu berupa pertunjukan festival pentas seni yang dilakukan setiap bulan di tempat wisata yang berbeda.

Selain itu pada dua tahun terakhir yaitu tahun 2017-2018 juga sudah dibuat festival besar yang bertema “Pesona Air Bangis”. Di mana festival ini digunakan sebagai ajang promosi objek wisata seperti pulau-pulau indah di Air Bangis, memperkenalkan budaya Air Bangis, seperti tarian dan masakan khas dan hal-hal lain yang berhubungan dengan daerah Air Bangis, dengan tujuan untuk menarik minat wisatawan untuk berkunjung ke wisata bahari Air Bangis. Festival ini berlangsung selama tiga hari dengan jenis kegiatan yang bermacam ragam. Hari pertama dan kedua diadakan berbagai lomba terkait budaya Air Bangis, sedangkan pada hari terakhir diadakan lomba festival band dengan lagu yang sudah ditentukan panitia.

Dalam pengelolaan SDM, Dinas Pariwisata Pasaman Barat juga telah melakukan pelatihan kelompok sadar wisata (pokdarwis) di masing-masing daerah pariwisata. Pokdarwis diharapkan dapat meningkatkan partisipasi masyarakat sekitar lingkungan objek wisata untuk menjaga dan ikut mendukung pengembangan potensi pariwisata daerah (Joni, 2019).

Masyarakat sekitar lingkungan objek wisata merupakan pemeran penting dalam upaya pengembangan pariwisata di suatu daerah. Karena pada dasarnya merekalah yang menyiapkan berbagai kegiatan atraksi wisata dan juga sebagai penentu kualitas wisata. Partisipasi masyarakat sekitar dalam pengembangan wisata bahari Air Bangis sudah bisa dikatakan baik walaupun masih kurang. Masyarakat sekitar yang berperan aktif dalam upaya pengembangan wisata bahari Air Bangis melakukan berbagai hal yang sangat membantu upaya pengembangan wisata tersebut. Ada beberapa bentuk partisipasi masyarakat sekitar kawasan objek wisata Air Bangis, di antaranya, yaitu partisipasi dalam bentuk tenaga, bentuk pendanaan, dan bentuk keterampilan (Syahrial, 2019).

Pertama, partisipasi dalam bentuk tenaga, yaitu masyarakat sekitar ikut terlibat dalam upaya pembangunan sarana prasarana penunjang wisata. Masyarakat sekitar sering membuat sarana seperti jembatan darurat apabila terjadi pasang naik di Pantai Tugu Air Bangis, agar para wisatawan dapat menyeberang ke batu-batu atau bukit seberang pantai untuk bersantai dan

berfoto-foto. Selain itu masyarakat juga menyediakan transportasi laut apabila wisatawan ingin berkunjung ke pulau-pulau yang ada di Air Bangis.

Kedua, partisipasi dalam bentuk pendanaan. Dalam hal ini masyarakat ikut memberikan sumbangan dalam upaya pembangunan pariwisata daerah. Masyarakat sekitar ikut memberikan iuran apabila diadakan berbagai kegiatan pengembangan wisata.

Ketiga, partisipasi dalam bentuk keterampilan. Partisipasi dalam bentuk keterampilan sering kali dilakukan masyarakat sekitar wisata Air Bangis dengan cara berjualan makanan khas atau berjualan souvenir buatan sendiri. Masyarakat juga ikut serta dalam pengelolaan objek wisata dengan cara bergabung dalam suatu kelompok seperti Pokdarwis (Kelompok Sadar Wisata) daerah. Pokdarwis yang terdapat di lingkungan wisata bahari Air Bangis bernama Batu Gajah. Kelompok tersebut bertugas untuk menjaga lingkungan wisata, memberikan arahan tentang wisata di Air Bangis, serta sebagai fasilitas keamanan objek wisata bahari Air Bangis (Heldi, 2019). Jadi dengan demikian masyarakat dapat terlibat dalam upaya pengembangan pariwisata daerahnya.

Objek Wisata di Air Bangis termasuk dalam prioritas pengembangan oleh Pemerintah daerah Kabupaten Pasaman Barat. Selain wisata air di Air Bangis juga terdapat wisata alam gunung yang disebut "Gunung Maghando". Pemandangan dari puncak gunung tersebut sangat luar biasa indah, dan dari atas gunung tersebut kita bisa melihat wilayah Air Bangis secara keseluruhan. Berikut gambar potensi dan daya tarik wisata bahari Air Bangis:



Gambar 10. Gazebo di kawasan Wisata Pantai Tugu Air Bangis



Gambar 11. Pantai Tugu Air Bangis



Gambar 12. Pelabuhan Teluk Tapang dengan Rute Padang-Mentawai-Teluk Tapang-Pelabuhan Bajau

Sarana pariwisata merupakan kelengkapan fasilitas daerah tujuan wisata yang diperlukan untuk melayani kebutuhan wisatawan dalam menikmati perjalanan wisatanya, hal tersebut dapat berupa fasilitas penunjang wisata seperti MCK/WC umum, penginapan, sarana ibadah, perbankan dan lain sebagainya. Untuk prasarana wisata adalah sumber daya alam dan sumber daya manusia yang mutak dibutuhkan oleh wisatawan dalam perjalanan wisatanya, seperti jalan, listrik air, jembatan dan lain sebagainya (Suwanto, 2004). Perkembangan sarana prasarana penunjang objek wisata di Air Bangis mengalami peningkatan pada setiap tahunnya, walaupun terkadang terdapat kendala dalam upaya pengembangannya. Perkembangan fasilitas pariwisata Air Bangis sangat berpengaruh untuk wisatawan maupun masyarakat di lingkungan

destinasi. Wisatawan dapat dimudahkan dengan adanya fasilitas penunjang pariwisata yang baik.

Pada tahun 2012 dinas pariwisata membangun Mess Pemda di dekat lingkungan wisata Air Bangis. Mess tersebut digunakan sebagai tempat penginapan para wisatawan wisata Air Bangis. Mess Pemda Air Bangis merupakan satu-satunya fasilitas penginapan yang mudah dijangkau di kawasan wisata Air Bangis karena berlokasi di kawasan sekitar pantai dan halaman belakangnya menghadap langsung ke pantai. Pada tahun 2016 mess tersebut juga sudah direnovasi yaitu dengan membuat pagar, renovasi bangunan dan juga perlengkapan dalam mess tersebut.



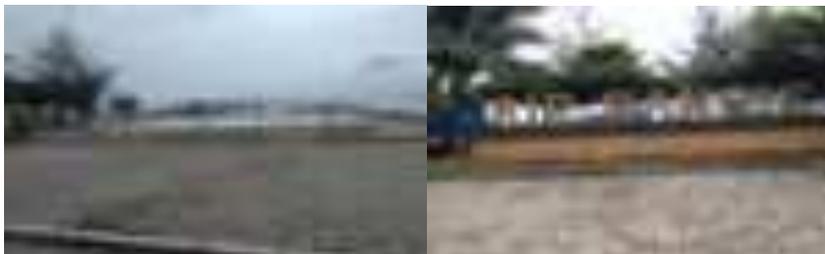
Gambar 13. Mess pemda yang dimanfaatkan sebagai penginapan bagi wisatawan

Selanjutnya pembangunan dilakukan yaitu pada tahun 2015, dinas pariwisata membangun pentas di kawasan wisata pantai tugu Air Bangis. Pentas tersebut digunakan sebagai tempat pertunjukan atraksi-atraksi wisata seperti festival yang dilakukan setiap tahun maupun acara-acara lainnya. Jadi dalam upaya pengembangan potensi wisata yang dimiliki seperti pertunjukan pertunjukan yang diselenggarakan pemerintah daerah biasa menggunakan pentas tersebut.



Gambar 14. Kondisi Pentas yang dibangun pada tahun 2016

Pada tahun 2016 dinas pariwisata kabupaten Pasaman Barat melakukan banyak perkembangan terhadap sarana prasarana penunjang pariwisata di Air Bangis. Pembangunan WC umum di kawasan pantai Air Bangis, pembuatan plank merek “Air Bangis”, pembuatan pagar dan renovasi bangunan Mess Pemda atau penginapan di Air Bangis, pembangunan dermaga di Pantai Air Bangis serta membangun area parkir di kawasan Pantai Tugu Air Bangis, karena sebelumnya para pengunjung memarkir kendaraannya di sembarang tempat saja karena belum adanya fasilitas parkir. Pembangunan sarana ini sangat berdampak baik terhadap pengembangan wisata bahari di Air Bangis. Jumlah wisatawan yang berkunjung ke wisata Air Bangis sangat meningkat, dimulai dari tahun 2016 sampai sekarang. Dengan adanya pembangunan beberapa sarana tersebut para wisatawan jadi punya objek atau view yang bagus untuk berfoto, karena sebagian besar para wisatawan berkunjung untuk mengabadikan momen di suatu tempat.





Gambar 15. Kondisi sarana dan prasarana penunjang pariwisata

Dari gambar di atas dapat dilihat bahwa fasilitas WC umumnya jauh lebih baik dari pada sebelumnya. Dinas pariwisata juga telah menyediakan fasilitas-fasilitas yang sangat membantu wisatawan seperti area parkir dan tempat-tempat berfoto dengan view laut pantai yang sangat indah serta para pengunjung juga bisa menyaksikan keindahan sunset dari ujung dermaga.

Pada tahun 2017 dinas pariwisata memfokuskan pengembangan di pulau-pulau Air Bangis. Dinas pariwisata membangun beberapa gazebo di atas Bukit Pulau Panjang, membuat plank merek serta membuat jembatan yang dikenal dengan Jembatan Perikanan.

Pada tahun 2018 dibangun dermaga di Pulau Pigago. Dermaga tersebut berguna untuk memudahkan wisatawan untuk turun atau naik ke atas kapal atau perahu. Sebelum dibangun dermaga tersebut para wisatawan turun dengan cara melompat dari kapal atau perahu dan sering kali wisatawan terjatuh dan basah terkena air laut.

Fasilitas penunjang pariwisata lain yang terdapat di Air Bangis seperti rumah makan, fasilitas kebersihan, fasilitas kesehatan, ATM dan bank, transportasi wisata, jalan akses menuju kawasan wisata Air Bangis serta fasilitas penunjang lainnya sudah sangat baik. Rumah makan yang berada di sekitar kawasan wisata Air Bangis ada dua buah rumah makan sederhana. Selain rumah makan juga terdapat warung makanan lain seperti bakso dan mie ayam.



Gambar 16. Kondisi Jalan menuju pantai Air Bangis



Gambar 17. Kondisi Angutan Penyebrangan

Fasilitas transportasi wisata di Air Bangis yaitu menggunakan transportasi darat seperti becak dan odong-odong dan transportasi laut yaitu perahu, boat maupun kapal/bagan. Akses jalan di kawasan Air Bangis sudah cukup baik dan tidak ada masalah pada jalan ke lokasi wisata.

Fasilitas kesehatan yang disediakan di kawasan wisata Air Bangis yaitu sebuah puskesmas yang berjarak sekitar 200 meter dari lokasi objek wisata. Dari segi fasilitas kebersihan sudah disediakan tong sampah di berbagai titik di kawasan wisata dan juga ada petugas kebersihan. Fasilitas bank yang terdapat di Air Bangis dua jenis bank yaitu Bank BRI dan Bank Nagari. Jarak Masing-masing fasilitas tersebut sangat dekat dengan lokasi wisata. Jaraknya yang paling jauh sekitar 1 km, ada juga yang berjarak hanya beberapa meter dari kawasan wisata.



Gambar 18. Kondisi Bank di Daerah Air Bangis

Jadi, berdasarkan dari pembangunan sarana prasarana penunjang pariwisata yang ada di Air Bangis dapat dikatakan bahwa perkembangan wisata Air Bangis dari tahun 2010 sampai sekarang semakin meningkat dari tahun ke tahun (Joni, 2019). Perkembangan sarana prasarana tersebut juga berpengaruh kepada jumlah pengunjung yang semakin meningkat setiap tahunnya. Pada tahun-tahun sebelumnya wisatawan berkunjung pada hari tertentu seperti libur lebaran dan tahun baru, sedangkan pada tiga empat tahun terakhir banyak juga pengunjung yang datang di hari biasa.

4. Gambaran Pengembangan Hotel Resort Bintang 3

Berdasarkan standar hotel bintang 3 maka fasilitas yang perlu dilengkapi adalah money changer, bar dan restaurant, layanan antar jemput, lobby dan resepsionist, suite room (VIP) sebagai berikut.



Gambar 19. Fasilitas Standar Hotel Bintang 3



Gambar 20. Suasana Hotel Resort

5.2 Faktor Penting sebagai Prioritas Investasi

Proyek investasi yang mampu bermanfaat secara ekonomi bagi stakeholders terkait merupakan sebuah keharusan yang harus ada. Termasuk dalam kajian profil investasi ini, juga harus mengarah ke sana. Beberapa faktor penting yang dijadikan dasar sebagai prioritas investasi di Kabupaten Pasaman Barat adalah dalam bentuk peningkatan pendapatan masyarakat serta identifikasi tingkat partisipasi masyarakat di dalamnya

a. Potensi Peningkatan Pendapatan Masyarakat

Salah satu faktor penting mengapa rencana proyek investasi pembangunan hotel di Air Bangis ini menjadi prioritas investasi karena dengan adanya realisasi investasi tersebut terdapat potensi dalam peningkatan pendapatan masyarakat, khususnya di lokasi pengembangan proyek investasi tersebut. Hal ini selaras dengan konsep ekonomi secara umum yang menerangkan bahwa ketika ada kegiatan ekonomi dalam bentuk penanaman modal di sebuah wilayah, maka baik secara langsung atau pun tidak langsung hal tersebut akan ikut menggerakkan kegiatan ekonomi masyarakat sekitarnya dan berujung pada peningkatan pendapatan masyarakat serta berpotensi pada peningkatan tingkat kesejahteraan.

Adanya kegiatan investasi ini secara langsung dapat meningkatkan pendapatan masyarakat yang ikut tergabung dalam rantai bisnis/usaha tersebut. Kelompok masyarakat yang secara langsung dapat meningkat pendapatannya adalah mereka yang terserap menjadi tenaga kerja dalam bisnis jasa perhotelan tersebut, baik mereka yang bekerja sebagai tenaga profesional atau pun sebagai tenaga kerja teknis. Dilihat dari cakupannya pun cukup luas, pertama, kelompok masyarakat yang berpotensi meningkat pendapatannya bisa berasal dari sisi hulu bisnis jasa tersebut, yaitu mereka yang dapat berpotensi menjadi supplier kebutuhan bisnis perhotelan. Kedua, adalah kelompok masyarakat yang berada pada sisi hilir kegiatan bisnis jasa tersebut, yaitu mereka yang beraktivitas pada kegiatan penunjang dari sebuah rangkaian bisnis jasa perhotelan. Selain efek langsung tersebut, dalam jangka panjang sangat potensial adanya multiplier effect lain dalam upaya peningkatan pendapatan masyarakat yang sangat mendukung dalam pengurangan angka pengangguran.

b. Tingkat Partisipasi Masyarakat

Partisipasi masyarakat pada hakikatnya bukan semata mendorong terjadinya proses penguatan kapasitas masyarakat lokal, tetapi merupakan sebuah mekanisme guna meningkatkan pemberdayaan bagi warga masyarakat untuk ikut serta dalam proses pembangunan. Pada konteks kajian ini, partisipasi masyarakat penting untuk terus didorong guna mendistribusikan keuntungan-keuntungan dari aktivitas yang berlangsung secara langsung. Partisipasi akan membuat masyarakat lokal merasa memiliki dan bertanggung jawab terhadap proses keberlanjutan dari sebuah investasi yang di dalamnya melibatkan banyak pihak.



Gambar 21. Gambaran potensi atau peluang tingkat partisipasi masyarakat di Kabupaten Pasaman Barat
Berdasarkan observasi di lapangan, berikut ini diuraikan gambaran potensi atau peluang tingkat partisipasi masyarakat di Kabupaten Pasaman Barat, khususnya pada Kecamatan Sungai Beremas dan sekitarnya, sehingga rencana pembangunan hotel di kawasan Air Bangis ini masuk dalam kategori penting sebagai prioritas investasi.

1) Tenaga Kerja Hotel

Partisipasi utama oleh masyarakat adalah dalam bentuk penyerapan tenaga kerja untuk mendukung operasional bisnis jasa perhotelan yang akan dikembangkan ke di lokasi. Seperti telah disebutkan sebelumnya, terdapat 2 jenis tenaga kerja yang dibutuhkan, yaitu tenaga kerja profesional dan tenaga kerja teknis. Keduanya membutuhkan partisipasi masyarakat untuk

mengisi beberapa posisi manajemen. Guna mendukung kebutuhan tenaga kerja tersebut, dibutuhkan dukungan dari pemerintah daerah. Dukungan itu dalam bentuk penyediaan sistem standarisasi kualifikasi kompetensi tenaga kerja di Kabupaten Pasaman Barat sesuai kebutuhan dan perkembangan dunia usaha. Harapannya, pemenuhan kebutuhan tenaga kerja dengan mudah dapat dipenuhi melalui sistem kualifikasi kompetensi yang dimiliki pemerintah daerah. Hal itu penting guna menciptakan sinergi antar pihak sehingga menciptakan keuntungan antar keduanya, dimana investor memperoleh tenaga kerja sesuai kompetensi yang dibutuhkan, sedangkan masyarakat (tenaga kerja industri) dapat memperoleh pendapatan (pengupahan) sesuai regulasi dan standar kompetensinya.

2) Suplier *Food & Beverage*

Dilihat dari sisi input, keberadaan bisnis hotel akan membutuhkan beberapa suplier untuk menunjang kegiatan bisnis jasa tersebut. Salah satu kebutuhan penting sebagai suplier dengan adanya bisnis hotel di Kecamatan Sungai Beremas adalah untuk kebutuhan *food & beverage*. Hal ini menjadi peluang bagi masyarakat di sekitarnya untuk menjalin kerja sama dengan pihak pengelola hotel menjadi supplier tetap dalam jangka panjang. Kebutuhan akan *food & beverage* sudah dipastikan rutin dibutuhkan dan dengan kuantitas yang besar setiap periodenya. Hal yang perlu diperhatikan adalah kualitas dan kontinuitas dari suplai *food & beverage* yang harus dipenuhi oleh pihak ketiga.

3) Jasa *Event Organizer*

Potensi partisipasi masyarakat yang dapat berkembang berikutnya dengan adanya pembangunan hotel di kawasan wisata Air Bangis adalah pada sektor jasa *event organizer*. Mereka dapat menjadi mitra dengan menjadikan lokasi hotel sebagai tempat penyelenggaraan kegiatan yang mereka lakukan dengan konsumen mereka, seperti acara pernikahan, seminar, workshop, hingga pameran atau pagelaran hiburan lainnya.

4) Biro Jasa Pariwisata

Aspek yang melekat dengan aktivitas hotel salah satunya adalah bidang pariwisata. Adanya pengembangan hotel di kawasan Air Bangis secara umum akan mendorong aktivitas pariwisata yang ada. Salah satu pelaku bisnis pariwisata yang ikut mendukung perkembangan pariwisata adalah keberadaan biro jasa pariwisata. Pelaku biro jasa pariwisata dapat dijadikan mitra

kerjasama hotel sehingga keberadaan hotel di Kecamatan Sungai Beremas dapat menjadi salah satu referensi menarik untuk menjadi pilihan para biro jasa pariwisata mengantarkan para tamu/wisatawan.

5) Jasa / Bisnis Pendukung Lainnya

Terakhir, identifikasi peran serta masyarakat yang dapat dilakukan dengan adanya proyek investasi ini adalah berkembangnya bisnis produk/jasa pendukung lainnya. Bisnis pendukung ini sifatnya fleksibel dan tidak bisa diprediksi secara pasti. Namun, secara konsep ekonomi, bahwa ketika sebuah kawasan mengalami peningkatan aktivitas ekonomi dalam bentuk penanaman modal maka akan berdampak pada aktivitas bisnis pendukung lainnya dalam kawasan tersebut. Pada kasus ini beberapa bisnis pendukung tersebut bisa muncul baik di level hulu atau pun di level hilir. Bentuknya pun beragam, mulai dari kegiatan produksi atau pun kegiatan bisnis perdagangan yang menawarkan barang atau pun jasa.

BAB VI

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI

6.1 Umum

Pengertian dan Pentingnya Studi Kelayakan Proyek Studi kelayakan proyek adalah penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek (biasanya merupakan proyek investasi) dilaksanakan dengan berhasil. Pengertian keberhasilan ini mungkin bisa ditafsirkan agak berbeda-beda. Ada yang menafsirkan dalam artian yang lebih terbatas, ada juga yang mengartikan dalam artian yang lebih luas. Artian yang lebih terbatas, terutama dipergunakan oleh pihak swasta yang lebih berminat tentang manfaat ekonomis suatu investasi. Sedangkan dari pihak pemerintah atau lembaga nonprofit, pengertian menguntungkan bisa dalam arti yang lebih relatif. Pada umumnya suatu studi kelayakan proyek akan menyangkut 3 aspek yaitu manfaat finansial, manfaat ekonomi nasional dan manfaat sosial.

Pada bab ini dikemukakan hasil analisis studi kelayakan usaha terhadap peluang investasi pendirian hotel resort Bintang Tiga di Kabupaten Pasaman Barat. Hasil analisis digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan. Apakah menerima atau menolak dari suatu rencana gagasan usaha atau investasi. Pengertian layak dalam hal ini adalah kemungkinan dari rencana gagasan suatu usaha yang akan dilaksanakan dapat memberikan manfaat dalam arti finansial maupun sosial ekonomi. Sehingga diharapkan resiko kegagalan dalam memasarkan hasil produk dapat diketahui.

Studi kelayakan pendirian suatu unit usaha harus dikaji dari berbagai aspek, diantaranya minimal aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis/operasional, aspek keuangan/finansial, aspek manajemen/ organisasi, serta aspek social ekonomi. Untuk memudahkan analisis disini, maka akan difokuskan pada beberapa aspek penting saja yaitu sebagai berikut

6.2 Aspek Teknis / Operasional

Beberapa hal yang diutarakan dalam bagian ini antara lain mengenai lokasi, konstruksi dan arsitektur, kamar dan fasilitas hotel dan parkir yang akan didirikan sebagai berikut;

1. Lokasi

Hotel ini direncanakan merupakan hotel yang berbintang 3 dengan proyeksi jangka panjang penambahan jumlah kamar dengan peningkatan taraf pelayanan ke pelayanan taraf internasional seiring dengan pembangunan obyek wisata. Hotel resort ini berlokasi di Air Bangis diatas tanah dengan luas sekitar 77 M x 30 M, yang terletak Kecamatan Sungai Beremas.

Sebagai hotel yang berada di Kawasan wisata, maka fasilitas ini bisa menambah keindahan Kawasan pantai. Selain itu, lokasi ini merupakan daerah yang cocok untuk tempat peristirahatan dan kunjungan wisata, sehingga memberikan peluang yang sangat besar kepada hotel untuk dapat berkembang di masa yang akan datang

2. Konstruksi dan arsitektur

Diatas tanah tersebut akan dibangun hotel dengan gedung yang bertingkat 4 (empat) yang bergaya arsitektur yang menarik. Pembangunan gedung ini sebagian besar material yang digunakan berasal dari produksi dalam negeri. Peralatan dan material yang belum ada didalam negeri, dan diperlukan untuk memenuhi kebutuhan ini akan didatangkan dari luar negeri. Adapun gambaran kontruksi dari hotel ini adalah sebagai berikut :

Tabel 15 Kontruksi Bangunan

Peruntukan	Luas (M2)
Parkir, Sirkulasi	1589,5
Genset	24
Laundry	56
Staf Dining	24
Kantor	24
Lobby	150
Kios Souvenir (25 m2 x 6 Unit)	150
Koridor, Lift, Tangga	400
Ruangan Marketing	50
Kolam Renang (100 M2)	100
Parkir, Sirkulasi	659,5
Meeting Room (300x2 Unit)	900
Koridor, Lift, Tangga	400
Toilet Wanita dan Toilet Pria	30
Mushalla	40
House Keeping	24
Kantor (20 m2 x 2 unit)	20

Peruntukan	Luas (M2)
Kios Souvenir (12 m ² x 2 Unit)	24
Coffee Shop dan Restaurant	175,5
Kamar Standar (22 m ² x 30 unit)	462
Kamar Deluxe (40m ² X 4 Unit)	480
VIP (50 m ² x 1 Unit)	250
Koridor, Lift, Tangga	400
House Keeping	21,5
Kamar Standar (22 m ² x 30 unit)	462
Kamar Deluxe (40m ² X 4 Unit)	480
VIP (50 m ² x 1 Unit)	250
Koridor, Lift, Tangga	400
House Keeping	21,5

Seperti yang terlihat pada tabel diatas, dimana gedung terdiri dari 4 lantai dengan satu basement. Adapun total kamar adalah superior room sebanyak 42 kamar dan deluxe sebanyak 24 kamar serta VIP 10 kamar.

3. Kamar dan fasilitas perhotelan

Dalam pembangunannya hotel ini akan dilengkapi dengan fasilitas – fasilitas sebagai berikut :

Tabel 16. Kamar dan fasilitas perhotelan

No	URAIAN	Kuantitas
	<u>Peralatan Kamar</u>	
1	Air Conditioner LG 1/2 PK	76 unit
2	Televisi 20 inchi	76 unit
3	Lemari Es Mini	10 unit
4	Bed Set (Lemari, Kaca Toalet, dll)	76 unit
5	Toilet 1 Set	76 unit
6	Kursi	152 unit
	Sub Jumlah	
	<u>Peralatan Kantor</u>	
1	Komputer dan Aksesoris	4 unit
2	Printer HP Laser 1100 series	2 unit
3	Air Conditioner LG 1/2 PK	6 unit
4	Meja	4 unit
5	Kursi	10 unit
	Sub Jumlah	
	<u>Peralatan Convention Hall</u>	
1	Laptop Asus 14 Inchi	4 unit
2	LCD Projector	4 unit
3	Sound System 1 Set	2 unit
4	Meja	100 unit
5	Kursi	700 unit
	Sub Jumlah	
	<u>Peralatan Coffee Shop & Special Food Restaurant</u>	
1	Cangkir dan perlengkapan	800 unit
2	Piring	700 unit
3	Gelas	700 unit
4	Alat-alat masak	6 unit
5	Alat-alat penyaji makanan (prasmanan)	2 unit
6	Kompore gas	6 unit
7	Tabung gas	12 unit
	Sub Jumlah	
	<u>Laundry & Dry Cleaning</u>	
1	Setrika Uap	4 unit
2	Meja Setrika	4 unit
3	Mesin Cuci Lux	4 unit
4	Mesin Cuci Dry Cleaning	2 unit
	Sub Jumlah	
	<u>Lain-lain</u>	
1	Generator Listrik	Rp 1
2	Gardu Parkir dan mesin ticketing	Rp 1
3	Lift	Rp 1
	Sub Jumlah	

Berdasarkan tabel diatas terlihat posisi ruang pengembangan kawasan hotel resort Bintang Tiga membutuhkan areal pengembangan kurang lebih 77 M x 30 M atau sekitar 2,1 Ha.. Berdasarkan ketersediaan lahan pengembangan milik pemerintah dan milik masyarakat sekitar yang bisa disewa dalam jangka waktu yang panjang sebanyak kurang lebih **2,1 hektar (ha)** maka sangat memungkinkan untuk pengembangan konsep pengembangan Hotel Bintang Tiga seperti yang terlihat pada table diatas

Selanjutnya terkait aksesibilitas untuk jarak ke pusat Kabupaten Pasaman Barat memakan waktu sekitar 60 menit dengan jarak tempuh kurang lebih 65 km dengan akses kondisi jalan yang baik. Selain itu dengan dibukanya Teluk Tapang tentunya menjadi peluang yang sangat bagus bagi Air Bangis karena memudahkan daerah tetangga untuk masuk ke daerah Air Bangis, selain itu juga membuat Air Bangis berpeluang menjadi pusat bisnis baru sebagai daerah perlintasan.

Untuk moda transportasi menuju lokasi bisa dengan transportasi umum maupun dengan kendaraan pribadi. Posisi area pengembangan yang tidak begitu jauh dari pusat kecamatan sangat memungkinkan untuk ditempuh dengan kendaraan bermotor maupun mobil. Posisi area pengembangan juga dekat dengan lokasi pemukiman sehingga ini menjadi keuntungan dimana mudah dikunjungi. Untuk Ketersediaan lahan pengembangan seluas 2,1 hektare dapat direkomendasikan dari sewa ataupun beli dari masyarakat tempatan ataupun sewa dari property pemerintahan daerah.

Rekomendasi

Berdasarkan informasi tersebut diatas maka dapat disimpulkan secara aspek tekhnis dan operasi , proyek investasi pengembangan ini LAYAK untuk dijalankan

6.3 Aspek Manajemen/Organisasi

Sedangkan aspek manajemen/organisasi menjelaskan tentang ketersediaan struktur organisasi dan penerapan fungsi manajemen dalam pengelolaan masing-masing unit usaha yang akan dijalankan.

Adapun unit unit yang dikembangkan selain jasa kamar adalah meeting room, resepsi, coffee shop, dan swimming pool. Dari unit unit tersebut dibutuhkan beberapa pekerja sebagai berikut :

1. 1 orang pimpinan umum
2. 1 orang Kepala Pemasaran dan Teknis Operasional
3. 1 orang Kepala Adm dan logistic
4. 3 orang Staf Pemasaran
5. 3 orang Staf Administrasi & Informasi
6. 4 orang House keeper
7. 1 orang chief
8. 2 orang bartender
9. 15 orang room boy
10. 5 orang Bellboy
11. 7 orang Waiter
12. 5 orang satpam
13. 2 orang front office
14. 2 orang staf tehnik

Kriteria umum perekrutan tenaga kerja adalah tekun, rajin, ulet dan dapat dipercaya serta peka terhadap segala hal permasalahan yang terjadi. Sementara itu untuk criteria khusus disesuaikan dengan keahlian dan sertifikasi yang dibutuhkan sesuai jabatan.

Analisis terhadap struktur organisasi mencakup penilaian terhadap hal-hal berikut :

- 1) Tata kelola hotel yang mencakup kompetensi dari pihak pengelola hotel dimana dalam hal ini ketersediaan tenaga kerja yang berkompeten cukup banyak ditemui di Pasaman Barat , selain juga peraturan pengelolaan kawasan Air Bangis juga sudah ada secara garis besar dalam RTRW dan perlu pengembangan lebih detail jika akan dijadikan kawasan wisata yang menyediakan akomodasi penginapan hotel resort Bintang 3.

- 2) Legalitas kawasan yang mencakup Adanya ketentuan dan peraturan pemerintah yang dapat mendukung aktivitas dan operasional kawasan. Dalam hal ini sudah ada peraturan dari SKPD terkait dalam pengelolaan aktivitas dan operasional kawasan wisata Air Bangis
- 3) SDM pengelola hotel melingkupi Tercukupinya kebutuhan SDM untuk pengelolaan dan operasional hotel. Terkait hal ini bisa Kabupaten Pasaman Barat memiliki banyak SDM berkualitas dan memiliki kompetensi yang dibutuhkan dalam menjalankan usaha yang akan direncanakan.

Analisis terhadap aspek manajemen dalam usaha ini mencakup pelaksanaan fungsi-fungsi manajemen seperti fungsi perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan dan pengendalian, sebagai berikut :

- Pelaksanaan fungsi perencanaan mencakup bagaimana melakukan kegiatan pelayanan terhadap pengunjung yang efisien dan efektif.
- Pelaksanaan fungsi pengorganisasian yaitu mengkoordinasikan setiap fungsi dan tugas kepada pekerjanya agar pekerjaan dapat berjalan dengan baik dan terintegrasi.
- Pelaksanaan fungsi pengendalian dan pengawasan dilakukan oleh pimpinan terhadap kinerja tenaga kerja.

Rekomendasi

Berdasarkan analisis terhadap aspek manajemen dan organisasi , usaha ini **layak**. Aspek manajemen dengan organisasi yang digunakan masih sederhana, namun mampu mengorganisir kegiatan produksi dengan baik, karena pengelola merupakan orang yang mampu memimpin dalam usaha yang dijalankannya.

6.4 Aspek Sosial Dan Ekonomi

Aspek sosial dan ekonomi dapat dinilai dari segi manfaat yang diberikan dalam pengembangan usaha terutama untuk peningkatan pendapatan masyarakat. Investasi berupa hotel resot bintang tiga ini tentunya akan mendatangkan manfaat secara ekonomis kepada

masyarakat sekitar. Selain tentunya membuka lapangan pekerjaan tentunya masyarakat dapat terlibat langsung dengan ikut berpartisipasi dalam hal Supplier bahan baku, Event Organiser, jasa pemandu wisata, dan lain sebagainya . Dengan arti kata keberadaan investasi wisata ini akan memberikan dampak ekonomis terhadap masyarakat.

Dampak lainnya adalah adanya pemanfaatan lahan yang belum tergarap secara efektif dan efisien. Hal ini tentu akan memberi nilai tambah terhadap lahan tersebut yang sebelumnya belum terjamah. Dengan demikian pemanfaatan lahan ini akan mendongkrak nilai investasi lahan disekitarnya secara bisnis.

Secara social juga akan membuka peluang terhadap masuknya turis baik wisnus maupun wisman yang berasal dari beragam budaya. Hal ini akan menjadi peluang yang cukup bagus dalam memperkenalkan kebudayaan masyarakat Pasaman Barat yang terkenal unik dan multietnis. Namun demikian perlu kontrol penuh dari pemerintah setempat terkait perilaku selama berada dalam kawasan wisata. Kontrol penuh juga perlu ditekankan dalam penetapan peraturan dalam memasuki kawasan yang mana harus menerakan protab covid. Penerapan protokol dan sertifikat CHSE pada semua lini yang terhubung dengan pendirian hotel ini perlu diterapkan.

Selanjutnya, dampak keberadaan investasi ini juga akan dirasakan bagi pemerintah Kabupaten Pasaman Barat. Karena potensi wilayah tersebut khususnya bidang pariwisata, perkebunan, perikanan, dan industry pengolahan semakin berkembang. Selain itu, pembayaran pajak serta retribusi dapat menambah pemasukan kepada pemerintah. Dari adanya pajak tersebut, secara makro dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pembangunan. Selain itu dengan adanya kunjungan wisata memberikan *multiplier effect* yang dapat menguntungkan masyarakat sekitar Kabupaten Pasaman Barat. Berdasarkan aspek sosial dan ekonomi, usaha ini **layak** untuk dijalankan dan tidak menimbulkan kerugian bagi kehidupan sosial dan ekonomi.

Selanjutnya dampak keberadaan usaha-usaha ini juga diharapkan dapat mendorong percepatan pembangunan ekonomi Kabupaten Pasaman Barat. Dengan semakin tumbuh dan berkembangnya beberapa usaha pariwisata tersebut sudah tentu akan meningkatkan pendapatan masyarakat dan sekaligus Produk Domestik Regional Bruto Kabupaten Pasaman

Barat. Berdasarkan aspek sosial dan ekonomi tersebut, maka usaha ini layak untuk dijalankan dan tidak menimbulkan kerugian bagi kehidupan sosial dan ekonomi.

Rekomendasi

Berdasarkan analisis terhadap implikasi social dan ekonomi yang ditimbulkan dari keberadaan investasi ini maka disimpulkan usaha ini **LAYAK** untuk dijalankan

6.5 Aspek Legalitas

aspek legalitas memegang peranan utama untuk memastikan bahwa investor memperoleh jaminan dari pemerintah terkait kemudahan layanan ketika akan berinvestasi. Pada setiap rencana proyek investasi yang umumnya memiliki orientasi keuntungan, jelas diperlukan beberapa dokumen legalitas terutama dalam bentuk akte-akte dan dokumen perizinan. Adanya jaminan kemudahan dan aturan hukum yang jelas yang diberikan Pemerintah Kabupaten Pasaman Barat akan menjadi daya tarik tersendiri bagi investor untuk berinvestasi di Kabupaten Pasaman Barat. Berdasarkan identifikasi jenis investasi yang akan didirikan, beberapa akte dan juga dokumen perizinan yang dibutuhkan antara lain sebagai berikut: (a) Akta Pendirian Perusahaan (Termasuk Perubahannya); (b) Kesesuaian Zonasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW); (c) Tanda Daftar Usaha Pariwisata (TDUP); (d) Izin Usaha Pariwisata bidang penyediaan akomodasi; (e) Kajian Lingkungan, & (f) Kajian Risiko Hukum, Peraturan Perizinan, & Mitigasinya.



Gambar 22. Akte dan juga dokumen perizinan yang dibutuhkan

Daftar kebutuhan akte dan juga dokumen perizinan yang disyaratkan ketika akan mendirikan sebuah proyek investasi mutlak harus dipenuhi oleh seorang investor. Hal tersebut penting karena menyangkut aspek legalitas sebuah aktivitas usaha. Di sisi lain adanya aktivitas usaha juga sangat bermanfaat sebagai pemicu (*trigger*) dalam menggerakkan perekonomian masyarakat di sekitarnya.

Berkaitan dengan hal tersebut, beragam kemudahan pelayanan saat ini dapat dilihat bagaimana telah diterapkan oleh pemerintah. Salah satu layanan unggulan yang diharapkan dapat memberikan kemudahan bagi calon investor adalah dalam hal perizinan dengan memanfaatkan teknologi, yaitu yang sering disebut dengan istilah layanan OSS (*online single submission*). Layanan tersebut diharapkan dapat meningkatkan adanya efisiensi karena pengurusan akte dan dokumen perizinan dapat dilakukan melalui sistem daring yang telah tersistem dan terintegrasi baik antar fungsi atau pun antara level di tingkat daerah dan pusat. Kebutuhan ke depan terkait layanan kemudahan perizinan, selain dukungan akan teknologi yang lebih maju adalah terkait dengan sumber daya manusia. Meningkatnya sarana pendukung dalam bentuk teknologi, mutlak membutuhkan dukungan atas kualitas sumber daya manusia yang memiliki kompetensi sesuai standar yang dibutuhkan.

a. Akta Pendirian Perusahaan (termasuk perubahannya)

Akta pendirian perusahaan merupakan dokumen yang disahkan oleh notaries terkait dengan usaha untuk mendirikan sebuah perusahaan. Tidak hanya perusahaan kecil Persekutuan Komanditer/CV (*Comanditaire Venotschap*) atau perusahaan besar Perseroan Terbatas (PT), akta juga dapat dipakai untuk membuat sebuah yayasan atau lembaga-lembaga komersial lainnya. Dokumen tersebut berisikan identitas para pendiri lengkap dengan foto dan alamat, kesepakatan yang terjadi ketika mendirikan perusahaan tersebut, serta anggaran dasar yang dipakai sebagai modal awal. Tujuan ke depan perusahaan yang harus dicapai juga diikutsertakan dalam akta pendirian. Agar, ketika ada suatu masalah atau tujuan yang tidak sesuai jauh dari niat awal didirikannya usaha tersebut, maka para pendiri bisa melihat kembali akta untuk fokus pada tujuan awal.

Terkait status badan hukum sebuah usaha, semua yang tercatat dalam akta harus disahkan oleh Kementerian Hukum dan HAM agar memperoleh status badan hukum tersebut.

Sehingga dapat dipakai untuk melakukan transaksi dengan semua pihak nantinya. Baik lembaga pemerintahan maupun lembaga swasta berskala besar yang memiliki badan hukum sah.

Indonesia yang merupakan negara hukum telah mengatur begitu jelas mengenai pembuatan akta pendirian perusahaan. Aturan tersebut tertuang dalam Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 Pasal 7 ayat (1) tentang Perseroan Terbatas yang bunyi pasalnya adalah “Perseroan didirikan oleh 2 (dua) orang atau lebih dengan akta notaris yang dibuat dalam bahasa Indonesia”, dan Pasal 8 ayat (1) yang berbunyi “Akta pendirian memuat anggaran dasar dan keterangan lain berkaitan dengan pendirian Perseroan”. Peraturan pembentukan sebuah perusahaan dan tata caranya juga ada dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.HH-02.AH.01.01 tahun 2010 tentang Tata Cara Pengumuman Perseroan Terbatas dalam Berita Negara dan Tambahan Berita Negara Republik Indonesia.

Akta pendirian perusahaan wajib menerangkan pembagian saham dan keuntungan yang didapat para pendiri. Hal itu diatur dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Pasal 48 ayat (2) yang berbunyi: “Persyaratan kepemilikan saham dapat ditetapkan dalam anggaran dasar dengan memperhatikan persyaratan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”. Bukti kepemilikan saham ini penting dimiliki agar ketika terjadi pertikaian mengenai jual beli saham, setiap pendiri dan pemegang saham dapat membuktikan jika saham tersebut adalah miliknya. Semua peraturan yang dibuat oleh pemerintah sedemikian rupa hanya untuk kebaikan sebuah perusahaan. Pasalnya, jika perusahaan tersebut tidak memiliki badan hukum yang legal, maka bisa dipastikan transaksinya tidak akan bisa berkembang jauh. Alhasil, perusahaan akan jalan di tempat

b. Kesesuaian Zonasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)

Menurut Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007, penataan ruang merupakan sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Berdasarkan Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tujuan dari penataan ruang adalah mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan yang berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan capaian:

- 1) Terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dengan lingkungan buatan.

- 2) Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia.
- 3) Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Pengertian kesesuaian lahan menurut Kamus Penataan Ruang (2009) yaitu sesuai dan tidak sesuai tanah untuk pemanfaatan tertentu. Kesesuaian lahan dalam definisi lain adalah penggambaran tingkat kecocokan sebidang lahan untuk penggunaan tertentu. Kesesuaian lahan dapat dinyatakan dengan kelas dan sub kelas, yang diperoleh dengan membandingkan kualitas lahan dengan persyaratan penggunaan lahan tertentu. Dalam menilai lahan untuk tujuan penggunaan tertentu digunakan sebagai satuan lahan sebagai satuan peta atau satuan elevasi. Unsur pembentuk satuan lahan adalah bentuk lahan, kemiringan lahan, tanah dan penggunaan lahan

c. Izin Usaha Pariwisata bidang penyediaan akomodasi

Izin Usaha Pariwisata adalah izin tertulis dari Pejabat yang berwenang dan wajib dimiliki oleh perusahaan yang melaksanakan usaha bidang pariwisata. Secara teknis pengembangan usaha pariwisata memerlukan perizinan dengan melengkapi dokumen perizinannya dalam bentuk Tanda Daftar Usaha Pariwisata dimana harus dimiliki oleh setiap usaha pariwisata di Kabupaten Pasaman Barat. Pada hakekatnya usaha hotel ini termasuk dalam bisnis pariwisata. Usaha perhotelan yang ditetapkan oleh Menteri Kebudayaan Dan Pariwisata berdasarkan Peraturan Menteri Pariwisata Republik Indonesia Nomor 18 tahun 2016 Tentang Pendaftaran Usaha Pariwisata Pasal 1 yang menyebutkan “Usaha Hotel adalah usaha penyediaan akomodasi secara harian berupa kamar-kamar di dalam 1 (satu) atau lebih bangunan, termasuk losmen, penginapan, pesanggrahan, yang dapat dilengkapi dengan jasa pelayanan makan dan minum, kegiatan hiburan dan/atau fasilitas lainnya”.

Pembuatan Tanda Daftar Usaha Pariwisata (TDUP) di Kabupaten Pasaman Barat berdasarkan Peraturan Menteri Pariwisata Republik Indonesia Nomor 18 tahun 2016 tentang pendaftaran usaha pariwisata. Tanda Daftar Usaha Pariwisata (TDUP) merupakan izin bagi usaha pariwisata kategori usaha hotel masuk dalam kategori usaha besar sebagaimana

dimaksud pada ayat (1) huruf c yang memiliki kriteria: a. kekayaan bersih lebih dari Rp10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha; atau b. hasil

penjualan tahunan lebih dari Rp50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah). Tahapan pendaftaran usaha pariwisata mencakup:

1) Permohonan Pendaftaran;

Ketentuan dokumen persyaratan pembuatan Tanda Daftar Usaha Pariwisata (TDUP) sebagai berikut: a) Usaha Perseorangan: (1) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk; (2) Fotokopi NPWP; dan (3) Perizinan teknis pelaksanaan usaha pariwisata sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan. b) Badan usaha atau badan usaha berbadan hukum: (1) Akte pendirian badan usaha dan perubahannya (apabila terjadi perubahan); (2) Fotokopi NPWP; dan (3) Perizinan teknis pelaksanaan usaha pariwisata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; Selain dokumen persyaratan tersebut khusus untuk usaha penyediaan akomodasi, dilengkapi keterangan tertulis dari Pengusaha Pariwisata tentang perkiraan kapasitas penyediaan akomodasi yang dinyatakan dalam jumlah kamar serta tentang fasilitas yang tersedia

2) Pemeriksaan berkas permohonan;

a) Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) melakukan pemeriksaan kelengkapan berkas permohonan pendaftaran usaha pariwisata.

b) Apabila berdasarkan pemeriksaan ditemukan berkas permohonan belum memenuhi kelengkapan, PTSP memberitahukan secara tertulis kekurangan yang ditemukan kepada Pengusaha Pariwisata.

c) Pemeriksaan dan pemberitahuan kekurangan diselesaikan paling lambat dalam jangka waktu 2 (dua) hari kerja sejak permohonan pendaftaran usaha pariwisata diterima PTSP.

d) Apabila PTSP tidak memberitahukan secara tertulis kekurangan yang ditemukan dalam jangka waktu 2 (dua) hari kerja sejak permohonan pendaftaran usaha pariwisata diterima, permohonan pendaftaran usaha pariwisata dianggap lengkap.

3) Penerbitan TDUP

PTSP menerbitkan TDUP untuk diserahkan kepada Pengusaha Pariwisata paling lambat dalam jangka waktu 1 (satu) hari kerja setelah permohonan pendaftaran usaha pariwisata dinyatakan atau dianggap lengkap. TDUP berisi:

- a) Nomor pendaftaran usaha pariwisata;
- b) Tanggal pendaftaran usaha pariwisata;
- c) Nama Pengusaha Pariwisata;
- d) Alamat Pengusaha Pariwisata;
- e) Nama pengurus badan usaha untuk Pengusaha Pariwisata yang berbentuk badan usaha;
- f) Jenis atau subjenis usaha pariwisata;
- g) Nama usaha pariwisata;
- h) Lokasi usaha pariwisata;
- i) Alamat kantor pengelolaan usaha pariwisata;
- j) Nomor akta pendirian badan usaha dan perubahannya, apabila ada, untuk Pengusaha Pariwisata yang berbentuk badan usaha atau nomor kartu tanda penduduk untuk Pengusaha Pariwisata perseorangan;
- k) Nama, nomor, dan tanggal izin teknis yang dimiliki Pengusaha Pariwisata; l) Nama dan tanda tangan pejabat yang menerbitkan TDUP;
- m) Tanggal penerbitan TDUP; dan
- n) Apabila diperlukan, diberikan kode sekuriti digital.

Beberapa jenis izin di bidang pariwisata saat ini dapat diurus secara mudah dengan sistem online. Jenis izin yang saat ini dapat digunakan adalah izin usaha dan izin komersial atau operasional. Beberapa izin usaha yang bisa diurus legalitasnya berdasarkan regulasi tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Akta Pendirian Perusahaan
- 2) Surat Keterangan Domisili Perusahaan
- 3) NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
- 4) Izin Usaha Hotel Bintang
- 5) SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan)

- 6) TDP (Tanda Daftar Perusahaan)
- 7) SITU (Izin Gangguan/HO)
- 8) No Pokok Pajak Daerah
- 9) IMB (Izin Mendirikan Bangunan)
- 10) Izin Penggunaan Bangunan
- 11) Rekomendasi PLN
- 12) Izin Usaha Kelistrikan
- 13) Izin membangun Prasarana Jalan & tata air
- 14) Izin Pengolahan Limbah
- 15) Izin/Rekomendasi dinas Kebakaran
- 16) Penggunaan Instalasi Penyalur petir
- 17) Izin sementara pemakaian Lift
- 18) Izin Pemakaian Elevator

d. Kajian Lingkungan

Kajian lingkungan dilakukan dengan menyusun sebuah dokumen lingkungan hidup. Pengertian Dokumen Lingkungan Hidup menurut Permen LH Nomor 14 tahun 2010 tentang DELH dan DPLH yaitu sebagai berikut: (UKL-UPL), surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup (SPPL), dokumen pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup (DPPL), studi evaluasi mengenai dampak lingkungan hidup (SEMDAL), studi evaluasi lingkungan hidup (SEL), penyajian informasi lingkungan (PIL), penyajian evaluasi lingkungan (PEL), dokumen pengelolaan lingkungan hidup (DPL), rencana pengelolaan lingkungan dan rencana pemantauan lingkungan (RKL-RPL), dokumen evaluasi lingkungan hidup (DELH), dokumen pengelolaan lingkungan hidup (DPLH), dan Audit Lingkungan.

Dalam melakukan usaha ataupun kegiatan, terdapat peraturan perundang undangan yang harus dipatuhi. Dalam konteks peraturan lingkungan hidup, terdapat beberapa jenis dokumen yang harus dibuat oleh pelaku usaha/kegiatan. Inti tujuan dokumen lingkungan adalah untuk memberikan perlindungan terhadap lingkungan dari dampak yang ditimbulkan oleh usaha/kegiatan yang dilakukan.

e. Kajian Risiko Hukum, Peraturan, Perizinan dan Mitigasinya

Identifikasi aspek hukum berikutnya adalah menyangkut dengan risiko. Kajian risiko yang dijelaskan dalam analisis ini terkait dengan risiko hukum, peraturan, perizinan, dan mitigasinya. Seorang pelaku usaha yang hidup dalam sebuah negara hukum, maka sudah wajib mengetahui regulasi apa saja yang berlaku di sana. Hal ini penting karena ketika hal tersebut diabaikan maka akan berdampak pada risiko hukum yang sangat mungkin terjadi dan harus diterima. Berdasarkan regulasi yang berlaku di Indonesia, beberapa bentuk resiko yang ada pada aspek legalitas ini termuat dalam sebuah tata naskah hukum yang lazim disebut dengan istilah sanksi. Beberapa bentuk sanksi perlu diperhatikan investor karena sangat beragam, mulai dari yang sifatnya ringan hingga berat. Pada sebuah rencana proyek investasi yang melibatkan investor di sana, dapat diuraikan beberapa resiko hukum yang dapat dihadapi jika tidak memenuhinya sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, yaitu sebagai berikut:

- a. Sanksi Administrasi; sanksi yang dikenakan terhadap pelanggaran administrasi atau ketentuan undang-undang yang bersifat administratif. Pada umumnya sanksi administrasi/administratif berupa denda, pembekuan hingga pencabutan (izin), penghentian sementara aktivitas bisnis, sampai pada sanksi pengurangan kapasitas/kuota, atau tindakan administrative terkait.
- b. Sanksi Perdata; sanksi yang diberikan karena wajib hukum melanggar ketentuan yang ada dalam KUHPerdata. Beberapa putusan yang dapat diberikan adalah putusan *condemnatoir* yakni putusan yang bersifat menghukum pihak yang dikalahkan untuk memenuhi prestasi (kewajibannya), putusan *declaratoir* yakni putusan yang amarnya menciptakan suatu keadaan yang sah menurut hukum (putusan ini hanya bersifat menerangkan dan menegaskan suatu keadaan hukum semata-mata), serta putusan *constitutif* yakni putusan yang menghilangkan suatu keadaan hukum dan menciptakan keadaan hukum baru. Bentuk sanksi hukumnya dapat berupa kewajiban untuk memenuhi prestasi (kewajiban) atau hilangnya suatu keadaan hukum, yang diikuti dengan terciptanya suatu keadaan hukum baru.
- c. Sanksi Pidana; sanksi ini dikenal juga dengan istilah hukuman, karena wajib hukum melanggar ketentuan yang ada pada KUHPidana. Jenis hukuman yang berlaku bervariasi dalam beberapa level dan umumnya dibagi menjadi 2 kelompok yaitu hukuman pokok dan hukuman tambahan.

Hukuman pokok terdiri dari hukuman denda, hukuman kurungan, hukuman penjara, dan hukuman mati. Sedangkan hukuman tambahan bisa terdiri dari pencabutan beberapa hak tertentu, perampasan barang tertentu, serta pengumuman keputusan hakim lainnya.

Rekomendasi

Terkait aspek legalitas pendirian suatu usaha perhotelan, jika dapat memenuhi kriteria yang dijelaskan tersebut diatas mulai dari penyediaan dokumen TDUP, dokumen akta pendirian perusahaan, izin usaha pariwisata, kajian kesesuaian zonasi RTRW, dokumen kajian lingkungan serta kajian Risiko Hukum, Peraturan, Perizinan, & Mitigasinya maka usaha ini bisa direkomendasikan **GO/ LAYAK**

6.6 ASPEK PASAR DAN PEMASARAN

1. Analisis Permintaan

Analisis permintaan merupakan salah satu dari aspek pasar dimana bertujuan untuk mengukur dan mendapatkan informasi mengenai karakteristik individu yang akan memanfaatkan jasa hotel, menganalisis pola perjalanan liburan yang akan dilakukan serta mengetahui keinginan dan kebutuhan dari pengguna jasa hotel.

Berdasarkan data dari Dinas Pariwisata kabupaten Pasaman Barat selama bulan Desember 2020 ada sekitar 30.676 wisatawan mengunjungi objek wisata di Kabupaten Pasaman Barat. Jumlah pengunjung lokal sebesar 23.956 orang, wisatawan nusantara 7.164 orang dan wisatawan mancanegara 16 orang. Tingkat kunjungan wisata terbesar berada di kawasan pohon seribu Kecamatan Sasak yaitu 6.139 orang dan di dermaga pantai Air Bangis 5.264 orang. Hal ini sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Pasaman Barat Tahun 2011-2031, bahwa Air Bangih termasuk salah satu dari tiga kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan strategis di Kabupaten Pasaman Barat, dimana Air Bangis adalah ibukota Kecamatan Sungai Beremas yang merupakan kawasan perkotaan pantai yang bernilai sejarah karena sudah tumbuh sejak zaman kerajaan Indrapura sampai sekarang., Air Bangis juga mempunyai destinasi wisata alam (bahari) dan budaya dan saat ini sedang dibangun pelabuhan laut yang diarahkan untuk angkutan barang di kawasan ini. Beberapa destinasi wisata yang juga ramai dikunjungi

oleh wisatawan seperti ikan larangan Lubuak Landua, Bukit Gunjoli, Air Terjun Siburai-Burai, Pantai Sikabau, Pantai Maligi dan Bukit Gubjoli.

Tabel. 15 Data Jumlah Tempat Tidur Hotel di Kabupaten Pasaman Barat

Kecamatan	Hotel	
	Jumlah	Tempat Tidur
	2013	2013
Sungai Beremas	-	-
Ranah Batahan	-	-
Koto Balingka	-	-
Sungai Aur	-	-
Lembah Melintang	2	34
Gunung Tuleh	-	-
Talamau	-	-
Pasaman	6	304
Luhak Nan Duo	-	-
Sasak Ranah Pasisie	-	-
Kinali	-	-
Pasaman Barat	8	338

Sumber: Pasaman Barat Dalam Angka (2013)

Berdasarkan Tabel di atas jumlah hotel masih sangat kecil jumlahnya yaitu sekitar 8 hotel dengan jumlah tempat tidur 338 pada tahun 2013. Perkembangan sektor bisnis jasa dan perkebunan sawit di Kabupaten Pasaman Barat akan berkembang pesat dan akan meningkatkan mobilitas masyarakat didukung dengan adanya akses jalan yang sangat memadai di Kabupaten Pasaman Barat.

Keadaan ini mengindikasikan bahwa proyeksi permintaan pasar akan jasa perhotelan akan semakin meningkat di kabupaten Pasaman Barat. Keadaan ini menunjukkan masih sangat terbuka luas bagi para pelaku usaha perhotelan untuk mengembangkan usahanya. Pengembangan destinasi wisata akan mendorong peningkatan jumlah kunjungan wisatawan sehingga mereka membutuhkan jasa perhotelan sebagai tempat menginap sementara untuk memperlancar aktifitas liburan mereka. Demikian juga dengan pebisnis yang akan mengembangkan bisnis sawitnya yang tersebar luas di Kabupaten Pasaman Barat.

2. Analisis Pasar

Analisi pasar dibutuhkan untuk memindai kondisi pasar lebih detail, memahami siapa segmen pasar yang akan dituju, bagaimana perilaku dan pola pembelian mereka, bagaimana bentuk persaingan yang akan dihadapi, memindai lingkungan ekonomi, sosial serta kendala yang dihadapi saat memasuki ke pasar yang dituju. Pemahaman yang baik terhadap aspek pasar bertujuan untuk membangun bisnis yang *sustainability* nya terjamin di masa yang akan datang. Sebagian besar hotel yang ada di Pasaman Barat termasuk kategori kelas melati. Adapun data hotel tersebut dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel. 16 Data Hotel Di Pasaman Barat

Nama Hotel	Keterangan
Al Istiqamah	Bintang 2
Angsa Putih	Melati
Ega Asa	Melati
Guchi	Melati
Mandala	Melati
Mess Merdeka Talu	Melati
Meuligoe	Melati
Nita Utama	Melati
Pasaman	Melati
Pondok Kenangan	Melati
Wisma Penginapan Bancah Tarok	Melati
Wisma Amanah	Melati
Wisma Andro	Melati
Wisma Juwita	Melati
Wisma Rodja	Melati
Wisma Sastra Indah	Melati
Wisma Shifa	Melati
Wisma Yanti	Melati

Berdasarkan tabel di atas, ada peluang yang besar untuk melakukan investasi untuk membangun hotel berbintang 3 yang *representative* untuk mengantisipasi perkembangan kabupaten Pasaman Barat.

Demikian juga dari aspek pasar bidang pariwisata, destinasi wisata yang berkembang pesat dan mengikuti trend wisata dengan tema *outdoor* di era *new normal* ini sangat mendukung di Kabupaten Pasaman Barat. Karena keindahan alam dan pantai menjadi daya

tarik yang tinggi sehingga akan memberikan peluang wisatawan akan memperpanjang liburan mereka dengan menginap di hotel yang ada di Kabupaten Pasaman Barat.

Hal ini sesuai dengan data dari pemerintah kab,. Pasaman Barat mengenai perkembangan jumlah pengunjung objek wisata Air Bangis makin meningkat dari tahun 2015 2017. Peningkatan paling signifikan yaitu pada tahun 2017 setelah adanya perkembangan sarana prasarana maupun atraksi wisata dan perkembangan lainnya seperti pada tabel di bawah ini

Tabel. 17 Data Jumlah Pengunjung Wisata Bahari Air Bangis 2014-2017

No	Tahun	Wisata Mancanegar a	Wisatadalam Negeri	Jumlah
1	2015	15	29.420	29.435
2	2016	197	76.830	76.997
3	2017	532	244.921	245.453
	Jumlah	744	369.171	369.885

Sumber: Pemerintah Daerah Kabupaten Pasaman Barat (2018)

Kenaikan jumlah pengunjung akan berdampak kepada peningkatan jumlah permintaan terhadap tempat menginap sementara bagi wisatawan yang berkunjung ke Kabupaten Pasaman Barat dan hal ini dapat dioptimalkan dengan membangun hotel yang respresenttif

3. Aspek Pemasaran

a. Segmentasi pasar

Segmentasi pasar merupakan upaya untuk melakukan pemetaan pasar berdasarkan karakteristik geografi, demografi, dan psikografi dan behavioral. Segmentasi berdasarkan geografi yaitu yang akan menjadi pasar dari hotel bintang 3 ini adalah pengunjung atau wisatawan yang berasal dari provinsi tetangga seperti Jambi, Bengkulu, Medan dan Pekanbaru. Dan beberapa dari pulau Jawa dan wisatawan mancanegara yang akan melakukan pendakian di gunung Talamau. Untuk aspek demografi yang akan menjadi pengguna hotel adalah wisatawan kategori keluarga / *group* dan pebisnis dengan kelas sosial menengah ke bawah dan yang melakukan aktifitas bisnisnya ke Kabupaten Pasaman Barat. Aspek psikografi adalah segmentasi pasar berdasarkan gaya hidup dari wisatawan yaitu bagaimana wisatawan menghabiskan waktunya di hotel/ di destinasi wisata (berhubungan dengan aktifitas liburan/

bisnis, berkaitan dengan *Interest* yaitu apa yang menjadi preferensi dan prioritas konsumen dan opini yaitu bagaimana perasaan konsumen terhadap pengalaman konsumen saat beraktifitas di destinasi wisata. Untuk aspek *behavioral* yaitu membagi pasar menjadi beberapa kelompok berdasarkan pengetahuan, sikap, penggunaan, atau respons terhadap suatu produk atau jasa layanan. Dalam hal ini segmentasi pasar hotel berbintang 3 adalah wisatawan yang memiliki pengetahuan mengenai destinasi wisata di Pasaman Barat dan menginginkan aktifitas liburan sebagai gaya hidup dan mengetahui manfaat yang dirasakan saat menginap di hotel. Berdasarkan aspek motivasi konsumen dalam menggunakan jasa perhotelan berdasarkan motif bisnis, motif bersenang-senang (*leisure*), motif secara individu, serta motif secara berkelompok.

b. Target Pasar

Target pasar yang ingin diraih adalah wisatawan atau pengunjung dari luar kabupaten, provinsi dan dari mancanegara (internasional). Hal ini melihat proyeksi perkembangan kewilayahan di Kecamatan Aia Bangih yang akan dibangun pelabuhan yang representatif..

.c. Aspek Positioning

Aspek *positioning* adalah aspek yang akan menentukan posisi hotel ini di industry perhotelan yang ada di Kabupaten Pasaman Barat dan di provinsi Sumatra Barat. Karena itu penting bagi hotel berbintang 3 ini untuk merancang merek, logo dan tagline hotel yang komunikatif, disukai, bermakna dan bernilai bisnis tinggi. Hotel berbintang 3 ini akan diposisikan sebagai hotel yang menjadi leader market di Pasaman Barat yang akan menciptakan nuansa baru bagi hotel/penginapan yang sudah terlebih dahulu beroperasi dan mereka tidak akan saling bersaing karena memiliki segmentasi yang berbeda.

Analisis 4P (Product, Price, Place, & Promotion)

Konsep 4P merupakan bauran pemasaran (marketing mix) yang terdiri dari: product (produk), price (harga), place (tempat/pola distribusi), dan promotion (promosi).

a.Product

Bagian ini membahas terkait produk yang akan ditawarkan pada berbentuk produk jasa perhotelan, maka bentuk produk utamanya adalah berupa layanan penginapan yang dikemas

dalam produk sewa kamar. Seperti telah dijelaskan sebelumnya, bahwa fokus layanan hotel yang diberikan dalam kajian ini menawarkan layanan hotel dengan kelas bintang 3 untuk memenuhi kebutuhan pasar yang telah ditetapkan. Rencananya dalam proyek investasi ini akan menawarkan 3 kelas kamar kepada pengguna, yaitu VIP Room, Deluxe room, Superior Room. Selain itu juga menawarkan *meeting room* dan *café*. Ketentuan mengenai jumlah kamar dan juga luas kamar disesuaikan dengan hasil analisis pasar dan juga analisis permintaan pasar terkait jasa perhotelan di Kabupaten Pasaman Barat Adapun rincian dari kelas kamar yang ditawarkan tersebut yaitu sebagai berikut:

- a) VIP Room (ukuran 50 m²) : 10 kamar
- b) Deluxe room (ukuran 44 m²) : 24 unit kamar
- c) Standard room (ukuran 22 m²) : 42 unit kamar

Selain produk utama berupa sewa kamar, layanan pendukung lainnya yang juga layanan pendukung ini disesuaikan dengan kondisi target market yang akan disasar dalam proyek investasi ini. Beberapa layanan pendukung lainnya yaitu sebagai berikut:

- a) Meeting Room, yang terdiri dari 3 kamar
- b) Ball Room
- c) Kolam Renang, Spa, & Fitness Center
- d) Restoran
- e) Bar
- f) Parkir yang luas

b. Price

Penentuan tingkat harga mengacu pada analisis pasar yang saat ini ada di Kabupaten Pasaman Barat yaitu

a) Sewa Kamar

♣ VIP : Rp.900.000,- /malam ♣ Deluxe Room : Rp.600.000,- /malam ♣ Standard Room : Rp.400.000,- /malam

b) Sewa Meeting Room : 12 juta / hari

c) Sewa Ball Room : Rp.20.000.000,- /hari

- d) Layanan Kolam Renang, : Rp.25.000,- /orang per hari
- e) Keanggotaan Spa & Fitness Center : Rp 500.000 / orang/ tahun
- e) Layanan parker mobil Rp 5000 per 2 jam dan parker motor Rp 2000 per 2 jam

c. Place

Lokasi pendirian hotel bertema minimalis ini akan berada di Sungai Beremas. Pola distribusi akan memanfaatkan teknologi dengan digitalisasi bisnis kekinian dan memanfaatkan media social untuk berpromosi dan bekerja sama dengan beberapa jasa biro wisata sebagai mitra distribusinya dan memanfaatkan media daring untuk meningkatkan efektifitas dan efisiensi dalam hal waktu dan biaya .

d. Promotion

Melakukan kegiatan promosi dengan menggunakan konsep IMC (*Integrated Marketing Communication*) yang terdiri dari 8 komponen yaitu *advertising, personal selling, publicity, sales promotion, direct marketing, event and experience, attractive marketing*.

f. Process

Proses check in-out sudah dirancang sesuai dengan standard hotel internasional, konsumen yang datang untuk melakukan check in diterima di reception dan dilakukan suatu registrasi guna keperluan perusahaan dan report ke pihak yang berwenang, kemudian dengan bantuan *bell boy* konsumen diantar ke kamar, demikian pula sebaliknya apabila tamu melakukan proses check out. Untuk parkir proses operasional juga dilaksanakan sesuai prosedur dimana kendaraan yang masuk akan mendapatkan karcis untuk masuk dimana hitungan per 2 jam, dan dihitung kelipatan setelahnya. Pembayaran dilakukan saat keluar dari parkir pada counter yang tersedia.

g. Physical Evidence

Lingkungan fisik ini senantiasa dilakukan perawatan, misalnya dengan pemeliharaan bertahap interior dan eksterior perusahaan sehingga tamu yang menginap di hotel ini merasa seperti dirumahnya sendiri karena kebersihannya terjaga. Selain itu pemilihan interior yang *cozy* namun tetap mencirikan daerah tentunya akan menampilkan suasana yang khas. selain itu dengan fasilitas parkir yang cukup luas tentunya dapat membuat kenyamanan bagi customer.

h. People

Menggunakan Sumber daya manusia yang berkompeten dibidangnya masing-masing. Keahlian yang dimiliki oleh SDM hotel merupakan salah satu strategi pembeda dengan kompetitor lainnya dalam usaha sejenis. Multietnis dan keramahmatan yang merupakan ciri khas dari budaya masyarakat Pasaman Barat menjadi kekuatan yang harus tetap dipertahankan selain skill yang sudah dimiliki masing-masing pekerja.

Rekomendasi

Berdasarkan analisis pasar yaitu potensi permintaan kedepan yang dinilai dari tingkat kunjungan wisatawan ke Air Bangis pada khususnya dan ke Pasaman Barat pada umumnya serta gambaran target pasar yang dituju dan kebijakan pemasaran yang dirumuskan maka dapat direkomendasikan bahwa usaha ini GO/LAYAK

6.7 Aspek Kelayakan Finansial

Keputusan investasi pada prinsipnya adalah memutuskan apakah usulan investasi bisa dilaksanakan atau tidak. Dalam analisis perencanaan keuangan proyek hal-hal yang perlu diperhatikan antara lain :

1. Kriteria Penilaian Investasi (Layak/Tidak layak atau Go/Not Go), dengan menggunakan parameter :
 - *Net Present Value (NPV)*
 - *Internal Rate of Return (IRR)*
 - *Benefit to Cost Ratio (BCR)*
 - *Payback Period (PP)*
2. Analisa kepekaan (*Sensitivity Analysis*).

Berikut hasil analisis kelayakan terhadap usaha hotel. Kajian ini menggunakan analisis kelayakan terhadap pengembangan usaha yang memanfaatkan inisiatif dari pemerintah. Hotel ini direncanakan dapat menampung wisatawan yang datang berkunjung ke Kabupaten Pasaman Barat baik turis lokal maupun mancanegara. Sebagai kota perlintasan dengan potensi wisata

yang dimiliki, sudah seharusnya Pasaman Barat memiliki hotel yang representatif. Hasil analisis pada kegiatan yang dilakukan bertujuan untuk mengetahui keuntungan yang diperoleh dari rencana pengembangan usaha ini.

A. Arus Penerimaan Inflow

Arus penerimaan merupakan aliran kas masuk ke usaha dan pendapatan bagi usaha. Ada beberapa skenario terkait dengan pendapatan dari hotel dan parkir ini.

1. Penerimaan diperoleh dari tingkat hunian kamar yang diprediksi meningkat setiap tahunnya sesuai jenis kamar sebagai berikut:
 - a. Pada tahun 1 hingga ke 3 diprediksi tingkat hunian kamar VIP mencapai 40 % setahun, kemudian di tahun ke 4 hingga ke 6 meningkat menjadi 45 % setahun, tahun ke 7 hingga ke 10 meningkat menjadi 50 % setahun.
 - b. Pada tahun 1 hingga ke 3 diprediksi tingkat hunian kamar Deluxe dan kamar superior mencapai 50 % setahun, kemudian di tahun ke 4 hingga ke 6 meningkat menjadi 60 % setahun, tahun ke 7 hingga ke 10 meningkat menjadi 70 % setahun.
 - c. Ada 3 tipe kamar yaitu VIP room sebanyak 10 kamar, deluxe room sebanyak 24 kamar, dan superior room sebanyak 42 kamar. Adapun harga sewa kamar VIP adalah Rp.900.000 per malam, deluxe room dengan harga Rp. 600.000 per malam serta standard room seharga 4000.000 per malam.
2. Pendapatan lainnya berasal dari meeting room yang direncanakan akan dibangun sebanyak 3 unit. Dengan sewa per hari adalah Rp.12.000.000-, diasumsikan bahwa untuk tahun pertama hingga ke 5 akan terisi selama 48 kali, kemudian meningkat menjadi 96 kali dari tahun ke 6 hingga ke 10
3. Pendapatan dari paket pernikahan diasumsikan bahwa dalam sebulan akan ada 6 kali pernikahan dengan sewa Rp.20.000.000 untuk 5 tahun pertama. Selanjutnya untuk tahun berikutnya diasumsikan akan ada 8 kali pernikahan .
4. Pendapatan dari cafe diasumsikan tahun 1 hingga ke 5 adalah Rp 180.000.000 per tahun, selanjutnya diasumsikan dari tahun ke 6 hingga ke 10 meningkat menjadi Rp. 360.000.000 per tahun. Dalam hal ini diasumsikan bahwa pendapatan per hari mencapai Rp.500.000,- dari tahun 1 hingga ke 5, dan pendapatan per hari diprediksi meningkat

menjadi Rp.1.000.000,- dengan perubahan perilaku gaya hidup dari tahun ke 6 hingga ke 10.

5. Pendapatan dari parkir diasumsikan bahwa dalam sehari dimana durasi parkir 2-3 jam sehingga asumsi 1 hari frekuensi untuk 1 petak parkir adalah 4 kali. Dengan asumsi bahwa daya tampung untuk mobil sebanyak 94 per shift dan motor sebanyak 377 per shift serta tingkat hunian diprediksi untuk tahun 1 hingga ke 10 adalah 40 % untuk mobil dan 40% untuk motor, dengan tiket parkir adalah Rp 5000 untuk mobil dan Rp 2000 untuk motor per dua jam.
6. Pendapatan dari kolam renang diasumsikan bahwa pada tahun 1 dalam 1 minggu ada sekitar 50 rang yang datang untuk berenang dimana uang masuk adalah Rp.25000 per orang , selanjutnya untuk tahun tahun berikutnya pendapatan dari kolam renang diasumsikan meningkat 5 % seiring dengan semakin banyaknya yang berminat untuk datang berkunjung
7. Pendapatan dari keanggotaan fitness center yang diasumsikan sebanyak 50 orang pada tahun 1 dengan iuran keanggotaan per tahun Rp.500.000, dan selanjutnya diasumsikan terjadi peningkatan pendapatan fitness 5% per tahun
8. Pendapatan lain-lain berasal dari sewa kios sebanyak 6 kios, dimana sewa kios per tahun adalah Rp.15.000.000 per tahun.

Penerimaan pada usaha ini dapat dilihat pada Tabel berikut

Tabel. 18 Proyeksi Pendapatan Hotel

Perkiraan Pendapatan	Jumlah Tahun Ke-				
	1	2	3	4	5
VIP Room	Rp 1,314,000,000	Rp 1,314,000,000	Rp 1,314,000,000	Rp 1,478,250,000	Rp 1,478,250,000
Deluxe Room	Rp 2,628,000,000	Rp 2,628,000,000	Rp 2,628,000,000	Rp 2,628,000,000	Rp 3,153,600,000
Superior Room	Rp 3,066,000,000	Rp 3,066,000,000	Rp 3,066,000,000	Rp 3,066,000,000	Rp 3,679,200,000
Meeting Room	Rp 1,728,000,000				
Paket Pernikahan	Rp 1,440,000,000				
Coffee Shop	Rp 180,000,000				
fitnes dan sauna	Rp 25,000,000	Rp 26,250,000	Rp 27,562,500	Rp 28,940,625	Rp 30,387,656
kolam renang	Rp 66,000,000	Rp 69,300,000	Rp 72,765,000	Rp 76,403,250	Rp 80,223,413
Parkir	Rp 669,842,160				
Pendapatan Lain-lain	Rp 90,000,000				
JUMLAH PENDAPATAN	Rp 11,206,842,160	Rp 11,211,392,160	Rp 11,216,169,660	Rp 11,385,436,035	Rp 12,529,503,229

Sumber : data diolah

B. Nilai Sisa

Nilai sisa adalah nilai barang atau peralatan yang tidak habis selama usaha berjalan. Perhitungan nilai sisa dilakukan dengan cara penaksiran dengan penyusutan metode garis lurus. Nilai sisa tersebut menjadi tambahan manfaat bagi usaha. Barang yang memiliki nilai sisa diantaranya pada analisis keuangan ini ialah bangunan yang dibagi menjadi 20 tahun penyusutan, serta kendaraan dan perlengkapan yang dibagi menjadi 10 tahun penyusutan. Rincian nilai sisa untuk investasi pada usaha ini adalah sebagai berikut.

Tabel. 19 Nilai sisa Investasi

Aktiva Tetap	Harga Perolehan Aktiva (cost)	Nilai Sisa (salvage)	Estimasi Masa Manfaat (life)	Penyusutan Aktiva per Tahun
Bangunan	Rp 68.735.041.475	Rp 27.494.016.590	20 tahun	Rp 2.062.051.244
Kendaraan (Toyota Avanza G)	Rp 790.185.000	Rp 316.074.000	10 tahun	Rp 47.411.100
Kendaraan Truk Box	Rp 194.000.000	Rp 77.600.000	10 tahun	Rp 11.640.000
Peralatan Kamar	Rp 1.623.700.000	Rp 649.480.000	10 tahun	Rp 97.422.000
Peralatan Kantor	Rp 47.500.000	Rp 19.000.000	10 tahun	Rp 2.850.000
Peralatan Convention Hall	Rp 330.000.000	Rp 132.000.000	10 tahun	Rp 19.800.000
Peralatan Cafe & Special Food Restaurant	Rp 163.200.000	Rp 65.280.000	10 tahun	Rp 9.792.000
Laundry & Dry Cleaning	Rp 44.072.000	Rp 17.628.800	10 tahun	Rp 2.644.320
Lain-lain	Rp 485.000.000	Rp 194.000.000	10 tahun	Rp 29.100.000

Sumber : data diolah

Berikut rincian penyusutan bangunan dan aktiva tetap selama 10 tahun ke depan

Tabel. 20 Penyusutan per tahun Aktiva Hotel

Tahun	Aktiva Tetap								
	Bangunan	Kendaraan (Toyota Avanza G)	Kendaraan Truk Box	Peralatan Kamar	Peralatan Kantor	Peralatan Convention Hall	Peralatan Coffee Shop & Special Food Restaurant	Laundry & Dry Cleaning	Lain-lain
1	2.058.321.518	47.411.100	11.640.000	97.422.000	2.850.000	19.800.000	9.792.000	2.644.320	29.100.000
2	2.058.321.518	47.411.100	11.640.000	97.422.000	2.850.000	19.800.000	9.792.000	2.644.320	29.100.000
3	2.058.321.518	47.411.100	11.640.000	97.422.000	2.850.000	19.800.000	9.792.000	2.644.320	29.100.000
4	2.058.321.518	47.411.100	11.640.000	97.422.000	2.850.000	19.800.000	9.792.000	2.644.320	29.100.000
5	2.058.321.518	47.411.100	11.640.000	97.422.000	2.850.000	19.800.000	9.792.000	2.644.320	29.100.000
6	2.058.321.518	47.411.100	11.640.000	97.422.000	2.850.000	19.800.000	9.792.000	2.644.320	29.100.000
7	2.058.321.518	47.411.100	11.640.000	97.422.000	2.850.000	19.800.000	9.792.000	2.644.320	29.100.000
8	2.058.321.518	47.411.100	11.640.000	97.422.000	2.850.000	19.800.000	9.792.000	2.644.320	29.100.000
9	2.058.321.518	47.411.100	11.640.000	97.422.000	2.850.000	19.800.000	9.792.000	2.644.320	29.100.000
10	2.058.321.518	47.411.100	11.640.000	97.422.000	2.850.000	19.800.000	9.792.000	2.644.320	29.100.000

C. Arus Biaya (Out Flow)

Arus biaya (outflow) adalah aliran kas yang dikeluarkan oleh usaha. Arus biaya pada usaha ini terdiri dari biaya investasi, biaya operasional dan pajak penghasilan. Biaya-biaya yang dikeluarkan merupakan biaya yang dikeluarkan dalam mengembangkan usaha dan menjalankan operasional usaha ini selama umur usaha.

D. Biaya Investasi

Biaya investasi merupakan biaya yang dikeluarkan untuk memulai usaha ini. Pada penelitian ini akan dijelaskan apa saja yang merupakan biaya investasi dalam mengembangkan usaha ini. Adapun rincian biaya investasi yang dilakukan dalam pengembangan kapasitas produksi meliputi hal hal berikut

Rincian biaya investasi dapat dilihat pada Tabel berikut :

Tabel. 21 Rincian Biaya Investasi

Uraian		Masing-masing Luas	Jumlah Satuan	Total Luas	Jumlah Biaya	
<u>Lahan</u>						
1	Lahan Siap Bangun	2310	1500000	2,310 m ²	Rp	3,465,000,000
2	Pengolahan Lahan (50% dari jumlah lahan siap bangun + selasar & servis)	1,845 m ²	1 unit	1,845 m ²	Rp	1,845,000,000
<u>Bangunan</u>		-				
3	VIP Room (5m x 10m)	50 m ²	10 kamar	500 m ²	Rp	2,000,000,000
4	Deluxe Room (8m x 5.5m)	44 m ²	24 kamar	1,056 m ²	Rp	4,224,000,000
5	Standard Room (4m x 5.5m)	22 m ²	42 kamar	924 m ²	Rp	3,696,000,000
6	Meeting Room (15m x 20m)	300 m ²	3 unit	900 m ²	Rp	3,150,000,000
7	Ruang Marketing	50 m ²	1 unit	50 m ²	Rp	175,000,000
8	Coffee Shop and Restaurant (15m x 12m)	176 m ²	1 unit	176 m ²	Rp	614,250,000
9	Kolam renang (1 Set lengkap)		1 unit		Rp	200,000,000
10	Parkir (Lantai Basement dan Lantai 1)	2,249.0 m ²	1 unit	2,249 m ²	Rp	7,871,500,000
11	Ruang Kantor (5m x 5m)	20 m ²	1 unit	20 m ²	Rp	70,000,000
12	Lobby	120 m ²	1 unit	120 m ²	Rp	420,000,000
13	Kios Souvenir & Rental Office (5m x 5m)	25 m ²	6 unit	150 m ²	Rp	525,000,000
14	Kios Souvenir & Rental Office (3m x 4m)	12 m ²	2 unit	24 m ²	Rp	84,000,000

	Uraian	Masing-masing Luas	Jumlah Satuan	Total Luas	Jumlah Biaya	
15	Koridor, Lift dan Tangga	1,500 m ²	1 unit	1,500 m ²	Rp	5,250,000,000
16	Laundry and Dry Cleaning (10m x 10m)	56 m ²	1 unit	56 m ²	Rp	196,000,000
17	Staf Dining	24 m ²	1 unit	24 m ²	Rp	84,000,000
18	House Keeping (Lantai 2, 3 dan 4)	67 m ²	1 unit	67 m ²	Rp	234,500,000
19	Ruang Generator set (4m x 5m)	20 m ²	1 unit	20 m ²	Rp	70,000,000
20	Gudang (6m x 4m)	24 m ²	1 unit	24 m ²	Rp	84,000,000
21	Toilet	30.0 m ²	2 unit	60 m ²	Rp	210,000,000
22	Mushalla (10m x 4m)	40 m ²	1 unit	40 m ²	Rp	140,000,000
23	Pagar Depan	150 m ²	1 unit	150 m ²	Rp	202,950,000
24	Pagar Samping	60 m ²	2 unit	120 m ²	Rp	156,816,000
25	Furniture dan Perabot		1 unit		Rp	3,150,301,600
26	Instalasi Air		1 unit		Rp	3,150,301,600
27	Instalasi Listrik		1 unit		Rp	3,150,301,600
28	Kendaraan (Toyota Avanza G)		3 unit		Rp	790,185,000
29	Kendaraan Truk Box		1 unit		Rp	194,000,000
	Jumlah Modal Kerja					
28	Biaya pra-operasional (termasuk perizinan dan FS)		1 party		Rp	100,000,000
29	Biaya penyusunan Detailed Engineering Design		1 party		Rp	2,365,186,279
30	Biaya Studi Amdal		1 party		Rp	250,000,000
31	Biaya Andalalin		1 party		Rp	50,000,000
32	Biaya manajemen		1 party		Rp	-
33	Belanja Modal		1 party		Rp	2,693,472,000
TOTAL KEBUTUHAN INVESTASI					Rp	49,706,764,079

Sumber : Data diolah

E. Biaya Operasional

Biaya operasional merupakan biaya yang dikeluarkan selama usaha dijalankan. Biaya operasional dibagi menjadi dua kelompok yaitu biaya personal dan biaya non-personal.

F. Biaya Personalia

Biaya personalia merupakan biaya yang dikeluarkan setiap periode produksi dan besarnya tidak terkait langsung dengan jumlah produksi. Biaya tetap yang dikeluarkan pada usaha ini meliputi gaji dan upah pegawai yang terlibat dalam operasional usaha. Biaya personalia diasumsikan akan meningkat sebesar 5% setiap tahunnya.

G. Biaya Non-personil

Biaya non-personil merupakan biaya yang dikeluarkan untuk hal-hal diluar gaji. Biaya non-personil yang dikeluarkan untuk usaha ini adalah biaya utilities, biaya perlengkapan kantor, hotel, dan biaya promosi. diasumsikan biaya non personil meningkat sebesar 8% setiap tahunnya sesuai dengan pertumbuhan inflasi. adapun Biaya-biaya operasional terinci dalam tabel berikut.

Tabel. 22 Tabel Biaya operasional

Biaya operasional	Satuan	Jumlah Satuan	Harga Satuan	Jumlah Biaya Tahun					
				1	2	3	4	5	
Biaya gaji									
Pimpinan Umum	orang	1	Rp 6.000.000	Rp 72.000.000	Rp 75.600.000	Rp 79.380.000	Rp 83.349.000	Rp 87.516.450	
Kepala Pemasaran dan Teknis Operasional	orang	1	Rp 3.500.000	Rp 42.000.000	Rp 44.100.000	Rp 46.305.000	Rp 48.620.250	Rp 51.051.263	
Kepala Adm dan logistik	orang	1	Rp 2.650.000	Rp 31.800.000	Rp 33.390.000	Rp 35.059.500	Rp 36.812.475	Rp 38.653.099	
Staf Pemasaran	orang	3	Rp 2.650.000	Rp 95.400.000	Rp 100.170.000	Rp 105.178.500	Rp 110.437.425	Rp 115.959.296	
Staf Administrasi & Informasi	orang	2	Rp 2.400.000	Rp 57.600.000	Rp 60.480.000	Rp 63.504.000	Rp 66.679.200	Rp 70.013.160	
House Keeper	orang	4	Rp 1.950.000	Rp 93.600.000	Rp 98.280.000	Rp 103.194.000	Rp 108.353.700	Rp 113.771.385	
Room Boy	orang	15	Rp 1.850.000	Rp 333.000.000	Rp 349.650.000	Rp 367.132.500	Rp 385.489.125	Rp 404.763.581	
Chef	orang	1	Rp 2.000.000	Rp 24.000.000	Rp 25.200.000	Rp 26.460.000	Rp 27.783.000	Rp 29.172.150	
Bartender	orang	2	Rp 1.950.000	Rp 46.800.000	Rp 49.140.000	Rp 51.597.000	Rp 54.176.850	Rp 56.885.693	
Bell Boy	orang	5	Rp 1.850.000	Rp 111.000.000	Rp 116.550.000	Rp 122.377.500	Rp 128.496.375	Rp 134.921.194	
Waiter	orang	7	Rp 1.800.000	Rp 151.200.000	Rp 158.760.000	Rp 166.698.000	Rp 175.032.900	Rp 183.784.545	
Satpam	orang	5	Rp 1.800.000	Rp 108.000.000	Rp 113.400.000	Rp 119.070.000	Rp 125.023.500	Rp 131.274.675	
Front Office	orang	2	Rp 1.900.000	Rp 45.600.000	Rp 47.880.000	Rp 50.274.000	Rp 52.787.700	Rp 55.427.085	
Staff Teknik	orang	2	Rp 1.800.000	Rp 3.600.000	Rp 3.780.000	Rp 3.969.000	Rp 4.167.450	Rp 4.375.823	
Biaya Perlengkapan Kantor	party	1	Rp 1.500.000	Rp 18.000.000	Rp 19.440.000	Rp 20.995.200	Rp 22.674.816	Rp 24.488.801	
Biaya Promosi	party	1	Rp 1.000.000	Rp 12.000.000	Rp 12.960.000	Rp 13.996.800	Rp 15.116.544	Rp 16.325.868	
utilities(listrik , air, telpon,wifi)	party	1	Rp 4.000.000	Rp 48.000.000	Rp 51.840.000	Rp 55.987.200	Rp 60.466.176	Rp 65.303.470	
Biaya Perlengkapan Hotel	party	1	Rp 6.000.000	Rp 72.000.000	Rp 77.760.000	Rp 83.980.800	Rp 90.699.264	Rp 97.955.205	
Langganan Media Informasi Pariwisata dan Koran	majalah	3	Rp 25.000	Rp 900.000	Rp 972.000	Rp 1.049.760	Rp 1.133.741	Rp 1.224.440	
Sub Jumlah				Rp 1.366.500.000	Rp 1.439.352.000	Rp 1.516.208.760	Rp 1.597.299.491	Rp 1.682.867.182	

Biaya operasional	Satuan	Jumlah Satuan	Harga Satuan	Jumlah Biaya Tahun					
				6	7	8	9	10	
Biaya gaji									
Pimpinan Umum	orang	1	Rp 6.000.000	Rp 91.892.273	Rp 96.486.886	Rp 101.311.230	Rp 106.376.792	Rp 111.695.632	
Kepala Pemasaran dan Teknis Operasional	orang	1	Rp 3.500.000	Rp 53.603.826	Rp 56.284.017	Rp 59.098.218	Rp 62.053.129	Rp 65.155.785	
Kepala Adm dan logistik	orang	1	Rp 2.650.000	Rp 40.585.754	Rp 42.615.041	Rp 44.745.793	Rp 46.983.083	Rp 49.332.237	
Staf Pemasaran	orang	3	Rp 2.650.000	Rp 121.757.261	Rp 127.845.124	Rp 134.237.380	Rp 140.949.249	Rp 147.996.712	
Staf Administrasi & Informasi	orang	2	Rp 2.400.000	Rp 73.513.818	Rp 77.189.509	Rp 81.048.984	Rp 85.101.434	Rp 89.356.505	
House Keeper	orang	4	Rp 1.950.000	Rp 119.459.954	Rp 125.432.952	Rp 131.704.600	Rp 138.289.830	Rp 145.204.321	
Room Boy	orang	15	Rp 1.850.000	Rp 425.001.760	Rp 446.251.848	Rp 468.564.441	Rp 491.992.663	Rp 516.592.296	
Chef	orang	1	Rp 2.000.000	Rp 30.630.758	Rp 32.162.295	Rp 33.770.410	Rp 35.458.931	Rp 37.231.877	
Bartender	orang	2	Rp 1.950.000	Rp 59.729.977	Rp 62.716.476	Rp 65.852.300	Rp 69.144.915	Rp 72.602.161	
Bell Boy	orang	5	Rp 1.850.000	Rp 141.667.253	Rp 148.750.616	Rp 156.188.147	Rp 163.997.554	Rp 172.197.432	
Waiter	orang	7	Rp 1.800.000	Rp 192.973.772	Rp 202.622.461	Rp 212.753.584	Rp 223.391.263	Rp 234.560.826	
Satpam	orang	5	Rp 1.800.000	Rp 137.838.409	Rp 144.730.329	Rp 151.966.846	Rp 159.565.188	Rp 167.543.447	
Front Office	orang	2	Rp 1.900.000	Rp 58.198.439	Rp 61.108.361	Rp 64.163.779	Rp 67.371.968	Rp 70.740.567	
Staff Teknik	orang	2	Rp 1.800.000	Rp 4.594.614	Rp 4.824.344	Rp 5.065.562	Rp 5.318.840	Rp 5.584.782	
Biaya Perlengkapan Kantor	party	1	Rp 1.500.000	Rp 26.447.905	Rp 28.563.738	Rp 30.848.837	Rp 33.316.744	Rp 35.982.083	
Biaya Promosi	party	1	Rp 1.000.000	Rp 17.631.937	Rp 19.042.492	Rp 20.565.891	Rp 22.211.163	Rp 23.988.056	
utilities(listrik , air, telpon,wifi)	party	1	Rp 4.000.000	Rp 70.527.748	Rp 76.169.968	Rp 82.263.565	Rp 88.844.650	Rp 95.952.222	
Biaya Perlengkapan Hotel	party	1	Rp 6.000.000	Rp 105.791.622	Rp 114.254.951	Rp 123.395.347	Rp 133.266.975	Rp 143.928.333	
Langganan Media Informasi Pariwisata dan Koran	majalah	3	Rp 25.000	Rp 1.322.395	Rp 1.428.187	Rp 1.542.442	Rp 1.665.837	Rp 1.799.104	
Sub Jumlah				Rp 1.773.169.474	Rp 1.868.479.596	Rp 1.969.087.356	Rp 2.075.300.206	Rp 2.187.444.378	

H. Pajak Penghasilan

Pajak penghasilan merupakan biaya yang dikeluarkan setiap tahun selama umur usaha dengan jumlah yang tergantung dari besarnya laba usaha yang diperoleh perusahaan pada setiap tahun usaha. Perhitungan pajak hotel sesuai dengan peraturan perundangan yang ada melalui analisis rugi laba adalah sebesar 10 persen (10%) dari laba usaha.

1. Analisis Aliran Kas Usaha

Analisis kas usaha digunakan untuk mengetahui perkembangan usaha dalam kurun waktu tertentu. Komponen aliran kas terdiri dari penerimaan, biaya operasional, biaya penyusutan dan biaya lain diluar usaha serta pajak penghasilan usaha. Rincian perhitungan laba rugi, dimana perhitungan laba rugi akan berpengaruh terhadap pajak penghasilan usaha yang secara otomatis akan mempengaruhi hasil perhitungan cashflow. Pada penelitian ini digunakan analisis kelayakan bisnis, sehingga dalam laporan aliran kas akan diketahui keuntungan maksimum dari pengembangan usaha ini yang akan dijalankan. Rincian laba bersih dapat dilihat pada Tabel berikut

Tabel. 23 Aliran kas pengembangan usaha hotel

No	Keterangan	Tahun				
		1	2	3	4	5
1	Saldo Awal	Rp. 0,00				
2	Saldo Akhir					
3	Saldo Awal					
4	Saldo Akhir					
5	Saldo Awal					
6	Saldo Akhir					
7	Saldo Awal					
8	Saldo Akhir					
9	Saldo Awal					
10	Saldo Akhir					
11	Saldo Awal					
12	Saldo Akhir					
13	Saldo Awal					
14	Saldo Akhir					
15	Saldo Awal					
16	Saldo Akhir					
17	Saldo Awal					
18	Saldo Akhir					
19	Saldo Awal					
20	Saldo Akhir					
21	Saldo Awal					
22	Saldo Akhir					
23	Saldo Awal					
24	Saldo Akhir					
25	Saldo Awal					
26	Saldo Akhir					
27	Saldo Awal					
28	Saldo Akhir					
29	Saldo Awal					
30	Saldo Akhir					

No	Keterangan	Tahun				
		1	2	3	4	5
1	Saldo Awal	...	...	...	...	...
2	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
3	Saldo Awal	...	...	...	...	...
4	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
5	Saldo Awal	...	...	...	...	...
6	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
7	Saldo Awal	...	...	...	...	...
8	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
9	Saldo Awal	...	...	...	...	...
10	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
11	Saldo Awal	...	...	...	...	...
12	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
13	Saldo Awal	...	...	...	...	...
14	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
15	Saldo Awal	...	...	...	...	...
16	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
17	Saldo Awal	...	...	...	...	...
18	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
19	Saldo Awal	...	...	...	...	...
20	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
21	Saldo Awal	...	...	...	...	...
22	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
23	Saldo Awal	...	...	...	...	...
24	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
25	Saldo Awal	...	...	...	...	...
26	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
27	Saldo Awal	...	...	...	...	...
28	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
29	Saldo Awal	...	...	...	...	...
30	Saldo Akhir	...	...	...	...	...

No	Keterangan	Tahun				
		1	2	3	4	5
1	Saldo Awal	...	...	...	...	...
2	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
3	Saldo Awal	...	...	...	...	...
4	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
5	Saldo Awal	...	...	...	...	...
6	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
7	Saldo Awal	...	...	...	...	...
8	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
9	Saldo Awal	...	...	...	...	...
10	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
11	Saldo Awal	...	...	...	...	...
12	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
13	Saldo Awal	...	...	...	...	...
14	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
15	Saldo Awal	...	...	...	...	...
16	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
17	Saldo Awal	...	...	...	...	...
18	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
19	Saldo Awal	...	...	...	...	...
20	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
21	Saldo Awal	...	...	...	...	...
22	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
23	Saldo Awal	...	...	...	...	...
24	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
25	Saldo Awal	...	...	...	...	...
26	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
27	Saldo Awal	...	...	...	...	...
28	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
29	Saldo Awal	...	...	...	...	...
30	Saldo Akhir	...	...	...	...	...

No	Keterangan	Tahun				
		1	2	3	4	5
1	Saldo Awal	...	...	...	...	...
2	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
3	Saldo Awal	...	...	...	...	...
4	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
5	Saldo Awal	...	...	...	...	...
6	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
7	Saldo Awal	...	...	...	...	...
8	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
9	Saldo Awal	...	...	...	...	...
10	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
11	Saldo Awal	...	...	...	...	...
12	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
13	Saldo Awal	...	...	...	...	...
14	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
15	Saldo Awal	...	...	...	...	...
16	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
17	Saldo Awal	...	...	...	...	...
18	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
19	Saldo Awal	...	...	...	...	...
20	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
21	Saldo Awal	...	...	...	...	...
22	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
23	Saldo Awal	...	...	...	...	...
24	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
25	Saldo Awal	...	...	...	...	...
26	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
27	Saldo Awal	...	...	...	...	...
28	Saldo Akhir	...	...	...	...	...
29	Saldo Awal	...	...	...	...	...
30	Saldo Akhir	...	...	...	...	...

Berdasarkan Tabel diatas, terlihat bahwa aliran kas yang diterima cukup besar dalam jangka waktu 10 tahun. Pada tabel di atas terlihat aliran kas kumulatif yang masih negatif hingga tahun ke 5, dan tahun tahun berikutnya sudah menunjukkan angka yang positif.

2. Analisis Kelayakan Finansial

Analisis kelayakan finansial yang digunakan berdasarkan pada kriteria investasi seperti Net Present Value (NPV), Average Rate of Return (ARR), Internal Rate of Return (IRR), Discounted Payback Period (DPP) dan Profitability Index. Dalam pengembangan usaha ini modal yang

digunakan pada tingkat diskonto sebesar 12 %. Berdasarkan analisis kelayakan investasi tersebut, diperoleh nilai NPV sebesar Rp 6.639.593,129 . Nilai ini menunjukkan keuntungan yang diperoleh selama 10 tahun dengan tingkat diskonto sebesar 12 %. Nilai NPV lebih besar dari nol, sehingga berdasarkan kriteria NPV maka pengembangan usaha Hotel ini **layak untuk dijalankan**.

Perhitungan ARR menghasilkan nilai 37,12 % satuan rupiah. ARR adalah tingkat pengembalian investasi yang dihitung dengan mengambil arus kas masuk total selama kehidupan investasi dan membaginya dengan jumlah tahun dalam kehidupan investasi. Tingkat pengembalian rata-rata tidak menjamin bahwa arus kas masuk adalah sama pada tahun tertentu; itu hanya jaminan yang kembali rata-rata untuk tingkat rata-rata kembali. Menurut kriteria ARR maka pengembangan usaha ini **layak untuk dijalankan**.

Sementara nilai IRR dalam pengembangan usaha ini sebesar 15,17%. Nilai tersebut lebih besar dari tingkat diskonto yang digunakan, yaitu 12 %. Maka usaha ini dengan kriteria IRR **layak untuk dijalankan**, karena setiap investasi yang ditanamkan pada usaha ini akan mendapatkan tingkat pengembalian yang menguntungkan dibandingkan menyimpan dana investasi untuk ditabung atau didepositokan.

Nilai Payback Period (PP) usaha ini selama 5 tahun 6 bulan. Nilai tersebut menunjukkan bahwa seluruh biaya investasi yang ditanamkan dalam rencana pengembangan usaha ini dapat dikembalikan pada tahun keenam, bulan keempat. Hal ini menunjukkan waktu yang kurang dari 10 tahun, sehingga **layak untuk dijalankan**.

Profitability Index (PI) atau Indeks Profitabilitas adalah metode penghitungan kelayakan proyek dengan membandingkan antara jumlah present value nilai arus kas dengan nilai investasi dari proyek. Indeks Profitabilitas (PI) juga dikenal sebagai rasio laba investasi (profit investment ratio (PIR)) dan rasio investasi nilai (value investment ratio (VIR)). Ini adalah alat yang berguna untuk proyek-proyek peringkat karena memungkinkan untuk menghitung jumlah nilai yang diciptakan per unit investasi. PI dihitung dengan mencari nilai present value perkiraan arus kas yang akan diterima dari investasi, setelah itu baru dibandingkan dengan jumlah nilai investasi proyek tersebut. Profitability Index harus lebih besar dari 1 baru dikatakan layak. Semakin besar PI,

investasi semakin layak. nilai PI pada usaha ini **1,57**. Angka tersebut dapat diartikan bahwa usaha ini **layak untuk dijalankan**. Berikut tabel analisis kelayakan finansial dari usaha Hotel.

Tabel. 24 Analisis kelayakan finansial

Net Present Value (NPV)	Rp 6,639,593,129
Average Rate of Return (ARR)	37.12%
Internal Rate Return (IRR)	15.17%
Discounted Payback Period	5 Tahun 6 Bulan
Profitability Index	1.57

3. Analisis Sensitifitas

Analisis sensitivitas merupakan analisis yang dilakukan untuk mengetahui akibat dari perubahan parameter-parameter produksi terhadap perubahan kinerja sistem produksi dalam menghasilkan keuntungan. Dengan melakukan analisis sensitivitas maka akibat yang mungkin terjadi dari perubahan-perubahan tersebut dapat diketahui dan diantisipasi sebelumnya. Pada analisis ini dilakukan analisis sensitifitas dengan menaikan biaya penyusutan dan biaya operasional sebesar 12% sedangkan pendapatan dianggap tetap. Dari pengolahan data tersebut didapat perhitungan seperti terlihat pada tabel berikut.

Tabel. 25 Analisis Sensitivitas

Net Present Value (NPV)	Rp 11,267,521,779
Average Rate of Return (ARR)	33.56%
Internal Rate Return (IRR)	14.94%
Discounted Payback Period	6 Tahun 6 Bulan
Profitability Index	3.11

Dari angka analisis tersebut dapat disimpulkan bahwa kegiatan usaha hotel ini cukup sensitif terhadap beban kenaikan biaya operasional dan penyusutan. Dengan kenaikan biaya produksi (*total cost*) sebesar 12% setiap tahunnya sedangkan penerimaan (*gross benefit*) dianggap tetap, maka pendirian usaha hotel layak diberi tanda **“go”** atau **proyek tersebut layak untuk diusahakan lebih lanjut**.

BAB VII

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

7.1 Kesimpulan

Beberapa kesimpulan yang dapat ditarik dalam kajian ini diantaranya

1. Berdasarkan analisis pada kebutuhan investasi pada peralatan dan teknologi yang disyaratkan , lokasi yang direkomendasikan, aksesibilitas menuju lokasi, ketersediaan lahan pengembangan maka dapat disimpulkan secara aspek teknis dan operasi , proyek investasi pengembangan ini LAYAK untuk dijalankan
2. Berdasarkan analisis terhadap aspek manajemen dan organisasi , usaha ini layak. Aspek manajemen dengan organisasi yang digunakan masih sederhana, namun mampu mengorganisir kegiatan produksi dengan baik, karena pengelola merupakan orang yang mampu memimpin dalam usaha yang dijalankannya
3. Berdasarkan analisis terhadap implikasi social dan ekonomi yang ditimbulkan dari keberadaan investasi ini maka disimpulkan usaha ini **LAYAK** untuk dijalankan
4. Terkait aspek legalitas pendirian suatu usaha perhotelan, jika dapat memenuhi kriteria yang dijelaskan tersebut diatas mulai dari penyediaan dokumen TDUP, dokumen akta pendirian perusahaan, izin usaha pariwisata, kajian kesesuaian zonasi RTRW, dokumen kajian lingkungan serta kajian Risiko Hukum, Peraturan, Perizinan, & Mitigasinya maka usaha ini bisa direkomendasikan **GO/ LAYAK**
5. Berdasarkan analisis pasar yaitu potensi permintaan kedepan yang dinilai dari tingkat kunjungan wisatawan ke Air Bangis pada khususnya dan ke PAsaman Barat pada umumnya serta gambaran segmen yang dituju dan kebijakan pemasaran yang dirumuskan maka dapat direkomendasikan bahwa usaha ini GO/LAYAK
6. Berdasarkan penilaian terhadap NPV, Payback Period, Profitability Index, Average Rate of Return dan Internal rate of Return maka dapat disimpulkan bahwa investasi hotel dapat **GO/LAYAK**

7.2 Rekomendasi

Adapun rekomendasi untuk kajian ini adalah sebagai berikut :

1. Pengembangan kawasan wisata Air Bangis harus menerapkan prinsip pariwisata yang berkelanjutan (sustainability tourism)
2. Pengembangan akomodasi hotel resort bintang tiga di kawasan wisata Air Bangis mengedepankan aspek investasi triple bottom line investment: Private-Public-People partnership
3. Dari keseluruhan aspek penilaian pendirian hotel resort bintang tiga yaitu teknis dan operasi, pasar dan pemasaran, lingkungan, ekonomi social dan legalitas, kelayakan organisasi, manajemen organisasi dan keuangan dinilai layak dengan catatan
4. Pembangunan dengan system Private-Public_people Partnership menekankan aspek pariwisata berkelanjutan & quality tourism dan sinergis dengan semua level kebijakan Pusat-Provinsi dan Kabupaten