



Peluang Investasi Pembangunan Kereta Gantung di Danau Maninjau



Dinas Penanaman Modal dan PTSP
Provinsi Sumatera Barat
Jl. Setia Budi No. 15 Padang
Telp. 0751 - 811341 Fax. 0751 - 811342



Kata Pengantar

Sumatera Barat merupakan salah satu wilayah di Indonesia yang memiliki keragaman potensi yang sangat kaya baik disektor pariwisata, perkebunan, pertanian, perikanan, pertambangan, agroindustri, dan budaya.

Buku kecil ini menyajikan sekilas potensi dan peluang investasi khusus untuk sektor pariwisata. Lokasi peluang invetasi yang disajikan dalam buku ini berada di Kabupaten Agam, Provinsi Sumatera Barat, dengan kegiatan investasi Pembangunan Kereta Gantung di Danau Maninjau.



Didalam buku ini, investor akan diberikan informasi tentang mengapa investasi pembangunan kereta gantung di Danau Maninjau layak untuk direalisasikan. Semoga informasi yang disajikan didalam buku ini bisa bermanfaat bagi calon investor.

Padang, Desember 2017

Kepala DPM & PTSP
Provinsi Sumatra Barat

d.t.o

Maswar Dedi, A.P., M.Si
NIP. 19740618 199311 1001



Gambaran Umum Provinsi Sumatera Barat



Letak Geografis



Provinsi Sumatera Barat terdiri dari 19 Kabupaten/Kota dengan wilayah terluas adalah Kepulauan Mentawai (14,21%) dan wilayah terkecil adalah Kota Padang Panjang (0,05%).

Secara geografis, Provinsi Sumatera Barat terletak antara $98^{\circ} 36' - 101^{\circ} 53'$ Bujur Timur dan $0^{\circ} 54'$ Lintang Utara sampai dengan $3^{\circ} 30'$ Lintang Selatan, dengan luas daratan $\pm 42.297,30 \text{ KM}^2$ dan luas perairan (laut) $\pm 52.882,42 \text{ KM}^2$ dengan panjang garis pantai wilayah daratan $\pm 375 \text{ KM}$ ditambah panjang garis pantai Kepulauan Mentawai ± 1.003 sehingga total garis pantai keseluruhan $\pm 1.378 \text{ KM}$. Perairan laut ini memiliki 180 pulau-pulau besar dan kecil.

Sumatera Barat mempunyai iklim tropis dengan rata-rata suhu udara $25,78^{\circ}\text{C}$ dan rata-rata kelembaban yang tinggi yaitu $86,67\%$ dengan tekanan udara rata-rata berkisar $994,69 \text{ mb}$.



Kondisi Topografi dan Morfologi

Topografi Sumatera Barat sangat bervariasi dari pantai hingga pegunungan. Kelas kelerengan Sumatera Barat terdiri atas: (a) kelerengan datar (0 - 8% seluas 1,2 juta Ha, 28,68%), (b) kelerengan berombak (8 - 15% seluas 276 ribu Ha, 6,52%) (c) kelerengan bergelombang (25 - 40% seluas 546 ribu Ha, 14,68 %), (d) kelerengan bergunung (25 - 40% seluas 621 Ha, 14,68%), (e) kelerengan curam (>40% seluas 1,6 juta Ha, 39,03%).



Morfologi Dataran

Daerah morfologi dataran terdapat pada wilayah bagian barat dengan ketinggian antara 0 - 50 dpl.

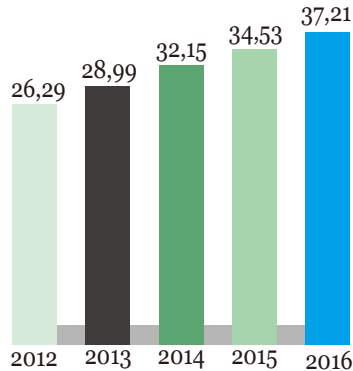
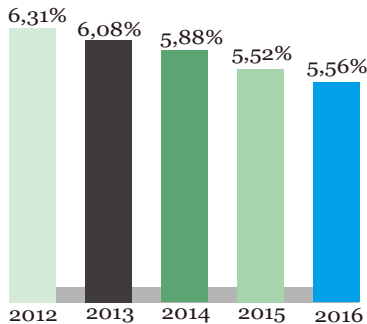
M o r f o l o g i Morfologi Perbukitan dan Pegunungan

Daerah morfologi bergelombang terdapat pada wilayah bagian tengah dengan ketinggian antara 50 - 100 dpl.

Daerah morfologi perbukitan dan pegunungan terdapat pada wilayah bagian timur dengan ketinggian antara 100 - 500 dpl.

Struktur dan Pertumbuhan Ekonomi

Struktur ekonomi Provinsi Sumatera Barat tahun 2016 menurut lapangan usaha masih didominasi oleh lapangan usaha Pertanian, Kehutanan dan Perikanan (24,06 persen) kondisi ini masih sama dengan tahun-tahun sebelumnya. Dari sisi pertumbuhan, perekonomian Provinsi Sumatera Barat pada tahun 2016 mengalami perlambatan dibandingkan pertumbuhan tahun sebelumnya. Laju pertumbuhan PDRB Sumatera Barat tahun 2016 sebesar 5,26 persen, sedangkan tahun 2015 mencapai 5,52 persen.



PDRB perkapita atas dasar harga berlaku menunjukkan nilai PDRB per kepala atau per satu orang penduduk. Pada tahun 2016, PDRB perkapita Sumatera Barat mencapai 37,21 juta rupiah atau meningkat sebesar 7,8 persen dibandingkan tahun 2015.

2014

Pertumbuhan PDRB Perkapita 10,8%

2015

Pertumbuhan PDRB Perkapita 7,4%

2016

Pertumbuhan PDRB Perkapita 7,8%

Penduduk dan Tenaga Kerja



Penduduk Provinsi Sumatera Barat pada tahun 2017 diproyeksi sebesar 5,2 juta jiwa. Angka ini terus diprediksi akan terus meningkat hingga 5,4 juta jiwa pada tahun 2020. Secara rata-rata pertumbuhan penduduk Provinsi Sumatera Barat periode 2017 - 2020 adalah 1,49%.



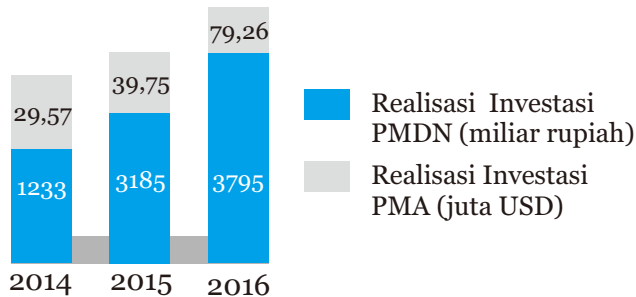
Tingkat Pengangguran Terbuka (TPT) terus menurun selama lima tahun terakhir. Pada tahun 2016 TPT Provinsi Sumatera Barat sebesar 5,09% lebih rendah dari TPT 2015 sebesar 6,89%. Hal ini berarti jumlah pengangguran di Sumatera Barat terus menurun.



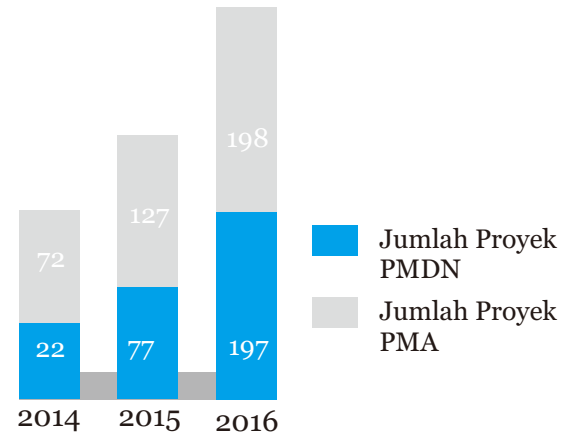
Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja (TPAK) Provinsi Sumatera Barat terus meningkat. Pada tahun 2015 TPAC Sumatera Barat sebesar 64,56% dan meningkat menjadi 67,08% pada tahun 2016.

Realisasi Investasi

Perkembangan nilai PMA dan PMDN
Provinsi Sumatera Barat Periode 2014 - 2016



Perkembangan proyek PMA dan PMDN
Sumatera Barat Periode 2014 - 2016



Realisasi investasi PMDN cukup tajam tahun 2015 dengan tingkat pertumbuhan 158%. Hal ini kembali terjadi pada tahun 2016 namun dengan pertumbuhan yang lebih rendah sebesar 19%.



Jumlah proyek PMDN tahun 2015 meningkat tajam dibanding tahun 2014 yaitu sebesar 250%. Hal ini juga terjadi pada tahun 2016 dengan pertumbuhan mencapai 156%.



Realisasi investasi PMA meningkat cukup tajam tahun 2015 dengan tingkat pertumbuhan 34%. Nilai PMA kembali naik pada tahun 2016 dengan pertumbuhan sebesar 99%.



Jumlah proyek PMA tahun 2015 meningkat tajam dibanding tahun 2014 yaitu sebesar 76%. Hal ini juga terjadi pada tahun 2016 dengan pertumbuhan mencapai 55%.



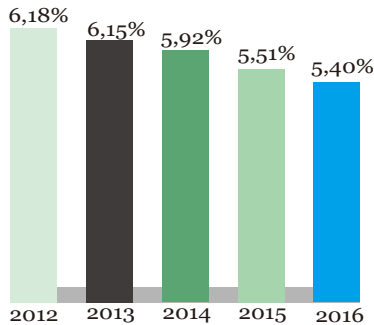
Kondisi Sosial Ekonomi Kabupaten Agam



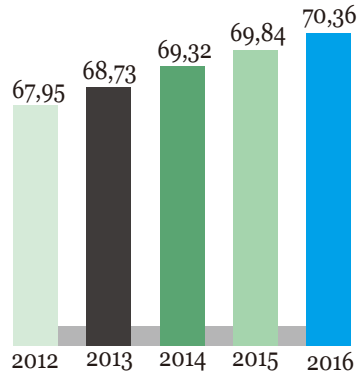
Kondisi Sosial Ekonomi

Struktur ekonomi di Kabupaten Agam masih didominasi oleh sektor pertanian, kehutanan, dan Perikanan (31%), kondisi ini relatif sama dengan tahun sebelumnya. Disisi lain, pertumbuhan ekonomi kabupaten Agam mengalami perlambatan dibanding tahun sebelumnya. Pertumbuhan PDRB tahun 2016 hanya 5,40%, sementara itu pertumbuhan PDRB pada tahun 2015 mencapai 5,51%.

Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten Agam



Perkembangan HDI Kabupaten Agam



Indeks Pembangunan Manusia Kabupaten Agam terus meningkat selama periode 2012 - 2016. IPM meningkat dari 67,95 pada tahun 2012 menjadi 70,36 pada tahun 2016. Hal ini menunjukkan bahwa telah terjadi peningkatan derajat kesehatan, pendidikan, dan standar hidup di Kabupaten Agam.

2014

Persentase Kemiskinan
7,02%

2015

Persentase Kemiskinan
7,58%

2016

Persentase Kemiskinan
7,83%





Peluang Invetasi Pembangunan Kereta Gantung di Danau Maninjau



Latar Belakang Pengembangan Kereta Gantung (Skylift)

Kawasan danau Maninjau termasuk kedalam salah satu dari 88 KSPN yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Oleh sebab itu, memiliki fungsi utama pariwisata atau memiliki potensi untuk pengembangan pariwisata nasional yang mempunyai pengaruh penting dalam satu atau lebih aspek, seperti pertumbuhan ekonomi, sosial dan budaya, pemberdayaan sumber daya alam, daya dukung lingkungan hidup, serta pertahanan dan keamanan.

Salah satu rencana pengembangan yang terdapat dalam KSPN Agam adalah pembangunan kegiatan wisata kereta gantung (skylift).

Latar Belakang

Secara lebih spesifik, pembangunan kegiatan wisata kereta gantung di Danau Maninjau juga didasari oleh:

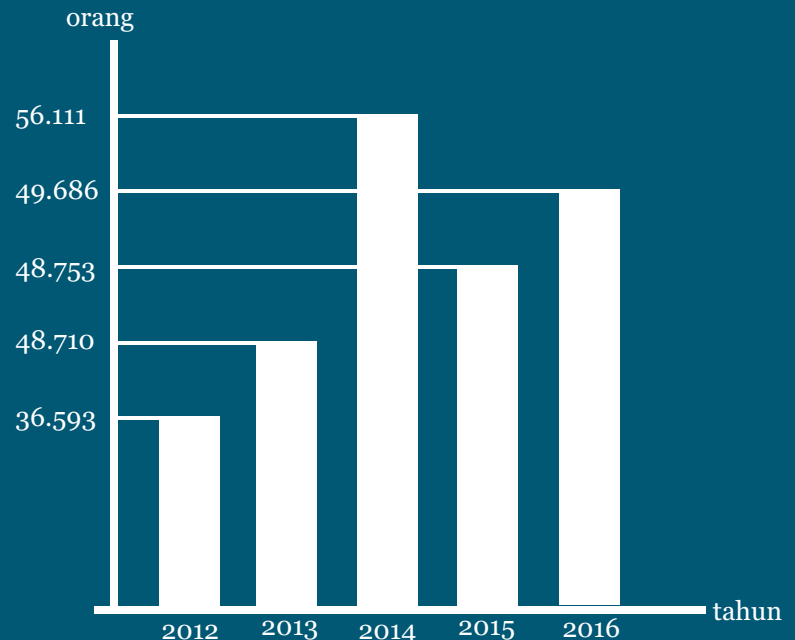
- ✓ Kawasan Wisata Danau Maninjau mempunyai potensi yang besar untuk dikembangkan menjadi "Pusat Daerah Wisata di Sumatera Barat" dan merupakan kebanggaan bagi Provinsi Sumatera Barat, dan juga untuk Kawasan Sumatera Tengah.
- ✓ Terus meningkatnya masyarakat yang berkunjung atau berlibur setiap tahun ke daerah sekitar Kabupaten Agam, baik itu penduduk dari Sumatera Barat maupun penduduk dari sekitar Sumatera Barat dan Manca Negara.
- ✓ Khusus untuk Masyarakat Provinsi Riau, dengan lancarnya akses Pekanbaru ke Provinsi Sumatera Barat melewati jalan layang kelok 9, maka diharapkan semakin banyak wisatawan asal Provinsi Riau yang datang ke Sumatera Barat khususnya Kabupaten Agam.





Potensi Pengunjung

Kunjungan wisatawan mancanegara ke Sumatera Barat meningkat setiap tahunnya. Jumlah kunjungan tertinggi terjadi pada tahun 2014. Walaupun sempat turun pada tahun 2015, kunjungan wisatawan mancanegara ke Sumatera Barat kembali meningkat pada tahun 2016.



Mengapa Investasi Kereta Gantung di Danau Maninjau

Kawasan Danau Maninjau telah ditetapkan menjadi Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN)

Pemandangan alam Danau Maninjau yang sangat bagus ditambah dengan sudah ada kegiatan olahraga paralayang yang menjadi salah satu penarik datangnya pengunjung



Dekat dengan Bukittinggi yang merupakan daerah tujuan wisata utama di Sumatera Barat



Lokasi top stasiun kereta merupakan taman rekreasi seluas 8 Ha, sedangkan lokasi untuk bottom stasiun akan ditempatkan di Linggai yang juga kawasan pariwisata

Dukungan Pemerintah dan Kegiatan Proyek



Pemerintah Indonesia serius dalam mengembangkan kepariwisataan di Kabupaten Agam. Hal ini dibuktikan dengan telah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah No.50 tahun 2011 tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Nasional (RIPPARNAS). Disisi lain, pemerintah Kabupaten Agam juga telah menyelesaikan Rencana Detail KSPN Danau Maninjau yang didalamnya terdapat rencana pembangunan kereta gantung di Danau Maninjau

Kegiatan investasi pembangunan kereta gantung di Danau Maninjau dilaksanakan secara komprehensif. Artinya, proyek investasi ini tidak hanya melaksanakan pembangunan saja, namun juga memberikan pelatihan bagi pengelola tentang bagaimana cara pengoperasian dan pemeliharaan.



Ruang Lingkup Proyek Kereta Gantung

Pembangunan kereta gantung di Danau Maninjau akan dilaksanakan dengan empat tahap yaitu:

Tahap 1

Tahap Pertama, Pengadaan Kereta Gantung sepanjang +5-6km, dengan kapasitas 300 orang per jam, namun towernya didesain untuk dapat mengangkut penumpang dengan kapasitas sampai dengan 500 orang per jam



Tahap 2

Tahap selanjutnya Kereta Gantung ditingkatkan kapasitasnya sampai dengan 500 orang/ jam melalui penambahan unit kereta





Ruang Lingkup Proyek Kereta Gantung

Tahap 3



Pembangunan Fasilitas Parkir dan Pertokoan Skala Menengah. Kegiatan ini merupakan kegiatan penunjang yang sangat berpengaruh terhadap kegiatan utama.

Tahap 4



Pembangunan Hotel dan Sarana Pariwisata lainnya. Dengan semakin meningkatnya kunjungan dan kegiatan wisata di sekitar Danau Maninjau, maka diharapkan pengunjung untuk memperpanjang masa tinggal. Oleh sebab itu, kehadiran hotel sangat diperlukan.

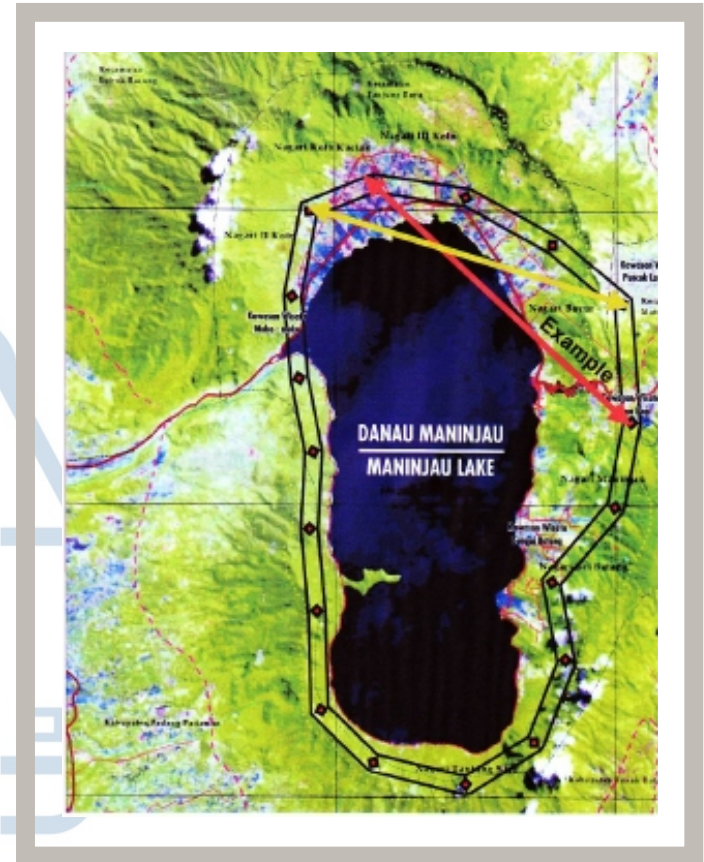
Lokasi Proyek

Berdasarkan survei lapangan yang dilakukan di Kawasan Wisata Danau Maninjau oleh Mr. Hans R. Josh dari Perusahaan Doppelmayr; Bapak Amrizal dan Mr. Peter Bolsterli dari Perusahaan Konsultan PT Cwamas, maka kereta gantung tersebut akan menghubungkan daerah antara:

“Linggai – Puncak Lawang”, sepanjang + 3.3 km

Spesifikasi Lokasi Proyek

Item	Keterangan
Lokasi Top Stasiun	XIII Nan Basa (Puncak Lawang)
Lokasi Bottom Stasiun	Linggai (Pinggir Danau Maninjau)
Luas Lahan	8 Ha
Status Lahan	Milik Pribadi (Pemilik lahan sangat kooperatif)



Perkiraan Biaya

Berdasarkan survei, biaya pengadaan kereta gantung kira-kira sebesar 8,4 juta euro yang terdiri dari 6,6 juta euro biaya pembangunan kereta gantung sepanjang 3,3 KM dan 1,8 juta euro untuk pembangunan sarana penunjang. Dengan kata lain, biaya pembangunan kereta gantung ini akan memakan biaya sebesar 125,09 miliar.

(nilai rupiah dari kegiatan ini dapat berubah sewaktu-waktu tergantung kepada nilai tukar rupiah terhadap euro)



Rencana Pendanaan

Kegiatan investasi ini menyediakan dua skema pembiayaan yaitu:

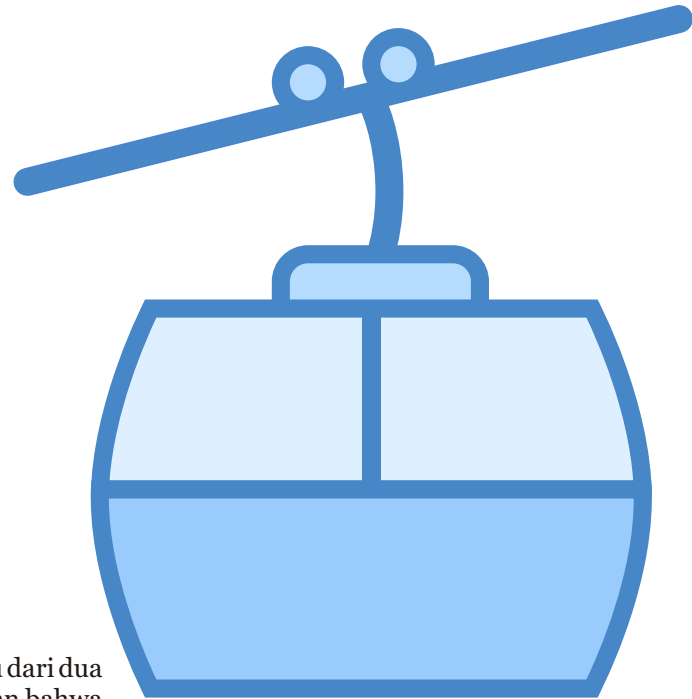


100% equity



30% equity

70% pinjaman

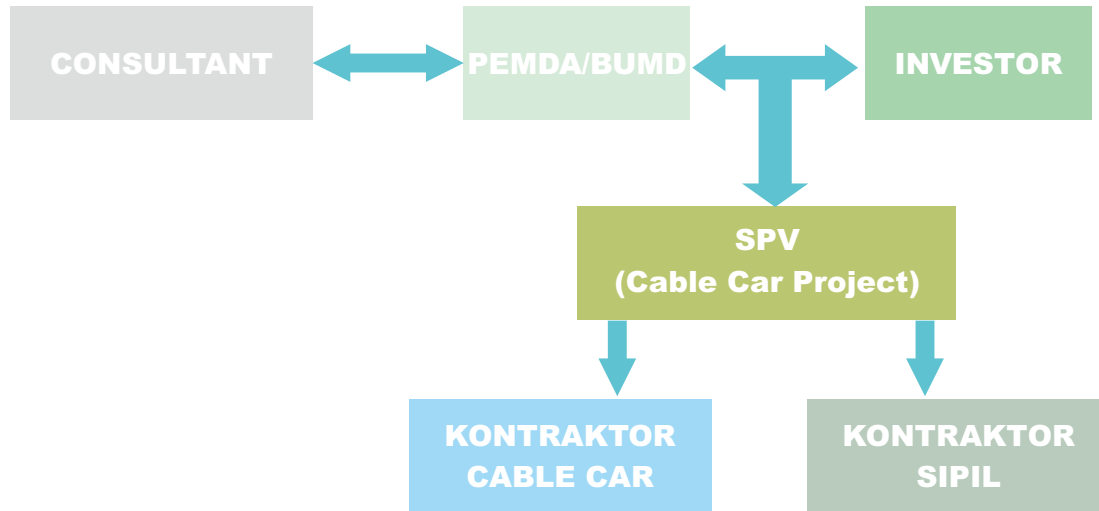


Investor yang tertarik untuk berinvestasi dapat memilih salah satu dari dua skema pembiayaan yang ditawarkan. Skema pertama menawarkan bahwa seluruh biaya investasi awal didanai sepenuhnya oleh modal sendiri (equitas). Sedangkan, pada skema kedua, investor diberi pilihan untuk melakukan pinjaman dari lembaga keuangan sebesar 70% dari total investasi awal.

Struktur Kepemilikan

Struktur kepemilikan kereta gantung nantinya disesuaikan dengan skema pembiayaan. Terdapat tiga bentuk struktur kepemilikan yang akan ditawarkan kepada investor. Secara lebih lengkap, struktur kepemilikan dapat dilihat pada bagian berikut.

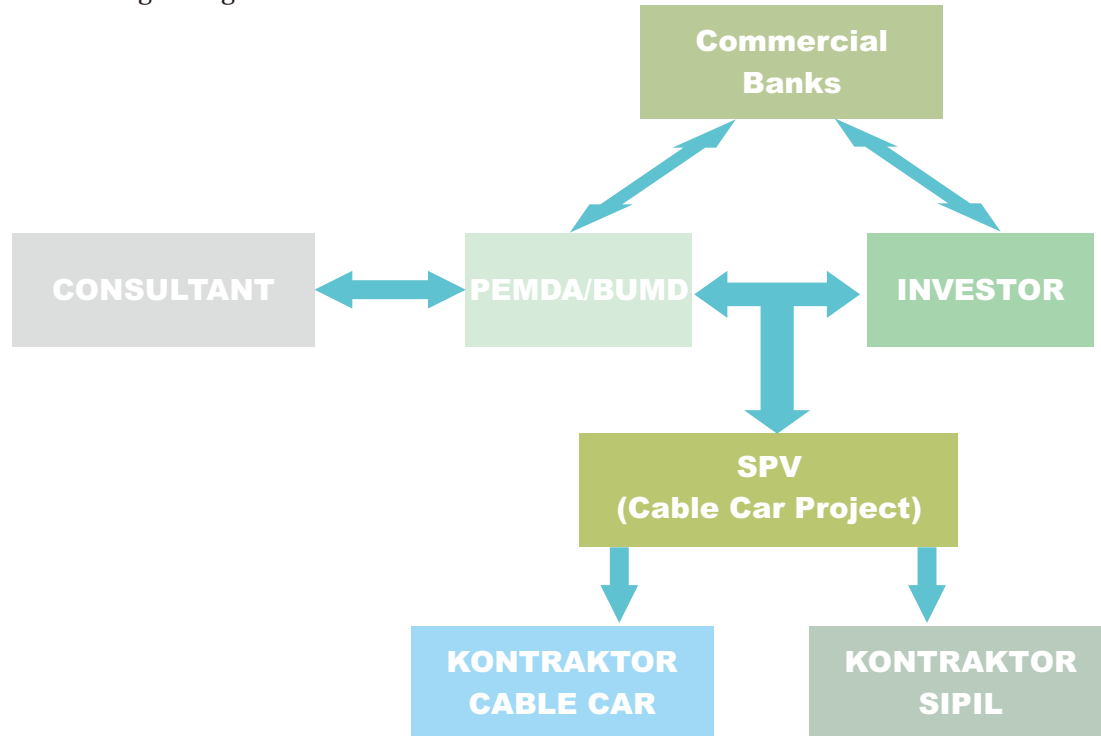
Rencana I



Struktur Kepemilikan

Rencana II

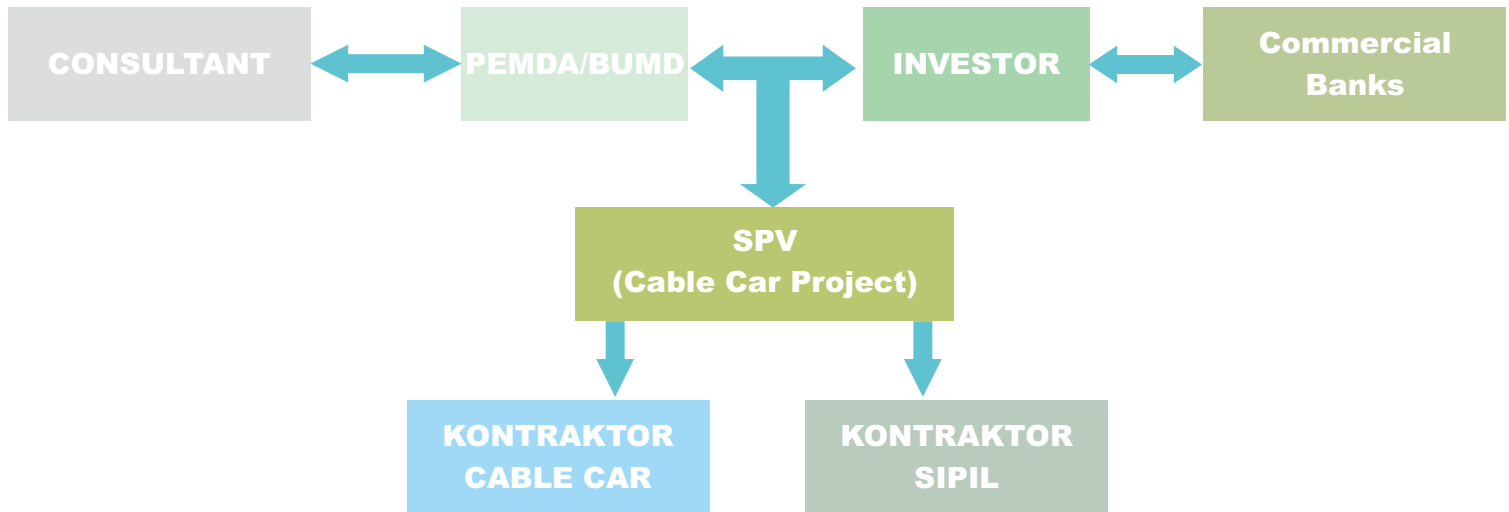
Dalam rencana kedua ini, investor dan pemerintah daerah secara bersama-sama meminjam ke bank sebesar 70% dari dana investasi awal. Selanjutnya proyek diserahkan kepada pengawas yang akan membawahi kontraktor pekerjaan sipil dan teknis kereta gantung.



Struktur Kepemilikan

Rencana III

Dalam rencana ketiga, hanya investor yang terkait langsung dengan bank. Selanjutnya proyek diserahkan kepada pengawas yang akan membawahi kontraktor pekerjaan sipil dan teknis kereta gantung.



Analisa Keuangan

Kelayakan kegiatan investasi pengadaan kereta gantung dianalisis dengan dua pendekatan sesuai dengan skema pembiayaan yang ditawarkan. Dengan menggunakan indikator NPV, ROI, IRR, dan Parback Period, maka dapat disimpulkan bahwa kegiatan investasi pembangunan kereta gantung di Danau Maninjau layak untuk dilaksanakan.



Skema I

100% Ekuitas
Investasi Awal 8,4 juta euro
NPV 212.948.809.962
ROI 187,94%
IRR 20,03%
Payback Period 6 tahun

Skema II

30% Ekuitas 70% Pinjaman
Investasi Awal 8,4 juta euro
NPV 242.952.149.191
ROI 259,96%
IRR 20,03%
Payback Period 8 tahun

Prosedur Perizinan

Investor yang berminat untuk berinvestasi harus melalui langkah-langkah prosedur sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku di Indonesia. Prosedur untuk berinvestasi dan melakukan bisnis di yuridiksi Indonesia terdiri dari dua langkah:

Langkah 1: Persiapan

Langkah 2: Siap untuk Produksi/Operasi

Langkah untuk memulai investai

Langkah 1: Persiapan

Dalam hal ini calon investor membentuk Badan Hukum sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia untuk melakukan kegiatan investasi di Indonesia

Langkah 2: Siap untuk Produksi/Operasi

Tahap operasi merupakan tahap ketika perusahaan siap untuk melakukan kegiatan produksi (sektor industri) atau untuk melakukan kegiatan operasional (sektor jasa).

Persiapan

Izin Prinsip Penanaman Modal

A. Persyaratan

Mengisi formulir permohonan dengan lampiran:

1. Bukti diri pemohon:
 - a. Rekaman Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masih berlaku bagi perseorangan Indonesia.
 - b. Rekaman Akta Pendirian Perusahaan dan perubahannya untuk PT, CV, Fa atau rekaman anggaran dasar bagi Badan Usaha.
 - c. Rekaman pengesahan Anggaran Dasar dari Menteri Hukum dan HAM atau pengesahan Anggaran Dasar Badan Usaha Koperasi oleh instansi yang berwenang
 - d. Rekaman Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
2. Keterangan Rencana Kegiatan, berupa:
 - a. Uraian proses produksi yang mencantumkan jenis bahan baku dan dilengkapi dengan diagram alir (flow chart).
 - b. Uraian kegiatan usaha sektor jasa
3. Rekomendasi dari instansi pemerintah terkait, bila dipersyaratkan
4. Permohonan ditandatangani di atas materai cukup oleh direksi perusahaan dilengkapi surat kuasa bermaterai cukup untuk pengurusan permohonan yang tidak dilakukan secara langsung oleh direksi perusahaan.

B. Biaya pelayanan

TIDAK DIKENAKAN BIAYA

C. Waktu Penyelesaian Pelayanan

3 (tiga) HARI KERJA sejak tanggal diterimanya berkas permohonan secara lengkap dan benar

D. Spesifikasi

Izin Prinsip Penanaman Modal

Produksi/Operasi

Izin Usaha Penanaman Modal Lokasi (Izin Usaha bagi perusahaan yang berlokasi di luar kawasan industri)

A. Persyaratan

Mengisi formulir permohonan dengan lampiran:

1. Laporan hasil pemeriksaan proyek ditandatangani oleh tim pelaksana LHP, khusus bagi kegiatan usaha yang memerlukan fasilitas bea masuk atas impor barang dan lahan
2. Rekaman akta pendirian dan pengesahaan serta akta perubahan dan pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM
3. Rekaman Pendaftaran Penanaman Modal/Izin Prinsip Penanaman Modal/Izin Prinsip Perluasan Penanaman Modal/Surat Persetujuan Penanaman Modal/ Izin Usaha dan/atau Surat Persetujuan Perluasan Penanaman Modal/ Izin Usaha Perluasan yang dimiliki.
4. Rekaman NPWP
5. Bukti penguasaan/ penggunaan tanah atas nama perusahaan;
 - a. Rekaman sertifikat hak atas tanah atau akta jual beli tanah oleh PPAT, atau
 - b. Rekaman perjanjian sewa menyewa tanah
6. Bukti penguasaan/penggunaan gedung/bangunan;
 - a. Rekaman Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau
 - b. Rekaman akta jual beli/perjanjian sewa menyewa gedung/bangunan
7. Rekaman Izin Gangguan (UUG/HO) atau rekaman Surat Izin Tempat Usaha (SITU)
8. Rekaman Laporan Kegiatan Penanaman Modal (LKPM) semester akhir
9. Rekaman persetujuan/pengesahaan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) atau rekaman persetujuan pengesahan dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL)
10. Persyaratan lain sebagaimana diatur dalam peraturan instansi teknis terkait dan/ atau peraturan daerah setempat
11. Permohonan ditandatangani di atas materai cukup oleh direksi perusahaan
12. Surat kuasa bermaterai cukup untuk pengurusan permohonan yang tidak dilakukan secara langsung oleh direksi perusahaan

Produksi/Operasi

B. Biaya Pelayanan

Tidak dikenakan biaya

C. Waktu Penyelesaian Pelayanan

7 (tujuh) HARI KERJA sejak tanggal diterimanya berkas permohonan secara lengkap dan benar

D. Spesifikasi

Izin Usaha/ Izin Usaha Perluasan bagi perusahaan yang berlokasi diluar kawasan industri

Produksi/Operasi

Tanda Daftar Usaha Pariwisata

A. Persyaratan

Mengisi permohonan dengan melengkapi persyaratan antara lain:

1. Foto kopi KTP pemohon
2. Foto kopi NPWP
3. Foto kopi Akta Pendirian perusahaan yang mencantumkan usaha jasa transportasi wisata keterangan tertulis mengenai perkiraan kapasitas jasa transportasi wisata yang dinyatakan dalam jumlah kendaraan, kapal atau kereta api, serta daya angkut yang tersedia
4. Foto kopi Akta Pendirian badan usaha
5. Foto kopi dokumen lingkungan
6. Foto kopi izin gangguan (HO)

B. Biaya Pelayanan

TIDAK DIKENAKAN BIAYA

C. Waktu Penyelesaian Pelayanan

6 (enam) HARI KERJA serta tanggal diterimanya berkas permohonan secara lengkap dan benar dengan rincian proses kerja sebagai berikut:

- 3 Hari kerja pada DPM dan PTSP
- 3 Hari kerja pada OPD Teknis

D. Spesifikasi

Surat Izin

Untuk informasi lebih lanjut, hubungi
Dinas Penanaman Modal & PTSP
Provinsi Sumatera Barat
Jl. Setiabudi No. 15 Padang, Sumatera Barat
Telp. 0751 811341 Fax. 0751811342