



Laporan Akhir

Project Prospektus Kabupaten Magetan



**DINAS PENANAMAN MODAL DAN PTSP
PROVINSI JAWA TIMUR**



**LAPORAN AKHIR
PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN**

DAFTAR ISI

Halaman Judul

Daftar Isi i

Daftar Tabel v

Daftar Gambar vii

BAB I PENDAHULUAN I-1

1.1 Latar Belakang I-1

1.2 Rumusan Masalah I-3

1.3 Tujuan Kegiatan I-3

1.4 Hasil Yang Diharapkan I-3

1.5 Manfaat Kegiatan I-3

1.6 Lingkup Penelitian I-3

1.6.1 Lingkup Wilayah Kegiatan I-3

1.6.2 Lingkup Kegiatan I-4

1.6.3 Lingkup Materi I-5

1.7. Dasar Hukum I-7

BAB II TINJAUAN TEORI..... II-1

2.1 Pariwisata II-1

2.1.1 Pengertian Pariwisata II-1

2.1.2 Jenis Pariwisata II-2

2.1.3 Unsur-Unsur Pariwisata II-3

2.1.4 Daerah Tujuan Wisata (DTW) II-4

2.1.5 Produk Wisata II-5



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

2.2 Pengertian Wisatawan, Pengunjung dan Karakteristiknya	II-9
2.2.1 Wisatawan	II-9
2.2.2 Pengunjung dan Karakteristiknya	II-10
2.3 Industri Pariwisata	II-11
2.3.1 Pengertian Industri Pariwisata	II-11
2.3.2 Sektor Utama Industri Pariwisata di Suatu Negara	II-12
2.3.3. Sarana dan Prasarana Wisata	II-13
2.3.4 Ruang Lingkup Industri Pariwisata	II-14
2.3.5 Aspek-Aspek Ekonomi Industri Pariwisata	II-15
2.4 Pengembangan	II-16
2.4.1 Pengertian Pengembangan	II-16
2.4.2 Tujuan Pembangunan Pariwisata	II-17
2.4.3 Kebijakan Pembangunan Kepariwisata Nasional	II-18
2.5 Studi Kelayakan Bisnis	II-18
2.5.1 Kriteria Kelayakan Bisnis	II-22
BAB III METODE PENELITIAN	III-1
3.1 Kerangka Berfikir	III-1
3.2 Pendekatan Penelitian	III-7
3.3 Cakupan Wilayah	III-8
3.4 Teknik Pengambilan Informan	III-9
3.4.1 Populasi dan Sampel	III-9
3.4.2 Subjek dan Objek Penelitian	III-10
3.5 Jenis Data dan Sumbernya	III-11
3.6 Teknik Pengumpulan Data	III-16



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

3.7 Instrumen Pengumpulan Data	III-16
3.8 Definisi Operasional	III-19
3.9 Teknik Analisa	III-20
3.9.1 Analisis Statistik Deskriptif	III-21
3.9.2 Analisis Kelayakan Investasi Wisata	III-22
3.10 Pelaporan	III-27
BAB IV GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN	IV-1
4.1 Gambaran Umum Kabupaten Magetan	IV-1
4.1.1 Letak Geografis dan Administrasi	IV-1
4.1.2 Fisik Dasar	IV-4
4.2 Aspek Demografi Kabupaten Magetan	IV-6
4.2.1 Perkembangan Jumlah Penduduk	IV-6
4.2.2. Kepadatan Penduduk	IV-7
4.2.3 Piramida Penduduk	IV-8
4.2.4 Ketenagakerjaan	IV-9
4.2.5 Pembangunan Manusia	IV-10
4.3 Aspek Ekonomi Kabupaten Magetan	IV-11
4.3.1 Produk Domestik Regional Bruto	IV-10
4.3.2 Pertumbuhan EKonomi Kabupaten Magetan	IV-14
4.4 Pertanian	IV-14
4.5 Peternakan	IV-15
4.7 Industri	IV-16
4.8 Pariwisata Kabupaten Magetan	IV-17



LAPORAN AKHIR
PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	V-1
5.1 Prospektus Binis Kabupaten Magetan	V-1
5.1.1 Pengembangan Kabupaten Magetan	V-1
BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	VI-1
6.1 Keimpulan	VI-1
6.2 Saran dan Rekomendasi	VI-2



LAPORAN AKHIR
PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1

Komponen Produk Wisata II-8

Tabel 3.1

Jumlah Kunjungan Obyek Wisata Kabupaten Magetan III-4

Tabel 3.2

Pendekatan dan Jenis Penelitian yang Digunakan III-7

Tabel 3.3

Jenis Data dan Sumbernya III-11

Tabel 3.4

Kebutuhan Data Berdasarkan Aspek Finansial dan Non Finansial III-14

Tabel 3.5

Instrumen Pengumpulan Data III-17

Tabel 3.6

Teknik Analisa Kegiatan Project Prospektus Kabupaten Magetan III-20

Tabel 3.7

Kriteria Persentase Anget Hartini III-22

Tabel 3.8

Skala Usaha di Bidang Industri Pariwisata III-24

Tabel 4.1

Pembagian Administrasi dan Luas Wilayah di Kabupaten Magetan IV-2

Tabel 4.2

Banyaknya Curah Hujan Terbesar dan Terkecil Serta Rata-Rata Curah Hujan IV-5

Tabel 4.3

Nama dan Panjang Sungai di Kabupaten Magetan IV-6



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Tabel 4.4

Jumlah Penduduk Kabupaten Magetan Menurut Kecamatan Tahun 2018 IV-7

Tabel 4.5

Jumlah Penduduk Berumur 15 Tahun Keatas IV-9

Tabel 4.6

PDRB Atas Harga Berlaku Kabupaten Magetan IV-11

Tabel 4.7

Laju Pertumbuhan PRDB ADHB IV-13

Tabel 4.8

Statistik Tanaman Padi Palawija IV-15

Tabel 4.9

Statistik Peternakan Kabupaten Magetan IV-16

Tabel 4.10

Statistik Industri Kabupaten Magetan IV-17

Tabel 4.11

Jumlah Kunjungan Obyek Wisata di Kabupaten Magetan IV-18

Tabel 5.1

Jumlah Kunjungan Obyek Wisata Kabupaten Magetan V-1

Tabel 5.2

OPsi Lokasi Project Prospectus di Kabupaten Magetan V-2

Tabel 5.3

Gambar Lokasi Eksisting V-3

Tabel 5.4

Perkiraan Kebutuhan dan Kualifikasi Tenaga Kerja V-13

Tabel 5.5

Deskripsi Pekerjaan V-13

Tabel 5.6

Biaya Investasi V-18



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Tabel 5.7

Rincian Biaya Invetasi Pengembangan Teras Sarangan V-18

Tabel 5.8

Komponen Modal Kerja V-21

Tabel 5.9

KOMposisi Modal Kerja V-22

Tabel 5.10

Penerimaan Pengembangan Teras Palosan V-25

Tabel 5.11

Proyeksi Laba Rugi Teras Sarangan V-27

Tabel 5.12

Proyeksi Arus Kas V-28

Tabel 5.13

Kriteria Kelayakan Investasi Pengembangan Teras Palosan V-29

Tabel 5.14

Kaidah Pengambilan Keputusan Berdasarkan Kriteria Investasi V-31

Tabel 5.15

Ringkasan Analisa Kelayakan Investasi V-32



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	
Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten/ Kota di Jawa Timur	I-2
Gambar 2.1	
Proses Studi Kelayakan Usaha	II-21
Gambar 2.2	
Analisa Break Even	II-31
Gambar 3.1	
Kerangka Berfikir	III-5
Gambar 3.2	
Peta Administrasi Kabupaten Magetan	III-9
Gambar 4.1	
Peta Administrasi KabupatenMagetan	IV-1
Gambar 4.2	
Piramida penduduk Kabupaten Magetan Tahun 2018	IV-9
Gambar 4.3	
Indeks Pembangunan Manusia	IV-10
Gambar 4.4	
Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten Magetan	IV-14
Gambar 5.1	
Rencana Lokasi Pengembangan	V-4
Gambar 5.2	
Benchmark Foodcourt	V-7



LAPORAN AKHIR
PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Gambar 5.3

Benchmark Mini Waterboom V-7

Gambar 5.4

Benchmark Museum Trik Mata V-8

Gambar 5.5

Struktur Organisasi Pengembangan Teras Plaosan V-12



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Investasi sebagai indikator dari tumbuh dan kembangnya ekonomi di suatu wilayah atau daerah. Investasi merupakan faktor yang mempengaruhi pembangunan ekonomi, dan investasi sebagai salah satu faktor yang mempengaruhi kesempatan kerja. Munculnya investasi akan mendorong munculnya proses produksi (output) dan output tersebut salah satu dihasilkan oleh manusia di dalamnya (Safina & Endang, 2011). Penanaman modal merupakan langkah awal kegiatan pembangunan, investasi pada hakikatnya merupakan awal kegiatan pembangunan ekonomi, dinamika penanaman modal mempengaruhi tinggi rendahnya pertumbuhan ekonomi (Andrian, 2013).

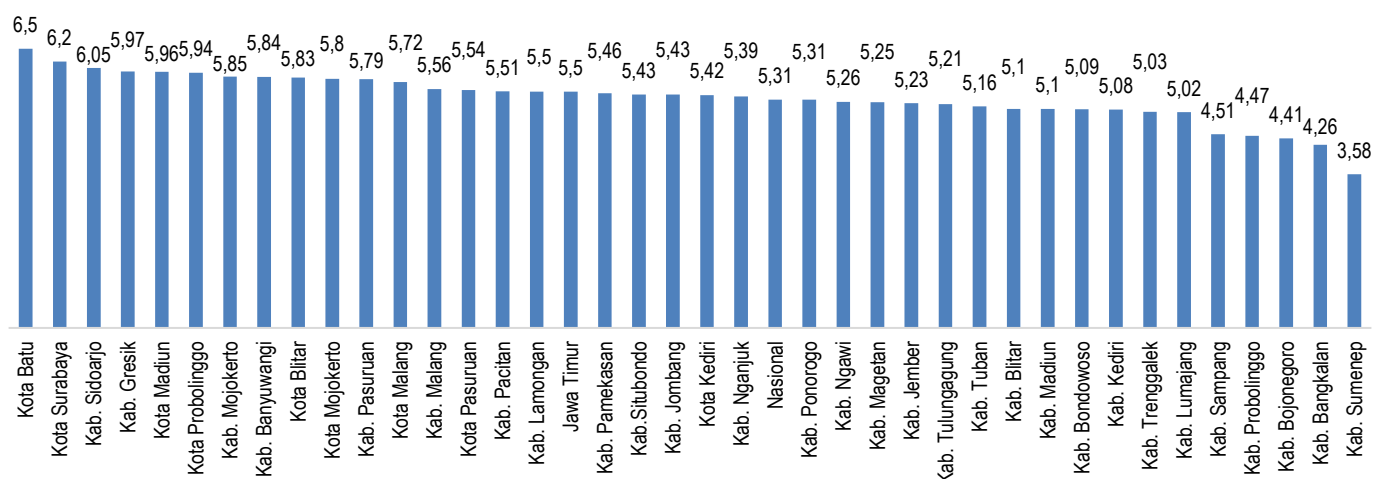
Pertumbuhan ekonomi merupakan perkembangan kegiatan dalam perekonomian yang menyebabkan barang dan jasa yang diproduksi dalam masyarakat bertambah sehingga akan meningkatkan kemakmuran masyarakat (Sukirno, 2006). Pertumbuhan ekonomi merupakan proses kenaikan output per kapita dalam jangka panjang (Boediono, 1998). Pertumbuhan ekonomi diartikan sebagai kenaikan GDP/GNP tanpa memandang apakah kenaikan tersebut lebih besar atau lebih kecil dari tingkat pertumbuhan penduduk, dan apakah terjadi perubahan struktur ekonomi atau tidak (Arsyad, 2010).

Selain memberi dampak terhadap pertumbuhan ekonomi, investasi juga bertujuan untuk menciptakan lapangan kerja; meningkatkan pembangunan ekonomi berkelanjutan; meningkatkan kemampuan daya saing dunia usaha nasional; meningkatkan kapasitas dan kemampuan teknologi nasional; mendorong pengembangan ekonomi kerakyatan; mengolah ekonomi potensial menjadi kekuatan ekonomi riil dengan menggunakan dana yang berasal, baik dari dalam negeri maupun dari luar negeri; dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Kabupaten Magetan merupakan salah satu Kabupaten di Provinsi Jawa Timur yang mengalami peningkatan pertumbuhan ekonomi pada tahun 2018 yakni sebesar 5,25% dibanding tahun 2017 sebesar 5,09%. Namun, pertumbuhan ekonomi Kabupaten Magetan masih dibawah Provinsi Jatim (5,5%) dan diatas Nasional (5,17%).



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN



Sumber : BPS, 2019

Gambar 1.1

Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten/Kota di Jawa Timur

PDRB Kabupaten Magetan Pada tahun 2018 sebesar 17.673 Triliun Rupiah atau mengalami peningkatan sebesar 8,14% dibanding tahun 2017 yakni sebesar Rp. 17.197 Triliun Rupiah. Dari sisi lapangan usaha, selama dua tahun ini Kabupaten Magetan ditopang oleh sektor primer atau pertanian, kehutanan dan perikanan sebesar 5,4 Triliun Rupiah atau berkontribusi sebesar 30,63% terhadap total PDRB Kabupaten Magetan. Berdasarkan laju pertumbuhan, 3 sektor utama penopang perekonomian Kabupaten Magetan adalah sektor pertanian, kehutanan dan perikanan sebesar 30,63%; Perdagangan Besar dan Eceran sebesar 15,91%, industri pengolahan sebesar 10,54% dan Penyediaan akomodasi makan dan minum sebesar 8,94%. Meskipun memiliki nilai tertinggi, namun laju pertumbuhan sektor ini mengalami perlambatan selama lima tahun terakhir, sedangkan sektor industri pengolahan, perdagangan besar dan penyediaan akomodasi makan dan minum mengalami peningkatan setiap tahunnya.

Kabupaten Magetan pada tahun 2018 mampu menarik 1.075.746 wisatawan. Daya Tarik Wisata paling diminati adalah Telaga Sarangan dengan total pengunjung 850.324 wisatawan atau sebesar 79,04% wisatawan di Kabupaten Magetan berkunjung ke Telaga Sarangan (Sumber: BPS Kabupaten Magetan tahun 2018). Agar semakin meningkatnya daya tarik Telaga Sarangan, maka DPMPSTSP Provinsi Jawa Timur menyusun Project Prospektus Kabupaten Magetan. Kajian ini akan menghasilkan proyek-proyek investasi yang dapat ditawarkan kepada investor dan dapat memberikan dampak perekonomian terhadap Kabupaten Magetan.



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

1.2 RUMUSAN MASALAH

Perumusan masalah kegiatan penyusunan "**Project Prospektus Kabupaten Magetan**" ini sebagai berikut:

1. Bagaimana project prospektus investasi wisata di Kabupaten Magetan? Berdasarkan aspek teknis, lingkungan/social, manajemen dan sumber daya manusia, hukum, pasar dan pemasaran serta finansial?

1.3 TUJUAN KEGIATAN

Tujuan yang diharapkan dari kegiatan "**Project Prospektus Kabupaten Magetan**" ini sebagai berikut:

1. Mengetahui project prospektus investasi wisata di *Kabupaten Magetan* berdasarkan aspek teknis, sosial dan ekonomi, finansial serta manajemen.

1.4 HASIL YANG DIHARAPKAN

Hasil yang diharapkan dari kegiatan penyusunan "**Project Prospektus Kabupaten Magetan**" ini adalah tersedianya informasi Prospektus wisata di Kabupaten Magetan berdasarkan aspek teknis, lingkungan/social, manajemen dan sumber daya manusia, hukum, pasar dan pemasaran serta finansial sehingga dapat menjadi pedoman dalam melakukan investasi industri pariwisata di Kabupaten Magetan.

1.5 MANFAAT KEGIATAN

Manfaat kegiatan penyusunan "**Project Prospektus Kabupaten Magetan**" adalah :

1. Tersedianya data prospek kelayakan wisata di Kabupaten Magetan berdasarkan aspek teknis, sosial dan ekonomi, finansial serta manajemen.
2. Tersusunnya "**Project Prospektus Kabupaten Magetan**", sebagai acuan untuk mempromosikan penanaman modal di Kabupaten Magetan.

1.6 LINGKUP PENELITIAN

Ruang Lingkup penyusunan "**Project Prospektus Kabupaten Magetan**" adalah :

1.6.1 LINGKUP WILAYAH KEGIATAN

Lingkup Wilayah Kegiatan "**Project Prospektus Kabupaten Magetan**" adalah di Kawasan Sarangan Kabupaten Magetan .



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

1.6.2 LINGKUP KEGIATAN

Lingkup Kegiatan "**Project Prospektus Kabupaten Magetan**" adalah:

a. Kegiatan Persiapan

Kegiatan persiapan mencakup kegiatan memenuhi persyaratan administrasi maupun teknis, termasuk dalam tahapan ini adalah penyusunan laporan pendahuluan.

b. Pengumpulan data

Kegiatan pengumpulan data dilakukan dengan:

- Studi literatur yang berupa kajian data potensi dan peluang Jawa Timur khususnya di Kabupaten Magetan, peraturan perundangan, studi atau informasi dari data literatur terkait pelaksanaan Penanaman Modal sebelumnya sebagai acuan awal dalam penyusunan.
- *Interview*/wawancara, yang dilakukan terhadap pihak-pihak yang kompeten, seperti: Kabupaten/Kota, Badan/Dinas Instansi terkait, penanaman modal, pelaku usaha serta masyarakat yang dapat memberikan data penting dalam mendukung pelaksanaan penyusunan **Project Prospektus Kabupaten Magetan**

c. Pengolahan, Analisis dan Evaluasi Data meliputi:

- Ikhtisar dan Uji Data.

Ikhtisar merupakan kegiatan mentabulasikan data ke dalam kelompok-kelompok data menurut jenis variabelnya. Setelah itu akan dilakukan uji keabsahan/validitas data. Data dasar tersebut meliputi: data kebijakan Pemerintah Provinsi Jawa Timur dan peraturan kebijakan pemerintah di atasnya, serta data variabel-variabel legalitas dan variabel yang berpengaruh terhadap legalitas.

- Metode dan Pendekatan Analisis

Metode yang dipergunakan harus berdasarkan metode penelitian ilmiah yang relevan untuk mengkaji keterkaitan antara data dan variabel yang ada untuk menentukan kondisi penanaman modal saat ini dan melakukan *forecasting* ke depan sampai batas waktu perencanaan.

d. Penyusunan Hasil Kajian

Berdasarkan hasil analisis data maupun pembahasannya, maka akan disusun hasil kajian. Penyusunan hasil kajian ini dengan sistematika penyusunan karya



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

tulis ilmiah, menyangkut susunan, metodologi, deskripsi data dan hasil analisis serta kesimpulan dan rekomendasi.

e. Diskusi Hasil kajian

Usulan metode kajian dan hasil kajian akan didiskusikan dengan tim teknis dan pihak-pihak terkait untuk memperoleh masukan. Hal ini penting dilakukan agar hasilnya dapat maksimal sesuai dengan tujuan dan sasaran yang ditetapkan.

Bentuk diskusi yang dilakukan, serta pihak-pihak yang diundang ditentukan oleh pihak pemberi pekerjaan kemudian (dengan atau berdasarkan masukan dari pihak lain). Dalam kegiatan ini, pihak pelaksana pekerjaan yang telah ditunjuk mempunyai kewajiban untuk menyiapkan materi diskusi dan materi/bahan paparan yang merupakan ringkasan dari isi laporan akhir.

f. Pelaporan

Hasil kajian yang sudah disusun seperti penjelasan di muka, selanjutnya akan dilaporkan yang disajikan dalam bentuk buku laporan yaitu:

- Laporan Pendahuluan;
- Laporan Akhir.

1.6.3 LINGKUP MATERI

Lingkup materi "***Project Prospektus Kabupaten Magetan***" adalah:

1. Melakukan kegiatan pengumpulan literatur yang terkait, berupa kajian pustaka yang mencakup referensi, maupun buku-buku yang berkaitan dengan topik kegiatan dan juga melakukan wawancara mendalam kepada pihak-pihak terkait.
2. Pengumpulan data primer dan sekunder terkait data yang akan digunakan dalam kegiatan "Project Prospektus Kabupaten Magetan"
3. Menganalisis dan mendeskripsikan Project Prospektus Pengembangan Wisata di Kabupaten Magetan beserta interpretasinya. Adapun aspek yang berkaitan dengan kegiatan meliputi:
 - a. Aspek teknis
 - Sikap atau karakteristik masyarakat
 - Ketersediaan sumber energi (listrik, bahan bakar, dll)
 - Ketersediaan air
 - Ketersediaan tenaga kerja



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

- Tingkat upah tenaga kerja
- Kondisi hukum yang berlaku di masyarakat setempat
- b. Aspek hukum
 - Persetujuan masyarakat terhadap ide proyek
 - Ketentuan hukum yang mengatur
 - Ketentuan yang harus dipenuhi
 - Bentuk badan usaha
 - Status tanah
- c. Aspek lingkungan
 - Lingkungan Jauh: ekonomi, sosial budaya, politik, teknologi, ekologi dan global
 - Lingkungan industri: persaingan antar perusahaan, kekuatan pemasok, pembeli
 - Lingkungan Operasional: pesaing, pemasok, pelanggan, kreditor, pegawai
- d. Aspek pasar dan pemasaran
 - Kebutuhan dan Keinginan Konsumen
 - Segmentasi pasar
 - Daya beli masyarakat
 - Persaingan dan strategi pesaing
 - Pangsa Pasar
- e. Aspek manajemen
 - Struktur Organisasi
 - Tenaga Teknis dan administrasi
 - Kemampuan dan Ketrampilan
- f. Aspek Finansial
 - Harga lahan per m²
 - Biaya investasi
 - Biaya operasional
 - Penerimaan
 - Produksi
 - Modal kerja



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

1.7 DASAR HUKUM

Adapun referensi hukum dalam kegiatan penyusunan "**Project Prospektus Kabupaten Magetan**" adalah sebagai berikut:

1. UU Nomor 17 Tahun 2007 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025;
2. UU Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal;
3. UU Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik;
4. UU Nomor 23 Tahun 2015 tentang Pemerintah Daerah;
5. Perpres Nomor 27 Tahun 2009 tentang Layanan Terpadu Satu Pintu Bidang Penanaman Modal;
6. Perpres Nomor 16 Tahun 2012 tentang RUPM;
7. Perpres Nomor 44 tahun 2016 tentang Daftar Bidang Usaha yang Tertutup dan Bidang Usaha yang Terbuka dengan persyaratan di Bidang Penanaman Modal;
8. Peraturan Kepala BKPM RI Nomor 9 Tahun 2012 tentang Pedoman Penyusunan RUPM Provinsi dan RUPM Kabupaten/Kota;
9. Peraturan Kepala BKPM RI Nomor 21 tahun 2015 tentang Pelimpahan dan Pedoman Penyelenggaraan Dekonsentrasi Bidang Pengendalian Pelaksanaan Penanaman Modal;
10. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Timur Nomor 5 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Tahun 2011-2031
11. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Timur Nomor 1 Tahun 2009 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Provinsi Jawa Timur Tahun 2005-2025;
12. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Timur Nomor 2 Tahun 2019 tentang Penanaman Modal.



BAB II

TINJAUAN TEORI

2.1 PARIWISATA

2.1.1 Pengertian Pariwisata

Undang-Undang Nomor 10 tahun 2009, menyebutkan pariwisata adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan wisata, termasuk pengusahaan objek dan daya tarik wisata serta usaha-usaha yang berhubungan dengan penyelenggaraan pariwisata, dengan demikian pariwisata meliputi:

1. Semua kegiatan yang berhubungan dengan perjalanan wisata.
2. Pengusahaan objek dan daya tarik wisata seperti: kawasan wisata, taman rekreasi, kawasan peninggalan sejarah, museum, pagelaran seni budaya, tata kehidupan masyarakat atau yang bersifat alamiah: keindahan alam, gunung berapi, danau, pantai.
3. Pengusahaan jasa dan sarana pariwisata yaitu: usaha jasa pariwisata (biro perjalanan wisata, agen perjalanan wisata, konvensi, perjalanan insentif dan pameran, konsultan pariwisata, informasi pariwisata). Usaha sarana pariwisata yang terdiri dari akomodasi, rumah makan, bar, angkutan wisata.

Pariwisata menurut daya tariknya menurut Fandeli (1995:3) dapat dibedakan menjadi 3 bagian, yaitu:

1. Daya Tarik Alam

Pariwisata daya tarik alam yaitu wisata yang dilakukan dengan mengunjungi daerah tujuan wisata yang memiliki keunikan daya tarik alamnya, seperti laut, pesisir pantai, gunung, lembah, air terjun, hutan dan objek wisata yang masih alami.

2. Daya Tarik Budaya

Pariwisata daya tarik budaya merupakan suatu wisata yang dilakukan dengan mengunjungi tempat-tempat yang memiliki keunikan atau kekhasan budaya, seperti kampung naga, tanah toraja, Kampung Adat Banten, Keraton Kasepuhan Cirebon, Keraton Yogyakarta, dan objek wisata budidaya lainnya.

3. Daya Tarik Minat Khusus



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Pariwisata ini merupakan pariwisata yang dilakukan dengan mengunjungi objek wisata yang sesuai dengan minat seperti wisata olahraga, wisata rohani, wisata kuliner, wisata belanja, dengan jenis-jenis kegiatannya antara lain *bungee jumping*.

Dalam kegiatan kepariwisataan ada yang disebut subjek wisata yaitu orang-orang yang melakukan perjalanan wisata dan objek wisata yang merupakan tujuan wisatawan. Berbagai pendapat para ahli mengenai pengertian pariwisata dalam buku Wahab (1992:15) diantaranya:

1. Menurut Gamal Suwartono, SH

Kepariwisataan adalah suatu proses kepergian sementara dari seorang, lebih menuju ketempat lain diluar tempat tinggalnya. Dorongan kepergiannya adalah karena berbagai kepentingan baik karena kepentingan ekonomi, sosial, budaya, politik, agama, kesehatan maupun kepentingan lain.

2. E. Guyer Freuler

Pariwisata merupakan fenomena dari jaman sekarang yang didasarkan atas kebutuhan akan kesehatan dan pergantian hawa, penilaian yang sadar dan menumbuhkan cinta terhadap keindahan alam dan pada khususnya disebabkan oleh bertambahnya pergaulan berbagai bangsa dan kelas masyarakat manusia sebagai hasil dari pada perkembangan perniagaan, industri, perdagangan serta penyempurnaan dari pada alat-alat pengangkutan.

3. A.J Burkart dan S. Malik

Dalam bukunya yang berjudul "*Tourism, Past, Present, and Future*", berbunyi bahwa pariwisata adalah perpindahan orang untuk sementara dan dalam jangka waktu pendek ke tujuan-tujuan di luar tempat dimana mereka biasanya hidup dan bekerja, dan kegiatan-kegiatan mereka selama tinggal di tempat tujuan itu.

2.1.2 Jenis Pariwisata

Seorang wisatawan mengadakan perjalanan wisata karena didorong oleh berbagai motif yang tercermin dalam berbagai macam jenis pariwisata. Bagi daerah sangat perlu mempelajari motif ini karena berhubungan dengan fasilitas yang perlu disiapkan dan program-program promosinya.

Beberapa jenis pariwisata yang sudah dikenal, antara lain Pendit (1994:14):



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

1. Wisata Budaya yaitu perjalanan yang dilakukan atas dasar keinginan untuk memperluas pandangan hidup seseorang dengan jalan mengadakan kunjungan ke tempat lain atau ke luar negeri, mempelajari keadaan rakyat, kebiasaan dan adat istiadat, cara hidup, kebudayaan dan seni mereka.
2. Wisata Kesehatan yaitu perjalanan seseorang wisatawan yang bertujuan untuk menukar keadaan dan lingkungan tempat sehari-hari dimana ia tinggal demi kepentingan beristirahat baginya dalam arti jasmani dan rohani.
3. Wisata Olahraga yaitu wisatawan yang melakukan perjalanan dengan tujuan untuk berolahraga atau memang sengaja untuk mengambil bagian aktif dalam pesta olahraga di suatu tempat atau negara.
4. Wisata Komersial yaitu wisatawan yang melakukan perjalanan untuk mengunjungi pameran-pameran dan pekan raya yang bersifat komersial seperti pameran industri, pameran dagang dan sebagainya.
5. Wisata Industri yaitu perjalanan yang dilakukan oleh rombongan mahasiswa atau pelajar, atau orang-orang awam ke suatu tempat perindustrian dengan maksud dan tujuan untuk mengadakan penelitian.
6. Wisata Bahari yaitu perjalanan yang banyak dikaitkan dengan olahraga air seperti danau, pantai atau laut.
7. Wisata Cagar Alam yaitu jenis wisata yang biasanya banyak diselenggarakan oleh agen atau biro perjalanan yang mengkhususkan usaha-usaha dengan mengatur wisata ke tempat atau daerah cagar alam, taman lindung, hutan daerah pegunungan dan sebagainya, yang kelestariannya dilindungi oleh Undang-Undang.
8. Wisata Bulan Madu yaitu suatu perjalanan yang dilakukan bagi pasangan pengantin baru yang sedang berbulan madu dengan fasilitas-fasilitas khusus dan tersendiri demi kenikmatan perjalanan.

2.1.3 Unsur-Unsur Pariwisata

Unsur-unsur yang terlibat dalam industri pariwisata meliputi hal-hal sebagai berikut (Nyoman Pendit, 1994):

1. Akomodasi, tempat seseorang untuk tinggal sementara.



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

2. Jasa Boga dan Restoran, industri jasa di bidang penyelenggaraan makanan dan minuman yang dikelola secara komersial.
3. Transportasi dan Jasa Angkutan, industri usaha jasa yang bergerak di bidang angkutan darat, laut dan udara.
4. Atraksi Wisata, kegiatan wisata yang dapat menarik perhatian wisatawan atau pengunjung.
5. Cendera mata (*Souvenir*), benda yang dijadikan kenang-kenangan untuk dibawa oleh wistawan pada saat kembali ke tempat asal.
6. Biro Perjalanan, badan usaha pelayanan semua proses perjalanan dari berangkat hingga kembali.

2.1.4 Daerah Tujuan Wisata (DTW)

Suatu daerah yang menjadi DTW (Daerah Tujuan Wisata) yang baik agar objek tersebut dapat diminati pengunjung harus memiliki 3 (tiga) kriteria, yaitu :

- a) ***Something to see*** adalah objek wisata tersebut harus mempunyai sesuatu yang bisa dilihat atau di jadikan tontonan oleh pengunjung wisata. Dengan kata lain objek tersebut harus mempunyai daya tarik khusus yang mampu untuk menyedot minat dari wisatawan untuk berkunjung di objek tersebut.
- b) ***Something to do*** adalah agar wisatawan yang melakukan pariwisata di sana bisa melakukan sesuatu yang berguna untuk memberikan perasaan senang, bahagia, *relax* yang berupa fasilitas rekreasi baik itu arena bermain ataupun tempat makan, terutama makanan yang khas dari tempat tersebut sehingga mampu membuat wisatawan lebih betah untuk tinggal disana.
- c) ***Something to buy*** adalah fasilitas untuk wisatawan berbelanja, yang pada umumnya adalah ciri khas atau *icon* dari daerah tersebut, sehingga dapat dijadikan sebagai oleh-oleh. (Yoeti,1985;164).

Dari ketiga hal di atas merupakan unsur-unsur yang kuat untuk daerah tujuan wisata sedangkan untuk pengembangan suatu daerah tujuan wisata harus ada beberapa hal yang harus diperhatikan, antara lain:

- a. Harus mampu bersaing dengan objek wisata yang ada dan serupa dengan objek wisata di tempat lain.



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

- b. Harus tetap, tidak berubah dan tidak berpindah-pindah kecuali bidang pembangunan dan pengembangan.
- c. Harus memiliki sarana dan prasarana yang memadai serta mempunyai ciri-ciri khas tersendiri.
- d. Harus menarik dalam pengertian secara umum (bukan pengertian dari subjektif) dan sadar wisata masyarakat setempat.

Dalam pengembangan pariwisata perlu ditingkatkan tingkat-tingkat yang terarah dan terpadu terutama mengenai pendidikan tenaga-tenaga kerja dan perencanaan pengembangan fisik. Kedua hal tersebut hendaknya saling terkait sehingga pengembangan tersebut menjadi realitis dan proporsional. Agar suatu objek wisata dapat dijadikan sebagai salah satu objek wisata yang menari, maka faktor yang sangat menunjang adalah kelengkapan dari sarana dan prasarana objek wisata tersebut. Karena sarana dan prasarana juga sangat diperlukan untuk mendukung dari pengembangan objek wisata karena prasarana kepariwisataan merupakan semua fasilitas yang memungkinkan agar sarana kepari-wisataan dapat hidup dan berkembang sehingga dapat memberikan pelayanan untuk memuaskan kebutuhan wisatawan yang beraneka ragam.

2.1.5 Produk Wisata

Philip Kotler, John T. Brown, James C. Makens menjelaskan dalam bukunya *Marketing for Hospitality and Tourism* (2009:304) pengertian dari produk ialah "A product is anything that can be offered to a market for attention, acquisition, use, or consumption that might satisfy a want or need". It includes physical objects, services, places, organizations, and ideas. Pengertian yang dimaksud adalah bahwa suatu produk atau barang diciptakan dan ditawarkan ke pasar untuk dapat memenuhi kebutuhan pasar dan dari produk tersebut pasar atau konsumen mendapatkan kepuasan.

Kaitan pengertian produk dengan produk wisata ialah produk wisata merupakan suatu produk yang nyata, produk ini merupakan suatu rangkaian jasa yang tidak hanya mempunyai segi-segi yang bersifat ekonomis, tetapi juga yang bersifat sosial, psikologis dan alam, walaupun produk wisata itu sendiri sebagian besar dipengaruhi oleh tingkah laku ekonomi, dikemukakan oleh Gamal Suwanto dalam *Dasar-Dasar Pariwisata* (2004:48).



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Lalu ciri-ciri produk wisata diuraikan oleh Gamal Suwanto dalam Dasar-Dasar Pariwisata (2004:48) yaitu :

1. Hasil atau produk wisata tidak dapat dipindahkan. Karena itu dalam penjualannya tidak mungkin produk itu dibawa kepada konsumen. Sebaliknya, konsumen (wisatawan) yang harus dibawa ketempat dimana produk itu dihasilkan. Hal ini berlainan dengan industri barang dimana hasil atau produknya dapat dipindahkan kemana barang tersebut di perlukan oleh konsumen.
2. Produksi dan konsumsi terjadi pada tempat dan saat yang sama. Tanpa adanya konsumen yang membeli produk atau jasa maka tidak akan terjadi proses produksi.
3. Produk wisata tidak menggunakan standar ukuran fisik tetapi menggunakan standar pelayanan yang didasarkan atas suatu kriteria tertentu.
4. Konsumen tidak dapat mencicipi atau mencoba contoh produk itu sebelumnya, bahkan tidak dapat mengetahui atau menguji produk itu sebelumnya.
5. Hasil atau produk wisata itu banyak tergantung pada tenaga manusia dan hanya sedikit yang mempergunakan mesin.
6. Produk wisata merupakan usaha yang mengandung resiko besar.

Middleton (2001:122) memberikan pengertian produk wisata lebih dalam yaitu "*The tourist products to be considered as an amalgam of three main components of attraction, facilities at the destination and accessibility of the destination*". Dari pengertian di atas kita dapat melihat bahwa produk wisata secara umum terbentuk disebabkan oleh tiga komponen utama yaitu atraksi wisata, fasilitas di daerah tujuan wisata dan aksesibilitas.

Middleton (2001:124) mengungkapkan ada tiga komponen utama dari produk wisata, diuraikan sebagai berikut.

A. Atraksi

Elemen-elemen di dalam suatu atraksi wisata yang secara luas menentukan pilihan konsumen dan mempengaruhi motivasi calon-calon pembeli diantaranya :

1. Atraksi wisata alam, meliputi bentang alam, pantai, iklim dan bentukan geografis lain dari suatu destinasi dan sumber daya alam lainnya.
2. Atraksi wisata buatan atau Binaan Manusia, meliputi angunan dan infrastruktur pariwisata termasuk arsitektur bersejarah dan moderen, monumen, trotoar jalan, taman dan kebun, pusat konvensi, marina, ski,



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

tempat keurbakalaan, lapangan golf, toko-toko khusus dan daerah yang bertema.

3. Atraksi wisata budaya, meliputi sejarah dan cerita rakyat (legenda), agama dan seni, teater musik, tari dan pertunjukkan lain, dan museum. Beberapa dari hal tersebut dapat dikembangkan menjadi even khusus, festival, dan karnaval.
4. Atraksi wisata sosial, meliputi pandangan hidup suatu daerah, penduduk asli, bahasa, dan kegiatan-kegiatan pertemuan sosial.

B. Amenitas/Fasilitas

Terdapat unsur-unsur di dalam suatu atraksi atau berkenaan dengan suatu atraksi yang memungkinkan pengunjung untuk menginap dan dengan kata lain untuk menikmati dan berpartisipasi di dalam suatu atraksi wisata. Hal tersebut meliputi :

1. Akomodasi meliputi hotel, desa wisata, *apartment*, *villa*, *caravan*, *hostel*, *guest house*, dan sebagainya.
2. Restoran, meliputi dari makanan cepat saji sampai dengan makanan mewah.
3. Transportasi di suatu atraksi, meliputi taksi, bus, penyewaan sepeda dan alat ski di atraksi yang bersalju.
4. Aktivitas, seperti sekolah ski, sekolah berlayar dan *club* golf.
5. Fasilitas-fasilitas lain, misalnya pusat-pusat bahasa dan kursus keterampilan.
6. Retail *outlet*, seperti toko, agen perjalanan, *souvenir*, produsen *camping*.
7. Pelayanan-pelayanan lain, misalnya salon kecantikan, pelayanan informasi, penyewaan perlengkapan dan kebijaksanaan pariwisata.

C. Aksesibilitas

Elemen-elemen ini adalah yang mempengaruhi biaya, kelancaran dan kenyamanan terhadap seorang wisatawan yang akan menempuh suatu atraksi. Elemen-elemen tersebut ialah

1. Infrastruktur
2. Jalan, bandara, jalur kereta api, pelabuhan laut, marina.



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

3. Perlengkapan, meliputi ukuran, kecepatan, jangkauan dari sarana transportasi umum.
4. Faktor-faktor operasional seperti jalur/rute operasi, frekuensi pelayanan, dan harga yang dikenakan.
5. Peraturan Pemerintah yang meliputi pengawasan terhadap pelaksanaan peraturan transportasi.

Teori Middleton (2001:124) dilengkapi oleh Direktorat Jendral Pariwisata Republik Indonesia yang menyebutkan perkembangan produk wisata dikaitkan atas 4 faktor yaitu :

- A. *Attractions* (daya tarik)
 - *Site Attractions* tempat-tempat bersejarah, tempat dengan iklim yang baik, pemandangan indah).
 - *Event Attractions* (kejadian atau peristiwa misalnya kongres, pameran, atau peristiwa lainnya.
- B. *Amenities* (fasilitas) tersedia fasilitas yaitu tempat penginapan, restoran, transport lokal yang memungkinkan wisatawan berpergian, alat-alat komunikasi.
- C. Aksesibilitas adalah tempatnya tidak terlalu jauh, tersedia transportasi ke lokasi, murah, aman, dan nyaman.
- D. *Tourist organization* untuk menyusun kerangka pengembangan pariwisata, mengatur industri pariwisata dan mempromosikan daerah sehingga dikenal banyak orang.

Pendapat lain diungkapkan oleh Peter Mason (Poerwanto, 2004:79) untuk mendukung teori Middleton tentang komponen produk wisata bahwa komponen produk wisata tetap berdasarkan atas tiga komponen utama yaitu *attraction* (daya tarik) , fasilitas wisata (*amenities*) dan aksesibilitas.

Berdasarkan pendapat para ahli dan juga lembaga otoritas pariwisata diatas, maka dapat disederhanakan sebagai berikut.

Tabel 2.1
Komponen Produk Wisata

Pendapat Para Ahli	Atraksi	Fasilitas	Aksesibilitas	Lembaga
Middleton	√	√	√	



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Pendapat Para Ahli	Atraksi	Fasilitas	Aksesibilitas	Lembaga
Ditjen Pariwisata	√	√	√	√
Peter Mason	√	√	√	

Sumber : Middleton, Direktorat Jenderal Pajak, Peter Mason

Pada hakikatnya produk wisata ialah keseluruhan rangkaian dari sesuatu yang tidak nyata, hanya bisa diperoleh dan dirasakan, sehingga bentuk dari produk wisata itu sendiri pada hakikatnya adalah tidak nyata, karena dalam suatu rangkaian perjalanan terdapat berbagai macam unsur yang saling melengkapi, tergantung pada jenis perjalanan tersebut sifatnya bagaimana.

Dengan pemaparan beberapa pendapat oleh para ahli akhirnya penulis menggunakan teori Middleton (2001) sebagai dasar teori dan acuan atas segala permasalahan yang dirangkum oleh penulis sehingga ketika menarik analisa, kesimpulan dan saran penulis berdasarkan pada teori pertama yaitu teori Middleton (2001).

2.2 PENGERTIAN WISATAWAN, PENGUNJUNG, DAN KARAKTERISTIKNYA

2.2.1. Wisatawan

Wisatawan adalah orang-orang yang melakukan kegiatan wisata (Undang-undang nomor 10 tahun 2009). Jadi menurut pengertian ini, semua orang yang melakukan perjalanan wisata dinamakan wisatawan. Apapun tujuannya yang penting, perjalanan itu bukan untuk menetap dan tidak untuk mencari nafkah ditempat yang dikunjungi.

Pacific Area Travel Association memberi batasan bahwa wisatawan sebagai orang-orang yang sedang mengadakan perjalanan dalam jangka waktu 24 jam dan maksimal 3 bulan di dalam suatu negeri yang bukan negeri di mana biasanya ia tinggal, mereka ini meliputi:

1. Orang-orang yang sedang mengadakan perjalanan untuk bersenang-senang, untuk keperluan pribadi atau untuk keperluan kesehatan.
2. Orang-orang yang sedang mengadakan perjalanan untuk bisnis, pertemuan, konferensi, musyawarah atau sebagai utusan berbagai badan/organisasi.
3. Pejabat pemerintahan dan militer beserta keluarganya yang di tempatkan di negara lain tidak termasuk kategori ini, tetapi bila mereka mengadakan perjalanan ke negeri lain, maka dapat digolongkan wisatawan. Pendit (1994:38)

Wisatawan dapat dibedakan lagi menjadi:



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

1. Wisatawan Internasional (Mancanegara) adalah orang yang melakukan perjalanan wisata diluar negerinya dan wisatawan didalam negerinya.
2. Wisatawan Nasional (Domestik) adalah penduduk Indonesia yang melakukan perjalanan di wilayah Indonesia diluar tempatnya berdomisili, dalam jangka waktu sekurang-kurangnya 24 jam atau menginap kecuali kegiatan yang mendatangkan nafkah ditempat yang dikunjungi Pendit (1994:39).

2.2.2. Pengunjung dan Karakteristiknya

Bila diperhatikan, orang-orang yang datang berkunjung disuatu tempat atau negara, biasanya mereka disebut sebagai pengunjung yang terdiri dari beberapa orang dengan bermacam-macam motivasi kunjungan termasuk didalamnya adalah wisatawan, sehingga tidak semua pengunjung termasuk wisatawan.

Menurut *International Union of Official Travel Organization* (IUOTO), pengunjung yaitu setiap orang yang datang ke suatu negara atau tempat tinggal lain dan biasanya dengan maksud apapun kecuali untuk melakukan pekerjaan yang menerima upah.

Pengunjung digolongkan dalam dua kategori, yaitu:

1. Wisatawan (*tourist*)

Pengunjung yang tinggal sementara sekurang-kurangnya selama 24 jam di negara yang kunjunginya dan tujuan perjalanannya dapat digolongkan kedalam klasifikasi sebagai berikut:

- a. Pesiari (*leisure*), untuk keperluan rekreasi, liburan, kesehatan, studi, keagamaan dan olahraga.
- b. Hubungan dagang (*business*), keluarga, konferensi, misi, dan lain sebagainya.

2. Pelancong (*excursionist*)

Pengunjung sementara yang tinggal di suatu negara yang dikunjungi dalam waktu kurang dari 24 jam.

Dari beberapa pengertian tersebut, dalam penelitian ini yang dimaksud dengan pengunjung adalah seseorang yang melakukan kunjungan pada objek dan daya tarik wisata yang dalam hal ini adalah objek wisata Taman Nasional Bromo Tengger Semeru sebagai lokasi penelitian.



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

2.3 INDUSTRI PARIWISATA

2.3.1 Pengertian Industri Pariwisata

Industri adalah suatu kelompok usaha yang menghasilkan produk yang serupa atau jenis. Sedangkan yang dimaksud dengan produk adalah suatu barang atau jasa yang ditawarkan oleh suatu usaha atau perusahaan. Pengertian industri dalam teori ekonomi sangat berbeda artinya dengan pengertian industri pada umumnya. Dalam pengertian yang umum industri pada hakikatnya yaitu perusahaan yang menjalankan operasi dalam bidang kegiatan ekonomi yang tergolong ke dalam sektor sekunder. Sedangkan dalam teori ekonomi, industri diartikan sebagai kumpulan firma-firma yang menghasilkan barang yang sama yang terdapat dalam suatu pasar (Sadono, 2009).

Sementara didalam kamus istilah ekonomi disebutkan bahwa industri adalah usaha produktif, terutama dalam bidang produksi atau perusahaan tertentu yang menyelenggarakan jasa-jasa seperti transportasi yang menggunakan modal serta tenaga kerja dalam jumlah relatif besar (Ety, 2005).

Kata pariwisata berasal dari dua suku kata yaitu, *pari* dan *wisata*. *Pari* berarti banyak, berkali-kali dan berputar-putar, sedangkan *wisata* berarti perjalanan atau berpergian. Jadi pariwisata adalah perjalanan atau berpergian yang dilakukan secara berkali-kali atau berkeliling.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dijelaskan bahwa pariwisata adalah suatu kegiatan yang berhubungan dengan perjalanan rekreasi, turisme, pelancong (Bobsusanto, 2017) Sedangkan mcIntosgh menyatakan bahwa pariwisata adalah "... *a composite of activities, services and industries delivers a travel experince: transportation, accomodation, eating and drinking establishment, shops, entertainment, activity, and other hospitality service available for individuals or group that are away from home*"

Pariwisata adalah berbagai macam kegiatan wisata (kegiatan perjalanan yang dilakukan oleh seseorang atau sekelompok orang) dan di dukung berbagai fasilitas pelayanan yang disediakan oleh masyarakat, pengusaha, Pemerintah, dan Pemerintah Daerah (Manahati). Pariwisata merupakan suatu kegiatan perjalanan untuk bersenang-senang mengunjungi obyek/ atraksi wisata, menyaksikan secara langsung adat budaya setempat, dan tujuan lainnya (tidak untuk mendapatkan penghasilan, dengan durasi waktu lebih dari 24 jam, sehingga memerlukan kebutuhan utama selain objek-objek wisata yang akan dikunjungi, yaitu: transportasi, akomodasi dan konsumsi. Kebutuhan



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

lain seperti : souvenir, bank, entertain, jasa komunikasi, pusat belanja, dan lain-lain, merupakan unsur penunjang, sehingga dikatakan bahwa pariwisata merupakan kegiatan "multi bisnis" (Wardhani, 2008) Pariwisata berarti keseluruhan rangkaian kegiatan yang berhubungan dengan gerakan manusia yang melakukan perjalanan atau persinggahan sementara dari tempat tinggalnya, ke suatu atau beberapa tempat tujuan di luar lingkungan tempat tinggal yang didorong oleh keperluan tanpa bermaksud mencari nafkah tetap (Raharjo).

Industri pariwisata adalah kegiatan negara atau rakyat yang memiliki tujuan untuk memperoleh keuntungan (*profit*). Karena industri pariwisata dikelola secara ekonomi, dengan mengedepankan kaidah-kaidah ekonomi. Industri pariwisata adalah industri jasa, dan bukan industri berat yang menghasilkan barang-barang teknologi. Bahkan disebut sebagai industri pelayanan (*services*). Berdasarkan Undang-Undang industri pariwisata adalah usaha pariwisata yang saling terkait dalam rangka menghasilkan barang dan /atau jasa bagi pemenuhan kebutuhan wisatawan dalam penyelenggaraan pariwisata (Undang-Undang No 10 Tahun 2009). Industri pariwisata adalah industri yang kompleks, yang meliputi industri-industri lain. Dalam kompleks industri pariwisata terdapat industri perhotelan, industri rumah makan, industri kerajinan/ cendera mata, industri perjalanan, dan sebagainya (Soekadijo, 2000). Jadi industri pariwisata adalah hubungan yang kompleks yang saling berkaitan satu dengan yang lainnya yang menghasilkan barang dan atau jasa sebagai pemenuhan kebutuhan wisatawan dalam rangka penyelenggaraan pariwisata.

2.3.2 Sektor Utama Industri Pariwisata Di Suatu Negara

Menurut Vabhove dalam jurnal potensi daya tarik obyek pariwisata karya Ansofino, terdapat 5 sektor utama yang membentuk industri pariwisata di sebuah negara yaitu

1. Sektor daya tarik, yang terdiri dari daya tarik alamiah, daya tarik budaya, taman nasional, museum, taman buru dan satwa liar, situs bersejarah, perlombaan, dan pertunjukkan.
2. Sektor akomodasi, yang terdiri dari hotel, motel, tempat tidur dan sarapan pagi, *guest house*, apartemen, villa, lokasi perkemahan, pelabuhan, perkampungan wisata dan lain-lain
3. Sektor transportasi, yang terdiri dari pesawat udara, kereta api, rute kapal laut, bus wisata, mobil rental, taxi, dll



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

4. Sektor usaha perjalanan wisata, yang terdiri dari operator tour, agen perjalanan, insentif biro perjalanan, dll
5. Sektor organisasi tujuan wisata, seperti kantor Dinas Pariwisata Provinsi dan kantor Dinas pariwisata Kabupaten / Kota, dan asosiasi *turisme*

Sementara menurut R.G. Soekadijo dalam bukunya yang berjudul *Anaomi Pariwisata* memahami pariwisata sebagai "systemic linkage" aspek penting produk pariwisata adalah

1. *Attraction*, segala sesuatu baik itu berupa daya tarik wisata alam dan budaya yang menarik bagi wisatawan untuk datang ke suatu daerah tujuan wisata.
2. *Accessibility*, kemudahan untuk mencapai daerah tujuan wisata yang dimaksud melalui berbagai media transportasi.
3. *Aminities*, berbagai fasilitas yang dapat memberikan kenyamanan dan kepuasan bagi para wisatawan selama mereka melakukan perjalanan wisata di suatu daerah tujuan wisata.

2.3.3 Sarana dan Prasarana Wisata

Sarana wisata merupakan kelengkapan daerah tujuan wisata yang diperlukan untuk melayani kebutuhan wisatawan dalam menikmati perjalanan wisatanya. Prasarana wisata adalah sumber daya alam dan sumber daya buatan manusia yang mutlak dibutuhkan oleh wisatawan dalam perjalanannya di daerah tujuan wisata, seperti listrik, air, telekomunikasi dan lain sebagainya. Sarana Pariwisata adalah fasilitas dan perusahaan yang memberikan pelayanan kepada wisatawan baik secara langsung maupun tidak langsung. Maju mundurnya sarana kepariwisataan tergantung pada jumlah kunjungan wisatawan. Sarana pariwisata meliputi:

1. Usaha penyediaan akomodasi, adalah suatu sarana yang menyediakan jasa pelayanan penginapan yang dapat dilengkapi dengan pelayanan makanan dan minuman serta jasa lainnya., usaha ini meliputi usaha hotel, usaha pondok wisata, usaha bumi perkemahan, dan usaha persinggahan karavan.
2. Usaha penyediaan makanan dan minuman, usaha ini meliputi restoran, dan usaha jasa boga.
3. Usaha penyediaan angkutan wisata, kegiatan usaha penyediaan angkutan wisata meliputi penyediaan sarana angkutan wisata yang baik dan aman, dan penyediaan



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

4. Usaha sarana wisata tirta, kegiatan ini meliputi pelayanan kegiatan rekreasi menyelam untuk menikmati keindahan flora dan fauna, di bawah air laut; penyediaan sarana untuk rekreasi di pantai, perairan laut, sungai, danau dan waduk, dan pembangunan dan penyediaan sarana tempat kapal pesiar untuk kegiatan wisata dan pelayanan jasa lain yang berkaitan dengan kegiatan marina
5. Usaha kawasan pariwisata, adalah setiap usaha komersial yang ruang lingkup kegiatannya menyediakan prasarana dan sarana untuk pengembangan wisata.

Prasarana pariwisata adalah semua fasilitas utama atau dasar yang memungkinkan sarana kepariwisataan dapat hidup dan berkembang dalam rangka memberikan pelayanan kepada para wisatawan. Termasuk prasarana pariwisata:

1. Prasarana perhubungan, meliputi: jalan raya, jembatan dan terminal bus, rel kereta api dan stasiun, pelabuhan udara (air-port) dan pelabuhan laut (sea port/harbor)
2. Instalasi pembangkit listrik dan instalasi air bersih.
3. Instalasi penyulingan bahan bakar minyak.
4. Sistem pengairan atau irigasi untuk kepentingan pertanian, peternakan dan perkebunan.
5. Sistem perbankan dan moneter.
6. Sistem telekomunikasi seperti telepon, pos, telegraf, faksimili, telex, email, dan lain.
7. Prasarana kesehatan seperti rumah sakit dan pusat kesehatan masyarakat.
8. Prasarana, keamanan, pendidikan dan hiburan.

2.3.4 Ruang Lingkup Industri Pariwisata

Ruang lingkup industri pariwisata menyakut berbagai sektor ekonomi. Adapun aspek-aspek yang tercakup dalam industri pariwisata antara lain:

1. Restoran
2. Penginapan
3. Pelayanan Perjalanan
4. Transportasi
5. Pengembangan Daerah Tujuan Wisata
6. Fasilitas Rekreasi
7. Aktrasi Wisata



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

2.3.5 Aspek-Aspek Ekonomi Industri Pariwisata

1. Membuka lapangan kerja atau memperkecil pengangguran

Sarana-sarana pariwisata seperti hotel dan perusahaan perjalanan adalah usaha-usaha yang padat karya (*labour intensive*). Menurut perbandingan jauh lebih banyak dibutuhkan tenaga kerja untuk hotel dan resoran dari pada untuk usaha-usaha lain. Di samping itu, pariwisata juga menciptakan tenaga kerja di bidang-bidang yang tidak langsung berhubungan dengan pariwisata. Yang terpenting di bidang konstruksi bangunan dan jalan. Banyak bangunan yang didirikan untuk hotel, rumah makan, toko-toko dan jalan-jalan harus dibuat atau ditingkatkan kondisinya. Pariwisata memerlukan tenaga kerja untuk keperluan pemberian jasa perorangan, seperti pramuwisata, instruktur, misalnya untuk main ski, pramuria, pengangkut barang, sopir dan sebagainya. Ini semua membuat tenaga kerja yang diperlukan di bidang pariwisata menurut perbandingan lebih banyak dari pada di bidang usaha-usaha lain

2. Meningkatkan kesejahteraan
3. Meningkatkan pendapatan nasional
4. Memperkuat posisi neraca pembayaran
5. Memberikan efek multiplier dalam perekonomian setempat
6. Pemicu investasi modal

Secara umum investasi modal dalam industri pariwisata terdiri dari tiga jenis, yaitu: investasi perorangan, oleh sektor publik dan oleh sektor swasta. Investasi perorangan cenderung terkait dengan pondok wisata (*vacation homes*), investasi modal oleh sektor publik cenderung terkait dengan konstruksi bandar udara, pelabuhan, jalan, jalan raya dan balai sidang. Sementara investasi modal oleh sektor swasta (dunia usaha) cenderung mencakup pesawat terbang, hotel dan kawasan pariwisata, armada kendaraan, kapal dan bis angkutan

7. Meningkatkan penerimaan pajak dan retribusi daerah

Industri pariwisata, seperti halnya dengan industri lainnya, membayar empat jenis pajak utama: pajak tidak langsung (pajak penjualan, *transient tax* atas akomodasi), pajak perusahaan berlandaskan laba, pajak penghasilan perorangan berdasarkan imbal-jasa karyawan, dan pajak atas *real properties*. Dalam laporan ini, data dan informasi perpajakan Indonesia terbatas pada kategori pertama: pajak tidak langsung



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

8. Melibatkan peran pemerintah

Pembelanjaan pemerintah yang jatuh pada kriteria industri pariwisata cukup beragam dan mencakup kategori-kategori seperti halnya manajemen jalan raya dan administrasi penerbangan, pelayanan imigrasi dan pabean, pengelolaan pertamanan, manajemen balai sidang, pemasaran dan promosi. Penerimaan seperti halnya dari penjualan tiket masuk ke taman-taman wisata tingkat propinsi/nasional, yang ditarik langsung dari para wisatawan merupakan faktor pengurang dari angka-angka dalam laporan ini.

Jadi tujuan utama mengembangkan industri pariwisata pada suatu negara, adalah untuk menggali dan meningkatkan nilai-nilai ekonomi sebagai akibat adanya orang-orang melakukan perjalanan wisata di negara tersebut.

2.4 PENGEMBANGAN

2.4.1 Pengertian Pengembangan

Menurut Gay penelitian pengembangan merupakan usaha yang dilakukan untuk mengembangkan suatu produk atau system, agar menjadi paling efektif untuk dipakai dalam suatu Lembaga, sekolah dan bukan untuk menguji teori. Sementara menurut Sujadi Pengembangan merupakan proses atau langkah untuk mengembangkan suatu produk baru, untuk menyempurnakan produk yang sudah ada, yang bisa dipertanggungjawabkan (Rizky, 2017). Menurut Permen RI Nomor 50 Tahun 2011, pembangunan adalah suatu proses perubahan kearah yang lebih baik di dalamnya meliputi upaya-upaya perencanaan, implementasi dan pengendalian, dalam rangka penciptaan nilai tambah sesuai yang di kehendaki. Pertumbuhan kepariwisataan yang tidak terkendali sebagai akibat dari perencanaan yang tidak baik, pasti akan menimbulkan dampak yang tidak baik dan tentunya tidak menguntungkan semua pihak. Perencanaan pengembangan pariwisata harus diintegrasikan dengan perencanaan dan pengembangan secara keseluruhan, supaya perencanaan pengembangan pariwisata benar-benar efektif, sehingga keseimbangan pengembangan dapat dicapai dan dipertahankan.

Menurut Undang-Undang Nomor 10 tahun 2009, Pembangunan kepariwisataan dilakukan berdasarkan asas manfaat, kekeluargaan, adil dan merata, keseimbangan, kemandirian, kelestarian, partisipatif, berkelanjutan, demokratis, kesetaraan dan kesatuan yang diwujudkan melalui pelaksanaan rencana pembangunan kepariwisataan dengan memperhatikan keanekaragaman, keunikan, dan kekhasan budaya dan alam,



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

serta kebutuhan manusia untuk berwisata. Pembangunan kepariwisataan dilakukan berdasarkan rencana induk pembangunan kepariwisataan yang terdiri atas rencana induk pembangunan kepariwisataan nasional, rencana induk pembangunan provinsi, dan rencana induk pembangunan kepariwisataan kabupaten / kota.

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Magetan Nomor 25 Tahun 2016, Pembangunan kepariwisataan meliputi:

1. Industri pariwisata adalah kumpulan usaha pariwisata yang saling terkait dalam rangka menghasilkan barang dan/atau jasa bagi pemenuhan kebutuhan wisatawan dalam penyelenggaraan pariwisata
2. Destinasi pariwisata adalah suatu tempat yang dikunjungi dengan periode waktu yang cukup signifikan selama perjalanan seseorang jika dibandingkan dengan tempat lainnya yang dilalui selama perjalanan
3. Pemasaran kepariwisataan adalah serangkaian proses untuk menciptakan, mengomunikasikan, menyampaikan, produk wisata dan mengelola relasi dengan wisatawan untuk mengembangkan Kepariwisataan dan seluruh pemangku kepentingannya

Kelembagaan pariwisata adalah kesatuan unsur beserta jaringannya yang dikembangkan secara teroganisasi, meliputi pemerintah, Pemerintah Daerah, swasta dan masyarakat, sumber daya manusia, regulasi dan mekanisme operasional, yang secara berkesinambungan guna menghasilkan perubahan ke arah pencapaian tujuan di bidang Kepariwisataan.

2.4.2 Tujuan Pembangunan Pariwisata

1. Persatuan dan kesatuan bangsa, dengan banyaknya warga negara yang melakukan kunjungan wisata di wilayah-wilayah selain tempat tinggalnya, akan timbul rasa persaudaraan dan pengertian terhadap sistem dan filosofi kehidupan masyarakat yang dikunjungi sehingga akan meningkatkan rasa persatuan dan kesatuan nasional.
2. Penghapusan kemiskinan, kunjungan wisatawan ke suatu daerah seharusnya memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi peningkatan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian, pariwisata akan mampu memberi andil besar dalam penghapusan kemiskinan di berbagai daerah yang miskin potensi ekonomi lain selain potensi alam dan budaya bagi kepentingan pariwisata.



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

3. Pembangunan berkesinambungan, kegiatan pariwisata yang menawarkan keindahan alam, kekayaan budaya, dan keramah tamahan pelayanan, sedikit sekali sumber daya yang habis digunakna untuk menyokong kegiatan ini.
4. Pelestarian Budaya
5. Pemenuhan kebutuhan hidup dan hak asasi manusia
6. Peningkatan ekonomi dan industri, pengelolaan kepariwisataan yang baik dan berkelanjutan seharusnya mampu memberikan kesempatan bagi tumbuhnya ekonomi di suatu destinasi pariwisata. Penggunaan bahan dan produk lokal dalam proses pelayanan di bidang pariwisata akan memberikan kesempatan pada industri lokal untuk berperan dalam penyediaan barang dan jasa.
7. Pengembangan teknologi, dengan semakin kompleks dan tingginya tingkat persaingan dalam mendatangkan wisatawan ke suatu destinasi, kebutuhan akan teknologi tinggi, khususnya teknologi industri, akan mendorong destinasi pariwisata mengembangkan kemampuan penerapan teknologi terkini mereka.

2.4.3 Kebijakan Pembangunan Kepariwisataan Nasional

1. Peningkatan daya saing destinasi, produk dan usaha pariwisata nasional
2. Peningkatan pangsa pasar pariwisata melalui pemasaran terpadu di dalam maupun luar negeri
3. Peningkatan kualitas, pelayanan dan informasi wisata
4. Pengembangan *incentive system* usaha dan investasi di bidang pariwisata
5. Pengembangan infrastruktur pendukung pariwisata
6. Pengembangan Sumber Daya Manusia (standardisasi, akreditasi dan sertifikasi kompetensi)
7. Sinergi *multi-stakeholder* dalam desain program kepariwisataan.

2.5 STUDI KELAYAKAN BISNIS

Menurut Nurmalina et al.(2010), studi kelayakan bisnis merupakan penelaahan atau analisis tentang apakah suatu kegiatan investasi memberikan manfaat atau hasil bila dilaksanakan. Studi kelayakan bisnis telah banyak dikenal oleh masyarakat, terutama masyarakat yang bergerak dalam bidang bisnis. Banyak peluang dan kesempatan yang ada dalam kegiatan bisnis menuntut adanya penilaian, sejauh mana



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

kegiatan dan kesempatan tersebut dapat memberikan manfaat (benefit) bila bisnis dilakukan.

Pengertian dari kelayakan usaha atau analisis kelayakan usaha adalah kegiatan untuk menilai sejauh mana manfaat yang dapat diperoleh dalam melaksanakan suatu kegiatan usaha. Hasil analisis ini digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan, apakah menerima atau menolak dari suatu gagasan usaha (Lubis, 2014). Analisis ini pada dasarnya membahas berbagai konsep dasar yang berkaitan dengan keputusan dan proses pemilihan proyek bisnis agar mampu memberikan manfaat ekonomis dan sosial sepanjang waktu. Dalam analisis ini, pertimbangan-pertimbangan ekonomis dan teknis sangat penting karena akan dijadikan dasar implementasi kegiatan usaha. Adanya analisis kelayakan usaha diharapkan dapat menghindari resiko kegagalan suatu usaha.

Studi kelayakan bisnis merupakan dasar untuk menilai apakah kegiatan investasi atau suatu bisnis layak untuk dijalankan. Selain itu studi kelayakan bisnis juga dapat diartikan sebagai penelitian tentang dapat tidaknya suatu bisnis (biasanya merupakan bisnis investasi) dilaksanakan dengan berhasil (Husnan & Muhammad 2000). Pengertian keberhasilan ini mungkin bisa ditafsirkan berbeda-beda. Pihak Swasta lebih berminat tentang manfaat ekonomis suatu investasi. Sedangkan pemerintah dan lembaga non profit dikatakan berhasil dilihat dari manfaat yang diberikan kepada masyarakat luas yang berupa penyerapan tenaga kerja, pemanfaatan sumberdaya yang melimpah, dan penghematan devisa.

Hal-hal yang mendasari untuk menjalankan studi kelayakan bisnis investasi jika suatu pihak atau seseorang melihat kesempatan usaha, yaitu apakah kesempatan usaha tersebut bisa dimanfaatkan secara ekonomis serta apakah kita bisa mendapatkan suatu tingkat keuntungan yang cukup layak dari usaha tersebut. Semakin luas skala usaha maka dampak yang dirasakan baik secara ekonomi maupun sosial juga akan semakin besar. Oleh karena itu studi kelayakan dilengkapi dengan analisa yang disebut analisa manfaat dan pengorbanan (cost and benefit analisis). Husnan dan Suwarsono (1994), menyatakan bahwa studi kelayakan proyek/bisnis adalah suatu analisa yang sistematis dan mendalam atas setiap faktor yang ada pengaruhnya terhadap kemungkinan proyek mencapai sukses. Pada umumnya studi kelayakan menyangkut tiga manfaat yaitu :



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

- 1) Manfaat ekonomi bisnis tersebut bagi bisnis itu sendiri atau manfaat finansial, artinya apakah bisnis tersebut cukup menguntungkan bila dibandingkan dengan risiko bisnis.
- 2) Manfaat ekonomi bisnis tersebut bagi Negara tempat bisnis tersebut dilaksanakan, yang menunjukkan manfaat bisnis tersebut bagi ekonomi makro suatu Negara.
- 3) Manfaat sosial bisnis tersebut bagi masyarakat di sekitar bisnis.

Manfaat analisis kelayakan usaha antara lain:

1. Merintis usaha baru
2. Mengembangkan usaha yang sudah ada
3. Memilih jenis usaha atau investasi yang paling menguntungkan

Beberapa pihak yang memerlukan analisis kelayakan usaha terdiri dari:

1. Wirausaha
Analisis kelayakan penting dilakukan agar kegiatan usaha yang dimiliki tidak mengalami kegagalan dan dapat memberi keuntungan sepanjang waktu.
2. Investor dan penyandang dana
Analisis kelayakan usaha digunakan sebagai bahan pertimbangan layak tidaknya investasi dilakukan yaitu investasi yang dilakukan memberi jaminan pengembalian investasi (*return on investmen*) yang memadai atau tidak.
3. Pemerintah
Bagi pemerintah, analisis kelayakan usaha diperlukan sebagai bahan kajian apakah usaha yang didirikan atau dikembangkan bermanfaat bagi masyarakat sekitarnya atau malah merugikan dan untuk mengetahui dampak terhadap lingkungan yang akan ditimbulkan.

Tujuan dari analisis kelayakan usaha adalah untuk menghindari penanaman modal yang terlalu besar pada peluang usaha yang kurang menguntungkan, meminimalisir resiko yang tidak diinginkan baik resiko yang dapat dikendalikan maupun yang tidak dapat dikendalikan, memudahkan perencanaan yang bermanfaat bagi keberlangsungan usaha di masa depan, memudahkan pelaksanaan pekerjaan, pengawasan, dan pengendalian.

Analisis kelayakan bisnis dilakukan untuk mengurangi kerugian yang ditimbulkan dari setiap usaha yang dilakukan, tentunya analisis/studi kelayakan usaha

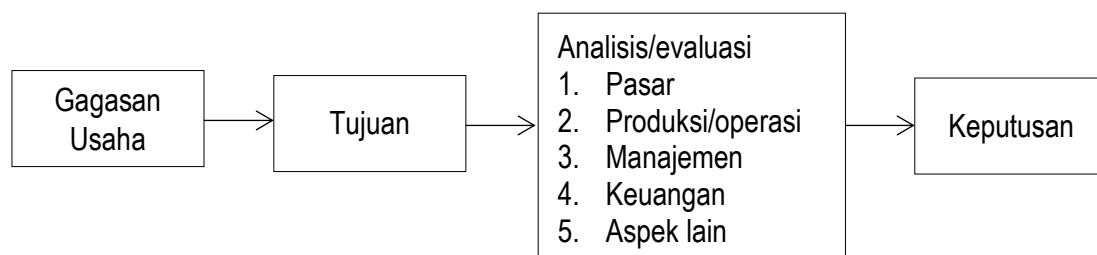


LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

memerlukan sumber daya yang tidak sedikit bergantung dari jenis usaha yang akan dilakukan. Beberapa faktor yang mempengaruhi intensitas dalam studi kelayakan yaitu:

1. Besarnya modal yang diinvestasikan
Semakin besar jumlah modal yang ditanam akan berakibat pada semakin dalam/kompleks studi kelayakan dilakukan.
2. Tingkat ketidakpastian usaha
Semakin sulit memperkirakan penghasilan penjualan, biaya, aliran kas, dan lain-lain, maka studi kelayakan yang dilakukan lebih hati-hati/mendalam.
3. Kompleksitas elemen-elemen yang mempengaruhi investasi usaha
Semakin banyak faktor-faktor yang mempengaruhi implementasi proyek investasi maka semakin berhati-hati melaksanakan studi kelayakan. Jadi semakin besar modal yang diinvestasikan, semakin tinggi ketidakpastian dan semakin kompleks faktor-faktor yang mempengaruhi maka semakin mendalam studi kelayakan dilakukan.

Tahapan-tahapan yang perlu dilakukan dalam melakukan studi kelayakan usaha dapat dilihat dalam bagan di bawah ini (Ragiel, 2012).



Sumber : Ragiel, 2012

Gambar 2.1
Proses Studi Kelayakan Usaha

Tahap penemuan ide atau perumusan gagasan usaha adalah tahap dimana pelaku usaha memiliki ide untuk merintis usaha baru atau mengembangkan usaha yang sudah ada. Ide tersebut kemudian dirumuskan dan diidentifikasi. Tahap selanjutnya adalah merumuskan tujuan. Dalam tahap ini dirumuskan visi dan misi yang akan dicapai dalam usaha yang akan dilaksanakan. Tahap ketiga yaitu analisis. Tahap ini adalah tahap pengkajian ide bisnis, apakah ide bisnis yang diusulkan dapat mencapai tujuan (visi dan misi) yang telah ditetapkan. Beberapa aspek yang perlu dikaji dan dicermati yaitu aspek manajemen, aspek finansial, aspek hukum, dan lain-lain yang akan dijelaskan



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

lebih detail pada sub bab selanjutnya. Tahapan terakhir dari analisis kelayakan usaha adalah pengambilan keputusan. Tahap ini menentukan keberlangsungan dari ide usaha yang diusulkan.

Tujuan dari pengambilan keputusan untuk melakukan investasi adalah untuk memaksimalkan tingkat keuntungan dari pemilik modal itu sendiri. Namun tujuan tersebut apabila dipandang dari aspek yang lebih luas mungkin tidak begitu dipegang teguh lagi. Jika proyek akan dinilai dari perspektif yang lebih luas, maka tujuannya seharusnya adalah memaksimalkan net present *value* dari semua *social cost and benefit*.

2.4.1 Kriteria Kelayakan Bisnis

Aspek-aspek yang perlu diperhatikan dalam melakukan kelayakan bisnis adalah aspek finansial dan aspek non finansial. Nurmalina et al. (2010) membagi analisis kelayakan menjadi aspek finansial dan non finansial. Aspek non finansial mencakup aspek pasar, aspek teknis, aspek manajemen dan organisasi, aspek hukum, aspek sosial, ekonomi dan budaya, dan aspek lingkungan. Masing-masing aspek tersebut saling berkaitan satu sama lain dalam memenuhi kriteria kelayakan suatu bisnis.

2.4.1.1 Aspek Non Finansial

Menurut Nurmalina et al.(2010), dalam tahap persiapan dan analisis suatu kelayakan bisnis perlu dipertimbangkan berbagai aspek yang mungkin terlibat dan satu sama lain saling berkaitan. Aspek non finansial terdiri dari:

A. Aspek Pasar dan Pemasaran

Analisis aspek pasar dan pemasaran menempati urutan pertama dalam studi kelayakan bisnis. Sebelum melaksanakan bisnis, analisis aspek pasar potensial perlu diketahui agar produk yang dihasilkan perusahaan mampu menempatkan diri dalam pasar potensial yang akan dimasuki. Besar permintaan produk dan kecenderungan perkembangan permintaan selama masa kehidupan bisnis yang akan datang juga perlu diperkirakan dengan cermat agar kegiatan bisnis dapat beroperasi dengan efisien. Pemasaran kegiatan bisnis dapat beroperasi dengan sehat ketika produk yang dihasilkan mendapat tempat di pasaran serta mampu menghasilkan jumlah hasil penjualan yang memadai dan menguntungkan.



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Aspek pasar dan pemasaran perlu menganalisis tentang permintaan baik secara rinci sesuai daerah, jenis konsumen, dan proyeksi permintaan komoditas dimasa yang akan datang. Aspek penawaran diketahui baik penawaran komoditas dari dalam maupun terhadap produk impor, kebijakan pemerintah, daya saing produk substitusi dan faktor-faktor yang mempengaruhi penawaran. Analisis harga dalam aspek pasar diperlukan untuk mengetahui perubahan, pola harga dan perbandingan terhadap barang-barang impor, harga barang substitusi. Program pemasaran juga perlu dirancang terhadap strategi pemasaran, siklus hidup produk dan pada tahap apa produk akan dibuat. Perkiraan penjualan yang mampu dicapai perusahaan juga perlu diketahui perusahaan (Nurmalina et al.2010).

Bauran pemasaran adalah seperangkat alat pemasaran yang digunakan perusahaan untuk mencapai tujuan pemasarannya dalam sasaran. Alat bauran pemasaran diklasifikasikan menjadi empat unsur yang dikenal dengan empat P yaitu sebagai berikut (Kloter, 1997).

1. Produk (*product*)
2. Harga (*price*)
3. Tempat (*place*)
4. Promosi (*promotion*)

Sejak berkembangnya era digital, konsep pemasaran Kotler (2007) dibagi lima konsep yaitu, (1) Konsep produksi; (2) Konsep produk; (3) Konsep penjualan; (4) Konsep pemasaran; dan (5) Konsep pemasaran sosial. Masing-masing konsep dijelaskan sebagai berikut.

1. Konsep Produksi

Konsumen lebih cenderung pada produk yang tersedia dimana-mana dan harganya lebih murah. Para manajer dalam perusahaan yang berorientasi pada produksi memusatkan upayanya untuk mencapai efisiensi produk yang tinggi dan memiliki distribusi yang luas.

2. Konsep Produk

Konsumen lebih cenderung pada produk yang menawarkan mutu, performansi, dan ciri-ciri terbaik. Para manajer dalam organisasi yang berorientasi pada produk ini memusatkan usahanya untuk



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

menghasilkan produk yang baik bagi konsumen dan berusaha terus-menerus untuk menyempurnakannya.

3. Konsep Penjualan

Konsumen jangan dibiarkan begitu saja, organisasi harus melaksanakan upaya penjualan dan promosi yang agresif. Konsumen biasanya menunjukkan sikap enggan untuk membeli produk yang ditawarkan sehingga konsumen harus dipikat agar membeli lebih banyak dengan menggunakan serangkaian alat penjualan dan promosi yang efektif guna merangsang pembelian dalam jumlah banyak.

4. Konsep Pemasaran

Dalam konsep pemasaran dijelaskan bahwa kunci untuk meraih tujuan organisasi terdiri atas penentuan kebutuhan dan keinginan pasar sasaran serta memberikan kepuasan yang diharapkan secara lebih efektif dibandingkan dengan para pesaing.

5. Konsep Pemasaran Social

Dalam konsep pemasaran sosial dijelaskan bahwa tugas organisasi adalah menentukan keinginan dan kepentingan pasar sasaran serta memberikan kepuasan yang diharapkan secara lebih efektif dan efisien dibandingkan para pesaing dengan meningkatkan kesejahteraan konsumen dan masyarakat.

Saluran pemasaran adalah suatu jalur yang dilalui oleh arus barang dari produsen melalui perantara akhirnya sampai ke tangan konsumen. Lebih lanjut Saefuddin (1982), menyatakan bahwa saluran pemasaran merupakan aliran yang dilalui oleh barang dan jasa melalui lembaga pemasaran sampai barang dan jasa tersebut tiba di tangan konsumen. Panjang pendeknya saluran pemasaran yang dilalui oleh suatu komoditas tergantung dari jarak antara produsen ke konsumen, cepat atau tidaknya komoditas tersebut menjadi rusak, skala produksi, posisi keuangan perusahaan. Berdasarkan kajian pustaka pemasaran, maka Kelayakan aspek pemasaran, mencakup produksi jasa wisata, harga produk wisata, tempat penjualan produk jasa wisata, promosi produk jasa wisata kepada konsumen.



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

B. Aspek Teknis

Penilaian aspek teknis didasarkan pada hal-hal yang bersifat teknis baik pada saat perencanaan maupun pengoperasian jasa wisata. Penilaian tersebut meliputi *layout* wisata, penataan komponen jasa wisata, pelaksanaan paket wisata, dan lainnya.. Hasil dari aspek teknis akan menentukan nilai-nilai yang terdapat dalam aspek finansial dan ekonomi sehingga menentukan menguntungkan (layak) atau tidaknya bisnis secara finansial.

Dalam aspek teknis atau operasi, hal-hal yang perlu digambarkan terdiri dari:

1. Lokasi usaha

Lokasi usaha dipilih yang paling strategis dan paling efisien baik bagi perusahaan maupun konsumennya. Lokasi usaha yang dapat dipilih misalnya dekat dengan pemasok, dekat dengan konsumen, serta dekat dengan sarana transportasi.

2. Penentuan *layout* / tata letak

Penentuan *layout* perlu dilakukan secara cermat dengan mempertimbangkan faktor keamanan, kenyamanan, keindahan, efisiensi, biaya, fleksibilitas. *Layout* juga harus memudahkan untuk melakukan pemeliharaan ruangan atau gedung.

3. Teknologi yang digunakan

Teknologi yang digunakan harus sesuai dengan perkembangan teknologi saat ini dan yang akan datang, serta harus disesuaikan dengan luas produksi, supaya tidak terjadi kelebihan kapasitas.

4. Volume produksi

Volume produksi harus relevan dengan potensi pasar dan prediksi permintaan, sehingga tidak terjadi kelebihan atau kekurangan kapasitas. Volume produksi yang berlebihan akan menimbulkan masalah dalam penyimpanan, sedangkan volume produksi yang kurang akan menyebabkan hilangnya pelanggan.

5. Bahan baku dan bahan penolong



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Bahan baku dan bahan penolong serta sumber daya yang diperlukan harus cukup tersedia. Persediaan tersebut harus sesuai dengan volume produksi.

6. Tenaga kerja

Meliputi jumlah tenaga kerja yang dibutuhkan dan kualifikasi yang sesuai dengan pekerjaan yang ada agar penyelesaian pekerjaan bisa lebih cepat, tepat dan hemat.

C. Aspek Sosial, Ekonomi, dan Budaya

Dalam aspek sosial, ekonomi dan budaya yang akan dinilai adalah seberapa besar bisnis mempunyai dampak sosial, ekonomi, dan budaya terhadap masyarakat secara keseluruhan. Pada aspek sosial yang dipelajari adalah penambahan kesempatan kerja atau pengurangan pengangguran serta mempelajari adanya pemerataan kesempatan kerja dan pengaruh bisnis terhadap lingkungan sekitar lokasi bisnis. Aspek sosial memperhatikan manfaat dan pengorbanan sosial yang mungkin dialami oleh masyarakat di sekitar lokasi bisnis. Dari aspek ekonomi, suatu bisnis dapat memberikan peluang peningkatan pendapatan masyarakat, pendapatan asli daerah (PAD), pendapatan dari pajak, dan dapat menambah aktivitas ekonomi. Suatu bisnis tidak akan ditolak oleh masyarakat sekitar bila secara sosial budaya diterima dan secara ekonomi memberikan kesejahteraan (Nurmalina *et al.*2010).

D. Aspek Organisasi, Manajemen, dan Hukum

Aspek organisasi dan manajemen merupakan deskripsi mengenai peranan fungsi manajemen dalam pelaksanaan rencana penelitian tersebut. Deskripsi ini akan menjelaskan tentang perencanaan manajemen organisasi (struktur organisasi dan uraian pekerjaan), perencanaan manajemen sumberdaya manusia (pembagian tugas, perekrutan tenaga kerja, dan pembagian jam kerja untuk setiap bagian pekerjaan), perencanaan manajemen pemasaran, dan perencanaan manajemen keuangan. Sedangkan aspek hukum mempelajari tentang bentuk usaha yang akan digunakan dan mempelajari jaminan-jaminan yang dapat disediakan seperti akta, sertifikat, dan izin usaha bila menggunakan sumber dan berupa



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

pinjaman. Aspek hukum dari suatu usaha diperlukan dalam hal mempermudah dan memperlancar kegiatan usaha pada saat menjalin jaringan kerjasama dengan pihak lain (Nurmalina et al. 2010).

Komponen dalam aspek manajerial dan administratif dalam memproduksi jasa wisata teridri dari perencanaan, organisasi, pelaksanaan, kontrol, serta sumber daya manusia. Aspek hukum merupakan salah satu aspek dalam analisis kelayakan usaha. Aspek ini membahas mengenai kelengkapan dan keabsahan dokumen perusahaan, mulai dari bentuk badan usaha sampai izin yang dimiliki. Beberapa dokumen yang diperlukan meliputi akta pendirian perusahaan dari notaris, bentuk badan usaha, tanda daftar perusahaan (TDP), nomor pokok wajib pajak (NPWP), Surat Izin Usaha Industri (SIUP), Surat Izin Usaha Industri (SIUI), izin domisili, izin mendirikan bangunan, izin gangguan, dan dokumen penting lainnya (Lubis, 2014).

E. Aspek Lingkungan

Aspek lingkungan mempelajari bagaimana pengaruh bisnis tersebut terhadap lingkungan, apakah dengan adanya bisnis menciptakan lingkungan yang semakin baik atau semakin rusak. Pertimbangan tentang sistem alami dan kualitas lingkungan dalam analisis suatu bisnis akan menunjang kelangsungan suatu bisnis, karena tidak ada bisnis yang akan bertahan lama apabila tidak bersahabat dengan lingkungan (Pitanto et al. 2012).

2.4.1.2 Aspek Finansial

Analisis aspek finansial/keuangan meliputi kebutuhan dana, sumber dana, proyeksi neraca, proyeksi rugi dan laba, serta proyeksi aliran kas (*cash flow*) (Ragiel, 2012). Kebutuhan dana untuk operasional perusahaan mencakup besarnya dana untuk aktiva tetap, modal kerja, pembiayaan awal, dan lain-lain. Sumber dana yang dapat diperoleh seorang pelaku usaha yaitu sumber dana internal (modal yang disetor, laba yang ditahan, dan penyusutan) dan modal eksternal (saham, obligasi, dan pinjaman). Untuk mengetahui posisi harta dan kekayaan serta untuk mengetahui kondisi keuangan lainnya diperlukan neraca. Dari neraca inilah dapat diketahui posisi aktiva lancar, aktiva tetap, pasiva lancar, kewajiban jangka panjang, dan kekayaan bersih. Proyeksi rugi dan laba dari tahun ke tahun menggambarkan perkiraan laba atau rugi di



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

masa yang akan datang. Komponen rugi dan laba meliputi proyeksi penjualan, proyeksi biaya, dan proyeksi rugi / laba bersih. Proyeksi aliran kas (*cash flow*) dapat digunakan untuk melihat kemampuan perusahaan dalam melaksanakan kewajiban-kewajiban keuangannya. Beberapa jenis aliran kas meliputi aliran kas masuk (*cash inflow*), aliran kas keluar (*cash outflow*), dan aliran kas masuk bersih (*net cash inflow*). Kelayakan aspek finansial mencakup :

- a. Biaya investasi awal adalah biaya yang dikeluarkan sebelum jasa wisata diadakan
- b. Biaya operasional adalah biaya yang dikeluarkan untuk mengelola usaha yang meliputi: biaya tetap dan biaya variabel yang diukur dalam rupiah.
- c. Penerimaan usaha merupakan perkalian antara produksi dengan harga jual diukur dalam rupiah.
- d. Produksi adalah hasil jasa yang ditawarkan kepada wisatawan
- e. Modal adalah keseluruhan aset yang digunakan dalam usaha yang meliputi modal tetap (investasi awal: pembelian peralatan, modal tetap lainnya: sewa lahan, retribusi air, biaya komunikasi atau pembelian pulsa HP, biaya listrik) dan modal variabel (, perlengkapan dan tenaga kerja) yang diukur dalam rupiah.

Aspek finansial akan menguraikan perencanaan biaya dan pendanaan yang diperlukan dalam pelaksanaan penelitian melalui peningkatan jumlah produksi dan perbaikan sistem manajemen pada penilaian aspek finansial diperlukan untuk menilai kelayakan usaha dari segi finansial. Alat ukur kelayakan usaha yang digunakan antara lain terdiri dari beberapa komponen yaitu Proyeksi Laba Rugi, Proyeksi *Cashflow*, *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Net Benefit Ratio (Net B/C)*, *Payback Period (PP)*, Analisis *Switching Value*.

1) Laba Rugi

Salah satu analisis finansial yang digunakan dalam penelitian ini adalah laporan laba rugi. Laporan laba rugi menggambarkan kinerja perusahaan dalam upaya mencapai tujuannya selama periode tertentu (Nurmalina et al.2010). Laporan laba rugi terdiri dari beberapa komponen yaitu *Total Revenue (TR)*, *Total Fixed Cost (TFC)*, *Total Variable Cost (TVC)*, laba kotor, pajak dan laba bersih setelah pajak. Pendapatan bersih atau laba



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

adalah apa yang tersisa setelah dikurangkan dengan pengeluaran–pengeluaran yang timbul di dalam memproduksi barang dan jasa atau penerimaan yang diperoleh dengan menjual barang dan jasa tersebut. Melalui laporan laba rugi, perusahaan dapat memperoleh informasi keuangan mengenai usaha yang dijalankan, apakah usaha tersebut memberikan keuntungan atau sebaliknya. Laporan laba rugi dapat diperoleh dari selisih antara penerimaan dengan biaya–biaya yang telah dikeluarkan untuk usaha tersebut pada periode tertentu.

a. Total Penerimaan

Penerimaan perusahaan dapat diperoleh dari total penjualan terhadap produk yang dihasilkan selama periode yang tertentu. Penjualan merupakan sumber penghasilan utama bagi perusahaan. Penerimaan dapat diperoleh dari perkalian antara harga produk dengan kuantitas produk yang dihasilkan.

b. Biaya

Biaya merupakan sejumlah nilai atau pengorbanan yang telah dikeluarkan oleh perusahaan untuk menjalankan usaha. Secara umum, biaya-biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan untuk menjalankan suatu usaha terdiri dari biaya tetap dan biaya variabel. Biaya tetap merupakan biaya yang jumlahnya tidak berubah dan tidak dipengaruhi oleh jumlah produksi. Sedangkan biaya variabel adalah biaya yang jumlahnya berubah seiring dengan jumlah produksi dan besarnya proposional.

c. Laba atau Rugi Bersih

Laba bersih dapat diperoleh dari selisih antara total penerimaan dengan total pengeluaran yang telah dikurangi dengan pajak yang telah ditetapkan oleh pemerintah dalam UU No. 36 Pasal 17 ayat 1 huruf b tahun 2008 mengenai pajak penghasilan badan.

2) *Cashflow*

Menurut Nuralina et al.(2010), *cashflow* disusun untuk menunjukkan perubahan kas selama satu periode tertentu serta memberikan alasan mengenai perubahan kas tersebut dengan menunjukkan dari mana sumber-sumber kas dan penggunaannya. Suatu *cashflow* terdiri dari



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

beberapa unsur yang nilainya disusun berdasarkan nilai tahapan bisnis. Unsur-unsur tersebut terdiri dari komponen *inflow* (arus penerimaan), *outflow* (arus pengeluaran), *Net Benefit* (manfaat bersih) dan *Incremental Net Benefit* (Manfaat Bersih Tambahan). Komponen *inflow* meliputi nilai produksi total, penerimaan pinjaman, *grants* (bantuan), nilai sewa, dan *salvagevalue* (nilai sisa). Komponen *outflow* terdiri dari biaya investasi, biaya operasional/produksi, pajak dan *debt service* (bunga pinjaman).

3) *Net Present Value*

Net Present Value (NPV) suatu bisnis adalah selisih Present Value (PV) dari investasi dengan nilai sekarang dari penerimaan-penerimaan kas bersih di masa yang akan datang (Umar, 2005). NPV menunjukkan manfaat bersih yang diterima dari suatu bisnis selama umur bisnis dan tingkat *discount rate* tertentu.

4) *Net Benefit Cost Ratio (Net B/C Ratio)*

Menurut Umar (2005) *Net Benefit Cost Ratio* merupakan perbandingan antara jumlah nilai sekarang yang bernilai positif dengan jumlah nilai sekarang yang bernilai negatif. Perhitungan Net B/C digunakan untuk mengetahui berapa nilai manfaat yang diperoleh dari biaya yang dikeluarkan.

5) *Internal Rate of Return (IRR)*

Menurut Umar (2005), metode ini digunakan untuk mencari tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan di masa yang akan datang, atau penerimaan kas dengan mengeluarkan investasi awal.

6) *Payback Period (PP)*

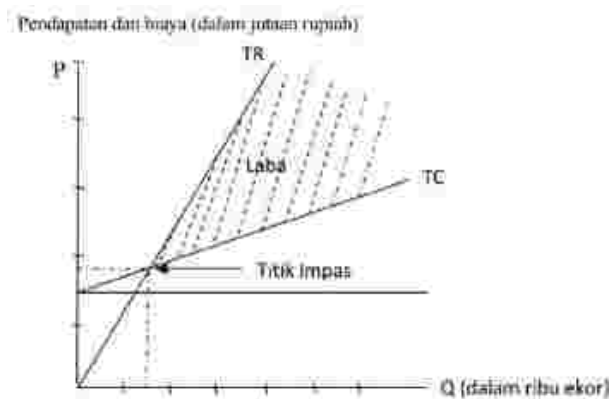
Payback Period (PP) adalah suatu periode yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran investasi (*Initial Cash Investment*) dengan menggunakan aliran kas. Nilai *Payback Period* berbanding terbalik dengan nilai NPV, jika nilai NPV semakin besar maka menunjukkan waktu pengembalian semakin cepat. Suatu bisnis dikatakan menguntungkan dan layak jika PP lebih kecil dari umur bisnis.



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

7) Analisis *Break Even*

Menurut Arga (2012), analisis *break even* merupakan analisis hubungan antara besarnya pengeluaran investasi dan volume produksi (penjualan) untuk mencapai profitabilitas. Analisis ini digunakan untuk menentukan titik-titik impas atau *break even point* (BEP) dimana penjualan tepat menutupi biaya. Menurut Wasana dan Kirbrandoko (1992), analisis pulang pokok sangat penting dilakukan karena adanya biaya pokok dalam produksi, dalam hal ini dalam produksi jasa wisata. Dalam penelitian ini analisis *break even* akan sangat berperan dalam menentukan apakah layak untuk mengembangkan usaha jasa bidang pariwisata. *Break even* terjadi ketika ***total revenue = total cost*** / $TR = TC$. Model analisis ini dapat dilihat pada Gambar 2.2



Gambar 2.2
Analisa *Break Even*

8) Analisis *Switching Value*.

Analisis sensitivitas dengan metode perhitungan *switching value* (nilai pengganti) adalah suatu analisa untuk dapat melihat pengaruh-pengaruh yang akan terjadi akibat keadaan yang berubah-ubah (Gittinger, 1986). Pada bidang pertanian, proyek-proyek sensitif berubah-ubah akibat empat masalah utama yaitu perubahan harga jual produk, keterlambatan pelaksanaan proyek, kenaikan biaya dan perubahan volume produksi. Pada analisis *switching value*, dicari beberapa nilai pengganti pada komponen biaya dan manfaat yang terjadi, yang masih memenuhi kriteria



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

minimum kelayakan investasi atau masih mendapatkan keuntungan normal. Keuntungan normal terjadi apabila nilai NPV sama dengan nol ($NPV=0$). NPV sama dengan 0 akan membuat IRR sama dengan tingkat suku bunga dan Net B/C sama dengan 1 (*ceteris paribus*). Artinya, sampai tingkat berapa proyek yang akan dijalankan mentoleransi peningkatan harga atau penurunan input dan penurunan harga atau jumlah *output* (Gittinger, 1986).

Parameter harga jual produk, jumlah penjualan dan biaya dalam analisis finansial diasumsikan tetap setiap tahunnya. Namun, dalam keadaan nyata ketiga parameter dapat berubah-ubah sejalan dengan pertambahan waktu. Untuk itu, analisis sensitivitas perlu dilakukan untuk melihat sampai seberapa persen penurunan harga atau kenaikan biaya yang terjadi dapat mengakibatkan perubahan dalam kriteria kelayakan investasi dari layak menjadi tidak layak.

Batas-batas maksimal perubahan parameter ini sangat mempengaruhi dalam hal layak atau tidaknya suatu usaha untuk dijalankan. Semakin besar persentase yang diperoleh menunjukkan bahwa usaha tersebut tidak peka atau tidak sensitif terhadap perubahan parameter yang terjadi.



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 KERANGKA BERFIKIR

Potensi daerah dalam kerangka pembangunan diartikan sebagai kesanggupan, kekuatan dan kemampuan di bidang ekonomi yang dimiliki oleh suatu daerah. Dalam upaya pembangunan suatu daerah, maka daerah tersebut akan memanfaatkan aspek-aspek potensi yang dapat berupa potensi sumber daya alam, potensi sumber daya manusia, potensi geografis serta sarana dan prasarana pendukung lainnya. Dengan demikian, untuk melihat potensi ekonomi sebuah daerah maka yang diidentifikasi tidak hanya sumber daya alam atau kemampuan pengadaan bahan baku dan sumber daya manusia atau kemampuan pengadaan tenaga kerjanya saja, namun juga aspek yang mempengaruhi produktivitas ekonomi lainnya, yaitu potensi geografis, lingkungan sosial dan budaya serta sarana dan prasarana.

Potensi daerah merupakan bagian penting perencanaan pembangunan di Indonesia karena dia dapat berfungsi ganda dalam pertumbuhan ekonomi. Pertama, potensi ekonomi sebagai input kegiatan produktif yang mendorong pertumbuhan ekonomi. Kedua, sebagai media peningkatan kegiatan penanaman modal (investasi) daerah yang pada akhirnya juga mempengaruhi pertumbuhan ekonomi. Ketika potensi daerah berfungsi dalam peningkatan penanaman modal, maka dia mempunyai efek multiplier yang lainnya seperti peningkatan penyerapan tenaga kerja, penurunan angka kriminalitas, penurunan angka kemiskinan, dan sejenisnya.

Potensi daerah berperan sebagai input kegiatan ekonomi produktif. Dalam konseptual ekonomi, SDA, SDM, teknologi dan modal sosial lainnya merupakan input kegiatan ekonomi produktif, yaitu kegiatan menghasilkan output baik barang maupun jasa. BPS mengelompokkan kegiatan ekonomi produktif menjadi 17 sektor sedangkan Badan Koordinasi Penanaman Modal mengelompokkannya menjadi 3 sektor utama, yaitu sektor primer, sekunder dan tersier. Kelompok sektor primer terdiri dari Sektor: 1) Pertanian, dan 2) Pertambangan dan Penggalian. Kelompok sektor sekunder terdiri dari Sektor: 1) Industri Pengolahan, 2) Listrik & Air Bersih, dan 3) Bangunan/Konstruksi. Sektor tersier terdiri dari Sektor : 1) Perdagangan, Hotel & Restoran, 2) Pengangkutan & Komunikasi, 3) Keuangan, Persewaan, & Jasa Perusahaan, dan 4) Jasa-Jasa. Semua sektor tersebut melakukan kegiatan ekonomi produktif yang pada akhirnya menghasilkan output berupa barang dan jasa.



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Uraian di atas menjelaskan keterkaitan potensi daerah yang terdiri dari SDA, SDM, modal dan skill mempengaruhi output daerah (Produk Regional Domestik Bruto) dan pertumbuhan ekonomi daerah. Selanjutnya, pertumbuhan ekonomi ini secara teoritis menjadi salah satu dari banyak syarat terjadinya pembangunan ekonomi daerah (Meier, 1998). Selain mempunyai arti penting dalam mendorong pertumbuhan dan pembangunan ekonomi daerah.

Potensi daerah sebagai media peningkatan penanaman modal (investasi) daerah. Potensi daerah yang ada dapat menjadi media peningkatan akumulasi penanaman modal/investasi daerah ketika potensi tersebut berubah menjadi daya tarik investasi bagi para investor. Adanya Investasi maka mendorong adanya penyerapan tenaga kerja, mengurangi kemiskinan sehingga berdampak pada kenaikan tingkat konsumsi masyarakat. Dengan demikian, jelas bahwa potensi daerah berhubungan erat dengan kegiatan penanaman modal yang akan berdampak pada pertumbuhan ekonomi dan selanjutnya juga berdampak pada pembangunan ekonomi.

Perencanaan pembangunan di Indonesia yang dijadikan pedoman perencanaan pembangunan daerah terbagi menjadi perencanaan sektoral dan spasial. Perencanaan sektoral diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional. Pembangunan ekonomi daerah merupakan suatu proses, dimana Pemerintah Daerah dan masyarakat mengelola sumber daya yang ada. Kedua pihak menjalin pola-pola kemitraan guna penciptaan lapangan kerja, serta dapat merangsang pertumbuhan ekonomi di daerah bersangkutan. Keberhasilan pembangunan ekonomi daerah, sangat ditentukan oleh kebijakan-kebijakan pembangunan yang berlandaskan pada upaya meningkatkan pertumbuhan ekonomi yang mampu menciptakan lapangan kerja secara optimal dari segi jumlah, produktivitas dan efisien. Adanya hubungan antara penanaman modal, pertumbuhan dan pembangunan ekonomi menjadikan penanaman modal dijadikan sebagai strategi pembangunan ekonomi daerah.

Kegiatan investasi di Indonesia telah diatur dalam UU No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Melalui Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 ini, pemerintah pusat telah berupaya menyikapi perkembangan penanaman modal dengan mendelegasikan kewenangan terkait pelaksanaan penanaman modal kepada Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM). Keberadaan BKPM ini diharapkan dapat memacu pertumbuhan penanaman modal yang konsisten dan berkelanjutan mulai pusat hingga ke daerah. Dalam menjalankan kewenangannya untuk melaksanakan koordinasi



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

penanaman modal, BKPM mengeluarkan Perka BKPM No. 9 Tahun 2012 tentang Panduan Penyusunan Rencana Umum Penanaman Modal Provinsi dan Kabupaten/Kota. Perka tersebut merupakan panduan pemerintah daerah untuk menyusun rencana penanaman modal agar berjalan konsisten, berkelanjutan, serta sesuai arahan kebijakan penanaman modal pemerintah pusat. Arahan penanaman modal di Indonesia telah diatur dalam pasal 2, Peraturan Presiden No. 16 Tahun 2012 tentang Rencana Umum Penanaman Modal (RUPM).

Pentingnya peranan daerah dalam penyediaan dokumen potensi daerah semakin diperlukan setelah adanya UU No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah. Adanya UU 23 th 2014 ini telah menciptakan peluang bagi daerah guna berkembang sesuai dengan realitas dan kondisi masyarakat setempat. Sehingga dalam bidang ekonomi dan investasi daerah perlu mengembangkan comparative advantage dan competitive advantage yang dimilikinya untuk dapat menarik para calon investor agar bersedia berinvestasi di daerahnya. Setiap daerah memiliki tantangan untuk saling bersaing dengan daerah lainnya dengan keunggulan-keunggulan atau potensi-potensi daerahnya.

Kabupaten Magetan memiliki banyak potensi daerah yang salah satunya adalah potensi pengembangan Sarangan. Penyusunan Project Prospektus Pengembangan Kabupaten Magetan ini bertujuan agar dapat mencapai tujuan-tujuan dalam kebijakan penanaman modal. Penyusunan Project Prospektus Pengembangan Kabupaten Magetan ini diharapkan dapat menjawab kebutuhan calon investor yang menginginkan informasi awal bagi pengembangan investasi di Kabupaten Magetan. Akhirnya, penyusunan potensi ke depan dapat memenuhi arahan PM nasional dan Jawa Timur, menjawab tantangan otonomi daerah serta mencapai target penanaman modal Kabupaten Magetan sampai tahun 2029. Dengan demikian Penyusunan Project Prospektus Pengembangan Kabupaten Magetan ini sangat berguna bagi daerah bersangkutan dan juga bagi investor, khususnya yang akan berinvestasi di wilayah tersebut. Berikut adalah kerangka berfikir kegiatan untuk Project Prospektus Pengembangan Kabupaten Magetan.

Pariwisata merupakan salah satu industry strategis jika ditinjau dari segi pengembangan ekonomi dan sosial budaya. Hal ini dikarenakan kepariwisataan mendorong terciptanya lapangan pekerjaan, peningkatan pendapatan masyarakat, peningkatan kualitas masyarakat dan dapat menambah rasa cinta tanah air terhadap nilai-nilai budaya bangsa sekaligus sebagai instrumen untuk melestarikan lingkungan.



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Jumlah kunjungan obyek wisata di Kabupaten Magetan bersifat fluktuatif, pada tahun 2017 dan pada tahun 2018.

Tabel 3.1
Jumlah Kunjungan Obyek Wisata Kabupaten Magetan

No	Daya Tarik Wisata	Kunjungan Th 2017	Kunjungan Th2018
1	Telaga Sarangan	921.031	850.324
2	Air Terjun Ngadiloyo	48.739	3.034
3	Telaga Wahyu	27.021	24.741
4	Air Terjun Waton Jamas Ndak Tuo	1.477	1.213
5	Bumi Perkemahan Mojosemi	N/A	365
6	Puncak Lawu/Cemoro Sewu	2.348	4.335
7	Candi Simbatan Wetan	1.343	125
8	Mojosemi	190.692	100.621
9	Bumi Perkemahan Sarangan	2.433	614
10	Taman Genilangit	N/A	90.374

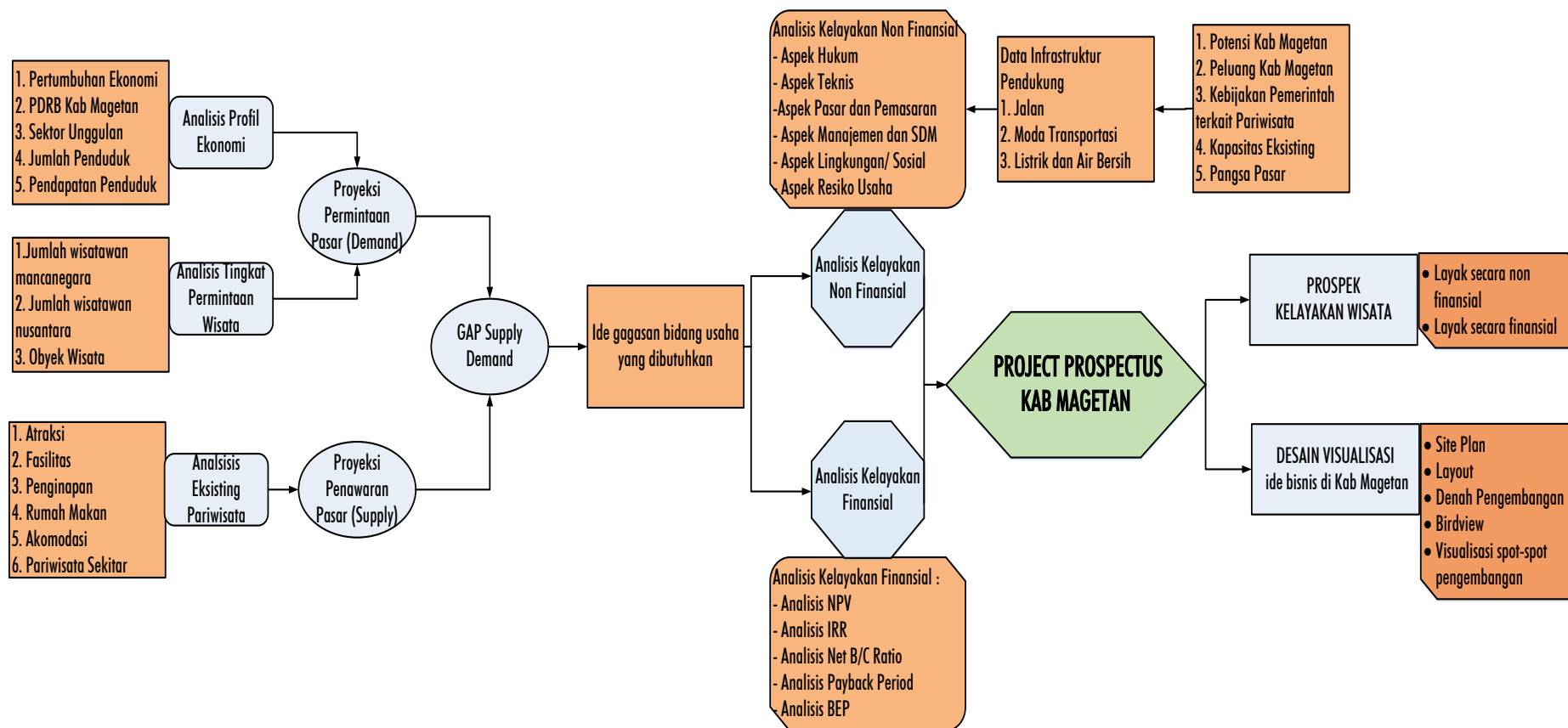
Sumber : Kabupaten Magetan Dalam Angka

Aspek-aspek yang menjadi kelemahan berdasarkan factor internal dan eksternal. Dari factor internal adalah sarana dan prasarana yang belum memadai seperti belum adanya area bermain khusus anak-anak, kuantitas dan kualitas sumber daya manusia dibidang pariwisata dan kebudayaan yang belum memadai, masih langkanya pemandu wisata yang menguasai obyek wisata, rendahnya kesadaran bagi pelaku jasa dan masyarakat megingat peran masyarakat sangat strategis dalam pengembangan pariwisata baik sebagai tuan rumah maupun penerima manfaat kepariwisataan, belum adanya hasill olahan kerajinan yang menjadi ciri khas, kurang tertibnya pedagang kaki lima sehingga menjadikan obyek wisata tidak indah dipandang dan masih terbatasnya infrastruktur dalam rangka pengembangan pariwisata didaerah yang berdampak pada minimnya fasilitas sarana dan prasarana yang ada serta pelestarian dan pengelolaan obyek dan daya tarik wisata.

Berdasarkan factor eksternal adalah adanya persaingan didaerah lain di luar Kabupaten Magetan, kultur masyarakat yang kurang mendukung dengan percepatan proses pengembangan, masih kurangnya kesadaran Lembaga-lembaga swasta akan sarana dan prasarana pariwisata dan adanya penyusupan pengunjung melalui jalan masuk area sirkuit motor cross karena kurang sadarnya masyarakat dalam membayar retribusi.



LAPORAN PENDAHULUAN PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN



Gambar 3.1
Kerangka Berfikir



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Gambar 3.1 menggambarkan kerangka berfikir kegiatan untuk project prospectus Kabupaten Magetan yang hasilnya berupa dokumentasi informasi proyek investasi dan studi kelayakannya. Berikut rincian tahapan penelitian yang digambarkan dalam alur berfikir pada gambar diatas. Langkah pertama adalah mengetahui kondisi ekonomi atau profil Kabupaten Magetan yang terdiri dari pertumbuhan ekonomi, PDRB, jumlah penduduk, pendapatan penduduk dan sector unggulan Kabupaten Magetan. Langkah selanjutnya analisis tingkat permintaan wisata dengan menghimpun data mengenai objek wisata yang ada di Kabupaten Magetan dan jumlah wisatawan yang berkunjung. Analisis profil ekonomi dan analisis tingkat permintaan pariwisata untuk mengetahui proyeksi permintaan pasar (demand).

Tahapan selanjutnya adalah analisis eksisting pariwisata meliputi atraksi wisata, fasilitas wisata, penginapan, rumah makan, akomodasi dan pariwisata sekitar yang dapat mendukung wisata satu dengan yang lain. Tahapan ini selanjutnya akan memunculkan GAP antara permintaan dan penawaran pariwisata yang ada di Kabupaten Magetan sehingga dapat memunculkan ide bisnis yang akan di kembangkan di Kabupaten Magetan untuk meningkatkan perekonomian Kabupaten Magetan dan realisasi investasi di Kabupaten Magetan.

Ide bisnis tersebut akan di analisis sehingga dapat menghasilkan proyek investasi yang dapat ditawarkan kepada investor. Ide bisnis tersebut akan di analisis berdasarkan aspek finansial dan aspek non finansial. Aspek non finansial meliputi aspek pasar, data aspek teknis, data aspek manajemen, data aspek hukum, data aspek sosial dan ekonomi. Aspek pasar meliputi data produk jasa yang dihasilkan, tempat dan distribusi jasa, harga jasa, dan promosi jasa wisata. Aspek teknis meliputi data lokasi usaha jasa wisata, tata letak usaha jasa, teknologi yang digunakan, teknis yang digunakan, jumlah jasa yang ditawarkan, jenis jasa, sumber daya pendukung, dan tenaga kerja yang dibutuhkan untuk memproduksi jasa. Aspek Manajemen meliputi data perencanaan wisata, organisasi wisata, pelaksanaan wisata, kontrol/ pengawasan. Aspek Hukum meliputi data regulasi yang berlaku saat ini terkait kebijakan pariwisata, regulasi yang masih dirancang terkait kebijakan pariwisata, dan kebijakan yang terkait jasa wisata. Aspek Resiko Usaha meliputi bencana alam saja yang sering terjadi disekitar Sarangan dan anaman apa ada di sekitar Sarangan. Keenam aspek non finansial tersebut dianalisis secara kritis sehingga diperoleh hasil apakah pengembangan wisata di Sarangan ini layak atau tidak jika ditinjau dari aspek-aspek non finansial.



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Selain dianalisis secara non finansial, dilakukan juga analisis terhadap aspek finansial yang meliputi data biaya investasi, biaya operasional, penerimaan usaha, produksi, dan modal yang digunakan. Aspek finansial tersebut dianalisis dengan menggunakan analisis NPV, payback periode, IRR dan Break Event Point, dimana masing-masing analisis tersebut memiliki kriteria terhadap kelayakan proyek pengembangan wisata ini. Dengan demikian dapat diketahui prospek kelayakan usaha Investasi wisata di Sarangan berdasarkan aspek pasar, teknis, manajemen, hukum, sosial dan ekonomi serta keuangan.

3.2 PENDEKATAN PENELITIAN

Kajian "Project Prospectus Kabupaten Magetan" menggunakan dua pendekatan penelitian yaitu pendekatan kuantitatif dan pendekatan kualitatif. Penggunaan dua pendekatan tersebut didasarkan pada tujuan yang ingin dicapai pada kegiatan project prospectus industry pariwisata sebagaimana ditentukan dalam KAK. Menurut pendapat Sugiyono (2011: 404) menyatakan bahwa metode penelitian kombinasi (mixed methods) adalah suatu metode penelitian yang mengkombinasikan atau menggabungkan antara metode kuantitatif dengan metode kualitatif untuk digunakan secara bersama-sama dalam suatu kegiatan penelitian, sehingga diperoleh data yang lebih kompreherensif, valid, reliabel, dan obyektif. Adapun peta penggunaan kedua pendekatan tersebut ditunjukkan oleh Tabel 3.2 berikut ini.

Tabel 3.2
Pendekatan dan Jenis Penelitian yang Digunakan

No	Tujuan	Pendekatan	Jenis Penelitian	Output
1	Mengidentifikasi potensi daya tarik wisata di Kabupaten Magetan	Kualitatif	Descriptive Research	Hasil identifikasi potensi daya tarik wisata di Kabupaten Magetan
2	Mengetahui Prospek Kelayakan wisata di Kabupaten Magetan	Kualitatif dan Kuantitatif	Descriptive Reserarch	Prospek kelayakan wisata di Kabupaten Magetan

Sumber :Hasil Olahan Peneliti, 2019

Berdasarkan Tabel 3.2 penggunaan mixed method ini tidak lain untuk saling melakukan back up atau penguatan data, pemecahan rumusan masalah sehingga pada akhirnya bermuara pada penarikan kesimpulan yang tepat. Pendekatan kualitatif dilakukan untuk mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam sedangkan



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

pendekatan kuantitatif dipilih karena kemampuannya menjangkau sumber data yang lebih luas, lokasi penelitian yang lebih luas, dan durasi penelitian yang lebih singkat.

Pendekatan kuantitatif pada penyusunan "Project Prospectus Kabupaten Magetan" ini dilaksanakan dengan descriptive research. Menurut Sedarmayanti (2002) descriptive research merupakan jenis penelitian yang bertujuan membuat pencanderaan/deskripsi mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat suatu populasi atau daerah tertentu secara sistematis, faktual dan teliti, serta meluas dari beberapa variabel tertentu saja. Descriptive research digunakan untuk 1) mengidentifikasi potensi daya tarik wisata di Kabupaten Magetan; dan 2) untuk mengetahui prospek kelayakan wisata di Kabupaten Magetan berdasarkan aspek pasar, teknis, sosial dan ekonomi, manajemen serta finansial. Pendekatan kualitatif digunakan untuk menggali permasalahan yang dihadapi pelaku wisata di Kabupaten Magetan. Penggalan informasi permasalahan tersebut digunakan untuk merumuskan strategi yang tepat dalam pengembangan wisata di Kabupaten Magetan.

3.3 CAKUPAN WILAYAH

Cakupan wilayah kegiatan ini di Kabupaten Magetan. Magetan merupakan kabupaten yang terletak di ujung Barat Provinsi Jawa Timur yang berada pada ketinggian antara 60-1.660 meter diatas permukaan laut. Kabupaten Magetan berbatasan langsung dengan Provinsi Jawa Tengah. Sebelah selatan bagian barat daya berbatasan dengan Kabupaten Wonogiri, sebelah selatan bagian tenggara berbatasan dengan Kabupaten Ponorogo. Sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Karanganyar, sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Ngawi, dan sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Madiun dan Kota Madiun.

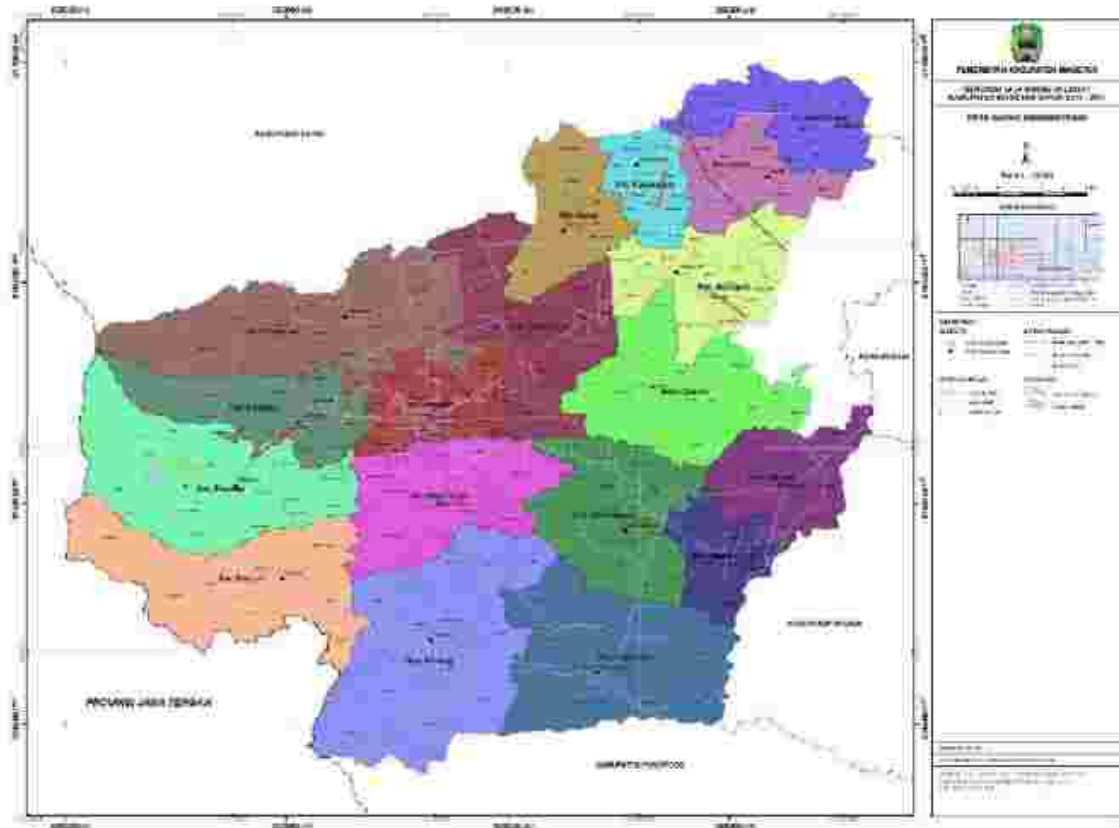
Kabupaten Magetan memiliki potensi di bidang pertanian dan pariwisata. Pertanian merupakan sektor yang paling dominan di Kabupaten Magetan, karena sebagian besar penduduk Magetan hidup dari bercocok tanam. Komoditas tanaman bahan makanan, utamanya padi masih merupakan produk yang besar peranannya bagi masyarakat Magetan.

Kabupaten Magetan dilintasi oleh jalan raya utama Surabaya-MadiunYogyakarta dan jalur kereta api lintas selatan pulau jawa, akan tetapi jalur tersebut tidak melintasi ibukota Magetan. Salah satunya stasiun yang berada di wilayah Kabupaten Magetan adalah stasiun Barat yang terletak di wilayah Kecamatan Barat. Kabupaten Magetan memiliki 2 gunung yaitu Gunung Lawu yang paling tinggi dengan



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

ketinggian 3.265 mdpl terdapat di bagian barat Kabupaten Magetan, yakni perbatasan dengan Jawa Tengah dan Gunung Bancak yang terletak di Kecamatan Kawedanan. Di daerah pegunungan ini terdapat Telaga Sarangan di ketinggian 1000 m dpl, salah satu tempat wisata andalan kabupaten ini, yang berada di jalur wisata Magetan-Sarangan-Tawangmangu-Karanganyar.



Gambar 3.2
Peta Administrasi Kabupaten Magetan

3.4 TEKNIK PENGAMBILAN INFORMAN

Kegiatan penyusunan "Project Prospektus Kabupaten Magetan" menggunakan dua pendekatan penyelesaian masalah, yaitu kuantitatif dan kualitatif. Untuk itu, pengambilan responden pun dilakukan secara kuantitatif dan kualitatif. Pengambilan responden kuantitatif memerlukan pemetaan populasi dan sampel sedangkan pengambilan responden kualitatif memerlukan pemetaan subjek dan objek kegiatan.

3.4.1 Populasi dan Sampel

Populasi adalah kumpulan dari seluruh elemen-elemen, dalam hal ini diartikan sebagai obyek penelitian (J. Supranto, 1990). Dalam hal ini yang akan dijadikan populasi



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

adalah seluruh stakeholder pariwisata Telaga Sarangan, baik pelaku usaha maupun pembuat kebijakan.

Sedangkan sampel adalah bagian dari populasi yang diambil dengan cara tertentu dan jumlahnya lebih kecil dari populasi. Sampel penelitian digunakan untuk memetakan isu strategis pariwisata Telaga Sarangan. Pada dasarnya tidak ada aturan yang baku mengenai pengambilan ukuran dari sampel selama sampel sudah mewakili karakteristik dari populasi. Ukuran sampel dalam penelitian ini mengacu pada pendapat Gay dan Diehl (1992) dimana kajian penelitian untuk kelas bisnis dan manajemen memberikan saran ukuran sampel minimal sebagai berikut.

1. Penelitian deskriptif, jumlah sampel minimum adalah 10% dari populasi
2. Penelitian korelasi, jumlah sampel minimum adalah 30 subjek
3. Penelitian kausal perbandingan, jumlah sampel minimum adalah 30 subjek per group
4. Penelitian eksperimental, jumlah sampel minimum adalah 15 subjek per grup

Berdasarkan panduan tersebut, penelitian ini merupakan penelitian deskriptif sehingga menggunakan rumusan ukuran sampel pertama dengan jumlah minimal sampel 10% dari populasi. Adapun teknik pengambilan sampel dengan menggunakan teknik purposive sampling. Teknik purposive sampling merupakan teknik pengumpulan sampel dengan mempertimbangkan hal-hal yang berkaitan dengan penelitian. Dalam penelitian ini pengambilan sampel mempertimbangkan pengetahuan tentang Telaga Sarangan. Adapun jumlah informan dalam pengumpulan data adalah Kepala bidang pariwisata Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Magetan dan Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kabupaten Magetan.

3.4.2 Subjek dan Objek Penelitian

Subjek penelitian adalah orang, tempat, atau benda yang diamati dalam rangka pembumbutan sebagai sasaran (Kamus Bahasa Indonesia, 1989: 862). Subyek dalam kajian ini, adalah seluruh pelaku industri pariwisata Telaga Sarangan. Objek Penelitian adalah hal yang menjadi sasaran penelitian (Kamus Bahasa Indonesia; 1989: 622). Menurut (Supranto 2000:21) objek penelitian adalah himpunan elemen yang dapat berupa orang, organisasi atau barang yang akan diteliti. Kemudian dipertegas (Anto Dayan 1986: 21), obyek penelitian, adalah pokok persoalan yang hendak diteliti untuk mendapatkan data secara lebih terarah. Adapun obyek penelitian dalam kajian ini adalah penyusunan Project Prospektus Kabupaten Magetan.



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

3.5 JENIS DATA DAN SUMBERNYA

Sumber data adalah segala sesuatu yang dapat memberikan informasi mengenai data. Penelitian ini memerlukan data primer maupun data sekunder. Berdasarkan sumbernya, data dibedakan menjadi dua, yaitu data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer yaitu data yang dibuat oleh peneliti untuk maksud khusus menyelesaikan permasalahan yang sedang ditanganinya. Data dikumpulkan sendiri oleh peneliti langsung dari sumber pertama atau tempat objek penelitian dilakukan. Data primer dalam penelitian ini berupa persepsi pelaku industry pariwisata terhadap permasalahan yang dihadapi dalam usaha di Kawasan wisata Telaga Sarangan. Data primer dalam penelitian ini adalah hasil jawaban wawancara mendalam dari informan pelaku usaha pariwisata Telaga Sarangan.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang telah dikumpulkan untuk maksud selain menyelesaikan masalah yang sedang dihadapi. Data ini dapat ditemukan dengan cepat. Dalam penelitian ini yang menjadi sumber data sekunder adalah literatur, artikel, jurnal serta situs di internet yang berkenaan dengan penelitian yang dilakukan. Adapun rincian data dan sumber data primer maupun sekunder sebagai berikut.

Tabel 3.3
Jenis Data dan Sumbernya

Jenis Data	No	Uraian Data	Sumber Data
Primer	1	Permasalahan pelaku industry Telaga Sarangan baik dari internal maupun eksternal yang terdiri dari a. Data atraksi/ daya tarik - Atraksi wisata alam - Atraksi wisata buatan - Atraksi wisata budaya - Atraksi wisata social b. Data amenities/ fasilitas	Pelaku Industri Pariwisata Telaga Sarangan



LAPORAN AKHIR
PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Jenis Data	No	Uraian Data	Sumber Data
		<ul style="list-style-type: none">- Akomodasi- Restoran- Transportasi- Aktivitas- Fasilitas lain- Retail outlet- Pelayanan-pelayanan lain <p>c. Data aksesibilitas</p> <ul style="list-style-type: none">- Infrastruktur- Jalan- Perlengkapan- Factor-faktor operasional <p>d. Data transportasi</p> <ul style="list-style-type: none">- Jarak- Ketersediaan transportasi umum- Ketersediaan transportasi khusus- Jenis transportasi <p>e. Data teknis industry pariwisata</p> <ul style="list-style-type: none">- Teknologi- Sumber daya manusia- Sumber daya pendukung- Komponen pendukung teknis <p>f. Permasalahan industry pariwisata Telaga Sarangan meliputi :</p> <ul style="list-style-type: none">- Masalah teknis- Masalah manajemen- Masalah pasar dan pemasaran	



LAPORAN AKHIR
PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Jenis Data	No	Uraian Data	Sumber Data
		<ul style="list-style-type: none">- Masalah social/ lingkungan- Masalah hokum- Msalah resiko usaha- Masalah finansial	
Sekunder	1	Regulasi dan kebijakan investasi di Kabupaten Magetan	Pemerintah Kabupaten Magetan
	2	Data makro ekonomi Kabupaten Magetan tahun 2014-2018, meliputi data: <ul style="list-style-type: none">a. Pertumbuhan ekonomib. PDRBc. Jumlah PMA dan PMDNd. Nilai PMA dan PMDNe. Realisasi Investasif. Tingkat Pengangguran Terbukag. Pendapatan Perkapita	Badan Pusat Statistik (BPS) dan Badan Koordinasi Pelayanan dan Penanaman Modal Kabupaten Magetan
	3	Data Geografis Kabupaten Magetan dan Kecamatan Plaosan: <ul style="list-style-type: none">a. Letak dan Kondisi Geografisb. Topologic. Geografisd. Hidrologie. Klimatologif. Potensi pengembangan wilayah	Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Magetan
	4	Data Demografi <ul style="list-style-type: none">a. Jumlah pendudukb. Sex ratio	Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Magetan
	5	Data atraksi pariwisata : <ul style="list-style-type: none">a. Jumlah kunjungan wisatawan baik domestic dan luar negeri	Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kabupaten Magetan



LAPORAN AKHIR
PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Jenis Data	No	Uraian Data	Sumber Data
		b. Jumlah penginapan yang digunakan wisatawan c. Jumlah kunjungan hotel d. Jumlah paket wisata yang digunakan wisatawan e. Jumlah transportasi yang digunakan wisatawan f. Jumlah restoran/ tempat makan minum yang digunakan wisatawan g. Budaya masyarakat sekitar	

Sumber : Peneliti, 2019

Berdasarkan aspek finansial dan non finansial, kebutuhan data dalam kajian ini adalah sebagai berikut:

Tabel 3.4
Kebutuhan Data berdasarkan Aspek Finansial & Non Finansial

No	Aspek	Kebutuhan Data	Jenis Data	Alat Analisa	Output
1	Aspek Hukum	<ul style="list-style-type: none"> Ide bisnis sesuai dengan kebijakan pemerintah Persetujuan masyarakat terkait ide bisnis Status lahan Perizinan yang harus di penuhi 	<ul style="list-style-type: none"> Primer Sekunder 	Deskriptif	<ul style="list-style-type: none"> Bidang usaha diijinkan/ tidak diijinkan Respon masyarakat setuju/ tidak setuju Respon kelembagaan diterima/ tidak diterima Persyaratan perijinan dapat terpenuhi/ tidak terpenuhi
2	Aspek Lingkungan/ Sosial	<ul style="list-style-type: none"> Data perekonomian dan mata pencaharian masyarakat 	<ul style="list-style-type: none"> Primer Sekunder 	Deskriptif	Rencana proyek diterima/ tidak oleh masyarakat



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

No	Aspek	Kebutuhan Data	Jenis Data	Alat Analisa	Output
		<ul style="list-style-type: none">• Data demografi penduduk• Data kondisi lingkungan• Dampak terhadap masyarakat• Respon masyarakat terhadap ide bisnis			
3	Aspek Pasar dan Pemasaran	<ul style="list-style-type: none">• Data pariwisata Kab Magetan• Data usaha sejenis• Produk yang ditawarkan• Produk yang ditawarkan oleh usaha sejenis• Target pemasaran• Perkembangan harga produk• Perkembangan pendapatan masyarakat	<ul style="list-style-type: none">• Primer• Sekunder	Deskriptif	<ul style="list-style-type: none">• Rencana pengembangan optimis/pesimis• Berpeluang/ tidak berpeluang
	Aspek Manajemen/ Sumber Daya Manusia	<ul style="list-style-type: none">• Jenis pekerjaan pada ide bisnis• Persyaratan calon pegawai• Struktur organisasi• Jumlah tenaga kerja yang dibutuhkan• Jumlah pengangguran terbuka di Kab Magetan	<ul style="list-style-type: none">• Primer• Sekunder	Deskriptif	<ul style="list-style-type: none">• Kebutuhan tenaga kerja dapat terpenuhi/ tidak terpenuhi• Kebutuhan tenaga kerja tersedia/ tidak tersedia
	Aspek Teknis dan Teknologi	<ul style="list-style-type: none">• Lokasi ide bisnis• Sumber daya pendukung• UMK Kab Magetan• Mesin, peralatan, teknologi yang akan digunakan	<ul style="list-style-type: none">• Primer• Sekunder	Deskriptif	Terpenuhi/ tidak terpenuhi



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

No	Aspek	Kebutuhan Data	Jenis Data	Alat Analisa	Output
	Aspek Resiko Usaha	<ul style="list-style-type: none">• Data resiko bencana di Kab Magetan• Kualitas dan Kuantitas bahan baku konstruksi	<ul style="list-style-type: none">• Sekunder	Deskriptif	Minoritas/ mayoritas
	Aspek Keuangan	<ul style="list-style-type: none">• Jenis item dan biaya investasi• Umur ekonomis• Rincian biaya operasional• Pendapatan• Tingkat bunga	<ul style="list-style-type: none">• Primer• Sekunder	Deskriptif Kualitatif	Layak/ tidak layak dilaksanakan

3.6 TEKNIK PENGUMPULAN DATA

Teknik pengumpulan data dalam penyusunan "Project Prospektus Kabupaten Magetan" dapat dilakukan dengan beberapa cara antara lain:

a. Dokumentasi

Menurut Arikunto (2006:158) dokumentasi adalah mencari dan mengumpulkan data mengenai hal-hal yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, notulen, rapat, agenda dan sebagainya. Dalam penelitian ini dokumen-dokumen terkait dengan industri pariwisata Telaga Sarangan.

b. Interview

Wawancara yaitu teknik pengumpulan data dengan cara tanya jawab langsung dengan subyek penelitian. Wawancara dilakukan untuk memenuhi kebutuhan informasi yaitu data yang diperoleh dengan menanyakan langsung kepada subyek penelitian. Dari hasil wawancara, peneliti akan memperoleh isu strategis atau permasalahan-permasalahan industri pariwisata Telaga Sarangan.

3.7 INSTRUMEN PENGUMPULAN DATA

Menurut Suharsimi Arikunto (2010:265), instrumen pengumpulan data adalah alat bantu yang dipilih dan digunakan oleh peneliti dalam kegiatannya mengumpulkan data agar kegiatan tersebut menjadi sistematis dan mudah. Ibnu Hadjar (1996:160) berpendapat bahwa instrumen merupakan alat ukur yang digunakan untuk mendapatkan informasi kuantitatif tentang variasi karakteristik variabel secara objektif. Sementara itu, Sumadi Suryabrata (2008:52) menyatakan bahwa instrumen penelitian



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

adalah alat yang digunakan untuk merekam pada umumnya secara kuantitatif keadaan dan aktivitas atribut-atribut psikologis. Atribut-atribut psikologis itu secara teknis biasanya digolongkan menjadi atribut kognitif dan atribut non kognitif. Sumadi mengemukakan bahwa untuk atribut kognitif, perangsangnya adalah pertanyaan. Sedangkan untuk atribut non-kognitif, perangsangnya adalah pernyataan.

Instrumen merupakan alat yang digunakan untuk melakukan sesuatu. Sedangkan penelitian memiliki arti pemeriksaan, penyelidikan, kegiatan pengumpulan, pengolahan, analisis dan penyajian data secara sistematis dan objektif. Dari pengertian masing-masing kata tersebut di atas maka instrumen penelitian adalah semua alat yang digunakan untuk mengumpulkan, memeriksa, menyelidiki suatu masalah, atau mengumpulkan, mengolah, menganalisa dan menyajikan data-data secara sistematis serta objektif dengan tujuan memecahkan suatu persoalan atau menguji suatu hipotesis. Jadi, semua alat yang bisa mendukung suatu penelitian bisa disebut instrumen penelitian. Instrumen penelitian digunakan untuk mengukur nilai variabel yang diteliti.

Instrumen pengumpulan data dalam penyusunan "Project Prospektus Kabupaten Magetan", antara lain menggunakan instrumen sebagai berikut:

- Interview mendalam menggunakan instrumen Panduan wawancara dan rekorder. Dalam kajian ini digunakan dalam menginterview pelaku pariwisata dalam upaya menggali permasalahan yang menghambat bisnis pariwisata. Bentuk panduan wawancara dalam kajian ini adalah pertanyaan terbuka. Kisi-kisi instrumen panduan adalah sebagai berikut.

Tabel 3.5
Instrumen Pengumpulan Data

No	Data yang diperlukan	Teknik pengumpulan Data	Instrumen Pengumpulan Data
PANDUAN KUESIONER : PELAKU INDUSTRI PARIWISATA			
A	IDENTITAS PELAKU INDUSTRI PARIWISATA		
	Profil Responden Pelaku Industri Pariwisata Telaga Sarangan	Primer Data : Kuesioner	Survey
	a. Nama		
	b. Alamat		K. Pendahuluan
	c. Telp/Hp		K. Pendahuluan
	d. Jenis Kelamin		K. Pendahuluan
	e. Usia		K. Pendahuluan
	f. Pendidikan yang ditamatkan		K. Pendahuluan
	g. Pekerjaan Utama		K. Pendahuluan
	h. Tahun Mulai Bisnis		K. Pendahuluan
	i. Modal		K. Pendahuluan



LAPORAN AKHIR
PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

No	Data yang diperlukan	Teknik pengumpulan Data	Instrumen Pengumpulan Data
	j. Volume/Luas Unit Usaha		K. Pendahuluan
	k. Omset (Hasil Penjualan/tahun)		K. Pendahuluan
	l. Jumlah Tenaga Kerja		K. Pendahuluan
	m. Penerapan Teknologi		K. Pendahuluan
	n. Status Hukum dan Perijinan		K. Pendahuluan
B	UNSUR INDUSTRI PARIWISATA		
I	Atraksi/Daya Tarik		K-I Atraksi
	a. Daya Tarik Fisik :		
	1. Atraksi wisata alam		
	2. Atraksi wisata buatan		
	b. Daya Tarik Non Fisik :		
	1. Atraksi wisata budaya		
	2. Atraksi wisata sosial		
II	Amenitas/Fasilitas	Primer Data : Kuesioner	K-II Amenitas
	a. Akomodasi		
	b. Restoran		
	c. Transportasi		
	d. Aktivitas		
	e. Fasilitas Lain		
	f. Retail Outlet		
	g. Pelayanan-pelayanan lain		
III	Aksesibilitas	Primer Data : Kuesioner	K-III Aksesibilitas
	a. Infrastruktur		
	b. Jalan		
	c. Perlengkapan		
	d. Faktor-faktor Operasional		
IV	Transportasi	Primer Data : Kuesioner	K-IV Transportasi
	a. Jarak		
	b. Ketersediaan transportasi umum		
	c. Ketersediaan transportasi khusus		
	d. Jenis transportasi		
V	Aspek Finansial	Primer Data : Kuesioner	K-V Finansial
	a. Biaya modal		
	b. Biaya Operasional		
	c. Pendapatan		
VI	Aspek Teknis	Primer Data : Kuesioner	K-VI Teknis
	a. Teknologi		
	b. Sumber Daya Manusia		
	c. Sumber Daya pendukung		
	d. Komponen Pendukung Teknis		
C	PERMASALAHAN INDUSTRI PARIWISATA		



LAPORAN AKHIR
PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

No	Data yang diperlukan	Teknik pengumpulan Data	Instrumen Pengumpulan Data
I	Aspek Manajemen	Primer Data : Panduan wawancara	K-I Permasalahan Manajemen
	a. Permasalahan perencanaan Dokumen		
	b. Permasalahan Organisasi industri pariwisata TNBTS		
	c. Permasalahan Pelaksanaan		
	d. Permasalahan Pengawasan/kontrol		
II	Aspek Teknis	Primer Data : Panduan wawancara	K-II Permasalahan Teknis
	a. Permasalahan lokasi usaha		
	b. Permasalahan proses produksi		
	c. Permasalahan Tenaga Kerja		
	d. Permasalahan input, fasilitas industri, dan peralatan		
	e. Permasalahan Teknologi		
III	Aspek Pasar	Primer Data : Panduan wawancara	K-III Permasalahan Pasar
	a. Permasalahan produk		
	b. Permasalahan tempat		
	c. Permasalahan distribusi		
	d. Permasalahan promosi		
IV	Aspek Finansial	Primer Data : Panduan wawancara	K-IV Permasalahan Finansial
	a. Permasalahan terkait sumber pembiayaan		
	b. Permasalahan <i>cash flow</i>		
V	Aspek Teknologi	Primer Data: Panduan wawancara	K-V Permasalahan Teknologi
	Permasalahan penerapan teknologi Permasalahan intensifikasi teknologi		

- Catatan, alat tulis menulis, dan *flashdisk* (tempat penyimpanan file) sebagai instrument dokumentasi atas kegiatan penyusunan *Project Prospektus Kabupaten Magetan*.

3.8 DEFINISI OPERASIONAL

Definisi operasional kajian Penyusunan "Project Prospektus Kabupaten Magetan" adalah sebagai berikut.



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

1. Wisata adalah kegiatan perjalanan yang dilakukan oleh seseorang atau sekelompok orang dengan mengunjungi tempat tertentu untuk tujuan rekreasi, pengembangan pribadi, atau mempelajari keunikan daya tarik wisata yang dikunjungi dalam jangka waktu sementara.
2. Wisatawan adalah orang yang melakukan wisata.
3. Pariwisata adalah berbagai macam kegiatan wisata dan didukung berbagai fasilitas serta layanan yang disediakan oleh masyarakat, pengusaha, Pemerintah, dan Pemerintah Daerah.
4. Kepariwisata adalah keseluruhan kegiatan yang terkait dengan pariwisata dan bersifat multidimensi serta multidisiplin yang muncul sebagai wujud kebutuhan setiap orang dan negara serta interaksi antara wisatawan dan masyarakat setempat, sesama wisatawan, Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan pengusaha.
5. Daya Tarik Wisata adalah segala sesuatu yang memiliki keunikan, keindahan, dan nilai yang berupa keanekaragaman kekayaan alam, budaya, dan hasil buatan manusia yang menjadi sasaran atau tujuan kunjungan wisatawan.
6. Daerah tujuan pariwisata yang selanjutnya disebut Destinasi Pariwisata adalah kawasan geografis yang berada dalam satu atau lebih wilayah administratif yang di dalamnya terdapat daya tarik wisata, fasilitas umum, fasilitas pariwisata, aksesibilitas, serta masyarakat yang saling terkait dan melengkapi terwujudnya kepariwisataan.
7. Usaha Pariwisata adalah usaha yang menyediakan barang dan/atau jasa bagi pemenuhan kebutuhan wisatawan dan penyelenggaraan pariwisata.
8. Pengusaha Pariwisata adalah orang atau sekelompok orang yang melakukan kegiatan usaha pariwisata.
9. Industri Pariwisata adalah kumpulan usaha pariwisata yang saling terkait dalam rangka menghasilkan barang dan/atau jasa bagi pemenuhan kebutuhan wisatawan dalam penyelenggaraan pariwisata.

3.9 TEKNIK ANALISA

Teknik analisis data yang digunakan dalam kegiatan ini ada 3 (tiga). Berikut ini merupakan teknik analisa yang akan digunakan dalam kajian dalam menjawab maksud dan tujuan dari kegiatan Penyusunan "Project Prospektus Kabupaten Magetan".

Tabel 3.6

Teknik Analisa Kegiatan Project Prospektus Kabupaten Magetan"



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

No	Tujuan Penelitian	Teknik Analisa
1	Mengidentifikasi daya tarik wisata di Telaga Sarangan ditinjau dari aspek daya tarik dan pohon industry	1. Statistik deskriptif
2	Mengetahui Prospek Kelayakan wisata Telaga Sarangan berdasarkan aspek hukum, pasar dan pemasaran, teknis, lingkungan, manajemen, resiko usaha dan finansial	2. Analisis Kelayakan Non Finansial 3. Analisis Kelayakan Finansial Industri Pariwisata Pantai Prig <i>a. Return/ Cost Ratio</i> <i>b. Benefit/ Cost Ratio</i> <i>c. Break Event Point</i> <i>d. Net Present Value</i> <i>e. Internal Rate Return</i> <i>f. Payback Period</i>

Sumber : Peneliti, 2019

Adapun rincian teknik analisis kegiatan "Project Prospektus Kabupaten Magetan" akan dijelaskan dibawah ini.

3.9.1 Analisis Statistik Deskriptif

Analisis statistik deskriptif adalah cara untuk mengolah informasi data (kuantitatif) yang berhubungan dengan angka-angka, bagaimana mencari, mengumpulkan, mengolah data, sehingga sampai menyajikan data dalam bentuk sederhana dan mudah untuk dibaca atau data yang diperoleh dapat diinterpretasikan. Dalam kajian ini, peneliti menggunakan teknik analisis data kuantitatif deskriptif. Analisis data dilakukan dengan menghitung skor dalam tabulasi yang telah ditetapkan, kemudian menyajikannya dalam bentuk Tabel distribusi frekuensi, grafik, maupun diagram. Selain itu, penelitian ini mendiskripsikan hasil pengolahan data, sehingga dapat diinterpretasikan dengan mudah oleh pembaca.

Dalam teknik analisa yang selanjutnya akan digunakan, penulis menggunakan distribusi frekuensi, yaitu dengan prosentase (%) pada setiap sektor yang dipertanyakan dalam panduan interview. Langkah selanjutnya adalah menganalisa dan mengolah data yang selanjutnya dicocokkan dengan skala penilaian yang menjadi standar dalam sebuah penelitian. Deskripsi persentase diolah dengan cara frekuensi dibagi dengan jumlah responden dikali 100 persen, seperti dikemukakan Sudjana (2001:129) adalah sebagai berikut.



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

$$P = (f / N) \times 100 \%$$

Keterangan:

- P : presentase
f : frekuensi
N : jumlah responden
100% : bilangan tetap (konstanta)

Setelah dianalisis masing-masing butir soal kemudian dilakukan interpretasi menggunakan kategori sebagai berikut.

Tabel 3.7

Kriteria Persentase Angket Hartini

Presentasi Jawaban	Kriteria
P=0	Tak seorang pun
0<P<25	Sebagian Kecil
25<=P<50	Hampir Setengahnya
P=50	Setengahnya
50<P<75	Sebagian Besar
75<=P<100	Hampir Seluruhnya
P=100	Seluruhnya

Sumber: Mulyadi, 2010

Dalam kajian ini, analisis statistik Deskriptif digunakan untuk mengidentifikasi prospek pasar, pengembangan bisnis maupun kelayakan Project Prospektus Kabupaten Magetan.

3.9.2 Analisis Kelayakan Investasi Wisata

Keuntungan usaha dapat dianalisis dengan mengurangi nilai penerimaan dari penjualan produk dengan nilai pembiayaan usaha. Pembiayaan usaha terdiri dari investasi dan biaya operasional. Biaya operasional terdiri dari dua komponen, yaitu biaya tetap dan biaya variabel. Biaya tetap adalah biaya yang jumlahnya tidak berpengaruh terhadap perkembangan jumlah produksi atau penjualan dalam satu tahun. Biaya variabel adalah biaya yang besar kecilnya dipengaruhi kepada perkembangan produksi atau penjualan setiap tahun.

A. ANALISIS KELAYAKAN NON FINANSIAL

Analisis aspek kelayakan non finansial dilakukan untuk melihat kondisi lingkungan yang berpengaruh pada proses alternatif pengambilan keputusan terbaik



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

dan untuk mengetahui sampai sejauh mana usaha penggemukan domba dan kambing layak jika dilihat dari aspek-aspek non finansial. Setiap aspek saling berhubungan satu dengan yang lain, sehingga penting untuk dikaji hal yang akan menjadi dasar pengambilan keputusan sebagai gambaran prospek usaha yang akan dikembangkan. Dalam penelitian ini dikaji beberapa aspek non finansial yaitu aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis, aspek regulasi dan kelembagaan, lingkungan sosial dan ekonomi.

1. Aspek Pasar

Analisis aspek pasar merupakan aspek utama yang harus dilakukan dalam menganalisis kelayakan suatu proyek. Karena tidak mungkin suatu proyek didirikan dan dijalankan jika tidak ada pasar yang akan menerima produk yang dihasilkan dari proyek tersebut. Dalam aspek pasar, permintaan, penawaran, harga, program pemasaran dan penjualan yang bisa dikuasai perlu diperkirakan secara cermat. Pada dasarnya, aspek pasar perlu dikaji untuk melihat seberapa besar luas pasar, dan pertumbuhan permintaan dari paket wisata bahari.

2. Aspek Teknis

Aspek teknis bertujuan untuk mengevaluasi terkait dengan input dan output dari barang dan jasa yang akan diproduksi oleh proyek. Aspek teknis sangat mempengaruhi kelancaran jalannya usaha, terutama kelancaran proses produksi. Analisis ini dilakukan secara kualitatif untuk mengetahui apakah proyek tersebut dapat dilakukan secara teknis. Pada aspek teknis akan membahas lokasi usaha, *layout* bangunan usaha, pemilihan jenis teknologi dan peralatan, dan tenaga kerja yang ada pada wisata bahari.

3. Aspek Lingkungan

Aspek lingkungan menganalisis kesesuaian lingkungan sekitar, baik lingkungan operasional, lingkungan dekat dan lingkungan jauh dengan ide bisnis yang akan dijalankan.

4. Aspek Manajemen

Cara menganalisis aspek ini mencakup 2 tahap yaitu masa pembangunan wisata (pra-operasi produksi) dan masa operasi produksi. Pada saat pra-operasional proyek, lingkup yang dianalisis meliputi perencanaan wisata, realisasi wisata bahari, dan pengendalian. Sedangkan pada masa operasional proyek, hal-hal yang perlu dianalisis adalah kebutuhan Sumber daya manusia dalam operasional dan kelengkapan kebutuhan operasional.



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

5. Aspek Resiko Usaha

Aspek resiko usaha suatu tindakan yang selalu dihubungkan dengan kemungkinan terjadinya kerugian yang tidak terduga dan tidak diharapkan.

6. Aspek Hukum

Aspek yuridis mencakup bentuk badan hukum, lokasi pelaksanaan operasional, dan waktu pelaksanaan operasional industri pariwisata. Adapun skala usaha yang wajib berbadan hukum diatur dalam Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan No. PER. 05/men/2009.

Tabel 3. 8

Skala Usaha di Bidang Industri Pariwisata

No.	Parameter	Skala Mikro	Skala Kecil	Skala Menengah	Skala Besar
1	Aset : • Modal • Volumer/Luas Unit Usaha	< 50 juta < 1.000 m ²	50 – 500 juta 1.000 – 5.000 m ²	>500jt – 10M 10.000 m ²	> 10 M > 10.000 m ²
2	Omset: • Hasil Penjualan/tahun	< 300 juta	300-2,5M	>2,5-50 M	> 50 M
3	Jumlah Tenaga Kerja	< 2 orang	2 - 5 orang	5 - 10 orang	> 10 orang
4	Penerapan Teknologi	Non Intensif	Intensif	Intensif	Intensif
5	Status Hukum dan Perijinan	TDUP	SIUP	SIUP	SIUP

Sumber : UU 20 Tahun 2008, diolah

B. Analisis Kelayakan Finansial

Aspek finansial bertujuan mengetahui tingkat kelayakan dan manfaat dari suatu perhitungan terhadap pengembangan bisnis yang direncanakan. Dalam menentukan kelayakan finansial dari kegiatan pengembangan bisnis, diperlukan perumusan kriteria-kriteria kelayakan finansial. Kriteria-kriteria kelayakan finansial tersebut terdiri dari komponen yaitu *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Net Benefit and Cost Ratio (Net B/C)*, *Payback Period (PP)*, serta analisis *switching value*

1. Penerimaan

Menurut Soekartawi (1995), Penerimaan adalah perkalian antara output yang dihasilkan dengan harga jual. Secara sistematis dapat ditulis sebagai berikut:

$$TR = Q \times P$$

Keterangan :

TR : Penerimaan total (*total revenue*)

Q : Jumlah produk yang dihasilkan (*quantity*)



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

P : Harga (*price*)

Semakin banyak produk yang dihasilkan maka semakin tinggi harga per unit produk yang bersangkutan, maka penerimaan total yang diterima produsen akan semakin besar. Sebaliknya jika produk yang dihasilkan sedikit dan harganya rendah maka penerimaan total yang diterima oleh produsen semakin kecil. Penerimaan total yang dikeluarkan akan memperoleh pendapatan bersih yang merupakan keuntungan yang diperoleh.

2. Keuntungan (*Profit*)

Menurut Martin et al. (1991), keuntungan dapat dihitung dengan menggunakan rumus:

$$\pi = TR - TC$$

Keterangan :

π : Keuntungan

TR : Penerimaan Total

TC : Biaya Total

3. *Nett Present Value (NPV)*

Net Present Value (NPV) adalah nilai sekarang dari keuntungan bersih (manfaat neto tambahan) yang akan diperoleh pada masa mendatang, merupakan selisih antara nilai sekarang dari arus pendapatan yang ditimbulkan oleh investasi menurut Kadariah (1986). Adapun rumus yang digunakan dalam perhitungan NPV adalah sebagai berikut :

$$NPV = \sum_{t=0/1}^n \frac{B_t - C_t}{(1 + i)^t}$$

Keterangan :

NPV : *Net Present Value* (Rp)

Bt : Penerimaan pada tahun ke-t (Rp)

Ct : Biaya pada tahun ke-t (Rp)

n : Umur Proyek (Tahun)

i : *Discount Rate* (%)

t : Tahun

Adapun kriteria penilaian untuk NPV adalah sebagai berikut:

- Jika NPV > 0, maka usaha yang dijalankan layak untuk diteruskan
- Jika NPV < 0, maka usaha yang dijalankan tidak layak untuk diteruskan



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

- Jika NPV = 0, nilai perusahaan tetap dimana perusahaan tidak rugi dan tidak untung.

Untuk menghitung NPV ini, telah ada *software* seperti *Microsoft Excell* yang dapat menghitung nilai NPV secara otomatis dengan dasar nilai *Net Benefit* dan *Discount Rate* yang digunakan dalam *cashflow*.

4. **Benefit / Cost Ratio (B / C Ratio)**

Net benefit cost ratio (Net B/C Ratio) adalah perbandingan antara *present value* yang dari *net benefit* yang positif dengan *present value* dari *net benefit* yang negatif menurut Kadariah (1986). Rumus perhitungan *Net B/C* adalah sebagai berikut:

$$Net\ B/C = \frac{\sum_{t=0}^n \frac{B_t - C_t}{(1+i)^t}}{\sum_{t=0}^n \frac{B_t - C_t}{(1+i)^t}} \left| \begin{array}{l} \text{Untuk } B_t - C_t > 0 \quad (+) \\ \text{Untuk } B_t - C_t < 0 \quad (-) \end{array} \right.$$

Keterangan :

B_t : Penerimaan pada tahun ke-t (Rp)

C_t : Biaya pada tahun ke-t (Rp)

i : Tingkat suku bunga diskonto (%)

n : Umur ekonomis proyek (Tahun)

Jika Net B/C ratio >1, maka proyek tersebut layak untuk diusahakan karena setiap pengeluaran sebanyak Rp 1 maka akan menghasilkan manfaat sebanyak Rp 1. Jika Net B/C < 1 maka proyek tersebut tidak layak untuk diusahakan karena setiap pengeluaran akan menghasilkan penerimaan yang lebih kecil dari pengeluaran.

Perhitungan nilai Net B/C juga dapat menggunakan *Software Microsoft Excell* dengan membagi nilai *Present Value (PV)* yang positif dengan nilai *Present Value (PV)* yang negatif. Hasil perhitungannya menggunakan nilai *absolute* sehingga nilai negatif tidak mempengaruhi.

5. **Internal Rate of Return (IRR)**

Internal Rate of Return (IRR) adalah tingkat suku bunga pada saat NPV sama dengan nol. Nilai IRR yang lebih besar atau sama dengan tingkat diskonto yang telah ditentukan, maka usaha layak dijalankan. Sedangkan jika IRR lebih kecil dari tingkat diskonto yang telah ditentukan, maka usaha tidak layak untuk diusahakan (Kadariah, 1986). Rumus yang digunakan untuk menghitung IRR adalah sebagai berikut:

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} (i_2 - i_1)$$



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Keterangan :

NPV₁ : NPV yang bernilai positif (Rp)

NPV₂ : NPV yang bernilai negatif (Rp)

i₁ : Tingkat diskonto yang menghasilkan NPV positif (%)

i₂ : Tingkat diskonto yang menghasilkan NPV negatif (%)

Nilai IRR, seperti juga NPV, dapat dihitung secara otomatis dengan menggunakan *Software Microsoft Excell* dengan menggunakan *Net Benefit* dan *discount factor* pada *cashflow*.

6. Payback Period (PP)

Payback Period adalah parameter yang digunakan untuk mengetahui lamanya waktu pengembalian modal. Menurut Martin et al. (1991), nilai PP dihitung dengan menggunakan rumus:

$$PP = \frac{\text{Investasi}}{\text{Keuntungan}} \times 1 \text{ Tahun}$$

7. Break Even Point

Break Event Point merupakan suatu nilai hasil penjualan output produksi tepat sama dengan biaya produksi. Pada kondisi BEP ini suatu kegiatan usaha mengalami impas. Perhitungan BEP digunakan untuk menentukan batas minimum volume penjualan agar suatu perusahaan tidak rugi (Husnan 1998). Selain itu BEP dapat dipakai untuk merencanakan tingkat keuntungan yang dikehendaki dan sebagai pedoman dalam mengendalikan operasi yang sedang berjalan. BEP penerimaan, menunjukkan bahwa produksi dikatakan impas jika memperoleh penerimaan sebesar nominal tertentu. BEP penerimaan dihitung menggunakan rumus:

$$BEPp = \frac{\text{Biaya Tetap}}{\text{Biaya Variabel/Penerimaan}}$$

3.10 PELAPORAN

Penulisan laporan penyusunan "Project Prospektus Kabupaten Magetan" terdiri atas 6 (enam) bab, yakni sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang, rumusan masalah adanya kegiatan ini, maksud dan tujuan yang ingin dicapai dari dilakukannya kegiatan ini, sasaran dan ruang lingkup penelitian.



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisikan tinjauan pustaka yang digunakan dalam kajian ini. Tinjauan pustaka yang digunakan antara lain adalah definisi operasional penyusunan project prospectus pengembangan wisata Telaga Sarangan.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini berisikan metode yang digunakan dalam penelitian yang terdiri dari kerangka berfikir; pendekatan penelitian dan jenis penelitian; cakupan wilayah; subjek dan objek; jenis dan sumber data; teknik dan instrument pengumpulan data; serta teknik analisis

BAB IV GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

Bab ini berisikan tentang gambaran umum Kabupaten Magetan. Kondisi demografi, perekonomian, perdagangan, transportasi, pariwisata, dll.

BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisikan tentang hasil survei yang diolah dengan menggunakan teknik analisis yang tertuang pada Bab III Metodologi Penelitian.

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisikan kesimpulan dari hasil analisa. Poin-poin dalam kesimpulan harus menjawab tujuan dari kajian ini. Saran yang diberikan untuk perbaikan ke depan juga berasal dari hasil analisa pada Bab V Hasil dan Pembahasan.



BAB IV

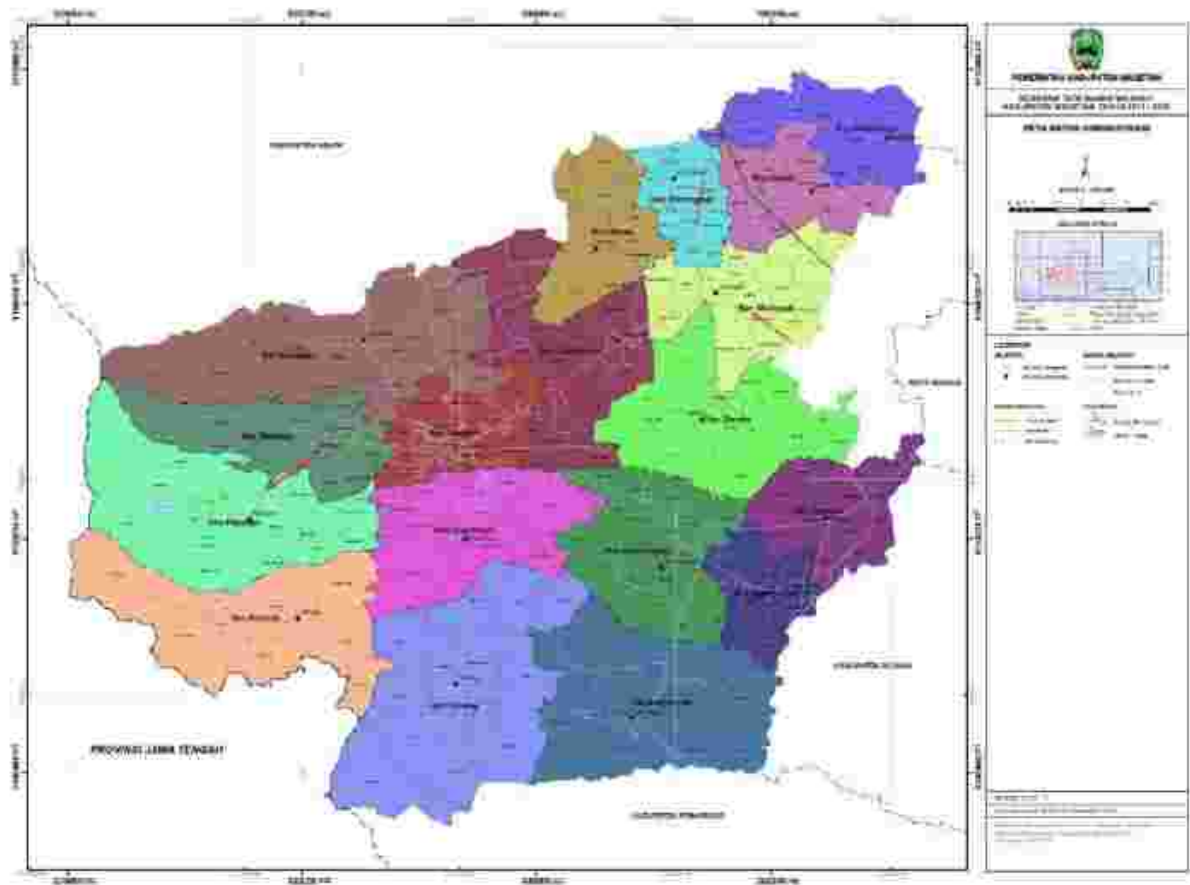
GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

4.1 GAMBARAN UMUM KABUPATEN MAGETAN

4.1.1 Letak Geografis dan Administrasi

Kabupaten Magetan terletak di ujung Barat Provinsi Jawa Timur yang berbatasan langsung dengan Provinsi Jawa Tengah. Kabupaten Magetan berada pada posisi 7°38'30" Lintang Selatan dan 111°20'30" Bujur Timur. Batas-batas administrasi Kabupaten Magetan adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kabupaten Ngawi
- Sebelah Timur : Kabupaten Madiun
- Sebelah Selatan : Kabupaten Ponorogo (Jawa Timur) dan Kabupaten Wonogiri (Jawa Tengah)
- Sebelah Barat : Kabupaten Karanganyar



Sumber : RTRW Kabupaten Magetan

Gambar 4.1



LAPORAN PENDAHULUAN PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Peta Administrasi Kabupaten Magetan

Secara administrasi, Kabupaten Magetan terdiri dari 18 kecamatan dengan 235 desa. Luas Kabupaten Magetan mencapai 688,85 km². Kecamatan Plaosan kecamatan terluas dengan luas 66,09 km² sedangkan Kecamatan Karangrejo dengan luas 15,15 km² merupakan kecamatan dengan luas terkecil. Berikut ini tabel pembagian administrasi Kabupaten Magetan.

Tabel 4.1

Pembagian Administrasi dan Luas Wilayah di Kabupaten Magetan

No	Kecamatan	Luas (km ²)	Jumlah Desa
1	Poncol	51,31	7
2	Parang	71,64	12
3	Lembeyan	54,85	9
4	Takeran	25,46	11
5	Nguntoronadi	16,72	9
6	Kawedanan	39,45	17
7	Magetan	21,41	5
8	Ngariboyo	39,13	12
9	Plaosan	66,09	13
10	Sidorejo	39,15	10
11	Panekan	64,23	16
12	Sukomoro	33,05	13
13	Bendo	42,90	15
14	Maospati	25,26	12
15	Karangrejo	15,15	11
16	Karas	35,29	11
17	Barat	22,72	12
18	Barat	25,03	12
	Magetan	688,84	207

Sumber : Kabupaten Magetan Dalam Angka, 2019

Jarak antar ibu kota kecamatan tidak terlalu jauh sehingga menjadikan salah satu faktor yang menguntungkan untuk melaksanakan pembangunan dengan cepat. Jarak terpendek adalah Kecamatan Poncol-Plaosan yang berjarak 3,4 km dan jarak terjauh Kecamatan Parang-Kartoharjo sejauh 41 km. Jarak terpendek dari ibukota



LAPORAN PENDAHULUAN PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

kabupaten ke kecamatan, adalah dengan Kecamatan Magetan sejauh 2 km dan jarak terjauh adalah dengan Kecamatan Kartoharjo dengan jarak 26 km. Bandara Iswahyudi merupakan salah satu pangkalan utama Angkatan Udara RI di kawasan Indonesia Timur yang terletak di Kecamatan Maospati. Kabupaten Magetan dilintasi jalan raya utama Surabaya-Madiun-Yogyakarta. Bus di Kabupaten Magetan membawa penumpang dari Terminal Maospati menuju Solo, Semarang, Yogyakarta, Suarabay ,dan lain-lain. Jalur kereta api lintas selatan Pulau Jawa yaitu Kereta Api Solo-Surabaya, namun jalur tersebut tidak melintasi ibukota Kabupaten Magetan. Satu-satunya stasiun yang berada di wilayah kabupaten Magetan adalah Stasiun Barat terletak di wilayah Kecamatan Barat. Selain itu, juga ada alat transportasi angkot untuk menjangkau seluruh pelosok Kabupaten Magetan dengan berbagai jurusan.

Kabupaten Magetan memiliki potensi di bidang pertanian dan pariwisata. Pertanian merupakan sektor yang paling dominan di Kabupaten Magetan, karena sebagian besar penduduk Magetan hidup dari bercocok tanam. Komoditas tanaman bahan makanan, utamanya padi masih merupakan produk yang besar perannya bagi masyarakat Magetan. Industri pengolahan di Kabupaten Magetan masih didominasi oleh industri kecil baik formal maupun non formal.

Kabupaten Magetan memiliki 2 gunung yaitu Gunung Lawu yang paling tinggi dengan ketinggian 3.265 mdpl terdapat di bagian barat Kabupaten Magetan, yakni perbatasan dengan Jawa Tengah dan Gunung Bancak yang terletak di Kecamatan Kawedanan. Di daerah pegunungan ini terdapat Telaga Sarangan di ketinggian 1000 m dpl, salah satu tempat wisata andalan kabupaten ini, yang berada di jalur wisata Magetan-Sarangan-Tawangmangu-Karanganyar. Dilihat dari tingkat kesuburan tanahnya, Kabupaten Magetan dapat dibagi dalam 6 tipologi wilayah:

1. Tipe wilayah pegunungan, tanah pertanian subur: Kecamatan Plaosan
2. Tipe wilayah pegunungan, tanah pertanian sedang: Kecamatan Panekan dan Kecamatan Poncol
3. Tipe wilayah pegunungan, tanah pertanian kurang subur (kritis): sebagian Kecamatan Poncol, Kecamatan Parang, Kecamatan Lembeyan, dan sebagian Kecamatan Kawedanan
4. Tipe wilayah dataran rendah, tanah pertanian subur: Kecamatan Barat, Kecamatan Kartoharjo, Kecamatan Karangrejo, Kecamatan Karas, Kecamatan Takeran dan Kecamatan Nguntoronadi



LAPORAN PENDAHULUAN PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

5. Tipe wilayah dataran rendah, tanah pertanian sedang: Kecamatan Maospati, sebagian Kecamatan Bendo, sebagian Kecamatan Kawedanan, sebagian Kecamatan Sukomoro, Kecamatan Ngariboyo, dan Kecamatan Magetan.
6. Tipe wilayah dataran rendah, tanah pertanian kurang subur: sebagian Kecamatan Sukomoro dan sebagian Kecamatan Bendo

4.1.2 Fisik Dasar

A. Topografi

Kondisi topografi Kabupaten Magetan bervariasi, dengan kedudukan terletak pada ketinggian antara 25 sampai 100 meter di atas permukaan air laut sekitar 14.334,19 Ha atau (20,28%); ketinggian antara 100 sampai 500 meter di atas permukaan air laut sekitar 34.078,17 Ha (49,47% dari luas wilayah); sedangkan ketinggian 500 – 1000 meter di atas permukaan air laut luasnya sekitar 11.206,60 Ha atau (16,27%); ketinggian di atas 1000 meter dpl luasnya 9.255,78 Ha atau (13,44%) dan menunjukkan keadaan yang bervariasi yaitu kondisi landai sampai kondisi pegunungan. Wilayah yang datar, sebagian besar terletak di Kecamatan Karangrejo dan Kartoharjo, Maospati, Bendo, Kawedanan, dan Takeran. Wilayah bergelombang terletak di Kecamatan Panekan dan Poncol. Sedangkan daerah yang terjal/perbukitan sebagian besar terletak di Kecamatan Plaosan.

B. Jenis Tanah

Sebagian besar wilayah Kabupaten Magetan terbentuk dari hasil gunung api kwarter muda yang terdiri dari *lereccia*, *tuff*, dan *lakiri* yang mempunyai lapisan miring dan sejajar dengan lereng. Sebagian lagi terdiri dari vulkanik, yang merupakan hasil perombakan dari mineral yang lebih tua, yang terdiri dari *lereccia*, *tuff*, *pairi*, dan *lava andesit*, yang tersebar di permukaan dengan komposisi mineral endapan vulkanik berbutir kasar. Jenis tanah yang ada di Kabupaten Magetan terdiri dari:

- Wilayah Utara : *grumusol*, *alluvium* dan *hydrosol*
- Wilayah Timur : *grumusol*, *latosol*, *mediteran*, dan *alluvium*
- Wilayah Selatan : *mediteran*, *grumusol*, dan *andosol*
- Wilayah Tengah : *mediteran* dan *grumusol*

C. Kemiringan dan Kedalaman Tanah

Berdasarkan kondisi kemiringan tanah, wilayah Kabupaten Magetan terbagi atas :

- Kemiringan 0 – 2 % merupakan wilayah datar dengan luas 37.732,01 Ha atau 54,77% dari luas wilayah Kabupaten;



LAPORAN PENDAHULUAN PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

- Kemiringan 2 – 15 % merupakan wilayah landai dengan luas 10.199,40 Ha atau 14,81 % dari luas wilayah Kabupaten;
- Kemiringan 15 – 40 % merupakan wilayah bergelombang dengan luas 8.442,58 Ha atau 12,26% dari luas wilayah Kabupaten;
- Kemiringan 40 % merupakan wilayah bergelombang dengan luas wilayah 12.509,47 Ha atau 18,16 % dari luas wilayah Kabupaten.

Sedangkan dari segi kedalaman tanah, maka dominasi efektif tanah kurang dari 30 cm yang tercatat seluas 28.171,46 Ha atau sekitar 40,90 % dari luas wilayah Kabupaten Magetan dan terletak pada Kecamatan Poncol, Parang, Lembeyan, Kawedanan, Magetan, Bendo, Plaosan, Panekan, Sukomoro. Sedangkan efektif tanah lebih dari 90 cm luasnya sekitar 5.027 Ha atau 7,30 % dari luas kabupaten dan terdapat di Kecamatan Takeran, Sukomoro, Maospati, Kartoharjo, dan Karangrejo.

D. Klimatologi

Kabupaten Magetan terbagi dalam 2 musim, yaitu musim penghujan dan musim kemarau. Kabupaten Magetan memiliki iklim tropis dengan suhu antara 18,250C sampai dengan 31,450C. Curah hujan yang turun mencapai 1.446 mm per tahun di dataran tinggi dan 876 – 1.551 mm per tahun di dataran rendah. Jumlah hari hujan dan curah hujan terbanyak jatuh pada bulan Desember dengan rata-rata curah hujan adalah 278 mm/bulan. Keadaan curah hujan dan hari hujan di Kabupaten Magetan dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 4.2

Banyaknya Curah Hujan Terbesar dan Terkecil serta Rata-Rata Curah Hujan

Bulan	Curah Hujan Terkecil (mm)	Curah Hujan Terbesar (mm)	Rata-Rata Curah Hujan/ Bulan (mm)	Jumlah Hari Hujan (hh)
Januari	1	152	7	171
Februari	1	105	12	258
Maret	1	231	14	373
April	1	162	13	358
Mei	1	105	5	97
Juni	1	112	3	75
Juli	1	82	2	26
Agustus	-	-	-	-
September	-	-	-	-
Oktober	1	82	2	26



LAPORAN PENDAHULUAN PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Bulan	Curah Hujan Terkecil (mm)	Curah Hujan Terbesar (mm)	Rata-Rata Curah Hujan/ Bulan (mm)	Jumlah Hari Hujan (hh)
November	2	137	7	148
Desember	1	278	15	508

Sumber : Kabupaten Magetan Dalam Angka, 2019

E. Hidrologi

Kabupaten Magetan banyak sekali memiliki sumber air tanah yang masih aktif, sehingga pada catchment dari beberapa sumber mata air tersebut banyak dimanfaatkan oleh masyarakat untuk pertanian. Adapun sungai-sungai yang terdapat di Kabupaten Magetan ada 8 sungai, seperti disajikan pada tabel berikut:

Tabel 4.3

Nama dan Panjang Sungai di Kabupaten Magetan

No	Kecamatan	Nama Sungai	Panjang (km)
1	Plaosan, Poncol, Magetan, Sukomoro, Bendo, Jiwan Manguharjo	Gandong	138,10
2	Poncol, Plaosan, Magetan, Kawedanan, Takeran	Bringin	56,30
3	Sukomoro, Bendo, Maospati, Jiwan, Manguharjo	Semawur	47,10
4	Jiwan, Karangmojo. Kwadungan	Ngelang	43,10
5	Maospati, Jiwan, Barat, Kwadungan	Ulo	35,00
6	Sukomoro, Karangrejo. Barat, Geneng, Kwadungan	Purwodadi	124,60
7	Karangrejo, Barat, Geneng	Jungke	27,50
8	Panekan, Sukomoro, Karangrejo, Paron, Ngawi	Tinil	71,90

Sumber : Kabupaten Magetan Dalam Angka, 2019

4.2 ASPEK DEMOGRAFI KABUPATEN MAGETAN

4.2.1 Perkembangan Jumlah Penduduk

Penduduk adalah semua orang yang berdomisil di wilayah geografis suatu wilayah selama enam bulan atau lebih dan atau mereka yang berdomisili kurang dari enam bulan tetapi bertujuan menetap. Sehingga jumlah penduduk merupakan banyaknya prang yang menempati suatu wilayah dalam waktu tertentu. Kondisi demografis adalah kondisi suatu daerah atau wilayah tertentu. Aspek-aspek demografi



LAPORAN PENDAHULUAN PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

meliputi distribusi penduduk/kepadatan penduduk, jumlah penduduk, komposisi penduduk, pendidikan maupun kelas sosial/jenis pekerjaan. Keseluruhan aspek diuraikan sebagai berikut.

Berdasarkan gambar diatas dapat diketahui bahwa perkembangan jumlah penduduk Kabupaten Magetan 5 Tahun terakhir memiliki trend yang terus meningkat, Kebutuhan akan sumberdaya dan ruang/lahan akan semakin meningkat sejalan dengan peningkatan jumlah penduduk dan peningkatan aktivitas penduduk. Perubahan yang terjadi tersebut selain membawa dampak positif terhadap kemajuan wilayah juga akan membawa dampak negatif berupa penurunan kualitas lingkungan, terjadinya kesenjangan wilayah maupun kesenjangan sosial dan ekonomi. Peningkatan jumlah penduduk di suatu daerah juga erat hubungannya dengan kebutuhan sarana dan prasarana pelayanan baik di kelurahan maupun di kecamatan. Semakin banyak penduduk, kebutuhan sarana dan prasarana pelayanan di wilayah tersebut juga semakin banyak.

4.2.2 Kepadatan Penduduk

Kepadatan penduduk memberikan gambaran jumlah penduduk yang menempati suatu luasan tertentu (Km²). Kabupaten Magetan memiliki jumlah penduduk sebesar 691.939 jiwa yang terdiri dari 340.041 jiwa penduduk laki-laki dan 351.898 jiwa penduduk perempuan dengan sex ratio sebesar 96,63%. Dengan wilayah seluas 688,84 km², kepadatan penduduk wilayah Kabupaten Magetan sebesar 913,02 jiwa/km². Wilayah dengan penduduk terbanyak adalah Kecamatan Maospati 47.035 jiwa, dan wilayah dengan penduduk paling sedikit adalah Kecamatan Nguntoronandi 21.498 jiwa. Dilihat dari kepadatannya, wilayah dengan kepadatan tertinggi adalah Kecamatan Magetan sebesar 2.018 jiwa/km², sedangkan wilayah dengan kepadatan penduduk terkecil adalah Kecamatan Parang sebesar 541 jiwa/km². Dibawah ini adalah rician jumlah dan kepadatan penduduk pada setiap wilayah kecamatan.

Tabel 4.4

Jumlah Penduduk Kabupaten Magetan Menurut Kecamatan Tahun 2018

No	Kecamatan	Jumlah Penduduk	Kepadatan Penduduk	Rasio Jenis Kelamin
1	Poncol	31.139	565	100,99
2	Parang	45.488	541	96,92
3	Lambeyan	42.644	671	96,93
4	Takeran	39.496	1436	97,22



LAPORAN PENDAHULUAN PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

No	Kecamatan	Jumlah Penduduk	Kepadatan Penduduk	Rasio Jenis Kelamin
5	Nguntoronadi	21.498	1187	97,70
6	Kawedanan	43.472	992	94,19
7	Magetan	45.681	2018	94,41
8	Ngariboyo	39.920	880	98,09
9	Plaosan	52.195	731	100,73
10	Sidorejo	28.648	648	99,64
11	Panekan	57.908	771	98,16
12	Sukomoro	33.414	877	92,89
13	Bendo	42.700	886	93,02
14	Maospati	47.035	1764	94,13
15	Karangrejo	25.299	1521	95,18
16	Karas	37.453	1164	96,15
17	Poncol	31.574	1266	96,64
18	Parang	26.375	943	97,51
	Magetan	691.939	913	96,63

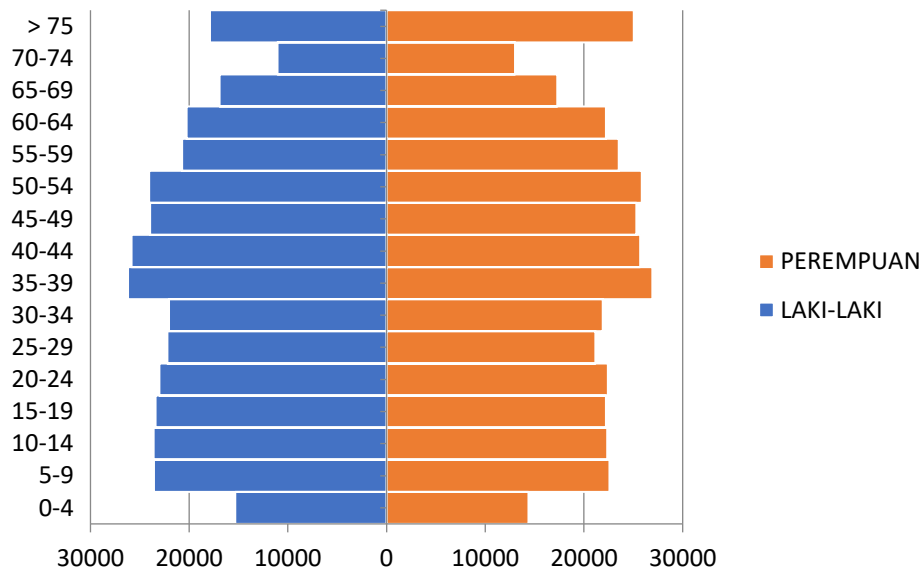
Sumber : Kabupaten Magetan Dalam Angka, 2019

4.2.3 Piramida Penduduk

Piramida penduduk merupakan gambaran struktur umur penduduk menurut jenis kelamin, yang tersusun oleh komponen kelahiran, kematian, dan perpindahan. Piramida penduduk ini dapat digunakan untuk menyusun perencanaan pembangunan dengan memperhatikan umur dan jenis kelamin dan juga berguna untuk mengevaluasi perkembangan kependudukan.



LAPORAN PENDAHULUAN PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN



Sumber : Kabupaten Magetan Dalam Angka, 2019

Gambar 4.2
Piramida Penduduk Kabupaten Magetan Tahun 2018

Gambar 4.2 menunjukkan bahwa Penduduk Kabupaten Magetan umur pada tahun 2018 didominasi oleh penduduk usia produktif (umur 15-64 tahun) mencapai 67,76%. Sedangkan penduduk usia muda (usia dibawah 15 tahun) sebesar 17,60% dan penduduk usia tua (65 tahun keatas) sebesar 14,62%. Tingginya penduduk usia produktif berpotensi sebagai modal pembangunan dalam mewujudkan tujuan pembangunan daerah.

4.2.4 Ketenagakerjaan

Usia kerja minimal yang diterapkan di Indonesia adalah usia 15 tahun. Hal ini mengacu pada hasil konvensi Internation Labour Organization (ILO). Saat ini jumlah Angkatan kerja yang ada di Kabupaten Magetan mencapai 393.126 orang dengan Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja (TPAK) sebesar 77,60% dimana tingkat partisipasi penduduk laki-laki lebih tinggi di banding penduduk perempuan. Seiring dengan hal tersebut tingkat pengangguran laki-laki juga lebih tinggi disbanding perempuan.

Tabel 4.5
Jumlah Penduduk Berumur 15 Tahun Keatas

Kegiatan Utama	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
Angkatan Kerja	210.004	183.122	393.126
Bekerja	200.735	176.981	377.716



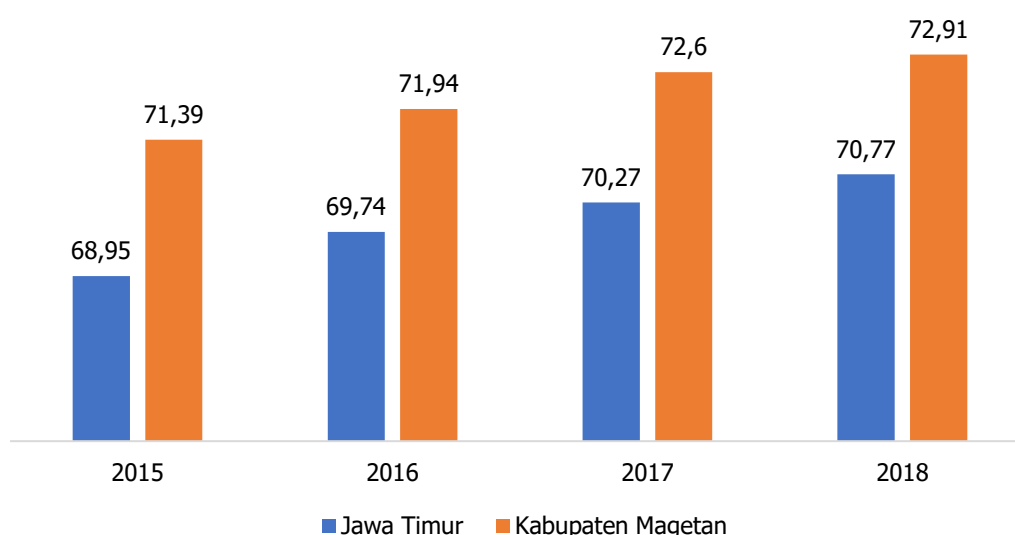
LAPORAN PENDAHULUAN PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Kegiatan Utama	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
Pengangguran Terbuka	9.269	6.141	15.410
Bukan Angkatan Kerja	33.812	79.661	113.473
Sekolah	15.485	18.937	33.882
Mengurus Rumah Tangga	8.871	52.016	60.887
Lainnya	9.456	9.248	18.704
Jumlah	243.816	262.783	506.599
TPAK	86,13	69,69	77,60
TPT	4,41	3,35	3,92

Sumber : Kabupaten Magetan Dalam Angka, 2019

4.2.5 Pembangunan Manusia

Selama 4 tahun terakhir, Indeks Pembangunan Manusia (IPM) Kabupaten Magetan selalu berada pada kategori tinggi dan menunjukkan tren meningkat. Selama kurun waktu itu pula IPM Kabupaten Magetan selalu berada diatas rata-rata Jawa Timur. Dalam perhitungan IPM digunakan beberapa komponen yaitu, indeks harapan hidup, indeks pendidikan dan indeks pengeluaran perkapita yang disesuaikan. Angka IPM yang dihasilkan dapat digunakan untuk mengukur tingkat pencapaian pembangunan manusia di suatu daerah dan dapat merepresentasikan kesempatan masyarakat untuk mengakses hasil dari suatu proses pembangunan di suatu daerah.



Sumber : Kabupaten Magetan Dalam Angka, 2019

Gambar 4.3
Indeks Pembangunan Manusia (IPM)



LAPORAN PENDAHULUAN PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

4.3 ASPEK EKONOMI KABUPATEN MAGETAN

Untuk mengetahui tentang gambaran kondisi ekonomi dapat dilihat dari beberapa indikator yang meliputi potensi unggulan daerah, pertumbuhan ekonomi sektoral, produk Domestik Regional Bruto (PDRB) dan kontribusi sektoral.

4.3.1 Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)

Pertumbuhan perekonomian daerah secara umum dapat dilihat dari indikator perkembangan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB). PDRB disajikan dalam dua bentuk yaitu Atas Dasar Harga Berlaku (ADHB) dan Atas Dasar Harga Konstan (ADHK). PDRB atas dasar harga berlaku menggambarkan nilai tambah barang dan jasa yang dihitung menggunakan harga pada tahun berjalan, sedangkan PDRB atas dasar harga konstan menunjukkan nilai tambah barang dan jasa tersebut yang dihitung menggunakan harga yang berlaku pada satu tahun tertentu sebagai tahun dasar. PDRB menurut harga berlaku digunakan untuk mengetahui kemampuan sumber daya ekonomi, pergeseran dan struktur ekonomi suatu daerah. Sementara itu, PDRB konstan digunakan untuk mengetahui pertumbuhan ekonomi secara riil dari tahun ke tahun atau pertumbuhan ekonomi yang tidak dipengaruhi oleh faktor harga.

Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) pada dasarnya merupakan cerminan produktivitas (nilai tambah) yang dihasilkan dari aktivitas ekonomi yang berlangsung selama satu tahun di suatu daerah tertentu. Besaran PDRB tersebut dapat digunakan sebagai salah satu tolak ukur ekonomi suatu wilayah. Selain itu, besaran PDRB juga dapat digunakan untuk mengetahui pertumbuhan ekonomi dan struktur ekonomi. PDRB ADHB Kabupaten Magetan Tahun 2018 disajikan dalam tabel berikut:

Tabel 4.6

PDRB Atas Dasar Harga Berlaku Kabupaten Magetan

	Lapangan Usaha	2017	2018
A	Pertanian, Kehutanan dan Perikanan	5.242.071,4	5.414.130,6
B	Pertambangan dan Penggalian	222.912,8	206.944,5
C	Industri Pengolahan	1.862.941,2	1.335.914,4
D	Pengadaan Listrik dan Gas	9.042,6	9.979,3
E	Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	29.298,1	31.117,1
F	Konstruksi	1.307.689,7	1.421.711,1



LAPORAN PENDAHULUAN PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

	Lapangan Usaha	2017	2018
G	Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Motor	2.506.985,7	2.811.749,6
H	Transportasi dan Pergudangan	241.485,2	267.213,4
I	Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	735.665,2	814.647,6
J	Informasi dan Komunikasi	1.066.578,6	1.143.687,5
K	Jasa Keuangan dan Asuransi	443.851,3	474.024,6
L	Real Estate	221.399,2	2410897,5
M,N	Jasa Perusahaan	55.312,1	61.911,6
O	Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	1.253.383,3	1.397.048,0
P	Jasa Pendidikan	662.751,8	706.888,5
Q	Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	144.231,7	155.873,4
R,S,T,U	Jasa Lainnya	528.675,8	584.732,8
	PDRB	17.343.369,2	17.673.223,9

Sumber : Kabupaten Magetan Dalam Angka, 2019

Nilai Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) atas dasar harga berlaku Kabupaten Magetan berturut-turut tahun 2017-2018 adalah Rp 17.197 triliun dan Rp.17.673 triliun. PDRB tahun 2018 mengalami peningkatan dari tahun 2017, yaitu sekitar 2,76 persen. Sektor pertanian, sektor perdagangan, industry pengolahan merupakan sektor-sektor yang memberikan kontribusi cukup besar bagi PDRB Kabupaten Magetan, yaitu sebesar 57,08 persen pada tahun 2018. Sektor pertanian memberikan nilai tambah bruto sebesar Rp. 5,413 triliun atau 30,63 persen, sektor perdagangan besar dan eceran, reparasi mobil dan sepeda motor dengan nilai bruto sebesar Rp. 2,881 triliun atau sebesar 15,91 persen, dan sector industry pengolahan dengan nilai bruto Rp. 1,862 triliun atau sekitar 10,54 persen. Sektor dengan kontribusi paling kecil yaitu sektor pengadaan listrik dan gas sebesar 0,06 persen.

Sedangkan laju pertumbuhan sektoral menunjukkan pertumbuhan produksi barang dan jasa di suatu wilayah perekonomian dalam selang waktu tertentu. Laju pertumbuhan ekonomi berguna untuk a) mengukur kemajuan ekonomi sebagai hasil pembangunan nasional; b) sebagai dasar pembuatan proyeksi atau perkiraan penerimaan negara untuk perencanaan pembangunan nasional atau sektoral dan regional; c) sebagai dasar pembuatan prakiraan bisnis, khususnya persamaan



LAPORAN PENDAHULUAN PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

penjualan. Laju pertumbuhan sektoral PDRB Kabupaten Magetan selama 3 tahun terakhir dapat dilihat dalam Tabel berikut.

Tabel 4.7
Laju Pertumbuhan PDRB ADHB

No	Lapangan Usaha	Laju Pertumbuhan		
		2016	2017	2018
A	Pertanian, Kehutanan dan Perikanan	33,67	32,07	30,63
B	Pertambangan dan Penggalian	1,55	1,54	1,55
C	Industri Pengolahan	9,65	10,06	10,54
D	Pengadaan Listrik dan Gas	0,05	0,06	0,06
E	Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	0,18	0,18	0,18
F	Konstruksi	7,77	8,00	8,04
G	Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Motor	14,76	15,34	15,91
H	Transportasi dan Pergudangan	1,40	1,48	1,51
I	Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	8,38	8,33	8,94
J	Informasi dan Komunikasi	7,98	7,29	7,21
K	Jasa Keuangan dan Asuransi	7,65	4,46	4,96
L	Real Estate	5,27	4,43	6,07
M,N	Jasa Perusahaan	5,31	5,68	7,34
O	Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	3,46	3,59	4,71
P	Jasa Pendidikan	5,81	5,40	5,72
Q	Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	5,25	6,25	7,79
R,S,T,U	Jasa Lainnya	5,04	5,91	6,38

Sumber : Kabupaten Magetan Dalam Angka, 2019

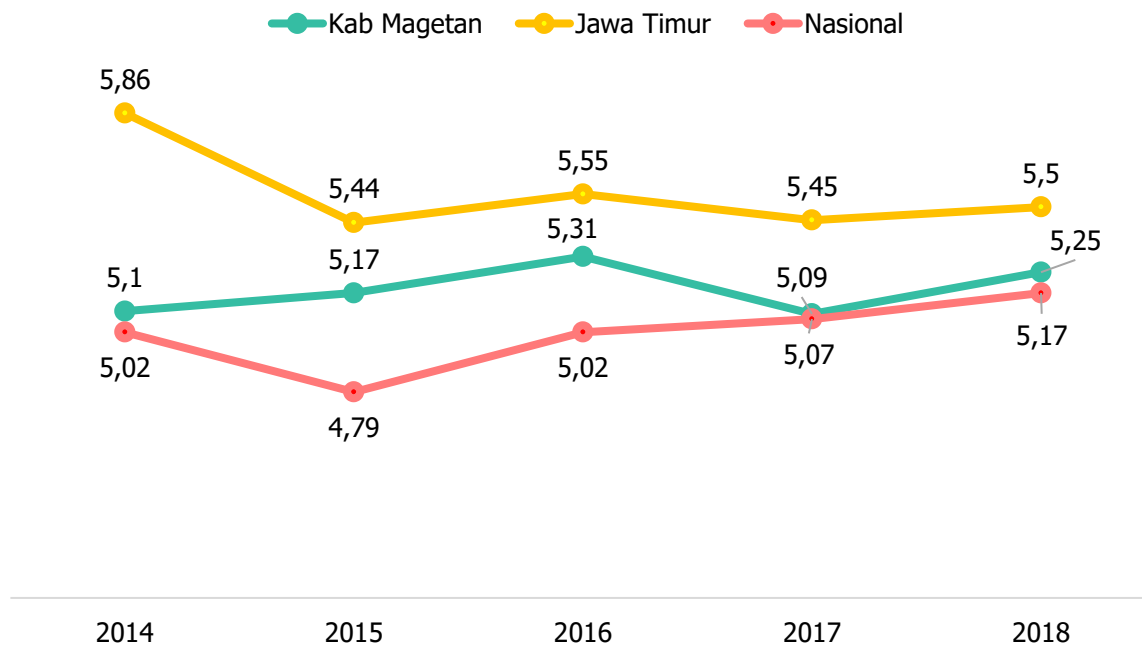
Tabel 4.7 menjelaskan bahwa berdasarkan komponen pembentuknya, 17 kategori lapangan usaha pembentuk PDRB Kabupaten Magetan pada tahun 2018 mayoritas mengalami pertumbuhan positif terkecuali pada Pertanian, kehutanan dan perikanan serta informasi dan komunikasi. Kategori yang mengalami pertumbuhan ekonomi tertinggi selama tahun 2018 yaitu kategori pertanian, kehutanan dan perikanan.



LAPORAN PENDAHULUAN PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

4.3.2 Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten Magetan

Pertumbuhan Ekonomi dapat diukur berdasarkan perkembangan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) suatu daerah. Pertumbuhan ekonomi Kabupaten Magetan Tahun 2014-2018 jika dibandingkan dengan pertumbuhan ekonomi Jawa Timur dan Nasional dapat dilihat dalam Gambar dibawah ini.



Sumber : Kabupaten Magetan Dalam Angka, 2019

Gambar 4.4
Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten Magetan

Berdasarkan Gambar 4.4 Perkembangan ekonomi di Kabupaten Magetan pada tahun 2014-2018 mengalami fluktuatif, pada tahun 2014 pertumbuhan sebesar 5,1 %, Kemudian meningkat menjadi 5,17%. di tahun 2015. Tahun 2016 pertumbuhan ekonomi Kabupaten Magetan mengalami Kenaikan hingga menjadi sebesar 5,31 %. Pada tahun 2017 pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan kembali menjadi 5,09%. Namun pada tahun 2018 mengalami kenaikan menjadi 5,25%. Gambar 4.4 juga menginformasikan bahwa pertumbuhan ekonomi Kabupaten Magetan selalu berada di atas pertumbuhan ekonomi nasional.

4.4 PERTANIAN

Sekitar 40,72 persen penduduk Kabupaten Magetan bekerja di sektor pertanian. Pertanian tanaman pangan, terutama tanaman padi merupakan jenis terbanyak diusahakan para petani. Produksi padi tahun 2017 sebanyak 343 ribu ton,



LAPORAN PENDAHULUAN PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

atau naik 1,66 persen dibanding tahun 2016. Kenaikan terjadi karena bertambahnya luas panen tanaman padi dari 52,73 ribu hektar pada tahun 2016, menjadi 53,44 ribu hektar pada tahun 2017. Selain padi, produk tanaman palawija juga banyak diusahakan para petani. Produksi tanaman palawija yang cukup tinggi adalah jagung 99,44 ribu ton, ubi kayu sebanyak 80,12 ribu ton, dan ubi jalar 40,66 ribu ton. Sebagai daerah pegunungan berhawa dingin, Kabupaten Magetan merupakan wilayah penghasil sayur-sayuran dan buah-buahan. Luas Panen sayuran terbanyak seperti kubis 237,9 hektar, wortel 191,89 hektar dan bawang daun 93,92ribu hektar. Sedangkan untuk produk buah-buahan yang terbanyak adalah jeruk, mangga dan pisang.

Tabel 4.8
Statistik Tanaman Padi Palawija

Uraian	2015	2016	2017
Padi			
Luas Panen	48.678	52.730	53.439
Produksi (ton)	310.111	337.071	342.677
Jagung			
Luas Panen	13.721	15.208	14.684
Produksi (ton)	89.761	105.272	99.438
Kedelai			
Luas Panen	2.427	2.625	1.605
Produksi (ton)	5.364	3.376	2.498
Kacang Tanah			
Luas Panen	4.598	4.846	4.705
Produksi (ton)	9.059	8.878	9.580
Ubi Kayu			
Luas Panen	1.968	2.392	2.534
Produksi (ton)	87.834	99.598	80.123
Ubi Jalar			
Luas Panen	1.980	1.768	1.125
Produksi (ton)	79.957	69.744	40.661

Sumber : Kabupaten Magetan Dalam Angka, 2019

4.5 PETERNAKAN



LAPORAN PENDAHULUAN PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Populasi ternak besar, terutama sapi potong mengalami kenaikan dari 110.228 ekor pada tahun 2016, menjadi 117.559 ekor pada tahun 2017. Seluruh populasi ternak baik ternak besar maupun ternak kecil mengalami peningkatan. Ada dua macam budidaya sapi di Kabupaten Magetan, yaitu penggemukan dan pengembangbiakan. Untuk penggemukan sapi potong dengan lama budidaya hanya beberapa bulan, produk yang dihasilkan sebagian besar untuk memenuhi kebutuhan di luar wilayah kabupaten. Dalam rangka memenuhi kebutuhan bibit sapi potong yang selama ini sebagian masih didatangkan dari luar Kabupaten Magetan, dilakukan inseminasi buatan pada sapi potong. Pada tahun 2017 dari sekitar 36,64 ribu akseptor mampu dilahirkan hampir 20 ribu ekor sapi anakan. Populasi ternak unggas terbesar tahun 2017 adalah ayam pedaging mencapai 16,63 juta ekor, ayam petelur 2,8 juta ekor dan ayam kampung 589 ribu ekor. Dari ayam ras petelur dihasilkan 22,23 ribu ton telur atau turun sekitar 10,93 persen dibanding tahun 2016. Produksi daging dari sapi potong sebanyak 982 ton, ayam pedaging 6.024 ton sedangkan dari ayam petelur 1.256 ton dan ayam kampung sebesar 557 ton.

Tabel 4.9
Statistik Peternakan Kabupaten Magetan

Uraian	2016	2018
Ternak Besar		
Sapi	110.228	117.559
Sapi Perah	236	291
Kerbau	156	164
Kuda	181	198
Ternak Kecil		
Kambing	38.376	40.864
Domba	33.380	34.763
Babi	9.426	9.932

Sumber : Kabupaten Magetan Dalam Angka, 2019

4.7 INDUSTRI

Dalam struktur ekonomi Kabupaten Magetan, lapangan usaha kategori industri pengolahan berkontribusi sebesar 10,06 persen. Industri pengolahan di Kabupaten Magetan sebagian besar berskala kecil dan rumah tangga, sedangkan untuk skala industri sedang berjumlah 27 unit usaha dan industri besar hanya 4 unit usaha. Berdasarkan jenis usaha, yang terbanyak adalah industri makanan dan minuman,



LAPORAN PENDAHULUAN PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

industri barang dari tanah liat seperti genteng dan batu bata, industri kulit dan industri anyaman. Dari sisi pertumbuhan, kategori ini mempunyai pertumbuhan cukup tinggi dibanding kategori lainnya. Tahun 2017 kategori ini mampu tumbuh 8,83 persen, di atas pertumbuhan ekonomi Kabupaten Magetan yang besarnya 5,09 persen. Jumlah usaha industri yang terdaftar di Disperindag Kabupaten Magetan pada tahun 2016 mencapai 15.895 unit usaha, dengan jumlah tenaga kerja 43.402 orang atau rata-rata setiap usaha mampu menampung 2,73 orang tenaga kerja.

Tabel 4.10

Statistik Industri Kabupaten Magetan

Uraian	2015	2016	2017
Nilai Tambah (Milirar Rupiah)	1.335,26	1.465,92	1.643,49
Kontribusi terhadap PDRB (%)	9,62	9,65	10,06
Pertumbuhan (%)	5,18	5,72	8,83
Jumlah Usaha (Unit)	15.247	15.325	15.895
Jumlah Tenaga Kerja (orang)	39.082	39.852	43.402

Sumber : Kabupaten Magetan Dalam Angka, 2019

4.8 PARIWISATA KABUPATEN MAGETAN

Sebagai salah satu daerah tujuan wisata di Jawa Timur bagian barat, Kabupaten Magetan mempunyai ikon wisata alam Telaga Sarangan. Dengan udara yang sejuk, nuansa alam pegunungan yang indah dan ketersediaan sarana akomodasi yang memadai, tempat ini mampu menjadi daya tarik wisatawan dalam dan luar negeri. Sarana akomodasi yang tersedia di Kabupaten Magetan sekitar 142 buah, baik hotel maupun pondok wisata. Tingkat Penghunian Kamar (TPK) pada tahun 2017 sebesar 10,72 persen dan Guest Per Room atau rata-rata kamar yang terjual dihuni 2,43 orang. Jumlah tamu yang menginap selama tahun 2017 di sarana akomodasi sebanyak 80.202 orang. Lokasi wisata Telaga Sarangan yang berada di lereng Gunung Lawu dikelilingi pula dengan tempat wisata lain seperti air terjun, bumi perkemahan, puncak Lawu dan camping ground. Jumlah pengunjung Telaga Sarangan pada tahun 2016 sebanyak 856 ribu pengunjung, kemudian naik sekitar 7,59 persen pada tahun 2017 menjadi 921 ribu pengunjung dan pada tahun 2018 mengalami penurunan sebesar 850 ribu. Puncak



LAPORAN PENDAHULUAN PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

kunjungan wisatawan terjadi pada bulan Juli sebanyak 199 ribu dan pada bulan Januari sebanyak 174 ribu pengunjung.

Obyek wisata di Kabupaten tidak hanya Telaga sarangan namun banyak obyek wisata lain seperti tabel berikut:

Tabel 4.11

Jumlah Kunjungan Obyek Wisata di Kabupaten Magetan

No	Obyek Wisata	2017	2018
1	Telaga Sarangan	921.031	850.324
2	Air Terjun Ngadiloyo	48.739	3.034
3	Telaga Wahyu	27.021	24.741
4	Air Terjun Waton	1.477	1.213
5	Bumu Perkemahan Mojosemi	N/A	365
6	Puncak Lwu	2.348	4.335
7	Candi Simbatan Wetan	1.343	125
8	Mojosemi	190.692	100.621
9	Bumi Perkemahan Sarangan	2.433	614
10	Taman Genilangit	N/A	90.374

Sumber : Kabupaten Magetan Dalam Angka, 2019



BAB V

HASIL DAN PEMBAHASAN

5.1 PROSPEKTUS BISNIS KABUPATEN MAGETAN

5.1.1 Pengembangan Bisnis Kabupaten Magetan

Kabupaten Magetan memiliki potensi wilayah yang berbasis pertanian yaitu berupa pertanian tanaman pangan, buah-buahan, sayuran. Namun tidak hanya pertanian saja, tetapi Kabupaten Magetan juga memiliki wisata alam yang sangat menarik salah satunya telaga sarangan yang sudah dikenal masyarakat sebagai ikon Kabupaten Magetan yang letaknya di Kecamatan Plaosan. Dibandingkan dengan wisata lainnya telaga sarangan memiliki jumlah pengunjung yang paling tinggi meskipun pada tahun 2018 mengalami penurunan jumlah wisatawan.

Tabel 5.1

Jumlah Kunjungan Obyek Wisata Kabupaten Magetan

No	Daya Tarik Wisata	2017	2018
1	Telaga Sarangan	921.031	850.324
2	Air Terjun Ngadiloyo	48.021	3.034
3	Telaga Wahyu	27.021	24.741
4	Air Terjun Waton Jaman	1.477	1.231
5	Bumi Perkemahan Mojosemi	N/A	365
6	Puncak Lawu	2.348	4.335
7	Candi Simbatan Wetan	1.343	125
8	Mojosemi	190.692	100.721
9	Bumi Perkemahan Sarangan	2.433	614
10	Taman Geni Langit	N/A	90.374

Sumber: BPS 2019

Sebelumnya, peneliti telah melakukan prasurvey mengenai pengembangan Kabupaten Magetan untuk lokasi atau wisata mana yang akan di kembangkan sehingga dapat menarik wisatawan dari lokal maupun regional. Sehingga menghasilkan data sebagai berikut :



LAPORAN AKHIR
PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Tabel 5.2

Opsi Lokasi Project Prospektus Di Kabupaten Magetan

Kategori	Telaga Sarangan	Telaga Wahyu	Ex RM Duta
Status Lokasi	Milik Pemerintah Daerah dan Perhutani	Milik Pemerintah Daerah dan Perhutani	Milik Pemerintah
Lahan Pengembangan	Lahan tidak tersedia	Lahan tersedia	3.685 m ²
Listrik	Tersedia	Tersedia	Tersedia
Air	Tersedia	Tersedia	Tersedia
Telekomunikasi	Tersedia	Tersedia	Tersedia
Atraksi	Tunggang kuda, Speed Bood	Becak air, pemancingan	Tidak tersedia
Fasilitas	Hotel, toko oleh-oleh, toilet, taman	Toko oleh-oleh, toilet, warung makan	Hanya bangunan bekas rumah makan
Sosial	Konflik social tinggi	Konflik social rendah	Konflik social rendah
Jumlah Pengunjung	Jumlah kunjungan wisatawan paling tinggi	Jumlah kunjungan sekitar 24.000	Tidak ada data kunjungan
Keunggulan	Menjadi icon Kab Magetan	-	-







Sumber : Hasil Prasuevey, 2019

Dari ketiga lokasi diatas rata-rata lahan yang ada milik pemerintah daerah dengan perhutani. Sumber daya pendukung seperti listrik, air, telekomunikasi tersedia pada ketiga opsi lokasi tersebut sehingga pada saat pengembangan wisata tidak perlu dikhawatirkan untuk masalah sumber daya pendukung tersebut. Pada lokasi Ex Rumah Makan Duta belum terdapat atraksi di dibandingkan dengan lokasi wisata Telaga Sarangan dan Telaga Wahyu. Tidak adanya atraksi di lokasi Ex Rumah Makan Duta bisa menjadi peluang untuk dijadikan wisata baru mendukung wisata yang ada di Kabupaten Magetan khususnya Kecamatan Plaosan.



**LAPORAN AKHIR
PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN**

**Tabel 5.3
Gambar Lokasi Eksisting**

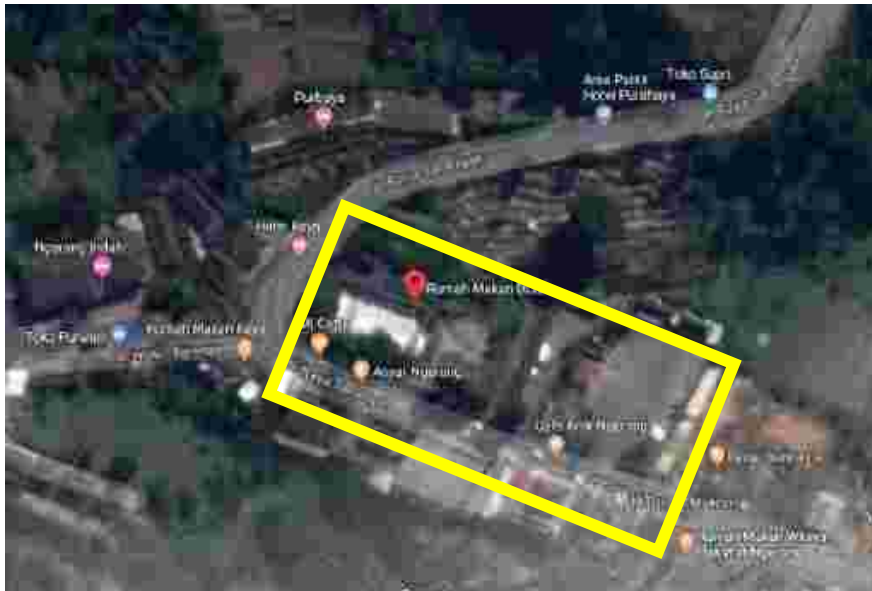
Lokasi	Gambar	
Telaga Sarangan		
Telaga Wahyu		
Ex Duta		



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Berdasarkan hasil dari presurvey tersebut maka lokasi yang dapat dilakukan untuk pengembangan adalah Ex Duta, hal ini dikarenakan bangunan yang sudah lama tidak terpakai dapat dikembangkan menjadi wisata baru atau atraksi baru di Kabupaten Magetan yang dapat menunjang wisata lainnya di Kecamatan Plaosan dan Kabupaten Magetan. Lokasi Ex Duta sudah diketahui luasan dan sudah diketahui lahan milik pemerintah sehingga secara aspek hukum dari sisi status lokasi sudah terpenuhi.

Lahan Ex Rumah Makan Duta berada di jalan Raya Sarangan Kecamatan Plaosan tepatnya sebelum obyek wisata Telaga Wahyu. Luasan area Ex Rumah Makan Duta 3.685m² dengan bangunan yang masih berdiri dan kolam renang. Untuk luasan Ex Terminal Ngerong sebesar 3.740 m². Lokasi Ex Rumah Makan Duta dengan Ex Terminal Ngerong bersebelahan.



Gambar 5.1
Rencana Lokasi Pengembangan

5.1.1.1 Latar Belakang

a. Potensi dan Peluang

Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan merupakan sebuah kecamatan yang berbatasan dengan Kabupaten Karanganyar Jawa Tengah. Pariwisata yang ada di Kecamatan Plaosan paling banyak pada wisata alam seperti telaga sarangan, telaga wahyu, mojosemi forest park, air terjun parang puen, air terjun tirtosari, air terjun Pundak kiwo, dan air terjun bidadari. Plaosan. kecamatan



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

yang berada di kabupaten Magetan dengan ketinggian rata-rata 100 dpl mempunyai suhu udara yang sejuk serta mempunyai potensi wisata yang mampu menarik wisatawan untuk berkunjung.

Wisata yang sering dikunjungi di Plaosan pastinya Telaga Sarangan . Telaga yang juga dikenal sebagai telaga pasir ini adalah sebuah telaga alami yang terletak di kaki Gunung Lawu, di Kecamatan Plaosan, Kabupaten Magetan, Jawa Timur. Berjarak sekitar 16 kilometer arah barat kota Magetan. Telaga ini luasnya sekitar 30 hektar dan berkedalaman 28 meter. Dengan suhu udara antara 18 hingga 25 derajat Celsius. 2 km sebelum sampai di sarangan para pengunjung pastinya melewati pemandangan alam yang pastinya indah yaitu Telaga Wahyu. Telaga Wahyu adalah telaga yang terletak di lereng Gunung Lawu, tepatnya di desa Ngerong Kabupaten Magetan.

Sehingga kawasan Kecamatan Plaosan banyak wisatawan yang melewati daerah tersebut sebelum berwisata ke Telaga Sarangan, dan menjadi peluang apabila sebelum menuju Telaga Sarangan maupun setelah berwisata di Telaga Sarangan beristirahat dan menikmati mini waterboom dan museum trik mata yang belum ada di Kabupaten Magetan khususnya daerah Kecamatan Plaosan.

b. Tantangan

Indonesia merupakan negara dengan iklim tropis dimana hanya ada dua musim yaitu musim hujan dan musim kemarau. Musim hujan terjadi karena bertiupnya angin musim barat dan terjadi antara bulan September hingga bulan Maret, musim penghujan sendiri biasanya berlangsung antara bulan Oktober hingga Februari. Sedangkan musim kemarau berlangsung bersamaan dengan bertiupnya angin musim timur yang berlangsung antara bulan maret hingga september. Sebagai negara tropis yang hanya memiliki dua musim saja maka setengah dari periodenya adalah musim penghujan. Dengan konsep semi outdoor maka hambatan utamanya adalah cuaca. Ketika musim panas foodcourt dengan konsep yang semi outdoor dan mini waterboom di outdoor adalah menjadi daya tarik tersendiri, namun ketika musim penghujan maka hal tersebut dapat menjadi kelemahan sehingga menjadi tantangan tersendiri untuk mengantisipasi hal tersebut.



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

5.1.1.2 Gambaran Pengembangan Teras Sarangan

Atraksi yang akan di kembangkan adalah berupa mini water boom, rest area dan museum trik mata. Mini water boom yang akan dikembangkan karena pada kondisi eksisting saat ini sudah terdapat kolam renang, sehingga dapat diperbaiki dan dijadikan mini waterboom untuk anak-anak. Rest area yang dikembangkan terdapat beberapa stand makanan dan UKM yang difungsikan untuk sebuah tempat beristirahat makan bersama dengan keluarga sebelum maupun sesudah berkunjung ke Telaga Sarangan sambil menikmati suasana dinginnya Kecamatan Plaosan dan melihat anak-anak berenang. Foodcourt merupakan sebuah tempat makan yang terdiri dari counter-counter makanan yang menawarkan aneka menu yang bervariasi. Foodocurt adalah area makan yang terbuka dan bersifat internal. Area ini biasanya terdapat di mall-mall atau pusat perbelanjaan, perkantoran modern, universitas atau sekolah-sekolah yang modern maupun tempat wisata. Pemilik Gedung biasanya memperkerjakan beberapa orang yang bertugas untuk mengelola dan menjalankan foodcourt di gedung miliknya. Selain mampu untuk menarik perhatian banyak pelanggan, foodcourt juga bisa menjadi salah satu ajang untuk membuka pusat keramaian yang sangat efektif. Ada beberapa hal yang perlu diperhatikan untuk membuka foodcourt. Biasanya foodcourt banyak dijumpai dalam pusat perbelanjaan dan tempat-tempat rekreasi, pada pusat perbelanjaan foodcourt diletakkan pada lantai paling atas dengan tujuan pemerataan sektor penjualan dilantai lainnya, sedangkan dalam tempat wisata foodcourt biasanya di letakan pada tempat dengan view yang baik, tujuannya adalah untuk memfasilitasi pengunjung dan sebagai daya Tarik foodcourt itu sendiri. Pengembangan Teras Sarangan ini mengusung tema semi outdoor sehingga tidak menghilangkan suasana alam yang sudah ada. Pengunjung dapat bersantai di area foodcourt setelah berkeliling kebun belimbing dan menunggu anak-anak berenang dan bermain.



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN



Gambar 5.2
Brechmark Foodcourt



Gambar 5.3
Brechmark Mini Waterboom

Tidak hanya mini water boom yang disajikan, namun juga terdapat museum trik mata, dimana di dalam museum tersebut dapat berswafoto yang dapat menipu mata. Wahana permainan yang belum ada di Kabupaten Magetan adalah Museum Trik Mata, museum ini menampilkan background foto tiga dimensi (3D). Berbagai tema lukisan yang ditampilkan bisa berupa alam, publik figure, superhero, olahraga, ornament dan lain-lain. Yang menarik dari museum ini adalah seluruh background foto 3D yang menjadi koleksi museum yang menarik. Keseluruhan lukisan terlihat seolah nyata yang dapat menipu mata, sesuai dengan namanya trik mata. Setiap pengunjung bisa bebas untuk berfoto dengan berbagai tema lukisan tipuan mata tersebut. Background yang digunakan merupakan gambar yang memang sudah diatur dalam suatu sudut pandang



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

yang sedemikian rupa dan angle yang digunakan sama dengan pandangan mata. Apabila angle yang digunakan tidak tepat maka foto yang dihasilkan tidak berkesan 3D.



Gambar 5.4
Benchmark Museum Trik Mata

5.1.1.3 Analisis Kelayakan Teras Sarangan

A. Analisis Aspek Non Finansial

1. Aspek Pasar dan Pemasaran

Aspek pasar dan pemasaran menempati prioritas utama dalam suatu studi kelayakan proyek. Daya proyek untuk memberikan keuntungan (profitability) merupakan titik terpenting dari studi kelayakan, tetapi masalah dasar dari hal ini berasal dari faktor permintaan pasar akan produk yang dihasilkan. Untuk meningkatkan permintaan maka pemasaran Pengembangan Kabupaten Magetan perlu difokuskan pada sasaran yang akan dituju.

Jumlah wisatawan yang datang ke Kabupaten Magetan paling banyak mengunjungi Telaga sarangan karena Telaga Sarangan masih menjadi ikon wisata di Kabupaten Magetan. Di Kabupaten Magetan banyak sekali wisata alam karena Kabupaten Magetan khususnya kecamatan plaosan berada di kaki gunung lawu sehingga memiliki suhu udara yang dingin. Wisata yang saat ini telah dibangun adalah taman refugia dimana terdapat bunga-bunga yang dapat menjadi spot foto bagi wisatawan.



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Strategi pemasaran yang tepat diperlukan untuk mencapai sasaran yang dituju sehingga program pemasaran yang dilakukan dapat tepat sasaran. Strategi pemasaran dilakukan meliputi segmentasi dan targeting.

a) Segmentasi

Segmentasi pasar adalah usaha pemisahan pasar menjadi beberapa kelompok pembeli menurut jenis produk tertentu. Setiap perusahaan menetapkan berbagai cara yang berbeda dalam memisahkan pasar, kemudian mengembangkan profil dari setiap segmen dan menentukan daya tarik masing-masing segmen. Area Pengembangan rest area memiliki segmen pasar pria dan wanita usia anak-anak hingga dewasa. Fasilitas yang disediakan pada pengembangan Teras Sarangan dapat dinikmati oleh anak-anak hingga dewasa baik laki-laki maupun perempuan.

b) Targeting

Targeting adalah suatu tindakan memilih satu atau lebih segmen pasar yang akan dimasuki. Penetapan target pasar dapat dilakukan dengan mengevaluasi kelebihan setiap segmen yang kemudian diberikan perhatian khusus untuk dilayani. Berdasarkan pembagian segmen pasar yang telah disebutkan sebelumnya, maka target pasar yang dipilih adalah wisatawan baik domestik maupun mancanegara usia remaja hingga dewasa. Sedangkan strategi pemasaran dapat dilakukan sebagai berikut :

- Strategi Produk

Produk adalah suatu barang atau jasa yang ditawarkan dan dapat memberi kepuasan dari keinginan dan kebutuhan konsumen. Produk pembangunan Teras Sarangan yaitu jasa. Produk jasa yang ditawarkan pada Teras Sarangan berupa area tempat santai, berkumpul dengan keluarga menikmati makanan dan minuman, melihat anak-anak berenang dan berswafoto di museum.

- Strategi Harga

Harga adalah satu-satunya variabel strategi pemasaran yang secara langsung menghasilkan pendapatan. Penentuan harga suatu produk merupakan keputusan penting dari suatu perusahaan. Oleh karena itu,



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

penempatan harga harus sebanding dengan penawaran nilai kepada pelanggan.

- Strategi Promosi

Promosi pada hakikatnya merupakan suatu bentuk komunikasi yang mencoba mempengaruhi perilaku konsumen. Peran promosi adalah menjelaskan atau menginformasikan kepada konsumen mengenai karakteristik dan keunggulan dari produk yang dimiliki (Perdanawati, 1999).

Sebagai industri baru, kegiatan promosi merupakan hal utama yang dilakukan oleh Teras Sarangan untuk mengenalkan pada masyarakat. Secara tidak langsung kegiatan promosi wisata ini banyak terbantu dari adanya liputan dari beberapa media elektronik dan cetak seperti TV, internet, dan media massa. Selain itu perusahaan juga melakukan promosi melalui media sosial baik facebook, instagram, dan lainnya. Strategi pameran dan kunjungan langsung atau sosialisasi ke lokasi pemasaran merupakan cara yang cukup efektif untuk menarik minat konsumen. Promosi industri pariwisata ini dapat dilakukan dengan mengikuti pameran yang dicantumkan dalam brosur promosi Pengembangan Teras Plaosan.

2. Aspek Teknis

Arah pengembangan Prospektus Bisnis Kabupaten Magetan adalah yaitu pengembangan potensi Teras Plaosan. Konsep project Teras Sarangan ini berbasis pariwisata yaitu dengan mengembangkannya menjadi Teras Plaosan, kolam renang, mainan anak-anak, yang dilengkapi dengan fasilitas tempat makan. Kebutuhan ruang project ini yaitu untuk kegiatan penerimaan, kegiatan rekreasi, kegiatan penunjang, kegiatan pengelolaan Theme Park, service room, serta wahana permainan. Warna bangunan dapat disesuaikan dengan perpaduan warna alam atau dapat digunakan warna alami material.

Material bangunan terdiri dari material baja dan beton bertulang, material lokal (kayu, batu kali, batu alam, dan lain-lain) dengan memasukkan ornamen khas setempat. Warna bangunan menggunakan warna alami material. Struktur menyesuaikan kondisi lahan. Pengembangan Teras Sarangan berbasis eco



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

theme park yang mana meminimalisir dan mencegah kerusakan ekosistem tanah setempat. Rangka utama menggunakan struktur baja dan beton bertulang (rigid frame), sedangkan bangunan pendukungnya menggunakan struktur kayu dan batu alam, sebagian atap bangunan menggunakan struktur rangka kayu dan baja ringan dengan penutup atap menggunakan genteng dengan model atap setempat. Amenitas (Prasarana Umum, Fasilitas Umum, Fasilitas Pariwisata) meliputi pembangunan berbagai sarana dan prasarana baik fasilitas utama maupun fasilitas pendukung; penataan lahan parkir supaya tidak merusak lingkungan dan merusak pemandangan. Dengan menggunakan pagar hidup pada pembatas lahan parkir sehingga kendaraan tertutup dengan tanaman sehingga tidak merusak pemandangan.

3. Aspek Manajemen

a. Struktur Organisasi

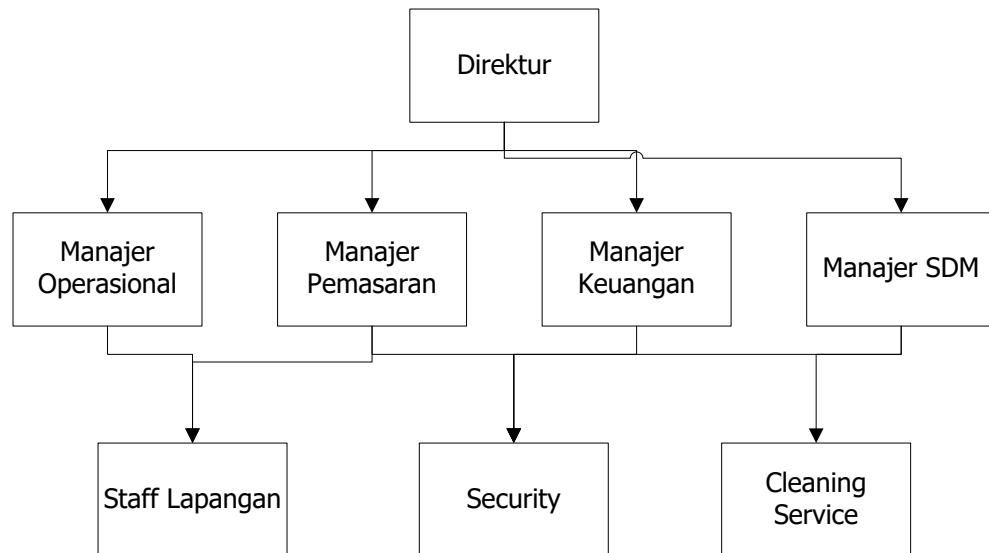
Salah satu cara agar organisasi mencapai kemampuan mengelola suatu perusahaan yang baik adalah menentukan struktur formal organisasi. Struktur organisasi adalah susunan dan hubungan antara bagian dan posisi dalam perusahaan. Struktur organisasi menjelaskan pembagian aktivitas kerja, serta memperhatikan fungsi dan aktivitas tersebut sampai dalam perusahaan. Struktur organisasi juga memperlihatkan tingkat spesialisasi aktivitas tersebut dan menjelaskan hierarki serta susunan kewenangan sampai pada hubungan laporan. Adanya struktur organisasi yang jelas akan memudahkan dalam sistem koordinasi antar anggota, sehingga masing-masing anggota mengetahui tugasnya secara jelas. Beberapa faktor yang menentukan struktur organisasi, yaitu strategi dan struktur organisasi, teknologi, SDM, dan kapasitas produksi sebagai penentu struktur (Umar, 2001).

Secara garis besar rencana pengelolaan Pengembangan Teras Sarangan yang dapat digolongkan menjadi dua kegiatan yakni core activity dan supporting activity. Core activity perusahaan meliputi kegiatan manajemen perusahaan seperti manajemen keuangan, sumber daya manusia, operasional dan manajemen pemasaran. Kegiatan keuangan terdiri dari kegiatan pendanaan, pembukuan, dan pengendalian arus kas perusahaan,



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

sedangkan kegiatan pemasaran terdiri dari kegiatan follow-up order, promosi dan pemasaran hasil produksi, termasuk transportasi dan pendistribusiannya. Kegiatan dari supporting activity perusahaan terdiri dari kegiatan operasional meliputi kegiatan-kegiatan operasional. Berikut ini merupakan struktur organisasi Pengembangan Teras Plaosan.



Gambar 5.5

Struktur Organisasi Pengembangan Teras Plaosan

b. Kebutuhan Tenaga Kerja

Tenaga kerja yang digunakan dalam Pengembangan Teras Sarangan dapat diklasifikasikan menjadi tenaga kerja langsung dan tenaga kerja tidak langsung. Tenaga kerja langsung merupakan tenaga kerja yang secara langsung terlibat dalam proses pelayanan jasa, sedangkan tenaga kerja tidak langsung adalah tenaga kerja yang tidak berhubungan secara langsung dengan proses pelayanan jasa. Tenaga kerja langsung adalah pekerja (teknisi) sedangkan tenaga kerja tak langsung seperti Direktur, dan Manajer. Sedangkan di bagian pelayanan jasa terdapat dua tenaga kerja yang bertindak sebagai pekerja langsung. Perkiraan kebutuhan tenaga kerja dan kualifikasi yang dibutuhkan oleh industri ini dimasa yang akan datang seperti terlihat pada table 5.2



LAPORAN AKHIR
PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Tabel 5.4

Perkiraan Kebutuhan dan Kualifikasi Tenaga Kerja

No	Jabatan	Kualifikasi Pendidikan	Jumlah Orang
1	Direktur	S2	1
2	Manajer Operasional	S1	1
3	Manajer Pemasaran	S1	1
4	Manajer Keuangan	S1	1
5	Manajer SDM	S1	1
6	Staff Kantor	S1	5
7	Staff Lapangan	D3 sederajat	10
6	Cleaning Service	SMA Sederajat	5
7	Security	SMA Sederajat	2

c. Deskripsi Pekerjaan

Pada susunan struktur organisasi Pengembangan Teras Sarangan terintegrasi sangat sederhana yakni hanya terdapat Direktur, Manajer Keuangan, Manajer Operasional, Manajer SDM, Manajer Pemasaran, Staff Kantor, Staff Lapangan, Cleaning Service dan Security. Secara umum deskripsi tugas dan tanggung jawab perlu dilakukan sesuai dengan jabatan sebagai berikut:

Tabel 5.5

Deskripsi Pekerjaan

No	Jabatan	Deskripsi
1	Direktur	Sebagai penanggung jawab atas keseluruhan aktivitas dan kegiatan perusahaan
2	Manajer Operasional	<ul style="list-style-type: none">- Bertanggung jawab terhadap pelaksanaan, penyusunan rencana kerja dan anggaran operasional perusahaan.- Bertanggung jawab Mengawasi pengelolaan pelaksanaan kegiatan perusahaan- Bertanggung jawab Menjaga konsistensi kegiatan operasional pekerjaan.
3	Manajer Keuangan	<ul style="list-style-type: none">- Bertanggung jawab atas segala urusan administrasi yang mencakup pembukuan perusahaan dan <i>maintenance</i> perlengkapan



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

No	Jabatan	Deskripsi
		<ul style="list-style-type: none">- Bertanggung jawab terhadap keuangan perusahaan yang mencakup pembukuan, mengatur pemasukan dan pengeluaran perusahaan- Bertanggung jawab dengan hubungan kerjasama sengan pihak lain
4	Manajer Pemasaran	<ul style="list-style-type: none">- Membuat mengontrol kontiyuitas kualitas jasa- Membuat perencanaan pemasaran untuk tahun-tahun kedepan sekaligus menetapkan sistem pemasaran dan menjalin kerjasama dengan wisatawan industri pariwisata peternakan sapi terintegrasi- Mencari dan menjalin hubungan kerjasama dengan distributor- Bertanggung jawab terhadap usaha-usaha promosi produk dan mengikuti pameran- pameran bisnis
5	Manajer SDM	<ul style="list-style-type: none">- Tugas Melakukan perekrutan karyawan sesuai dengan kebutuhan perusahaan.- Menangani tugas administratif yaitu mengurus payroll, memproses permohonan cuti/izin, membuat jadwal kerja.- Memastikan lingkungan kerja aman dan menyenangkan- Berhubungan baik dengan karyawan
6	Staff Kantor	Mambantu manajer dalam melaksanakan pekerjaan yang berkaitan dengan divisi masing-masing
7	Staff Lapangan	Sebagai tenaga kerja langsung yang bertugas memandu para wisatawan yang melakukan kegiatan wahana permainan
8	Cleaning Service	Sebagai tenaga kerja langsung yang bertugas menjaga kebersihan area
9	Security	Sebagai tenaga kerja langsung yang bertugas menjaga keamanan dan ketertiban alur pelayanan

4. Aspek Sosial dan Lingkungan

Lokasi ExDuta berada di pinggir jalan dan dekat dengan permukiman warga setempat, sumber daya pendukung seperti air dan listrik tersedia karena dekat dengan permukiman warga setempat. Teras Sarangan yang akan di kembangkan tidak ada hewan buas sehingga tidak mengganggu dan



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

mengkhawatirkan bagi warga setempat sehingga masih aman di dekat permukiman warga.

Di Kabupaten Magetan sendiri belum terdapat Teras Sarangan sehingga dengan adanya Teras Sarangan maka akan menambah atraksi baru di Kabupaten Magetan

5. Aspek Hukum

Menurut Perpres No 44 Tahun 2016 Tentang Bidang Usaha Terbuka dan Tertutup untuk investasi proyek pengembangan Teras Sarangan masuk kedalam bidang usaha terbuka Pengusahaan obyek wisata alam diluar Kawasan konservasi dengan syarat penanaman modal asing (PMA) maksimal 67% dan penanaman modal dalam negeri maksimal 100%.

Status lahan rencana lokasi Pengembangan Teras Sarangan adalah bekas rumah makan ExDuta yang saat ini milik Pemerintah Kabupaten Magetan. Luasan lahan yang tersedia seluas 3.685 m² yang saat ini kosong.

Unsur legalitas yang perlu diperhatikan adalah mengurus izin mendirikan usaha taman rekreasi ke Dinas Pariwisata yaitu dengan melampirkan beberapa persyaratan diantaranya adalah ISUP (Izin Sementara Usaha Pariwisata) dan ITUP (Izin Tetap Usaha Pariwisata). Berikut adalah dokumen yang harus dilengkapi untuk mendapatkan ISUP adalah sebagai berikut.

- Bukti status tempat secara jelas
- Akta Pendirian Perusahaan jika usaha taman rekreasi Anda termasuk berbadan hukum
- Advice planning yang berasal dari Dinas Tata Kota
- Tidak berdekatan dengan tempat ibadah atau tempat pendidikan
- Surat keterangan yang menerangkan bahwa usaha tersebut tidak memberatkan lingkungan atau tetangga dengan diketahui oleh RT/RW/Lurah/camat setempat
- KTP (Kartu Tanda Penduduk) atau Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pimpinan perusahaan

Sedangkan persyaratan yang dibutuhkan untuk mendapatkan ITUP yaitu sebagai berikut :

1. IMB (Izin Mendirikan Bangunan)



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

2. Surat permohonan yang isinya berupa isian dan harus diisi secara lengkap
3. Surat Keterangan Domisili Perusahaan yang berasal dari lurah dan diketahui oleh camat yang bersangkutan
4. Izin Undang-undang gangguan atau disebut juga sebagai HO
5. Fotokopi ISUP (Izin Sementara Usaha Pariwisata)

Sedangkan izin untuk mendirikan hotel yaitu membutuhkan Tanda Daftar Usaha Penyedia Akomodasi, untuk mendapatkan Tanda Daftar Usaha Penyedia Akomodasi berikut adalah persyaratan yang harus dipenuhi :

1. Fotocopy KTP;
 2. Pas Photo ukuran 3×4 dengan latar belakang merah sebanyak 3 lembar;
 3. Fotocopy Izin Gangguan/HO;
 4. Fotocopy akta pendirian perusahaan yang mencantumkan usaha jasa penyediaan akomodasi;
 5. Keterangan tertulis mengenai : a) Perkiraan kapasitas penyediaan akomodasi yang dinyatakan dalam jumlah kamar; b) Fasilitas tersedia.
 6. Untuk hotel harus berbadan hukum PT;
 7. Surat kuasa dan fotocopy KTP penerima kuasa bagi pemohon yang pengurusan izinnya melalui jasa pihak lain.
 8. Map buffalo warna biru Secara legalitas, Kabupaten Magetan dapat mengeluarkan surat perijinan yang digunakan untuk operasionalisasi Pengembangan Teras Sarangan selama tidak melanggar peraturan perundangundangan.
6. Aspek Resiko Usaha
- Risiko usaha adalah suatu tindakan yang selalu dihubungkan dengan kemungkinan terjadinya kerugian yang tidak terduga dan tidak diharapkan. Pada pengembangan Teras Sarangan resiko yang ada adalah
- Force Manjure Risk atau resiko bencana alam dimana resiko ini diakibatkan oleh kejadian alam, termasuk juga resiko yang dikategorikan sebagai resiko act of god. Kejadian alam seperti curah hujan tinggi atau terjadinya bencana alam seperti gempa bumi yang



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

dapat mengganggu operasional pembangunan. Menurut Indeks Risiko Bencana, Kabupaten Magetan secara umum Indeks Risiko Bencana memiliki skor 153 yang dikategorikan Tinggi, bencana alam yang memiliki skor tinggi adalah bencana banjir, bencana gempa bumi kebakaran, longsor dan kekeringan.

- Resiko Konstruksi, kegiatan pada suatu proyek konstruksi membutuhkan sumber daya yang besar, tingkat penguasaan teknologi dan produk yang spesifik, karakteristik khusus dari proyek konstruksi ini mengandung potensi resiko yang tidak kecil. Ketidaktepatan pengadaan material dan peralatan (volume, jadwal, harga dan kualitas), ketidaktepatan pekerjaan konstruksi (jadwal dan kualitas) menyebabkan terhambatnya pembangunan pengembangan Teras Plaosan.

B. Analisis Finansial

Analisis aspek finansial dilakukan untuk menentukan rencana investasi melalui perhitungan biaya dan manfaat yang diharapkan, dengan membandingkan antara pengeluaran dan pendapatan. Hal ini perlu dilakukan untuk memperhitungkan kemungkinan keuntungan yang tinggi agar harapan untuk mendapatkan nilai lebih pada waktu mendatang dapat tercapai. Parameter yang berasal dari analisis sebelumnya antara lain adalah kapasitas produksi, pangsa pasar, teknologi yang dipakai, pilihan peralatan, jumlah tenaga kerja, fasilitas pendukung dan proyeksi harga-harga.

1. Biaya Investasi

Biaya investasi merupakan biaya yang diperlukan untuk pengembangan Teras Plaosan. Biaya investasi terbagi atas biaya investasi tetap dan biaya modal kerja. Biaya investasi tetap meliputi biaya perizinan, tanah dan bangunan, fasilitas penunjang, alat kantor, wahana permainan dan promosi. Total biaya investasi yang dibutuhkan untuk Pengembangan Teras Sarangan adalah sebesar Rp 8.234.664.750,-. Tabel 5.6 di bawah ini, menunjukkan rincian biaya Pengembangan Teras Sarangan Kabupaten Magetan.



LAPORAN AKHIR
PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Tabel 5.6
Biaya Investasi

No	Komponen	Nilai Total (Rp)
1	Biaya Prainvestasi	125.000.000
2	Tanah dan Bangunan	6.370.878.750
3	Fasilitas Penunjang	45.000.000
4	Peralatan	1.599.586.000
5	Alat Kantor	94.200.000
JUMLAH		8.234.664.750

Total biaya investasi mencapai Rp 8 Miliar yang terdiri dari bangunan, dan fasilitas penunjang kantor. Adapun rincian komponen biaya investasi dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 5.7
Rincian Biaya Investasi Pengembangan Teras Sarangan

Komponen	Jumlah	Satuan	Harga Satuan (Rp)	Nilai Total (Rp)
1 Biaya Prainvestasi				
Studi Kelayakan	1	Paket	25.000.000	75.000.000
Perizinan	1	Paket	50.000.000	50.000.000
Total				125.000.000
2 Tanah dan Bangunan				
Sewa Tanah	7425	Meter ²		370.878.750
Bangunan	2000	Meter ²	3.000.000	6.000.000.000
Total				6.370.878.750
3 Fasilitas Penunjang				
Instalasi Listrik	1	Paket	30.000.000	30.000.000
Instalasi Air	1	Paket	15.000.000	15.000.000
Total				45.000.000
4 Peralatan				
Kolam Renang				
Pompa Kolam Renang	2	Unit	6.675.000	13.350.000
Filter Kolam Renang	2	Unit	8.000.000	16.000.000
Vacuum Fitting	2	Unit	63.000	126.000
Skimmer Box	2	Unit	1.627.000	3.254.000
Inlet Fitting	2	Unit	63.000	126.000



LAPORAN AKHIR
PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Komponen	Jumlah	Satuan	Harga Satuan (Rp)	Nilai Total (Rp)
Maindrain	2	Unit	500.000	1.000.000
Tangga Kolam	2	Unit	1.600.000	3.200.000
Leaf Skimmer	2	Unit	90.000	180.000
Lampu Kolam Renang	4	Unit	1.500.000	6.000.000
Trafo Kolam	1	Unit	1.450.000	1.450.000
Seluncuran	2	Unit	2.500.000	5.000.000
Kolam Renang	300	Meter	3.000.000	900.000.000
Total				949.686.000
Mushola				
Partisi Masjid	1	Unit	700.000	700.000
Etalase	2	Unit	1.500.000	3.000.000
Karpet Sajadah	5	Unit	370.000	1.850.000
Pintu	1	Unit	3.000.000	3.000.000
Sarung	10	Unit	50.000	500.000
Mukenah	10	Unit	100.000	1.000.000
Kipas Angin	4	Unit	50.000	200.000
Jam Dinding	1	Unit	100.000	100.000
Keset	2	Unit	180.000	360.000
Rak Sepatu	2	Unit	150.000	300.000
Lampu	1	Unit	50.000	50.000
Tempat Wudhu	2	Unit	2.500.000	5.000.000
Total				16.060.000
Kios Makanan dan Minuman				
Tempat Sampah	25	Unit	50.000	1.250.000
Westafel	25	Unit	500.000	12.500.000
Lampu	25	Unit	50.000	1.250.000
Total				15.000.000
Foodcourt				
Meja + Kursi 2 Orang	20	Unit	750.000	15.000.000
Meja + Kursi 4 orang	10	Unit	1.100.000	11.000.000
Meja Bulat + Kursi 4 Orang	5	Unit	800.000	4.000.000
Collect Bin Trolley	4	Unit	1.500.000	6.000.000
Tempat Sampah	5	Unit	200.000	1.000.000
Tempat Sampah Besar	2	Unit	600.000	1.200.000



LAPORAN AKHIR
PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Komponen	Jumlah	Satuan	Harga Satuan (Rp)	Nilai Total (Rp)
Perlengkapan Pembersih Meja	4	Unit	500.000	2.000.000
Perlengkapan Pembersih Lantai	2	Unit	2.500.000	5.000.000
Exhaust	6	Unit	5.000.000	30.000.000
Apar	6	Unit	900.000	5.400.000
Lampu	10	Unit	50.000	500.000
Total				81.100.000
Westafel				
Westafel	6	Unit	1.500.000	9.000.000
Kaca	3	Unit	1.000.000	3.000.000
Tempat Sampah	3	Unit	100.000	300.000
Tempat Tisu	3	Unit	200.000	600.000
Pengering Tangan	3	Unit	1.000.000	3.000.000
Tempat Sabun Cuci Tangan	3	Unit	200.000	600.000
Perlengkapan Pembersih	3	Unit	200.000	600.000
Westafel				
Lampu	3	Unit	50.000	150.000
Total				17.250.000
Toilet				
Bak Toilet	6	Unit	300.000	1.800.000
Toilet	6	Unit	3.000.000	18.000.000
Tempat Sampah	6	Unit	100.000	600.000
Gayung	6	Unit	15.000	90.000
Toiletries	6	Unit	200.000	1.200.000
Tempat Tisu	6	Unit	200.000	1.200.000
Perlengkapan Pembersihan	3	Unit	500.000	1.500.000
Toilet				
Lampu	6	Unit	50.000	300.000
Exhaust	6	Unit	300.000	1.800.000
Pintu	6	Unit	300.000	1.800.000
Total				28.290.000
Gudang				
Rak	3	Unit	700.000	2.100.000



LAPORAN AKHIR
PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Komponen	Jumlah	Satuan	Harga Satuan (Rp)	Nilai Total (Rp)
Lampu	2	Unit	50.000	100.000
Pintu	1	Unit	2.000.000	2.000.000
Total				4.200.000
Museum Trik Mata				
Art	1300	m2	350.000	455.000.000
Lampu	20	Unit	50.000	1.000.000
AC	10	Unit	3.000.000	30.000.000
Pintu	1	Unit	2.000.000	2.000.000
Total				488.000.000
5 Alat Kantor				
Meja	8	Unit	1.500.000	12.000.000
Kursi	15	Unit	1.100.000	16.500.000
Komputer	8	Unit	5.000.000	40.000.000
Printer	3	Unit	5.500.000	16.500.000
Lemari Arsip	5	Unit	1.000.000	5.000.000
Loker Barang	1	Unit	2.300.000	2.300.000
Telepon	5	Unit	150.000	750.000
Lampu	5	Unit	50.000	250.000
Appar	1	Unit	900.000	900.000
Total				94.200.000
TOTAL INVESTASI				8.234.664.750

Biaya modal kerja adalah biaya yang dibutuhkan untuk mengoperasikan Teras Plaosan. Pada penelitian ini biaya modal kerja dihitung berdasarkan biaya operasional yang dibutuhkan selama 1 tahun. Biaya modal kerja meliputi gaji tenaga kerja, biaya administrasi, promosi, maintenance, perlengkapan operasi, dan listrik. Modal kerja yang dibutuhkan oleh Pengembangan Teras Sarangan tersebut dapat dilihat pada Tabel 5.8

Tabel 5.8

Komponen Modal Kerja

No	Jenis	Komponen Modal Kerja	Nilai (Rp/Tahun)
1	Biaya Tetap	Gaji Tenaga Kerja	792.000.000



LAPORAN AKHIR
PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

No	Jenis	Komponen Modal Kerja	Nilai (Rp/Tahun)
		Pengeluaran Adminisrasi	31.200.000
		Promosi	11.400.000
		Maintenance	110.738.600
		Sewa Tanah	370.878.750
2	Biaya Variabel	Perlengkapan	15.600.000
		Listrik dan Air	264.000.000
JUMLAH			1.595.817.350

Berdasarkan komponen modal kerja diatas, jumlah modal kerja yang dibutuhkan adalah Rp 1.595.817.350,-. Rincian komposisi modal kerja dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.9
Komposisi Modal Kerja

No	Deskripsi	Jumlah	Satuan	Biaya Satuan (Rp)	Biaya PerTahun (Rp)
A	Biaya Tetap				
1	Gaji				
	Direktur	1	Orang	7.000.000	84.000.000
	Manajer	4	Orang	4.000.000	192.000.000
	Cleaning Service	5	Orang	1.600.000	96.000.000
	Security	2	Orang	2.000.000	48.000.000
	Staff Lapangan	10	Orang	2.000.000	240.000.000
	Staff Kantor	5	Orang	2.200.000	132.000.000
	Total				792.000.000
2	Pengeluaran Administrasi				
	Telepon	3	Unit	200.000	7.200.000
	Alat Tulis Kantor	10	Unit	200.000	24.000.000
	Total				31.200.000
3	Promosi				
	Catalog	1000	Pcs	475.000	11.400.000
	Total				11.400.000
4	Maintenance Foodcourt	1	Paket	15.770.000	15.770.000
	Maintenance Kolam Renang	1	Paket	94.968.600	94.968.600
	Total				110.738.600



LAPORAN AKHIR
PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

No	Deskripsi	Jumlah	Satuan	Biaya Satuan (Rp)	Biaya PerTahun (Rp)
5	Sewa Tanah	7425	m2		370.878.750
	Total				370.878.750
	Total Biaya Tetap				1.316.217.350
B	Biaya Variable				
1	Perlengkapan				
	Kertas	10	Pck	40.000	4.800.000
	Perlengkapan Kebersihan Toilet	1	Pck	300.000	3.600.000
	Perlengkapan Kebersihan Foodcourt	1	Pck	300.000	3.600.000
	Perlengkapan Kebersihan Ruangan	1	Pck	300.000	3.600.000
	Total				15.600.000
2	Listrik	2	Paket	10.000.000	240.000.000
	Air	2	Paket	1.000.000	24.000.000
	Total				264.000.000
	Total Biaya Variabel				279.600.000
	TOTAL BIAYA				1.595.817.350

2. Arus Penerimaan

Biaya yang digunakan dalam analisis finansial ini dikategorikan menjadi biaya tetap dan biaya variabel. Biaya variabel merupakan biaya yang jumlahnya akan berubah dengan perubahan intensitas volume kegiatan. Biaya variabel meliputi biaya perlengkapan operasional, biaya operasional wahana, biaya listrik, gaji tenaga kerja langsung, dan biaya iklan. Biaya yang termasuk biaya tetap adalah biaya produksi tetap, biaya administrasi umum tetap, dan penyusutan. Perhitungan biaya per unit kamar ditentukan dengan metode full costing yakni melalui persamaan berikut.

$$\text{Biaya per unit produk} = \frac{\text{Biaya Tetap} + \text{Biaya Variabel}}{\text{Jumlah produk yang di hasilkan}}$$

Biaya penerimaan pada Pengembangan Teras Sarangan berasal dari Tiket kolam renang sebesar Rp 20.000, tiket masuk museum trik mata Rp 35.000, Mini Zoo Rp 15.000 Sewa stand makanan dan ukm sebesar Rp 2.000.000- Rp 2.500.000, biaya parkir motor roda 2 sebesar Rp



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

5.000, parkir kendaraan motor roda 4 sebesar Rp 10.000, parkir elf sebesar Rp 15.00. Sehingga perkiraan penerimaan yang diperoleh tahun ke-1 adalah sebesar Rp 2.81.280.000-, tahun ke -2 sebesar 2.775.040.000 pada tahun ke-3 yaitu sebesar Rp 3.466.800.000. Penerimaan yang diperoleh tersebut diasumsikan tetap selama periode operasi setelah tahun ke 3 dimana okupansi penerimaan sebesar 100%. Data Harga dan penerimaan dapat dilihat pada tabel 5.7.



LAPORAN AKHIR
PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Tabel 5.10
Penerimaan Pengembangan Teras Plaosan

Tahun Ke	Sewa Stan Makanan	Sewa Stan UKM	Kolam Renang	Parkir Kendaraan	Muesum Trik Mata	Mini Zoo	Pendapatan Bruto
1	600.000.000	120.000.000	907.200.000	88.800.000	1.587.600.000	680.400.000	3.984.000.000
2	630.000.000	126.000.000	997.920.000	97.680.000	1.746.360.000	748.440.000	4.346.400.000
3	661.500.000	132.300.000	1.097.712.000	107.448.000	1.920.996.000	823.284.000	4.743.240.000
4	694.575.000	138.915.000	1.207.483.200	118.192.800	2.113.095.600	905.612.400	5.177.874.000
5	729.303.750	145.860.750	1.328.231.520	130.012.080	2.324.405.160	996.173.640	5.653.986.900
6	765.768.938	153.153.788	1.461.054.672	143.013.288	2.556.845.676	1.095.791.004	6.175.627.365
7	804.057.384	160.811.477	1.607.160.139	157.314.617	2.812.530.244	1.205.370.104	6.747.243.965
8	844.260.254	168.852.051	1.767.876.153	173.046.078	3.093.783.268	1.325.907.115	7.373.724.919
9	886.473.266	177.294.653	1.944.663.768	190.350.686	3.403.161.595	1.458.497.826	8.060.441.795
10	930.796.930	186.159.386	2.139.130.145	209.385.755	3.743.477.754	1.604.347.609	8.813.297.579
11	977.336.776	195.467.355	2.353.043.160	230.324.330	4.117.825.530	1.764.782.370	9.638.779.521
12	1.026.203.615	205.240.723	2.588.347.476	253.356.764	4.529.608.083	1.941.260.607	10.544.017.267
13	1.077.513.796	215.502.759	2.847.182.223	278.692.440	4.982.568.891	2.135.386.668	11.536.846.776
14	1.131.389.485	226.277.897	3.131.900.446	306.561.684	5.480.825.780	2.348.925.334	12.625.880.626
15	1.187.958.960	237.591.792	3.445.090.490	337.217.852	6.028.908.358	2.583.817.868	13.820.585.320
16	1.247.356.908	249.471.382	3.789.599.539	370.939.637	6.631.799.194	2.842.199.654	15.131.366.314
17	1.309.724.753	261.944.951	4.168.559.493	408.033.601	7.294.979.113	3.126.419.620	16.569.661.531



LAPORAN AKHIR
PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Tahun Ke	Sewa Stan Makanan	Sewa Stan UKM	Kolam Renang	Parkir Kendaraan	Muesum Trik Mata	Mini Zoo	Pendapatan Bruto
18	1.375.210.991	275.042.198	4.585.415.443	448.836.961	8.024.477.024	3.439.061.582	18.148.044.199
19	1.443.971.540	288.794.308	5.043.956.987	493.720.657	8.826.924.727	3.782.967.740	19.880.335.959
20	1.516.170.117	303.234.023	5.548.352.685	543.092.723	9.709.617.200	4.161.264.514	21.781.731.263



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

3. Proyeksi Laba/Rugi

Proyeksi rugi laba digunakan untuk mengetahui besarnya keuntungan atau kerugian yang bisa diperoleh dari Pengembangan Teras Sarangan ini. Proyeksi ini memuat informasi mengenai proyek total penerimaan dan pengeluaran. Selisih antara proyek total penerimaan dan pengeluaran yang telah dikurangi oleh penyusutan. Pendapatan Netto dari Pengembangan Teras Sarangan pada tahun pertama yaitu sebesar Rp 2.039.937.280,- kemudian meningkat pada tahun ke-2 menjadi Rp 2.305.134.144,. Pada tahun ke 20, laba yang diperoleh mencapai Rp.16.470.796.627. Besarnya proyeksi laba rugi dapat dilihat pada Tabel 5.11.

Tabel 5.11
Proyeksi Laba Rugi Teras Sarangan

No	Tahun	Pendapatan	Biaya	Biaya	Pendapatan
		Brutto	Penyusutan	Operasional	Netto
1	2020	3.984.000.000	348.245.370	1.595.817.350	2.039.937.280
2	2021	4.346.400.000	365.657.639	1.675.608.218	2.305.134.144
3	2022	4.743.240.000	383.940.520	1.759.388.628	2.599.910.851
4	2023	5.177.874.000	403.137.546	1.847.358.060	2.927.378.394
5	2024	5.653.986.900	423.294.424	1.939.725.963	3.290.966.513
6	2025	6.175.627.365	444.459.145	2.036.712.261	3.694.455.959
7	2026	6.747.243.965	466.682.102	2.138.547.874	4.142.013.989
8	2027	7.373.724.919	490.016.207	2.245.475.268	4.638.233.444
9	2028	8.060.441.795	514.517.018	2.357.749.031	5.188.175.747
10	2029	8.813.297.579	540.242.869	2.475.636.483	5.797.418.228
11	2030	9.638.779.521	567.255.012	2.599.418.307	6.472.106.202
12	2031	10.544.017.267	595.617.763	2.729.389.222	7.219.010.282
13	2032	11.536.846.776	625.398.651	2.865.858.683	8.045.589.442
14	2033	12.625.880.626	656.668.583	3.009.151.617	8.960.060.426
15	2034	13.820.585.320	689.502.012	3.159.609.198	9.971.474.109
16	2035	15.131.366.314	723.977.113	3.317.589.658	11.089.799.543
17	2036	16.569.661.531	760.175.969	3.483.469.141	12.326.016.421
18	2037	18.148.044.199	798.184.767	3.657.642.598	13.692.216.834
19	2038	19.880.335.959	838.094.005	3.840.524.728	15.201.717.226
20	2039	21.781.731.263	879.998.706	4.032.550.964	16.869.181.593
Total		210.753.085.300	11.515.065.421	52.767.223.252	146.470.796.627



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

4. Proyeksi Arus Kas

Aliran kas dihitung dengan mengurangi aliran kas masuk dengan mengurangi aliran kas keluar setiap tahunnya. Aliran arus kas proyek dikelompokkan menjadi tiga yaitu aliran kas awal (initial cash flow) aliran kas periode operasi (operational cash flow), dan aliran kas terminal (terminal cash flow) (Soeharto, 2000). Aliran kas masuk terdiri dari modal kerja sendiri dan pinjaman (initial cash flow), laba bersih, depresiasi (operational cash flow), dan pengembalian modal kerja (terminal cash flow). Aliran kas keluar terdiri dari investasi tetap, modal kerja, dan angsuran pinjaman. Kas bersih didapatkan dengan mengurangi kas masuk dan kas keluar setiap tahunnya. Secara lebih jelas proyeksi arus kas Pengembangan Teras Sarangan dapat dilihat pada Tabel 5.12.

Tabel 5.12
Proyeksi Arus Kas

No	Tahun	Pendapatan Brutto	Biaya Operasional	Net Cash Flow
1	2020	3.984.000.000	1.595.817.350	2.388.182.650
2	2021	4.346.400.000	1.675.608.218	2.670.791.783
3	2022	4.743.240.000	1.759.388.628	2.983.851.372
4	2023	5.177.874.000	1.847.358.060	3.330.515.940
5	2024	5.653.986.900	1.939.725.963	3.714.260.937
6	2025	6.175.627.365	2.036.712.261	4.138.915.104
7	2026	6.747.243.965	2.138.547.874	4.608.696.091
8	2027	7.373.724.919	2.245.475.268	5.128.249.651
9	2028	8.060.441.795	2.357.749.031	5.702.692.764
10	2029	8.813.297.579	2.475.636.483	6.337.661.096
11	2030	9.638.779.521	2.599.418.307	7.039.361.214
12	2031	10.544.017.267	2.729.389.222	7.814.628.045
13	2032	11.536.846.776	2.865.858.683	8.670.988.093
14	2033	12.625.880.626	3.009.151.617	9.616.729.009
15	2034	13.820.585.320	3.159.609.198	10.660.976.122
16	2035	15.131.366.314	3.317.589.658	11.813.776.656
17	2036	16.569.661.531	3.483.469.141	13.086.192.390
18	2037	18.148.044.199	3.657.642.598	14.490.401.601
19	2038	19.880.335.959	3.840.524.728	16.039.811.232
20	2039	21.781.731.263	4.032.550.964	17.749.180.299



LAPORAN AKHIR
PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

No	Tahun	Pendapatan Brutto	Biaya Operasional	Net Cash Flow
Total		210.753.085.300	52.767.223.252	157.985.862.048

C. Analisa Kelayakan Finansial

Kriteria kelayakan investasi yang digunakan antara lain Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Net Benefit Cost Ratio (Net B/C), dan Pay Back Period (PBP). Perhitungan kriteria ini didasarkan pada aliran kas bersih (net cash flow) pada proyeksi arus kas. Discount factor yang digunakan adalah 10%. Dalam menganalisis kelayakan finansial, maka diperlukan asumsi-asumsi finansial. Asumsi finansial digunakan untuk memberi dasar penentuan target finansial yang diinginkan. Berikut asumsi finansial yang digunakan dalam perencanaan finansial Teras Sarangan ini.

Tabel 5.13
Kriteria Kelayakan Investasi Pengembangan Teras Plaosan

Tahun ke	Tahun	Net Cash Flow	$1/((1+14,57\%)*n)$	NPV	PayBack Period
0		(8.234.664.750)	1	(8.234.664.750)	- 8.234.664.750
1	2020	2.388.182.650	0,872828838	2.084.474.688	- 6.150.190.062
2	2021	2.670.791.783	0,436414419	1.165.572.044	- 4.984.618.018
3	2022	2.983.851.372	0,290942946	868.130.509	- 4.116.487.509
4	2023	3.330.515.940	0,21820721	726.742.590	- 3.389.744.919
5	2024	3.714.260.937	0,174565768	648.382.812	- 2.741.362.107
6	2025	4.138.915.104	0,145471473	602.094.077	- 2.139.268.030
7	2026	4.608.696.091	0,124689834	574.657.551	- 1.564.610.480
8	2027	5.128.249.651	0,109103605	559.510.523	- 1.005.099.957
9	2028	5.702.692.764	0,096980982	553.052.744	- 452.047.212
10	2029	6.337.661.096	0,087282884	553.169.337	101.122.125
11	2030	7.039.361.214	0,079348076	558.559.770	659.681.895
12	2031	7.814.628.045	0,072735737	568.402.726	1.228.084.622
13	2032	8.670.988.093	0,06714068	582.176.036	1.810.260.657
14	2033	9.616.729.009	0,062344917	599.554.172	2.409.814.829
15	2034	10.660.976.122	0,058188589	620.347.160	3.030.161.990
16	2035	11.813.776.656	0,054551802	644.462.810	3.674.624.799
17	2036	13.086.192.390	0,051342873	671.882.712	4.346.507.511
18	2037	14.490.401.601	0,048490491	702.646.689	5.049.154.200
19	2038	16.039.811.232	0,04593836	736.842.621	5.785.996.821



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Tahun ke	Tahun	Net Cash Flow	$1/((1+14,57\%)*n)$	NPV	PayBack Period
20	2039	17.749.180.299	0,043641442	774.599.821	6.560.596.642
Nilai sisa		773.878.600	0,043641442	33.773.178	6.594.369.820
JUMLAH		150.525.075.898	4,183852367	6.594.369.820	6.472.282.868

1. Net Present Value (NPV)

Net Present Value (NPV) merupakan perbedaan antara nilai sekarang dari manfaat dan biaya dari suatu proyek investasi. Perhitungan angka yang dihasilkan menunjukkan besarnya penerimaan bersih selama 20 tahun setelah dikalikan dengan discount faktor yang dihitung pada masa sekarang. Berdasarkan perhitungan, nilai NPV Pengembangan Teras Sarangan adalah sebesar Rp 6.594.369.820 Nilai tersebut lebih besar dari nol, sehingga pendirian Foodcourt ini dinilai layak berdasarkan nilai NPV.

2. Internal Rate Return (IRR)

Internal Rate of Return (IRR) merupakan tingkat suku bunga pada saat NPV sama dengan nol dan dinyatakan dalam persen. Proyek dinilai layak dijalankan apabila nilai IRR lebih besar atau sama dengan nilai suku bunga yang berlaku. Dari hasil perhitungan diperoleh nilai adalah sebesar 14,57% sedangkan nilai suku bunga yang digunakan pada penelitian ini adalah 15,58% Dengan demikian, berdasarkan kriteria IRR perusahaan ini layak untuk didirikan.

3. Payback Period

Payback Period (PP) merupakan jangka waktu yang diperlukan untuk mengembalikan seluruh modal suatu investasi, yang dihitung dari aliran kas bersih. Masa pengembalian ini dapat diartikan sebagai jangka waktu pada saat NPV sama dengan nol. Nilai NPV yang besar akan menunjukkan jangka waktu pengembalian investasi yang ditanam semakin cepat. Berdasarkan hasil perhitungan PBP Pengembangan Teras Sarangan adalah **10 Tahun 10 Bulan**. Ini berarti, semua investasi yang dikeluarkan untuk pengembangan Teras Sarangan akan kembali 10 tahun 9 bulan, wisata ini beroperasi. Berdasarkan nilai PBP maka industri ini layak untuk didirikan karena nilai PBP-nya kurang dari umur proyek (20 tahun).

4. Net Benefit Ratio



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Net Benefit Cost Ratio (Net B/C) merupakan angka perbandingan antara jumlah *present value* yang bernilai positif dan *present value* yang bernilai *negative* (modal investasi). Perhitungan *Net B/C* dilakukan untuk melihat berapa kali lipat manfaat yang diperoleh dari biaya yang dikeluarkan. Suatu investasi dikatakan layak apabila hasil perhitungan *Net B/C* lebih besar dari satu atau sama dengan satu. Berdasarkan hasil perhitungan maka *Net B/C* kegiatan investasi Pengembangan Teras Sarangan adalah sebesar **3,99** yang artinya setiap investasi Rp. 1,- yang dikeluarkan sekarang akan diperoleh keuntungan bersih sebesar Rp. 3,99 ,-

5. Break Event Point

Break event point (BEP) adalah suatu keadaan dimana perusahaan dalam operasinya tidak memperoleh laba dan juga tidak mengalami kerugian atau dengan kata lain total biaya sama dengan total penjualan sehingga tidak ada laba dan tidak ada rugi. Analisis titik impas dapat membantu manajer mengambil keputusan dalam hal aliran kas, jumlah permintaan (produksi), dan penentuan harga suatu produk tertentu. Pada pengembangan Teras Sarangan break event point di capai pada saat 24.499 pengunjung.

D. Ringkasan Analisa Kelayakan Pengembangan Teras Sarangan

Teras Sarangan yang menjual jasa yaitu berupa fasilitas wisata untuk anak – anak dan orang dewasa. Arsitektur wahana permainan ini berupa rancang bangun yang diperuntukan sebagai fasilitas tambahan untuk wisatawan yang berkunjung ke Teras Plaosan. Pengembangan Teras Sarangan ini dinyatakan layak secara finansial apabila memenuhi kriteria sebagaimana diuraikan pada tabel 5.14.

Tabel 5.14

Kaidah Pengambilan Keputusan Berdasarkan Kriteria Investasi

Kriteria Investasi	Nilai	Keputusan
NPV	<0	Tidak layak
	=0	Break Event
	>0	Layak
IRR	< SOCC	Tidak layak
	= SOCC	Break Event
	> SOCC	Layak



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

Kriteria Investasi	Nilai	Keputusan
Net B/C	< 1	Tidak layak
	= 1	Break Event
	> 1	Layak
PBP	< 10 tahun	Layak
	= 10 tahun	Break Event
	> 10 tahun	Tidak layak

Sumber : Ibrahim, 2003

Adapun hasil analisa kelayakan investasi Teras Sarangan di Kabupaten Magetan adalah sebagai berikut:

Tabel 5.15
Ringkasan Analisa Kelayakan Investasi

No.	Aspek	Sub Aspek	Keterangan/Nilai	Kriteria
1.	Non Finansial	Pasar dan Pemasaran	Banyaknya wisatawan yang berkunjung ke Kabupaten Magetan Pemasaran: pesaing Telaga Sarangan, Tamann Refugia	Layak
		Teknis	Dapat dipenuhinya sumber daya listrik dan air bersih Tersedianya tenaga kerja yang memadai Dapat dipenuhinya pengelolaan limbah air dan sampah yang ramah lingkungan	Layak
		Manajemen	Kebutuhan tenaga kerja tercukupi : Direktur, Manajer Operasional, Manajer SDM, Manajer Keuangan dan Pemasaran, Staff kantor, staff lapangan, Cleaning Service dan Security	Layak
		Sosial dan Lingkungan	Respon positif masyarakat terhadap adanya pengembangan Teras Sarangan	Layak
		Legalitas	Proyek pengembangan Teras Sarangan masuk kedalam bidang	Layak



LAPORAN AKHIR
PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

No.	Aspek	Sub Aspek	Keterangan/Nilai	Kriteria
			usaha terbuka menurut perpres no 44 tahun 2016	
2	Finansial	Investasi	Rp 8.234.664.750	
		Modal Kerja	Rp 1.595.817.350	
		NPV	Rp 6.594.369.820	Layak
		PP	9 Tahun 10 Bulan	Layak
		IRR	15,58%	Layak
		Net B/C	3,99	Layak
		BEP	24.499 pengunjung	Layak

Berdasarkan hasil analisa baik aspek non finansial dan finansial, maka Pengembangan Teras Sarangan layak dilaksanakan.



BAB VI

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Bab ini menguraikan kesimpulan dan saran berdasarkan hasil Analisa pada bab-bab sebelumnya. Setiap poin pada kesimpulan merupakan jawaban dari tujuan penelitian. Selanjutnya memberikan saran terkait kesimpulan untuk kebutuhan referensi pemerintah Kabupaten Magetan dalam pengambilan kebijakan. Berikut ini hasil kesimpulan dan saran dalam penyusunan Project Prospektus Kabupaten Magetan.

6.1 KESIMPULAN

Berdasarkan rumusan maslaah penyusunan Project Prospektus Kabupaten Magetan dapat disimpulkan Proyek investasi yang ditawarkan adalah **Teras Sarangan**. Dalam rencana Pengembangan Teras Palosan direncanakan ada beberapa kegiatan yaitu berupa :

- Stan Makanan dan Minuman : mampu menampung 20 stan makanan dan minuman
- Stand UKM : mampu menampung 5 stan
- Atraksi yang ada seperti mini water boom, Mini Zoo dan Museum Trik Mata
- Ringkasan analisa kelayakan pengembangan Teras Palosan

No.	Aspek	Sub Aspek	Keterangan/Nilai	Kriteria
1.	Non Finansial	Pasar dan Pemasaran	Banyaknya wisatawan yang berkunjung ke Kabupaten Magetan Sehingga menjadi peluang menjadi konsumen dari Teras Plaosan	Layak
		Teknis	Dapat dipenuhinya sumber daya listrik dan air berih Tersedianya tenaga kerja yang memadai Dapat dipenuhinya pengelolaan limbah air dan sampah yang ramah lingkungan	Layak
		Manajemen	Kebutuhan tenaga kerja tercukupi : Direktur, Manajer Operasional, Manajer SDM, Manajer Keuangan dan Pemasaran, Staff kantor, staff	Layak



LAPORAN AKHIR PENYUSUNAN PROJECT PROSPEKTUS KABUPATEN MAGETAN

No.	Aspek	Sub Aspek	Keterangan/Nilai	Kriteria
			lapangan, Cleaning Service dan Security	
		Sosial dan Lingkungan	Respon positif masyarakat terhadap adanya pengembangan Teras Plaosan	Layak
		Legalitas	Proyek pengembangan Teras Plaosan masuk kedalam bidang usaha terbuka menurut perpres no 44 tahun 2016	Layak
2	Finansial	Investasi	Rp 8.234.664.750	
		Modal Kerja	Rp 1.595.817.350	
		NPV	Rp 4.360.230.624	Layak
		PP	9 Tahun 10 Bulan	Layak
		IRR	15,58%	Layak
		Net B/C	3,99	Layak
		BEP	24.499 pengunjung	Layak

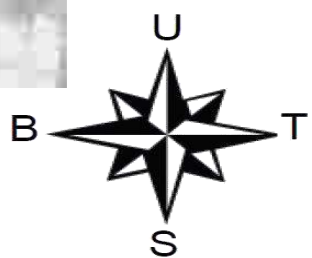
- Berdasarkan analisis aspek finansial dan non finansial Pengembangan Teras Plaosan **LAYAK** dilaksanakan

6.2 SARAN dan REKOMENDASI

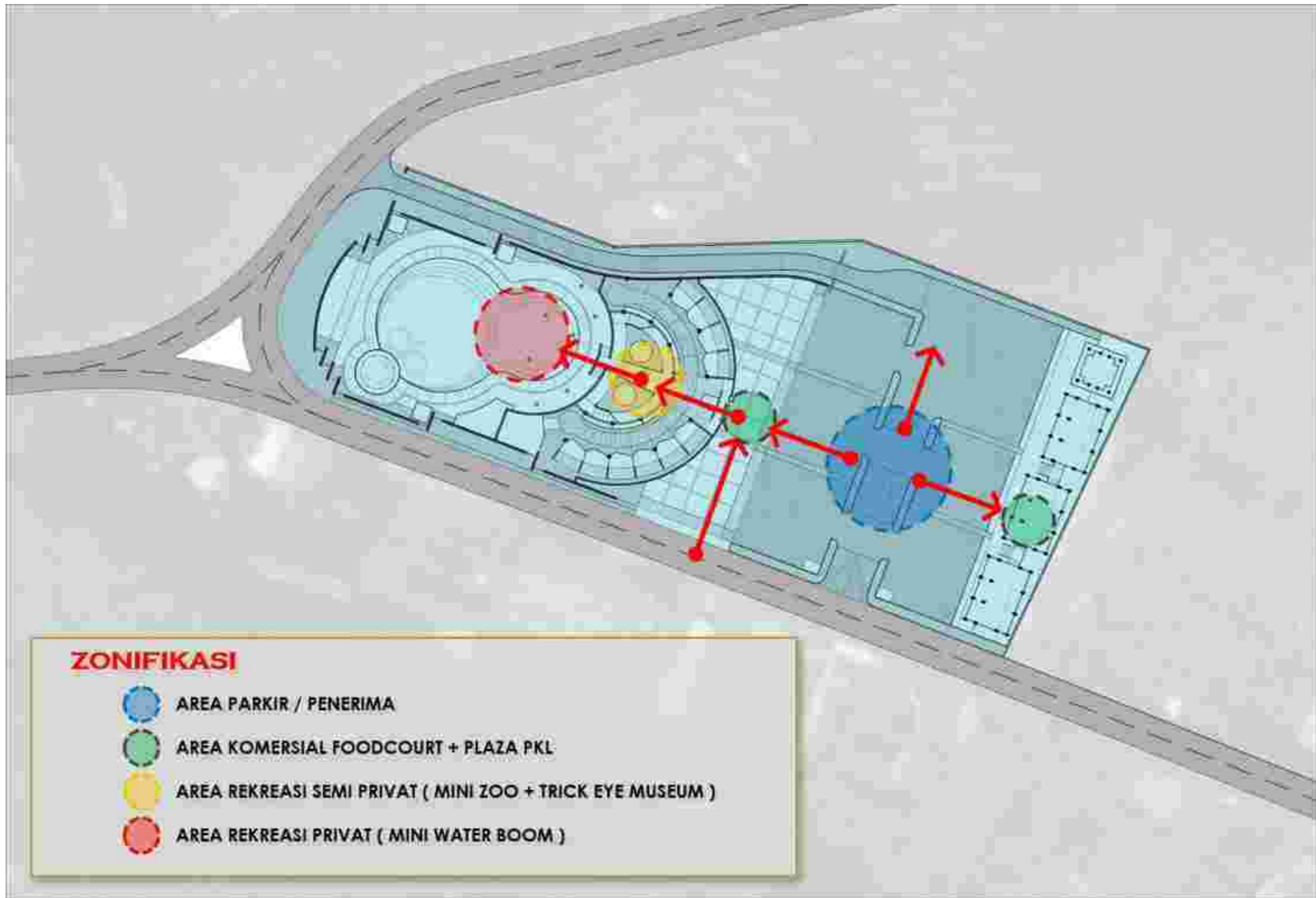
Berdasarkan hasil Analisa penyusunan Project Prospektus Kabupaten Magetan maka saran yang diberikan kepada pemerintah Kabupaten Magetan adalah sebagai berikut:

- Melakukan audience dengan pimpinan daerah terkait lokasi rencana proyek ini
- Melibatkan audit independent untuk proses review mengenai perhitungan pendapatan daerah
- Menentukan jangnan waktu investasi dari pihak Pemerintah Kota dengan Investor
- Meningkatkan promosi investasi potensi dan peluang wisata
- Melakukan branding produk potensi Kabupaten Magetan sebagai salah satu sarana promosi ditingkat regional maupun nasional
- Melakukan peningkatan kualitas SDM khususnya pada bidang terkait dengan pariwisata, untuk memenuhi kebutuhan tenaga ahli terkait dengan pengembangan Teras Plaosan

LAMPIRAN 1 : Lokasi Rencana Pengembangan

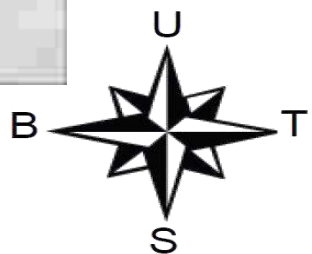


LAMPIRAN 2 : Zonifikasi Rencana Pengembangan



ZONIFIKASI

-  AREA PARKIR / PENERIMA
-  AREA KOMERSIAL FOODCOURT + PLAZA PKL
-  AREA REKREASI SEMI PRIVAT (MINI ZOO + TRICK EYE MUSEUM)
-  AREA REKREASI PRIVAT (MINI WATER BOOM)



LAMPIRAN 3 : Layout Plan

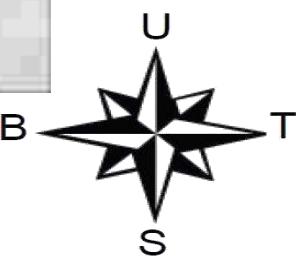


LAMPIRAN 4 : Denah Lantai 1

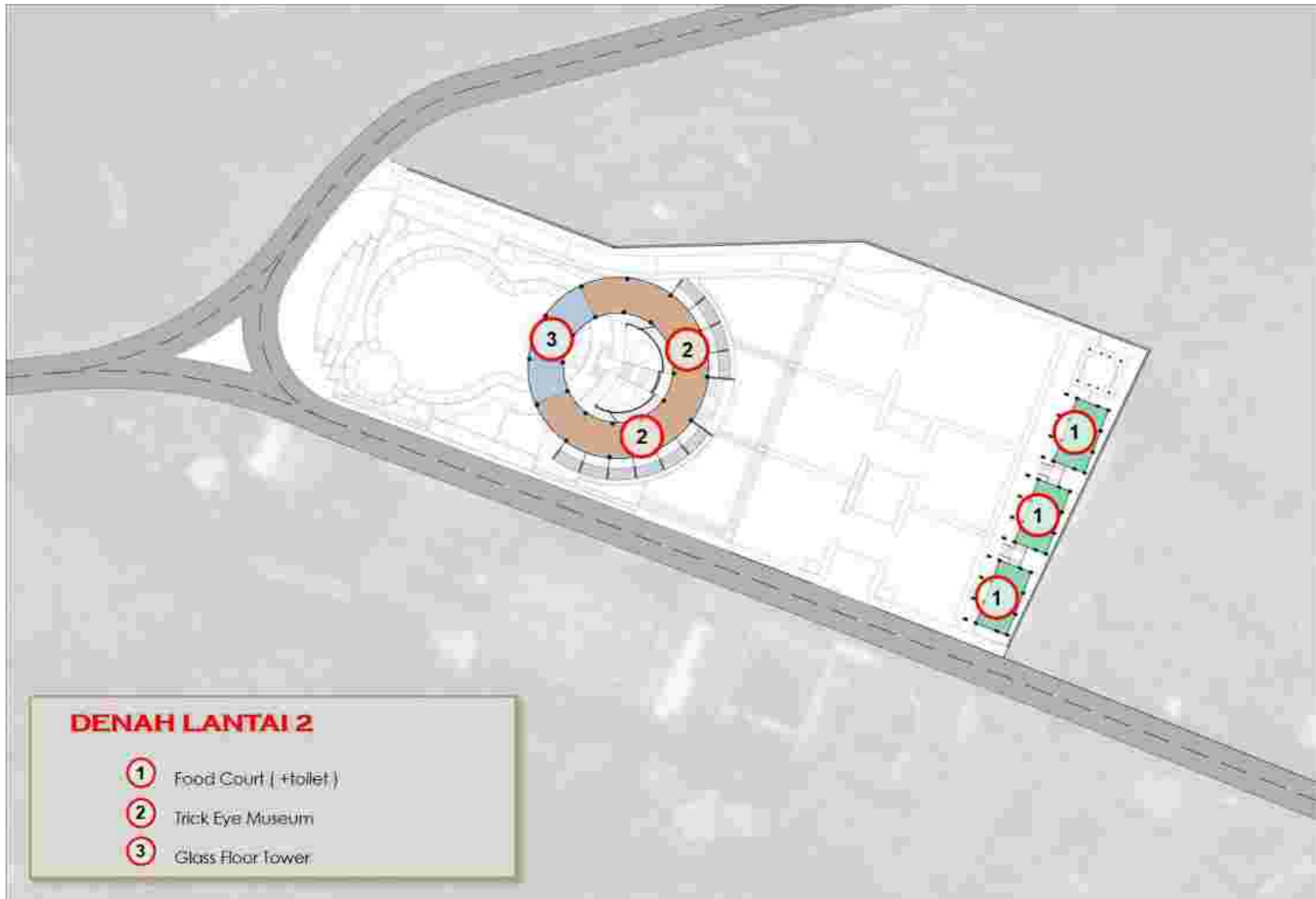


DENAH LANTAI 1

- ① Parkir Roda 4
- ② Parkir Bus
- ③ Food Court (+toilet)
- ④ Masjid / Mushola
- ⑤ Plaza PKL
- ⑥ Mini ZOO + Aquascape
- ⑦ Mini Water BOOM (+ ruang ganti)
- ⑧ Pengelola

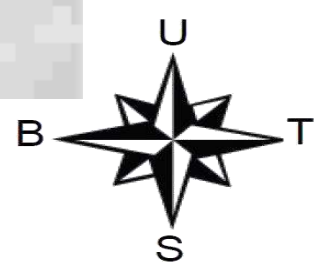


LAMPIRAN 5 : Denah Lantai 2

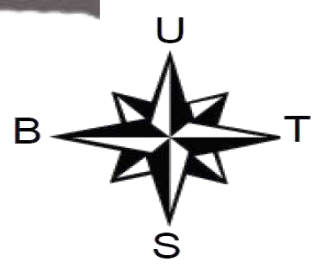
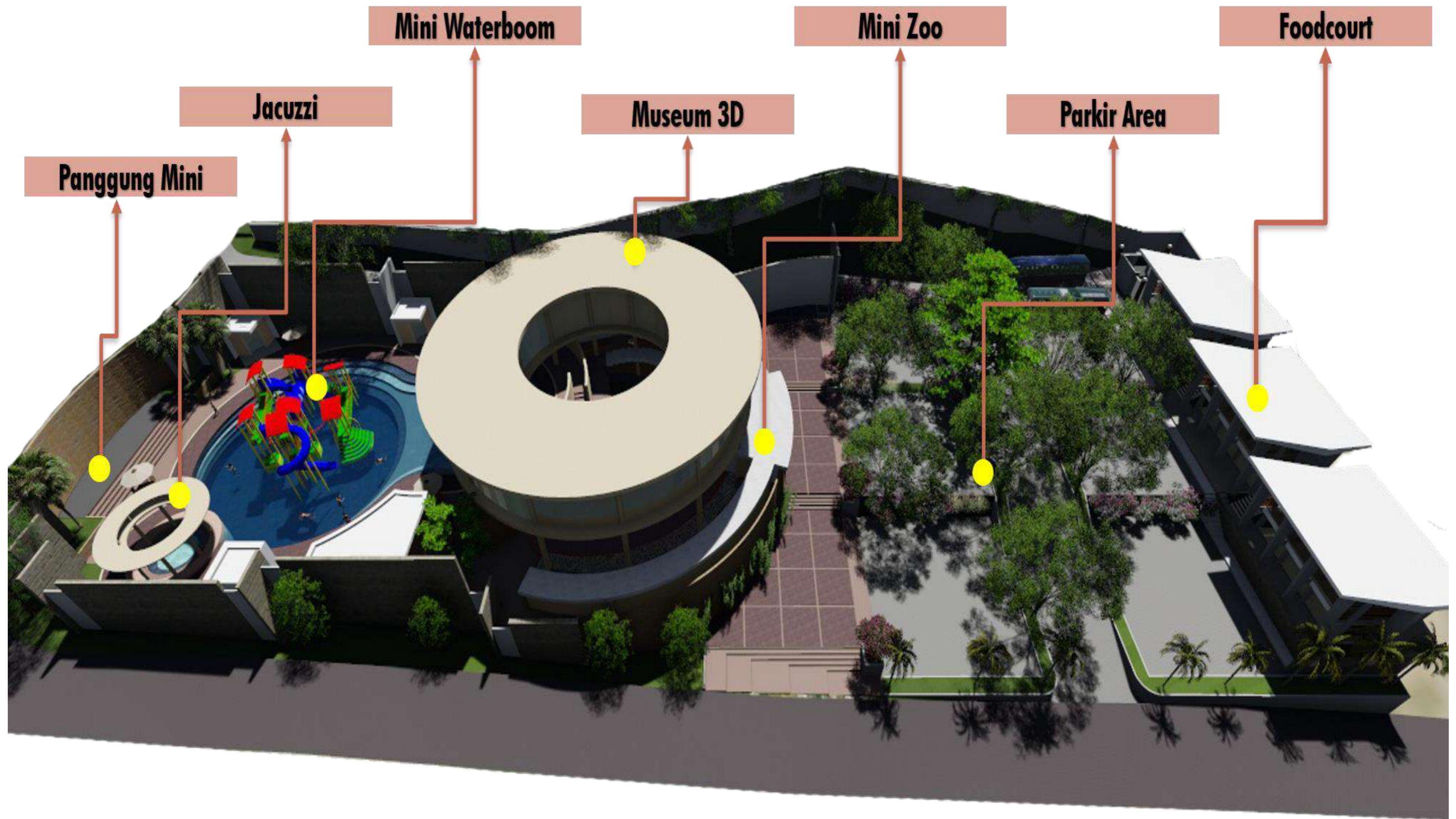


DENAH LANTAI 2

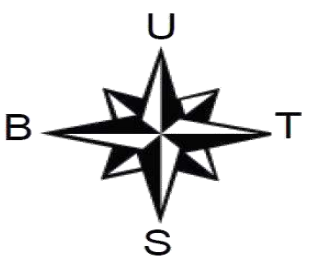
- ① Food Court (+toilet)
- ② Trick Eye Museum
- ③ Glass Floor Tower



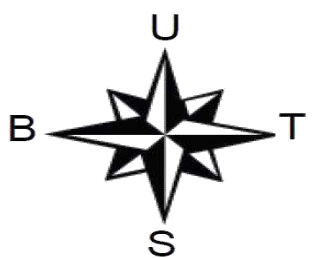
LAMPIRAN 6 : Rencana Site Plan



LAMPIRAN 7 : BIRD VIEW



LAMPIRAN 8 : BIRD VIEW (Dari Barat Daya)



LAMPIRAN 9 : Foodcourt



LAMPIRAN 10 : Mini Water Boom dan Mini Zoo



LAMPIRAN 11 : Spot Area



Main Entrance



Side Main Entrance



Museum Trick Eye (Museum 3D)



Mushola