

Peluang Investasi di Sumatera Barat



Peluang Investasi Pengembangan Kawasan Wisata Pantai Padang



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



PADANG



MPKB

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 investasi yang disajikan dalam buku ini berada di Kota Padang, ibu kota Provinsi Sumatera Barat, dengan kegiatan investasi Pengembangan Kawasan Wisata Pantai Padang.

Didalam buku ini, investor akan diberikan informasi tentang mengapa investasi pengembangan Kawasan Wisata Pantai Padang layak untuk direalisasikan. Semoga informasi yang disajikan didalam buku ini bisa bermanfaat bagi calon investor.

Padang, Oktober 2017

Kepala Dinas Penanaman Modal & Pelayanan Terpadu Satu Pintu
Provinsi Sumatra Barat

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

Gambaran Umum Provinsi Sumatera Barat

Letak Geografis



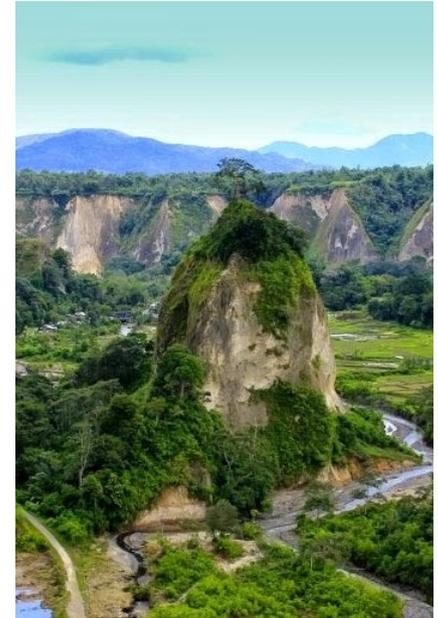
Provinsi Sumatera Barat terdiri dari 19 Kabupaten/Kota dengan wilayah terluas adalah Kepulauan Mentawai (14,21%) dan wilayah terkecil adalah Kota Padang Panjang (0,05%).

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 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 Ha), (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.

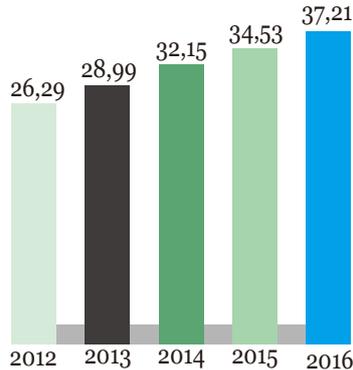
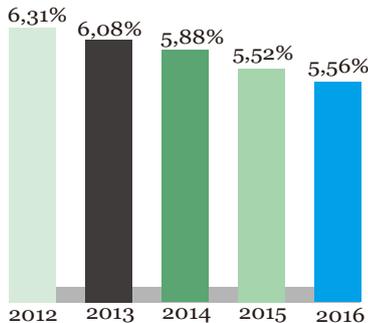
M o r f o l o g i Morfologi Perbukitan dan Pegunungan

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%.



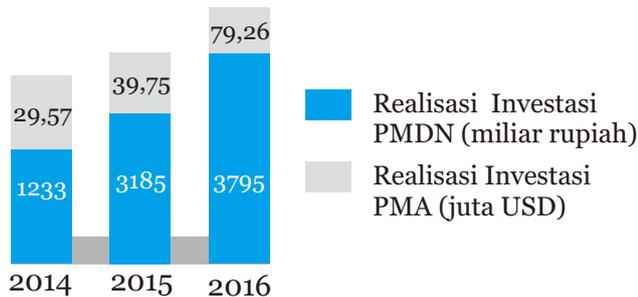
Tingkat Pengangguran Terbuka (TPT) terus menurun selama lima tahun terakhir. Pada tahun 2016 TPT Provinsi Sumatera Barat sebesar 5,09% lebih rendah dari TPT 2015 sebesar 6,89%. Hal ini berarti jumlah pengangguran di Sumatera Barat terus menurun.



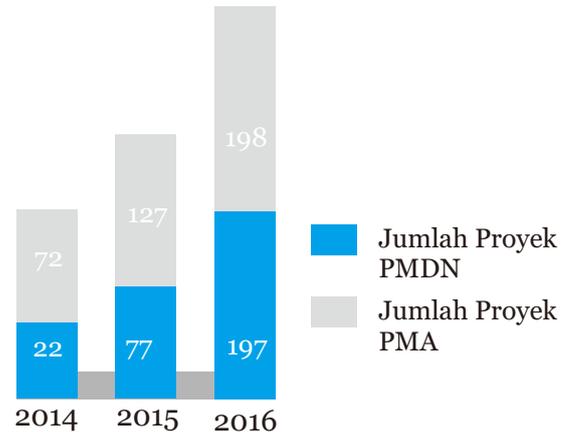
Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja (TPAK) Provinsi Sumatera Barat terus meningkat. Pada tahun 2015 TPAK Sumatera Barat sebesar 64,56% dan meningkat menjadi 67,08% pada tahun 2016.

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

Peluang Investasi Kawasan Pantai Padang

Pendahuluan

Salah satu potensi daerah yang dapat dikembangkan di Kota Padang berada pada sektor pariwisata. Pantai Padang adalah salah satu objek vital nasional yang ada di Sumatera Barat dan juga merupakan ikon wisata Kota Padang karena letaknya yang strategis berada di dalam kota. Selain sebagai tempat olahraga bagi masyarakat, seperti lari pagi, jogging, bersepeda, volly pantai, futsal, berselancar, ataupun olahraga lainnya.

Kawasan ini khususnya Pantai Purus merupakan destinasi wisata kuliner karena di sepanjang pantai ini terdapat beberapa rumah makan spesifik ikan bakar laut dan seafood.

Selain itu, tempat ini menjadi tempat bersantai bagi masyarakat kota yang ingin menikmati sunset sambil mencicipi aneka jajanan yang dijual pedagang.



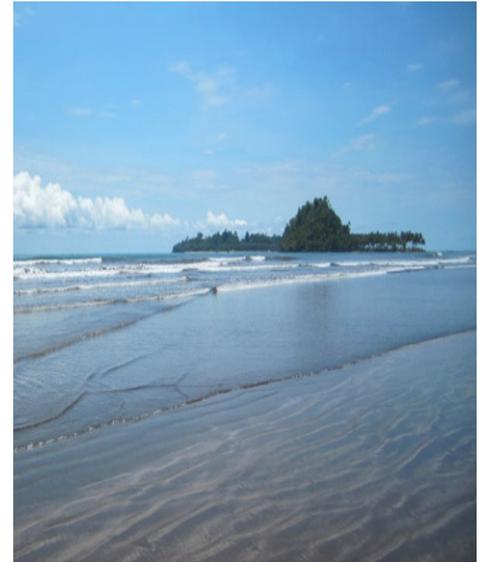
Peluang Investor

Keberagaman potensi wisata di Kota Padang perlu didukung oleh fasilitas dan infrastruktur pariwisata yang tepat dan memadai. Di Kota Padang, khususnya kawasan Pantai Padang, kondisi fasilitas dan infrastruktur pariwisata yang ada saat ini masih memerlukan berbagai upaya pengembangan kuantitas dan kualitas. Terlepas dari berbagai daya tarik wisata dan kebijakan kepariwisataan yang ada, perkembangan pariwisata di kawasan Pantai Padang saat ini cukup menunjukkan progres yang menggembirakan.



Oleh sebab itu, pengembangan infrastruktur kepariwisataan sangat penting diperlukan agar provinsi Sumatera Barat khususnya Kota Padang memiliki konsep wisata pantai yang pada akhirnya memberikan multiplier effect terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Sehubungan dengan hal tersebut, buku ini akan memberikan informasi investor tentang peluang investasi pengembangan kawasan wisata Pantai Padang.





Dukungan Kebijakan Pemerintah

Dukungan kebijakan pemerintah ditunjukkan oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004, dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Rencana Induk Pengembangan Wisata Daerah (RIPPDA) Kota Padang tahun 2008 - 2017, dan dokumen RZWP3K Kota Padang tahun 2011.

Dibidang kepariwisataan, kebijakan dan strategi penataan ruang wilayah kota Padang meliputi:

(a) pengembangan kawasan wisata dalam rangka mendukung Kota Padang dan Provinsi Sumatera Barat sebagai daerah tujuan wisata nasional,

(b) pengembangan kawasan olah raga dan rekreasi yang representatif dalam mendukung penyelenggaraan kegiatan olah raga skala regional, nasional, maupun internasional.

Strategi tersebut diimpelentasikan dalam bentuk rencana pengembangan kawasan pariwisata kota padang yang meliputi wisata alam, wisata sejarah, wisata makanan, wisata belanja, dan wisata konvensi.

Undang Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil mengatakan bahwa kawasan pesisir laut dan pantai diantaranya dapat dimanfaatkan sebagai kawasan pariwisata. Selain itu dokumen RZWP3K Kota Padang tahun 2011 juga menyatakan bahwa wilayah pesisir Kota Padang salah satunya dapat dimanfaatkan sebagai kawasan wisata.

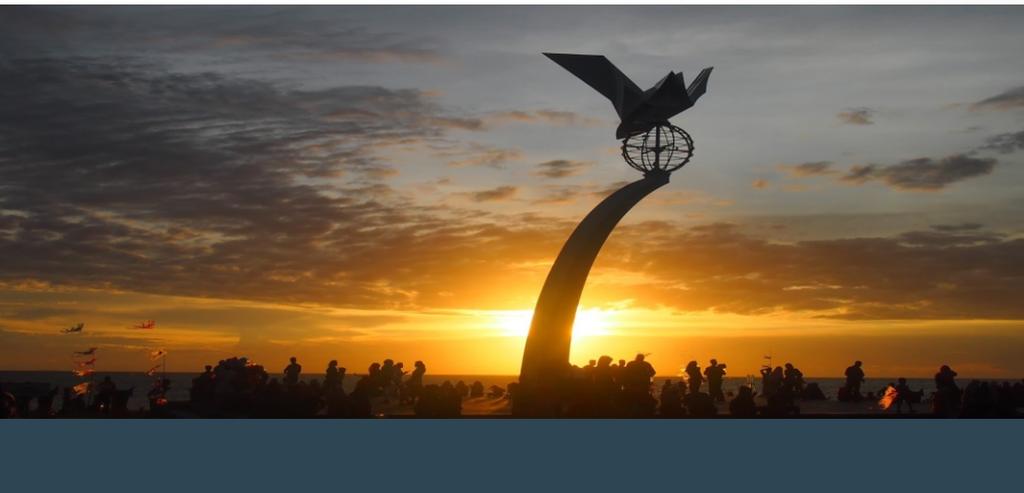
Prospek Pasar

Jumlah wisatawan yang datang ke Kota Padang meningkat setiap tahunnya. Kunjungan Wisatawan asing sempat melonjak tajam pada tahun 2012 dan kembali stabil pada tahun 2013 - 2015. Disisi lain kunjungan wisatawan domestik terlihat stabil dengan tren yang meningkat.

Secara rata-rata selama periode 2011 - 2016, kunjungan wisatawan ke kota Padang meningkat sebesar 10,5%.

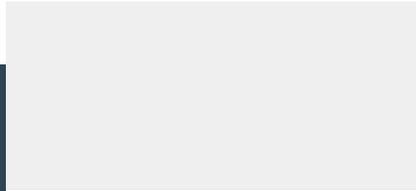
Perkembangan Jumlah Pengunjung Pantai Padang 2011 - 2016

Tahun	Asing	Domestik	Jumlah
2011	47609	2252336	2299945
2012	139119	2965807	3104926
2013	53057	3001306	3054363
2014	54967	3199392	3254359
2015	57318	3298454	3355772
2016	45194	3628299	3673493



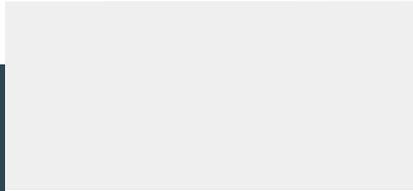
Gambaran Umum Kawasan

Kawasan Muaro Lasak



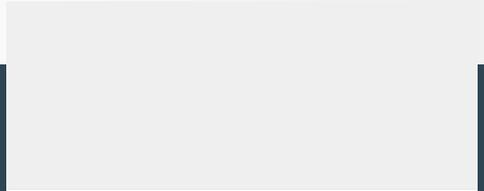
Kondisi fisik Kawasan Muaro Lasak ini adalah relatif datar dan landai. Kawasan Muaro Lasak ini termasuk salah satu kawasan Pantai Padang yang memiliki pantai yang masih cukup luas. Di pinggiran pantai sudah dibangun grip-grip (batuan penahan ombak) yang ditujukan untuk mengurangi resiko pengikisan tanah/pasir pantai oleh air laut (abrasi).

Kawasan Danau Cimpago



Danau Cimpago merupakan danau buatan yang dibuat sebagai bagian upaya dari penanggulangan banjir di Kota Padang. Secara topografinya, kawasan Danau Cimpago relatif datar. Di sisi baratnya adalah hamparan pantai dan lahan yang diperuntukkan bagi RTH dan parkir yang cukup luas.

Kawasan Purus



Kondisi topografi di kawasan purus relatif datar dan landai. Namun kawasan pantainya relatif sempit dan tidak seluas kawasan Muaro Lasak dan kawasan Danau Cimpago. Di sisi pinggir pantainya sudah dipagari dengan pemasangan batu penahan ombak (grip)



Kawasan Kota Lama dan Pecinan

Kawasan kota lama dan Pecinan merupakan kawasan yang menjadi pemusatan bangunan lama dengan corak kolonial dan budaya mandarin/Tiongkok. Secara topografi, kawasan ini relatif datar. Kawasan ini telah berkembang sebagai kawasan wisata sejarah/heritage Kota Padang.

Kawasan Pantai Olo Ladang Hang Tuah

Kondisi fisik kawasan relatif datar. Area pantai di kawasan Olo Ladang-Hangtuah relatif sempit. Hal ini terjadi akibat pengikisan tanah oleh air laut (abrasi). Areal yang mengalami abrasi sudah mengalami penanganan melalui pemasangan batu penahan ombak (grip).

Kawasan Pantai Taman Budaya

Karakteristik fisik kawasan pantai taman budaya relatif sama dengan kawasan purus dan muaro. Di sisi pantainya sudah banyak terkikis oleh abrasi air laut. Yang membedakan adalah di sisi pantai kondisinya sudah baik karena terdapat pedestrian permanen.

Kawasan Muaro-Batang Arau-Jembatan Siti Nurbaya

Secara fisik kawasan ini merupakan bagian dari pelabuhan kapal laut yang dahulunya termasuk pelabuhan besar di Kota Padang. Di kawasan ini terdapat jembatan Siti Nurbaya yang menghubungkan kawasan pecinan jalan Nipah, Kota Lama, Muaro ke arah Gunung Padang.

Kelayakan Ruang

Berdasarkan hasil analisis kelayakan ruang, wisata air di areal laut tidak dapat dilakukan karena berbahaya dari sisi keselamatan dan keamanan. Oleh sebab itu, pengembangan kepariwisataan di Kota Padang diarahkan dengan memanfaatkan wisata air di areal daratan (pantai dan sekitarnya). Disamping itu, pengembangan wisata kawasan pantai Padang juga diarahkan untuk memanfaatkan potensi wisata kuliner dan wisata sejarah dan budaya.



Muaro Lasak

Pengembangan atraksi wisata air



Taman Budaya

Pengembangan kawasan wisata rekreasi, budaya, dan kuliner



Muaro-Batang Arau

Pengembangan kawasan wisata rekreasi, budaya, dan kuliner



Purus

Pengembangan kawasan wisata rekreasi dan kuliner



Danau Cimpago

Pengembangan atraksi wisata air



Kota Tua

Pengembangan kawasan wisata rekreasi, budaya, dan kuliner



Hangtuh

Pengembangan kawasan wisata rekreasi dan kuliner



Atraksi Wisata

Prioritas pengembangan wisata kawasan wisata pantai Padang adalah atraksi wisata air yang meliputi water sliding, taman tematik air, pemancingan, sepeda/bebek kayuh, dan cable car.



Water Sliding

Atraksi water sliding yang dikembangkan adalah berupa seluncuran air yang langsung menuju laut. Jenis atraksi ini membutuhkan bantuan tower setinggi 8 meter dengan panjang lintasan 105 meter. Dengan kondisi Pantai Padang yang memiliki arus dan gelombang yang kuat, maka perlu dilakukan rekayasa terhadap pantai dengan membangun penahan gelombang yang dilengkapi dengan pengamanan berbahan yang lentur.

Kegiatan water sliding direncanakan dibangun di kawasan Cimpago. Fasilitas yang perlu dikembangkan untuk atraksi ini didesain sedemikian rupa sehingga tidak menggunakan ruang terbangun yang terlalu besar karena space lahan yang tersedia cukup terbatas. Adapun fasilitas yang perlu dikembangkan adalah

- water sliding setinggi 8 meter
- ruang bilas
- pengamanan pantai

Cable Car/Skylift

Aktifitas wisata air seperti wahana perahu dan kapal tidak cocok dikembangkan di Pantai Padang karena wilayah pesisir dan laut kota Padang khususnya Pantai Padang memiliki karakteristik yang curam dan dalam. Selain itu, wilayah ini juga memiliki arus dan gelombang yang besar. Demi faktor keselamatan wisatawan, maka dikembangkan alternatif wahana lain yaitu skylift dalam rangka mendukung atraksi wisata air Pantai Padang.

Skylift dapat dijadikan sebagai salah satu alternatif untuk menikmati keindahan panorama di kawasan Pantai Padang. Skylift akan berperan signifikan dalam menunjang atraksi wisata air. Selain dapat menikmati keindahan alam, skylift juga bisa memberikan nuansa petualang bagi pengunjung.



Fasilitas Pendukung

- ☞ Stasiun utama
- ☞ Stasiun kendali
- ☞ Peralatan komunikasi dan keamanan
- ☞ Tower
- ☞ Shave assemblies
- ☞ Cabin
- ☞ Kabel penarik
- ☞ Spare part
- ☞ Simbol-simbol tower
- ☞ Kantor
- ☞ Area parkir



Atraksi Wisata

Prioritas pengembangan wisata kawasan wisata pantai Padang adalah atraksi wisata air yang meliputi water sliding, taman tematik air, pemancingan, sepeda/bebek kayuh, dan cable car.

Taman tematik air

Taman tematik air diarahkan dengan menggunakan air mancur pada kawasan. Hal ini nantinya diharapkan akan menjadi daya tarik tersendiri untuk kawasan wisata pantai Padang. Secara teknis air mancur ini akan diserasikan dengan landscape kawasan danau cimpago dengan pencahayaan yang bervariasi, sehingga memiliki keunikan tersendiri untuk kawasan ini.

Plaza

Plaza yang dikembangkan berupa lapangan terbuka yang menyatu keserasiannya dengan landscape kawasan. Plaza diposisikan dikawasan danau Cimpago yang berdekatan dengan taman tematik air mancur.



Lapangan Volly Pantai

Kegiatan olah raga juga menjadi perhatian dalam pengembangan kawasan wisata Pantai Padang. Kegiatan olah raga yang diusulkan berupa kegiatan Volly Pantai dengan tiga lapangan yang berukuran standar. Lokasi kegiatan ini diarahkan di kawasan Muaro Lasak yang memiliki hamparan pasir yang cukup luas.



Taman Bermain Anak

Taman bermain anak memiliki prospek yang bagus untuk dikembangkan di kawasan wisata Pantai Padang. Areal taman bermain anak diposisikan di kawasan muaro lasak, berdekatan dengan taman muaro lasak yang sudah ada. Taman bermain anak dibuat dengan menggunakan material berbahan plastik yang sifatnya *portable* berupa istana balon dengan ukuran 6m x 10m. Sementara lahannya akan diperkeras dengan menggunakan *paving block* yang didesain menyatu dengan taman muaro lasak.



Pemancingan

Atraksi pemancingan dikembangkan dengan memanfaatkan kondisi fisik pesisir dan laut dikawasan pantai padang ini. Secara teknis, areal pemancingan akan dibangun dengan membangun dermaga disisi batuan grip yang telah ada saat ini. Fasilitas pendukung yang dibutuhkan adalah dermaga dan tempat penyewaan alat pancing.



Pengembangan atraksi wisata pemancingan ini diarahkan pada daerah pinggir pantai disepanjang kawasan wisata Pantai Padang.



Bebek Kayuh

Atraksi sepeda kayuh atau bebek kayuh tetap akan menjadi salah satu atraksi pilihan bagi pengunjung di kawasan Pantai Padang. Saat ini kegiatan wisata ini tetap dilakukan oleh pengunjung wisata di sub kawasan danau Cimpago. Dengan memanfaatkan area Danau Cimpago, pengunjung dapat menikmati suasana kawasan sambil bersantai dalam mengitari area danau.

Fasilitas pendukung yang dibutuhkan adalah:

- ∞ Dermaga
- ∞ Tempat penjualan tiket
- ∞ Pos pengawas keselamatan
- ∞ Kios dan rumah makan
- ∞ Tempat parkir
- ∞ Gazebo

Kelayakan Finansial

Untuk melaksanakan kegiatan pengembangan kawasan wisata Pantai Padang maka diperlukan pendanaan baik yang ber sumber dari Pemerintah melalui dana APBD maupun pendanaan yang bersumber dari investor. Secara umum terdapat fasilitas utama yang harus disediakan. Fasilitas pertama adalah fasilitas umum yang meliputi pembangunan taman tematik air, lapangan volley pantai, plaza, dan taman bermain anak. Pembangunan fasilitas ini akan didanai oleh APBD. Fasilitas kedua adalah wahana water sliding. Kelayakan finansial dari pembangunan wahana ini akan dilihat dari investasi awal, penerimaan selama masa manfaat aset, dan pengeluaran selama masa manfaat aset.

Terkait dengan keterbatasan infrastruktur pendukung di sekitar kawasan pantai Padang, maka pemerintah berencana membangun fasilitas cable car. Cable car ini direncanakan akan menjadi solusi bagi permasalahan parkir, kemacetan, dan kekurangan fasilitas lainnya. Kelayakan pembangunan fasilitas ini juga akan dilihat berdasarkan investasi awal, pendapatan, dan pengeluaran.

Perhitungan Investasi Fasilitas Umum

No	Uraian	Volume	Sat	Harga Sat	Jumlah
A	Biaya Pra Konstruksi				449.160.000
1	Biaya Perancangan	1	Paket	449.160.000	449.160.000
B	Biaya Konstruksi				11.229.000.000
1	Taman Tematik Air	1.354	M ²	2.500.000	3.385.000.000
2	Plaza	961	M ²	2.000.000	1.922.000.000
3	Areal Bermain Anak	3888	M ²	1.500.000	5.832.000.000
4	Lapangan Volly Pantai	600	M ²	150.000	90.000.000
C	Biaya Peralatan				70.500.000
1	Pompa Air Celup	2	Unit	10.500.000	21.000.000
2	Taman Bermain Anak	1	Set	47.000.000	47.000.000
3	Perlengkapan Volly Pantai	1	Set	2.500.000	2.500.000
Total					

Analisis kelayakan investasi water sliding Investasi Awal

No	Uraian	Volume	Sat	Harga Sat	Jumlah
A	Biaya Pra Konstruksi				750.000.000
1	Studi Kelayakan	1	Paket	200.000.000	200.000.000
2	DED dan Master Plan	1	Paket	500.000.000	500.000.000
3	Biaya Perizinan			50.000.000	50.000.000
B	Pengamanan Pantai				1.036.000.000
1	Pemasangan grib dan Jaring Apung	185	M	5.600.000	1.036.000.000
C	Water Sliding				
1	Tower	1	unit	500.000.000	500.000.000
2	Lintasan (2x100 m), tiang (fiber)	200	M	5.000.000	1.000.000.000
3	Mesin Pompa dan filter	1	paket	50.000.000	50.000.000
4	Jembatan	107	M	3.275.000	350.425.000
D	Fasilitas Pendukung				67.000.000
1	Kamar Ganti	18	M ²	3.000.000	54.000.000
2	Shower Bilas	3	unit	1.500.000	4.500.000
3	Loket Ticketing	1	unit	1.500.000	1.500.000
4	Menara Pandang	4	M ²	1.750.000	7.000.000
	Total				3.753.425.000

Perkiraan Pendapatan

No	Uraian	Volume	Sat	Hari	Harga	Jumlah
A	Tiket Masuk					
1	Libur hari besar	400	orang	20	35.000	280.000.000
2	Libur Sabtu Minggu	350	orang	104	35.000	1.274.000.000
3	Hari biasa	100	orang	241	20.000	482.000.000
B	Penyewaan Loker					
1	Libur hari besar	200	orang	20	10.000	40.000.000
2	Libur Sabtu Minggu	175	orang	104	10.000	182.000.000
3	Hari biasa	50	orang	241	10.000	120.500.000
	Total					2.378.500.000

Biaya Operasional

No	Uraian	Volume	Sat	Hari	Harga	Jumlah
1	Biaya pegawai	10	orang	12	1.800.000	216.000.000
2	Biaya pemeliharaan					938.356.250
3	Biaya utilitas					594.625.000
	Total					1.748.981.250

Investasi awal hanya menghitung nilai investasi water sliding saja. Infrastruktur pendukung lainnya disediakan pemerintah melalui dana APBD. Informasi harga diperoleh dari supplier terkait yaitu Raja Fiber. Penetapan harga tiket berdasarkan hasil survei.

Biaya operasional pegawai ditentukan berdasarkan UMR Provinsi Sumatera Barat. Biaya penyusutan dihitung berdasarkan straight-line methods dengan asumsi umur ekonomis 20 tahun. Discount factor untuk menghitung NPV adalah 12%, sedangkan pertumbuhan laba diasumsikan 6%.

**Kelayakan finansial
water sliding dinilai
berdasarkan
NPV, Payback
Period, dan IRR**

Ringkasan Hasil Kelayakan

No	Analisa Kelayakan	Hasil	Cut Off	Kesimpulan
1	NPV	4.652.050.426	>0	Layak
2	PP	1.24	Semakin kecil semakin baik	Layak
3	IRR	20,69%	>12% (df)	Layak
4	BCR	1,28	>1	Layak

Hasil kelayakan finansial memberikan peluang yang cukup besar bagi investor untuk mendapatkan keuntungan yang maksimal. Sementara itu, bagi pemerintah daerah, investasi ini akan berdampak positif terhadap peningkatan retribusi parkir, pajak hiburan, dan penerimaan lainnya. Selanjutnya, masyarakat disekitar kawasan juga akan diuntungkan dengan adanya kegiatan investasi ini.

Analisis kelayakan investasi cable car Investasi Awal

No	Uraian	Volume	Satuan
A	Investasi	120.000	dalam juta
B	Sumber Pembiayaan	120.000	dalam juta
1	Bank	90.000	
2	Modal Sendiri	30.000	
B	Pengembalian Pinjaman	10	tahun
C	Bunga Pinjaman	12%	
D	Pengunjung		
1	Tahun 1	650.000	orang
2	Tahun 2	600.000	orang
3	Tahun 3 - dst	500.000	orang
D	Harga Tiket	30.000	tahun 1
E	Kenaikan Tiket	5.000	per 2 tahun
F	Periode Analisis	24	tahun

Analisis Pendapatan dan Pengeluaran

Perhitungan penerimaan dari operasional cable car didasarkan kepada beberapa asumsi seperti: 5 putaran per jam, 14 kabin, 6 orang per kabin, sehingga diperoleh total 420 orang per jam. Perhitungan tersebut diasumsikan berlaku untuk hari libur nasional. Sedangkan untuk hari Minggu, Sabtu, dan biasa diasumsikan masing-masingnya sebesar 350 orang per jam, 300 orang per jam, dan 50 orang per jam. Selanjutnya, komponen yang melekat pada pengeluaran adalah biaya operasional dan non operasional. Biaya operasional meliputi biaya operasi, penyusutan, dan pajak hiburan. Sedangkan, biaya non operasional meliputi pembayaran pokok dan bunga pinjaman.



Berdasarkan asumsi-asumsi yang digunakan dalam analisis pendapatan, maka dapat diproyeksikan bahwa jumlah penumpang pada tahun 1, 2, dan 3 secara berturut turut sebesar 650 ribu orang, 600 ribu orang, dan 500 ribu orang dengan tingkat pendapatan mencapai 45 miliar pertahun pada tahun 2041.



Belanja pegawai dalam satu tahun diperkirakan sebesar Rp. 486.000.000,00. Biaya penyusutan diperkirakan mencapai Rp. 6.000.000,00 pertahun. Disisi lain biaya non operasional meliputi pembayaran pinjaman dengan tingkat bunga 12% selama 10 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 tiga langkah:

Langkah 1: Persiapan

Langkah 2: Konstruksi

Langkah 3: 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: Konstruksi

Dalam hal ini calon investor mempersiapkan sarana, prasarana dan pengaturan perizinan / non-lisensi untuk investasi

Langkah 3: 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

Konstruksi

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

Konstruksi

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

Usaha Objek dan Daya Tarik Wisata

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 &
Pelayanan Terpadu Satu Pintu
Provinsi Sumatera Barat
Jl. Setiabudi No. 15 Padang, Sumatera Barat
Telp. 0751 811341 Fax. 0751811342