Peluang Investasi Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Pariwisata Mandeh

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

Kata Pengantar

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

Salah satu potensi pariwisata yang dimiliki oleh Sumatera Barat adalah Kawasan Mandeh. Kawasan Mandeh berpotensi untuk dijadikan sebagai Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) pariwisata. Selain itu, komitmen Pemerintah Provinsi Sumatera Barat dan Pemerintah Kabupaten Pesisir Selatan turut memberikan kontribusi yang positif dalam menyelenggarakan KEK Mandeh.

Buku kecil ini menyajikan sekilas informasi tentang potensi dan peluang investasi Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Pariwisata Mandeh. Di dalam buku ini, investor akan diberikan informasi tentang mengapa investasi pengembangan KEK Pariwisata Mandeh layak untuk direalisasikan. Semoga informasi yang disajikan di dalam buku ini bisa bermanfaat bagi calon investor.

Padang, Desember 2017
Kepala DPM & PTSP
Provinsi Sumatera 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 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° 36'-101° 53' Bujur Timur dan 0° 54' Lintang Utara sampai dengan 3° 30' Lintang Selatan, dengan luas daratan ± 42.297,30 Km^2 dan luas perairan (laut) ± 52.882,42 Km^2 dengan panjang garis pantai wilayah daratan ± 375 Km ditambah panjang garis pantai Kepulauan Mentawai ± 1.003 sehingga total garis pantai keseluruhan ± 1.378 Km. Perairan laut ini memiliki 180 pulau-pulau besar dan kecil.

Sumatera Barat mempunyai iklim tropis dengan rata-rata suhu udara 25,78°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 %), (d) kelerengan bergunung (25 - 40% seluas 621 Ha, 14,68%), (e) kelerengan curam (>40% seluas 1,6 juta Ha, 39,03%).

Morfologi Dataran

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

Morfologi Bergelombang

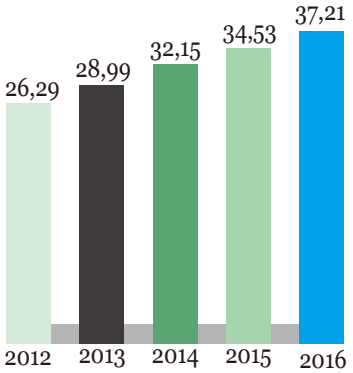
Daerah morfologi bergelombang terdapat pada wilayah bagian tengah dengan ketinggian antara 50 - 100 dpl.

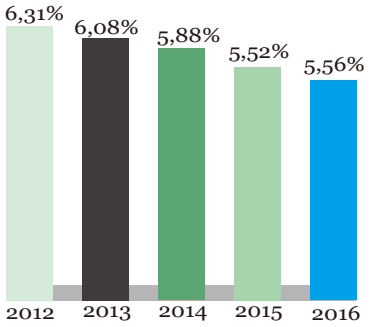
Morfologi Perbukitan dan Pegunungan

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

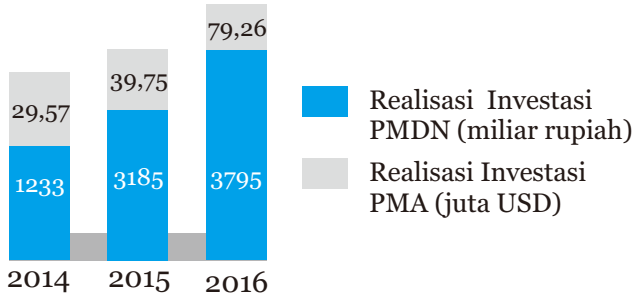
Tingkat Pengangguran Terbuka (TPT) terus menurun selama lima tahun terakhir. Pada tahun 2016 TPT Sumatera Barat Sebesar 5,09% lebih rendah dari TPT 2015 sebesar 6,89%. Hal ini berarti jumlah pengangguran di Sumatera Barat terus menurun.

Penduduk 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 Sumatera Barat periode 2017 - 2020 adalah 1,49%.

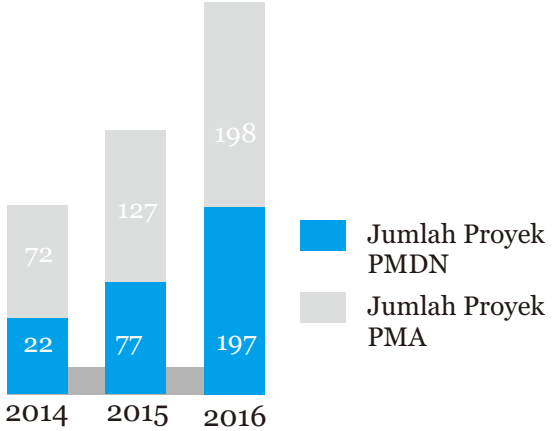
Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja (TPAK) Provinsi Sumatera Barat terus meningkat. Pada tahun 2015 TPAK Sumatera Barat sebesar 64,56% dan meningkat menjadi 67,08% pada tahun 2016.

Realisasi Investasi

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



Perkembangan proyek PMA dan PMDN
Sumatera Barat Periode 2014 - 2016



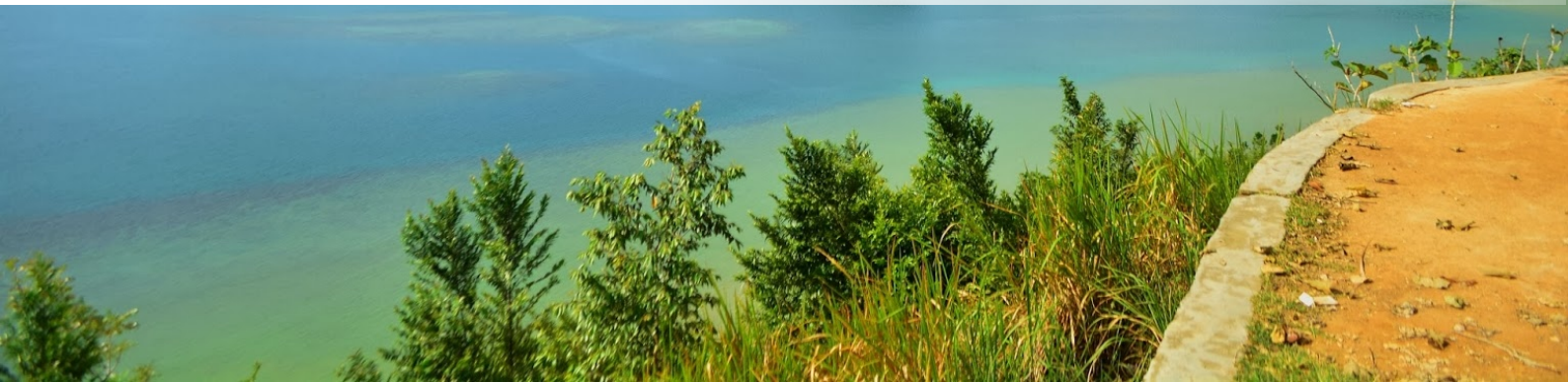
Realisasi investasi PMDN cukup tajam tahun 2015 dengan tingkat pertumbuhan 158%. Hal ini kembali terjadi pada tahun 2016 namun dengan pertumbuhan yang lebih rendah sebesar 19%.

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

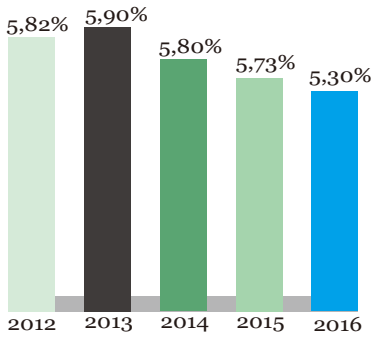
Kondisi Sosial Ekonomi Kabupaten Pesisir Selatan



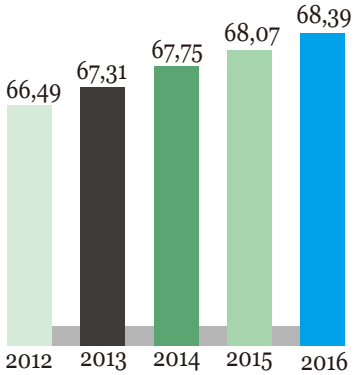
Kondisi Sosial Ekonomi

Strutur ekonomi Kabupaten Pesisir Selatan masih didominasi oleh sektor pertanian, kehutanan, dan perikanan (39%), kondisi ini relatif sama dengan kondisi tahun sebelumnya. Disisi lain, pertumbuhan ekonomi Pesisir Selatan mengalami perlambatan pada tahun 2016. Pertumbuhan ekonomi Pesisir Selatan turun dari 5,73% pada tahun 2015 menjadi 5,30% pada tahun 2016.

Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten Pesisir Selatan



Indeks Pembangunan Manusia Kabupaten Pesisir Selatan

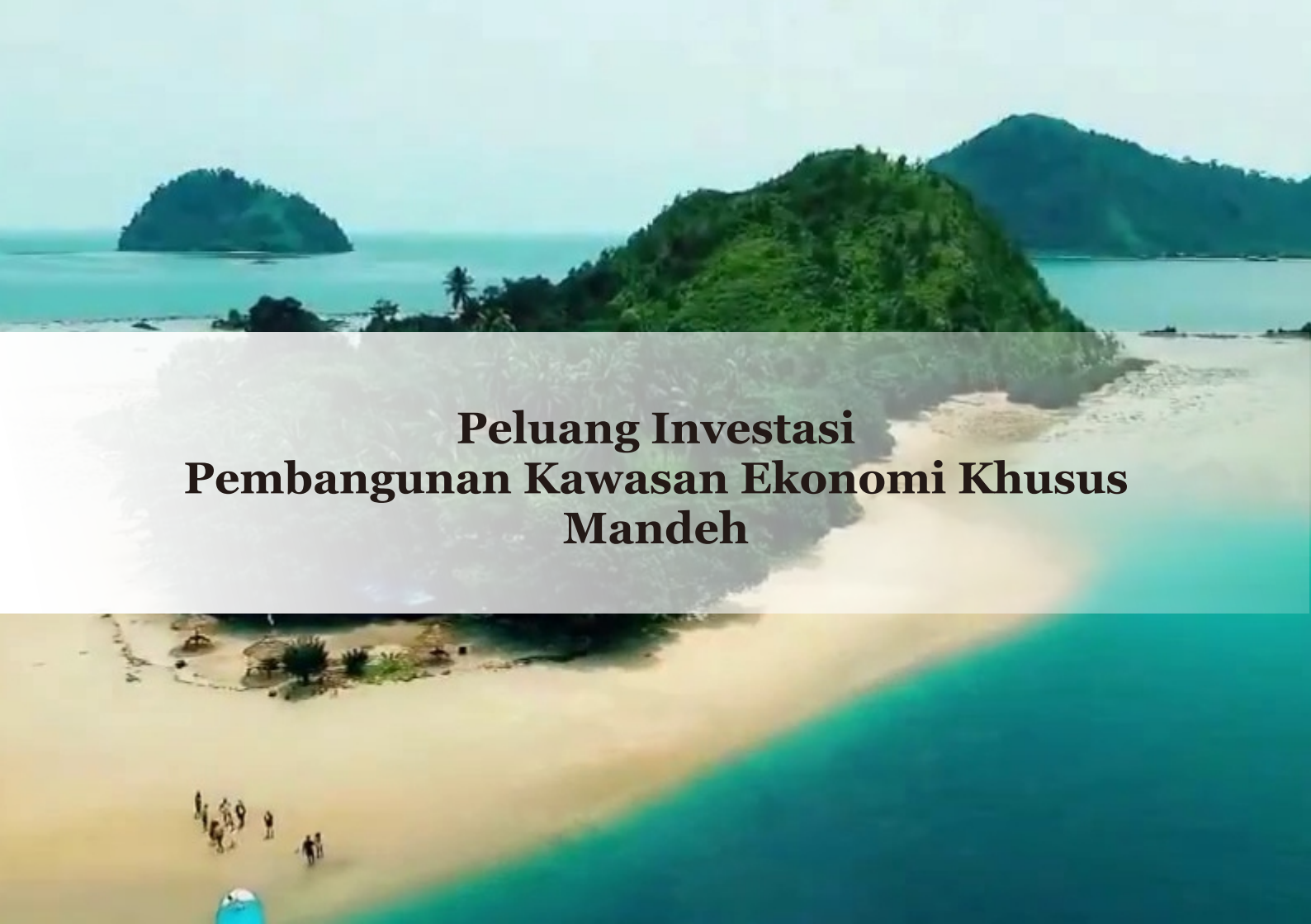


Indeks Pembangunan Manusia Kabupaten Pesisir Selatan terus meningkat selama lima tahun terakhir. Angka IPM naik dari 66,49 pada tahun 2012 menjadi 68,39 pada tahun 2016. Hal ini menunjukkan bahwa telah terjadi perbaikan derajat kesehatan, pendidikan, dan standar hidup di Pesisir Selatan lima tahun terakhir.

2014
Persentase Kemiskinan 7,82%

2015
Persentase Kemiskinan 8,46%

2016
Persentase Kemiskinan 7,92%



Peluang Investasi
Pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus Mandeh

Potensi Investasi

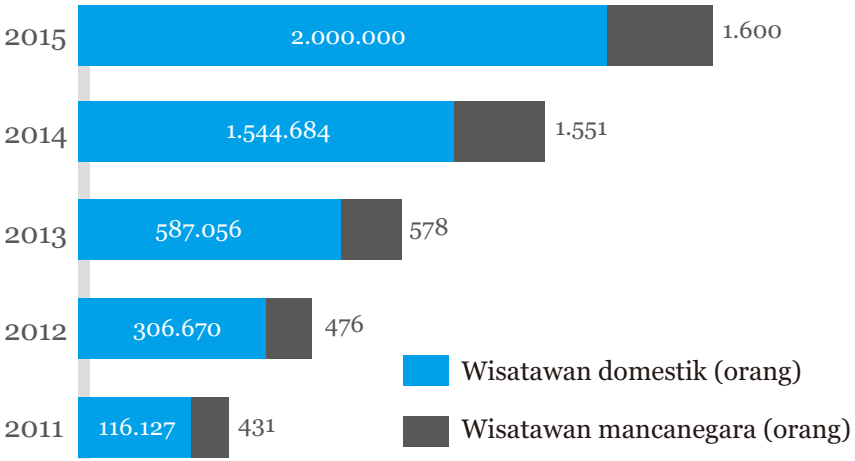
Pariwisata merupakan sektor andalan Kabupaten Pesisir Selatan yang secara teknis tertuang dalam Rencana Induk Pembangunan Kepariwisataan Kabupaten Pesisir Selatan Tahun 2015-2025. Salah satu destinasi utama pariwisata kabupaten (DUPK) yang terdapat dalam Rencana Induk Pembangunan Kepariwisataan Kabupaten Pesisir Selatan adalah Mandeh dan sekitarnya.

Di wilayah DUPK Mandeh dan sekitarnya terdapat destinasi yang sudah banyak dikenal masyarakat seperti Pulau Cubadak (Kawasan Mandeh), Pulau Sironjong Ketek, Pulau Sironjong Gadang, Air Terjun Bayang Sani, Jembatan Akar, dan lain-lain.

Kawasan Wisata Mandeh telah dicanangkan sebagai "Kawasan Wisata Bahari Terpadu Mandeh" oleh 3 (tiga) menteri, yaitu Menteri PPN/Bappenas, Menteri Pariwisata, Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat pada bulan Mei 2015.

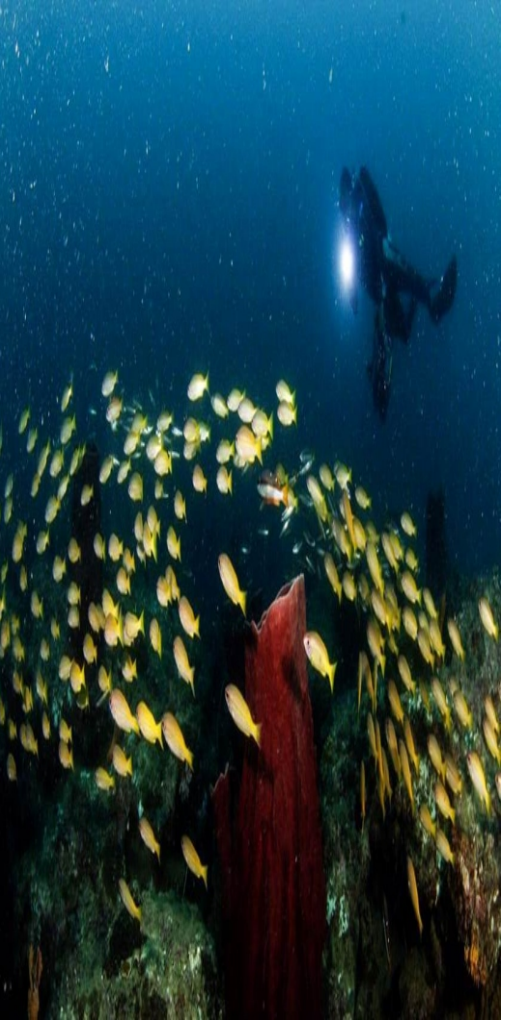
Pontensi Pengunjung

Promosi dan penyebaran informasi telah mendorong pengembangan kepariwisataan di Kawasan Mandeh dan Pesisir Selatan pada umumnya. Kunjungan wisatawan mengalami peningkatan baik wisatawan nusantara maupun mancanegara.



Beautiful Mandeh

Kabupaten Pesisir Selatan memiliki wilayah pantai yang sangat panjang dan mempunyai pulau-pulau kecil. Wilayah pantai dan pulau-pulau kecil merupakan wisata bahari yang memiliki potensi untuk dikembangkan menjadi destinasi wisata alam.



Tata ruang dan Legalitas

RTRW Kabupaten Pesisir Selatan menetapkan Kawasan Mandeh yang terletak di Kecamatan Koto XI Tarusan sebagai bagian dari kawasan Minapolitan baik untuk perikanan tangkap maupun perikanan budidaya.

Lingkungan Kawasan Wisata Mandeh

Menurut Masterplan Kawasan Wisata Mandeh 2015, Bukik Ameh berpeluang untuk dikembangkan menjadi kawasan wisata resort yang memiliki fasilitas terintegrasi mulai dari penginapan, rekreasi, dan hiburan.

Potensi pengembangan industri berbasis agroindustri di kawasan Mandeh meliputi

- industri perikanan
- galangan kapal
- kawasan wisata bahari
- kawasan wisata alam
- kawasan wisata konservasi

Ketersediaan Lahan

Luas area pengembangan KEK Pariwisata Mandeh nantinya adalah sekitar ± 400 Ha. Status lahan merupakan lahan milik ulayat. Masyarakat setuju melepaskan lahannya untuk pembangunan KEK Pariwisata Mandeh.

Selain itu, Pemerintah Kabupaten Pesisir Selatan juga menjamin pembebasan lahan tersebut. Oleh karena itu, Kawasan Wisata Mandeh dinilai cukup sesuai untuk dikembangkan sebagai KEK pariwisata dengan minim konflik sosial.

Areal Pengembangan

Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya, area lahan (site) berada pada kawasan Bukik Ameh dengan luas perencanaan kawasan seluas ±400 Ha. Site secara umum masih berupa lahan hijau yang belum terbangun. Kondisi kontur dari site cenderung berbukit-bukit.

Kebutuhan Ruang dan Peluang Investasi

Walaupun site secara umum masih berupa lahan hijau dengan kondisi kontur dari site cenderung berbukit-bukit, namun potensi pengembangan kawasan wisata mandeh terbuka luas dengan prospek yang menjanjikan dengan dukungan potensi alamiah kawasan Mandeh.

Kebutuhan ruang memberikan peluang bagi investor untuk berinvestasi di masing-masing potensi pengembangan. Secara spesifik kebutuhan ruang dan peluang investasi dibagi menjadi 5 bagian yaitu;

- Private Resort
- Public Resort
- Pantai Pasir Panjang
- Hotel
- Utilitas

Pemanfaatan Ruang Kawasan

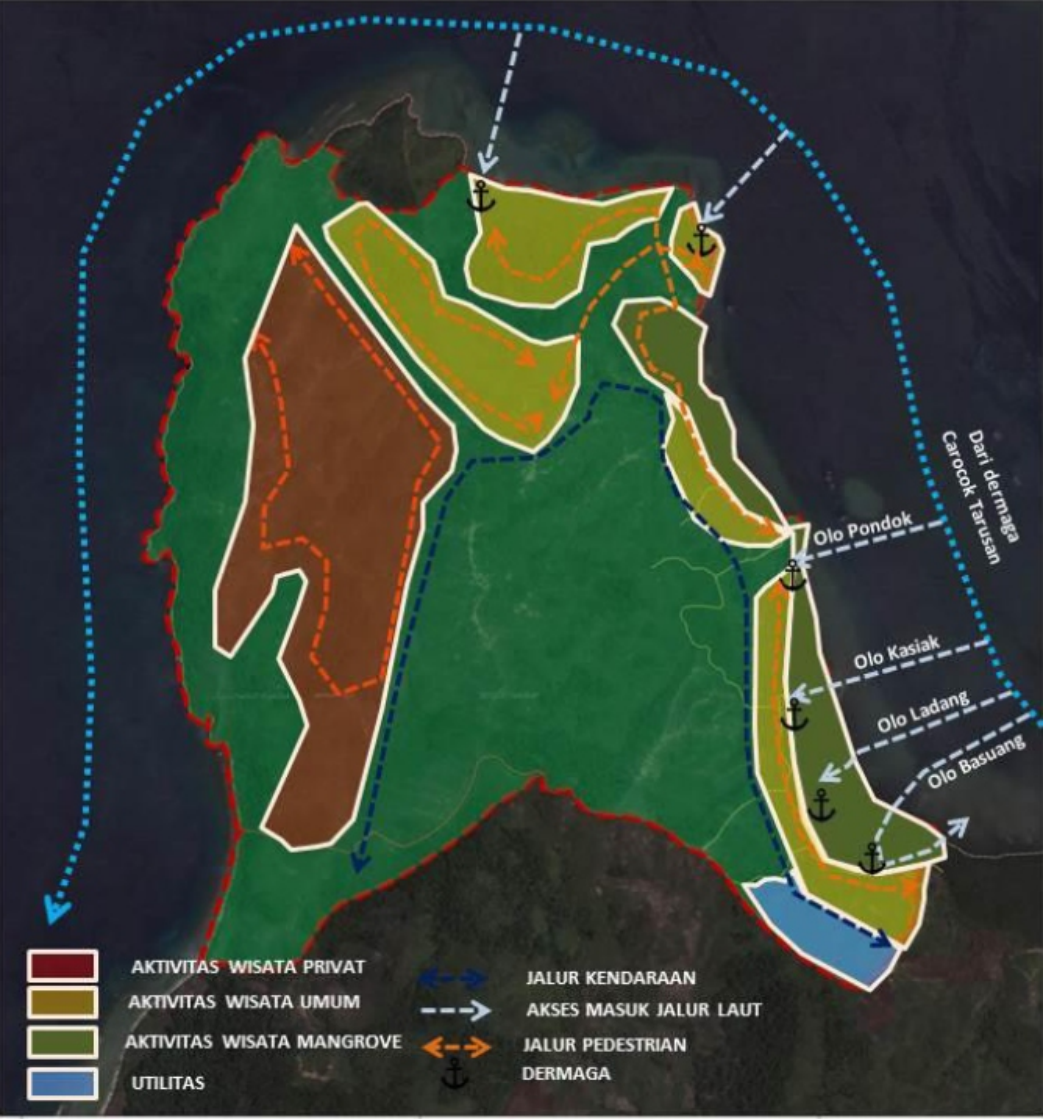
Pemanfaatan ruang kawasan KEK Mandeh dapat diarahkan pada

- Pengembangan Ruang Aktivitas Private Resort seluas 61 Ha;
- Pengembangan Ruang Aktivitas Public Resort seluas 38,5 Ha;
- Pengembangan Hotel seluas 6 Ha
- Pengembangan Ruang Aktivitas Wisata Mangrove seluas 25 Ha;
- Pengembangan Wisata Pantai Panjang 13 Ha
- Pengembangan Ruang utilitas seluas 4,7 Ha;

Terdapat point of interest yang utama pada lahan, yaitu di bagian barat lahan dan di bagian timur lahan itu sendiri. Potensi point of interest bisa dimaksimalkan dengan menempatkan bangunan atau ruang luar yang menarik perhatian pengunjung.

Dalam hal ini dapat berupa pengembangan private dan public resort, serta keindahan alam yang terdapat di sekitar kawasan.

Kebutuhan ruang pada area KEK Mandeh didasarkan pada jumlah pengunjung dan infrastruktur wisata yang dapat ditampung tanpa mengurangi mutu biofisik dan daya tarik wisata.



Rencana Akses Masuk KEK Mandeh

Hubungan antar ruang seperti yang dapat dilihat dari gambar diatas, dihubungkan melalui jalur darat dan jalur laut. Jalur darat terdiri dari dua yaitu jalur kendaraan yang dikhususkan untuk pergerakan kendaraan seperti mobil dan motor.

Jalur darat tersebut dikoneksikan dengan jaringan jalur pedestrian yang menghubungkan langsung dengan area pengembangan aktivitas wisata. Jalur laut dikembangkan dengan memanfaatkan olo-olo yang telah ada sebagai pintu masuk kedalam kawasan dan pembuatan dermaga untuk tiap area aktivitas wisata.

Aktivitas, Fasilitas Dan Layanan Produk KEK Mandeh

Pengembangan Private Resort

Private Resort Eksklusif/VVIP)

Fasilitas: Cottage dengan kapasitas 6 orang, Private pool, Double bedroom, Living room, Dinning room, Penempatan cottage pada best view kawasan dan cluster tersembunyi, Gratis penyewaan sepeda). Personil pelayanan langsung 1 orang/1 cottage

Private Resort (Bisnis)

Fasilitas: Cottage dengan kapasitas 4 orang, Dua kamar tidur, Living room, Penempatan cottage berada pada cluster tersembunyi untuk setiap 10 cluster). Personil pelayanan langsung 2 orang/5 cottage

Private Resort (Standar)

Fasilitas: Cottage dengan kapasitas 4 orang, Satu Kamar tidur, Living room, Penempatan cottage berdekatan dengan akses masuk resort). Personil pelayanan langsung 5 orang/20 cottage;

Pengembangan Public Resort

Eksklusif
Fasilitas: Cottage dengan kapasitas 6 orang, Double bedroom, Living room, Penempatan cottage pada best view kawasan dan cluster tersembunyi (kawasan perbukitan dengan view ke arah laut), gratis penyewaan sepeda. Personil pelayanan langsung 1 orang/5 cottage

Pengembangan Public Resort

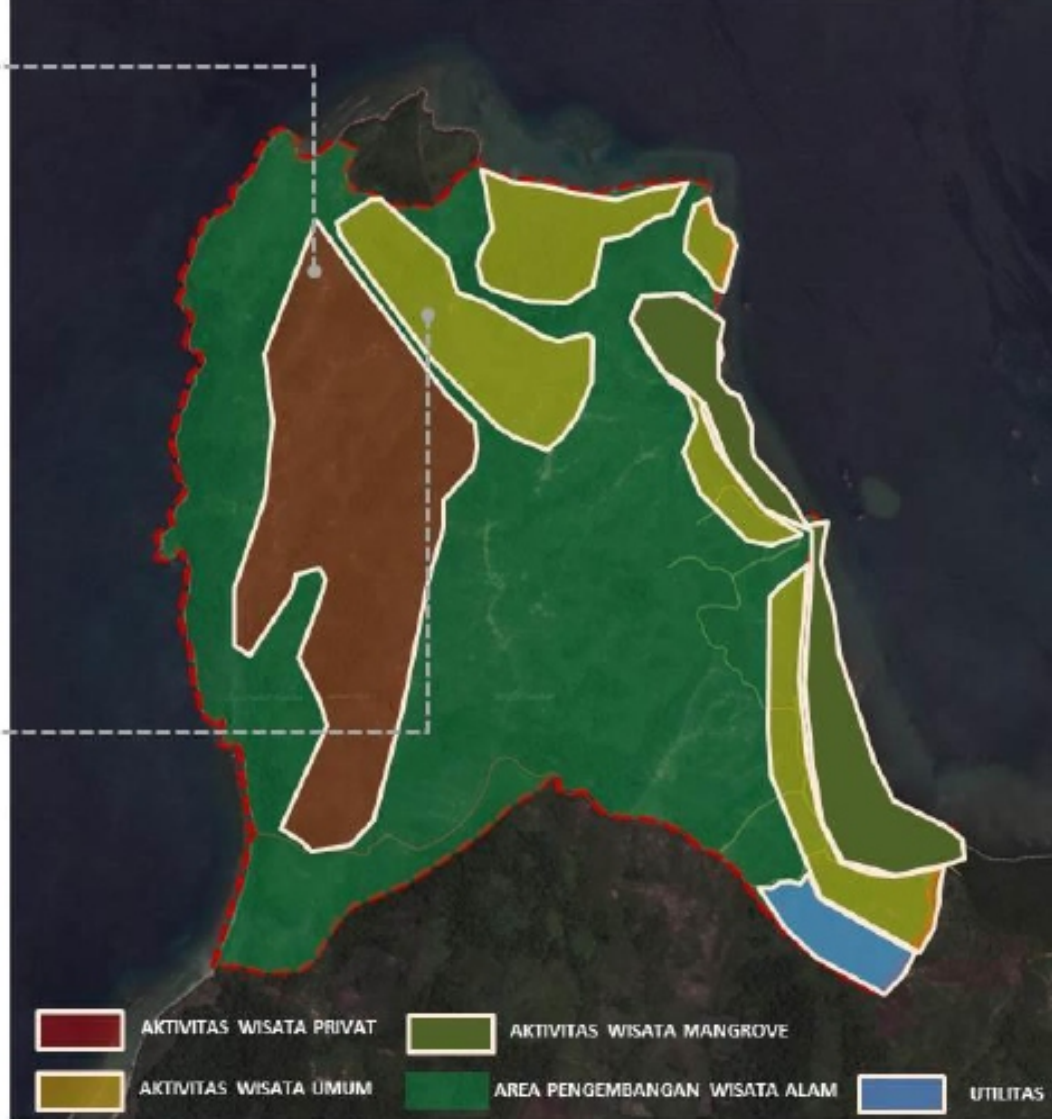
Bisnis
Fasilitas: Cottage dengan kapasitas 4 orang, 1 Kamar tidur, Living room, Penempatan cottage berada pada kawasan perbukitan dengan view menghadap ke bukit. Personil pelayanan langsung 1 orang/8 cottage.

Pengembangan Public Resort

Standar
Fasilitas: Cottage dengan kapasitas 4 orang, 1 Kamar tidur, Living room, Penempatan cottage berada bersebrangan dengan hutan mangrove. Personil pelayanan langsung 1 orang/12 cottage.

Potensi Pengembangan
Private Resort
Luas : 61 Ha

Potensi Pengembangan
Public Resort
Luas : 18 Ha



Pengembangan Hotel

Hotel yang akan dikembangkan menawarkan beberapa fasilitas seperti Club dan Executive, Deluxe, dan Standard.

Club dan Eksekutif

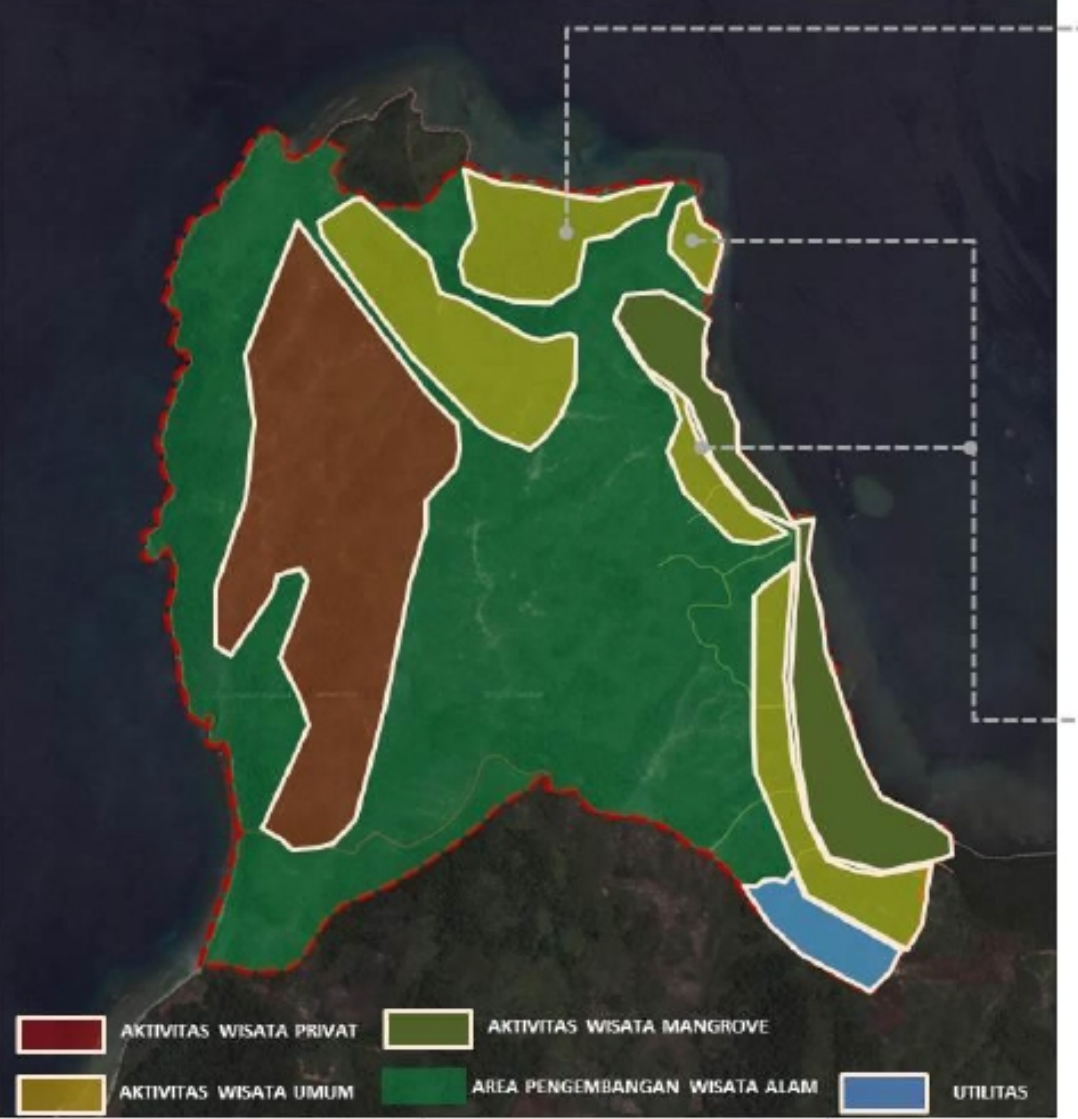
Fasilitas: Diperuntukkan bagi tamu VIP, Living room, Bedroom, akses khusus menuju kamar, Kamar terletak di lantai paling atas berdekatan langsung dengan restoran. Personil pelayanan langsung 1 orang/2 kamar

Deluxe

Fasilitas: Ukuran kamar 40 m^2, kamar berada di lantai bagian atas dibawah kelas club dan eksekutif, Double bed (queen size). Personil pelayanan langsung 1 orang/10 kamar

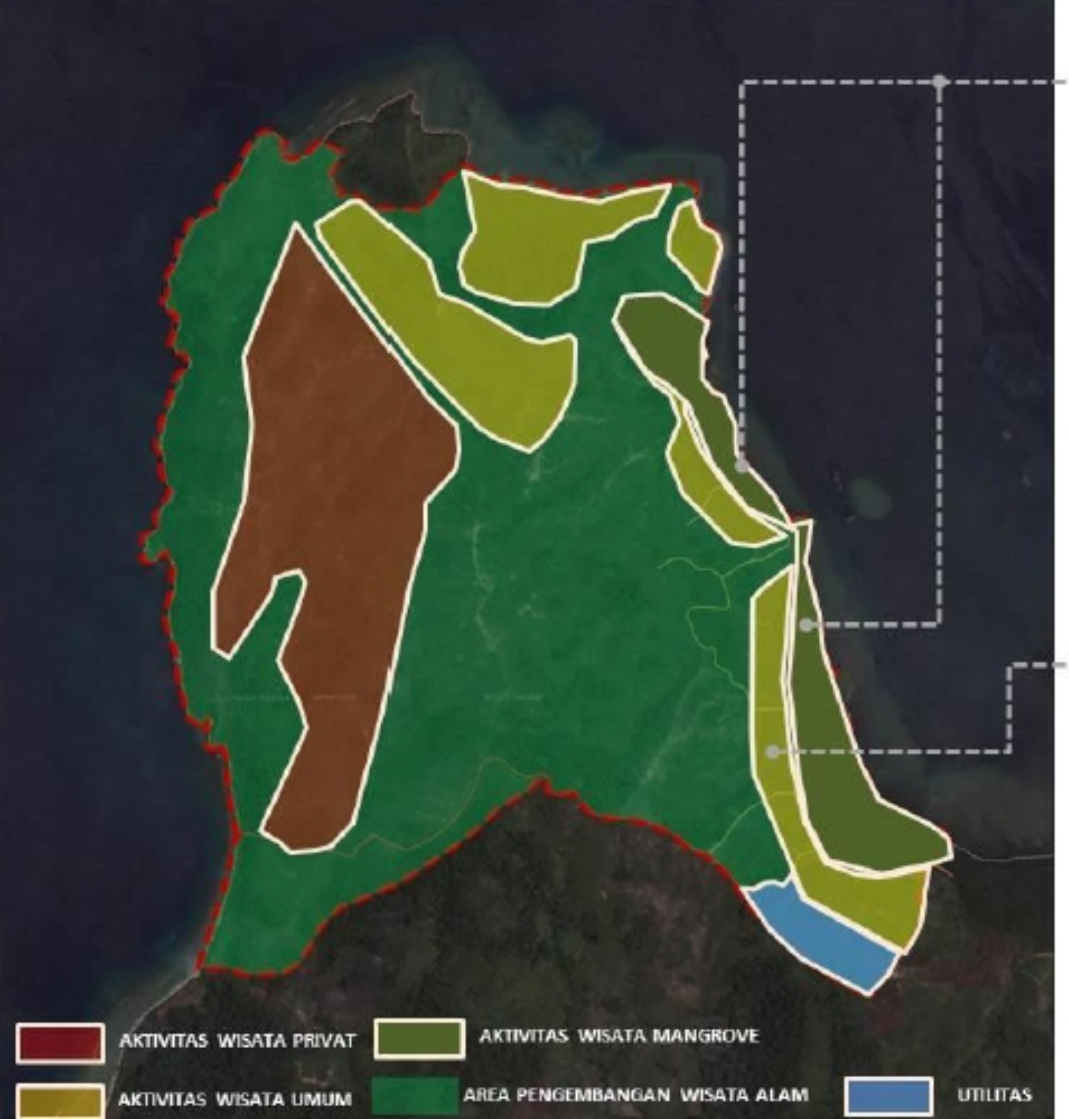
Standard

Fasilitas: Ukuran kamar 30 m^2. Terletak pada lantai bagian bawah. Double bed atau single bed. Personil pelayanan langsung 1 orang/15 kamar



Potensi Pengembangan Area Aktivitas Wisata Pantai Panjang
Luas : 13 Ha

Potensi Pengembangan Area Hotel
Luas : 6 Ha



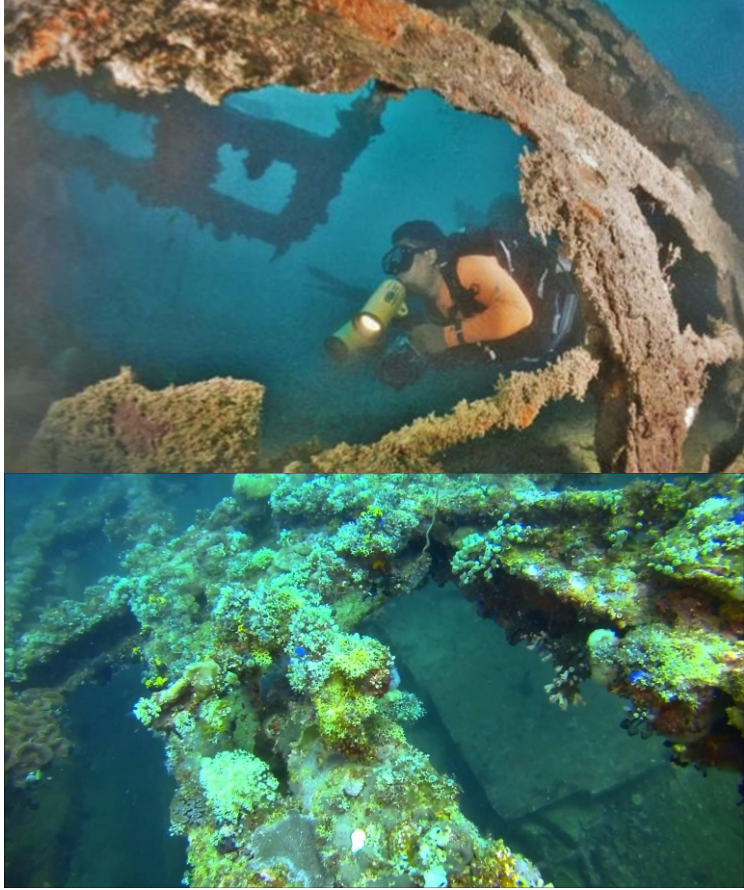
Potensi Pengembangan Area Aktivitas Wisata Mangrove Walking Trail
Luas : 25 Ha

Potensi Pengembangan Public Resort
Luas : 20,5 Ha

Target Realistis Pasar

Dengan pertimbangan nilai investasi yang akan dikeluarkan, standar mutu pelayanan yang akan dilaksanakan, hingga profil pasar yang akan menjadi sasaran, maka target harga penjualan dari KEK Mandeh adalah sebagai berikut:

- Kawasan wisata khusus sebesar Rp. 1.000.000,- hingga 2.000.000,- per orang per hari;
- Kawasan wisata umum sebesar Rp. 500.000,- hingga 1.000.000,- per orang per hari;



I Investasi Awal

Kebutuhan Investasi pembangunan kawasan Mandeh adalah Rp. 687.726.507.028,-. Dana tersebut digunakan untuk pembebasan lahan, promosi, pematangan lahan, drainase utama, drainase sekunder, pemasangan listrik, pembangunan kantor, pemasangan PDAM, IPAL, green area, penerangan jalan, persampahan, dan bulk area.

P Pembebasan lahan

Khusus untuk pembebasan lahan, dibutuhkan dana sebesar Rp. 200.000.000.000,-. Dana tersebut digunakan untuk membebaskan lahan seluas 4.000.000 M^2.

O Harga Penjualan

Harga penjualan diestimasi sebesar Rp. 1.751.056.600.000,- yang diperoleh dari menjual lahan seluas 3.658.813 M^2. Harga untuk masing-masing program ruang berbeda-beda.

Modal Sendiri (Rp. 357.726.507.028)

Modal kerja (Rp. 330.000.000.000)

Analisis Kebutuhan Investasi

Item-item work description yang muncul di atas merupakan keterangan-keterangan yang standar minimal harus muncul ketika kita akan menghitung estimasi kebutuhan investasi terhadap suatu kawasan. Nilai-nilai seperti bangunan jalan, drainase IPAL dan biaya lain-lain, selalu merujuk pada aturan yang ada sehingga angka-angka tersebut tidak muncul tiba-tiba.

Selanjutnya untuk menghitung kelayakan finansial, maka tahap selanjutnya dilakukan estimasi pendapatan dari rencana pengembangan KEK Mandeh, dengan asumsi-asumsi antara lain: suku bunga yang digunakan adalah suku bunga yang berlaku di tahun 2017, harga jual lahan dan lain sebagainya.

Kelayakan Keuangan

No	Kriteria	Nilai	Kesimpulan
1	PP	3,8 tahun	Layak
2	IRR	20,43%	Layak
3	NPV	10.649.547.358	Layak
4	BC	1,30	Layak

Berdasarkan analisis keuangan dapat direkomendasikan bahwa pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Mandeh di Kabupaten Pesisir Selatan dapat dinyatakan layak untuk dijalankan atau didanai.

IRR

Internal Rate of Return

Proyek dikatakan feasible jika IRR yang dihasilkan lebih besar dari tingkat suku bunga, dari perhitungan ini IRR = 20,43% lebih besar dari tingkat suku bunga 10%.

NPV

Net Present Value

Proyek dikatakan feasible dari metode NPV adalah jika NPV proyek adalah lebih besar dari 0, hasil perhitungan dari proyek ini NPV= Rp 10.649.547.358,-

BC

Benefit Cost Ratio

Proyek dikatakan feasible dari metode BC adalah jika BC proyek lebih besar dari 1, hasil perhitungan BC proyek ini adalah 1,30

PP

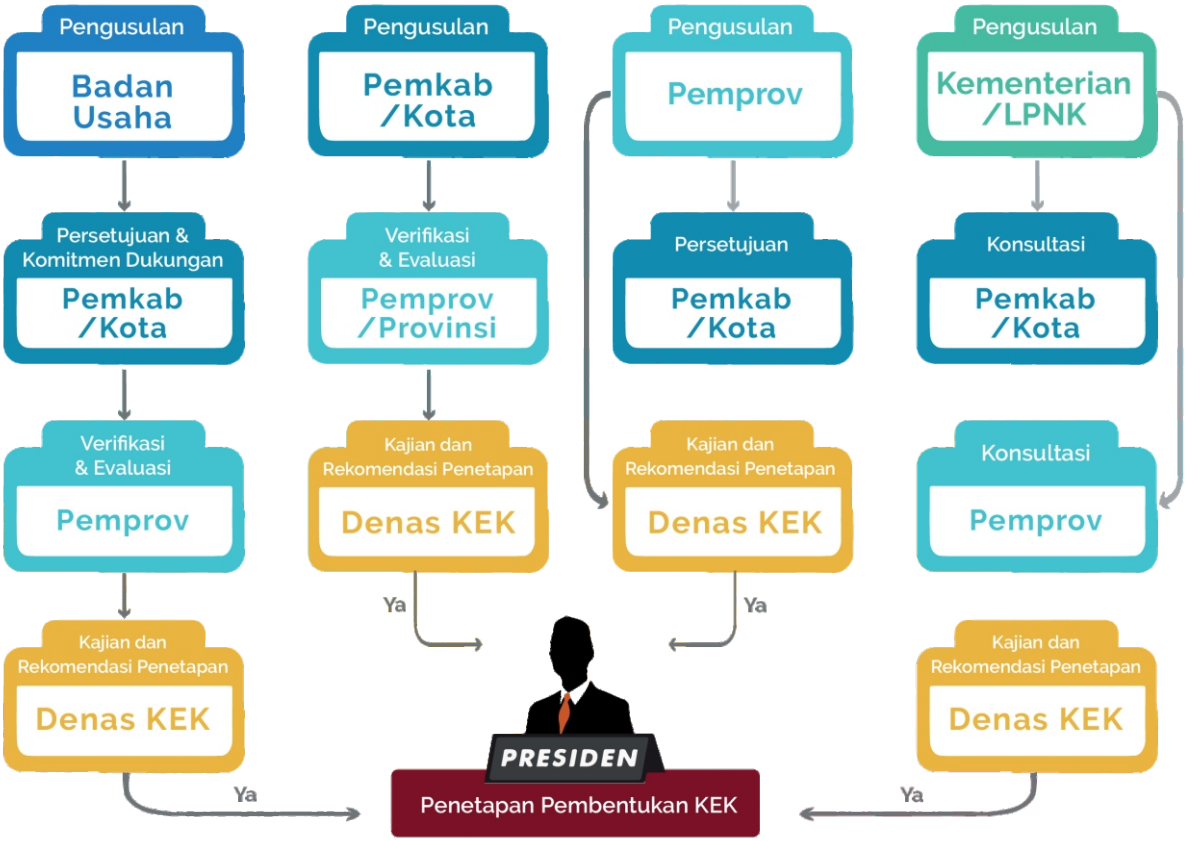
Payback Period

3,8 tahun< umur ekonomis proyek

Blok Plan KEK Wisata Mandeh

A. Public Resort A1. Information Center A2. Kafe & Restoran A3. Cottage Kelas Standar A4. Cottage Kelas Bisnis A5. Cottage Kelas Ekslusif A6. Gedung Serbaguna A7. Kolam Renang A8. Retail	C. Wisata Pantai Panjang C1. Information Center C2. Retail Penyewaan Alat C3. Kafe C4. Beach Sports Arena D. Hotel
B. Private Resort B1. Information Center B2. MICE B3. Kafe & Restoran B4. Cottage Kelas Standar B5. Cottage Kelas Bisnis B6. Cottage Kelas Ekslusif	E. Utilitas E1. Menara BTS E2. Gardu Listrik E3. TPS E4. Water Treatment

Prosedur Pengusulan KEK



Sumber: - UU No. 39 Tahun 2009 Ps. 5
- PP No.2 Tahun 2011 Ps. 4 dan 5

*Jika tidak memenuhi Kajian dan Rekomendasi Penetapan maka semua berkas akan dikembalikan kepada pengusul

Dokumen Pengusulan KEK

No	Dokumen	Badan Usaha	Pemkab Usaha	Pemprov	Kementrian/LPNK
1	Formulir Aplikasi	v	v	v	v
2	Surat kuasa otoritas	v	-	-	-
3	Akta pendirian badan usaha	v	-	-	-
4	Profil keuangan 3 tahun terakhir (diaudit)	v	-	-	-
5	Persetujuan dari pemerintah kab/kota	v	-	v	-
6	Surat pernyataan kepemilikan ekuitas (paling tidak 30% dari nilai investasi)	v	-	-	-
7	Deskripsi rencana pengembangan KEK	v	v	v	v
8	Peta detail lokasi	v	v	v	v
9	Rencana penentuan lokasi	v	v	v	v
10	Studi kelayakan ekonomi dan finansial	v	v	v	-
11	Rencana dan sumber pembiayaan	-	-	-	v
12	AMDAL	v	v	v	v
13	Jangka waktu operasi dan renstra	v	v	v	v
14	Izin lokasi	v	v	v	v
15	Rekomendasi dari otoritas pengelola	v	v	v	-
16	Pernyataan kesanggupan melaksanakan pembangunan	v	v	v	-
17	Komitmen pemerintah kab/kota terkait insentif dan kemudahan	v	v	v	v

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