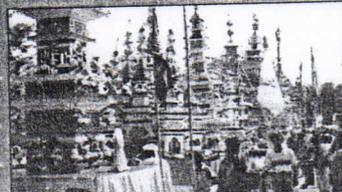




LAPORAN FEASIBILITY STUDY



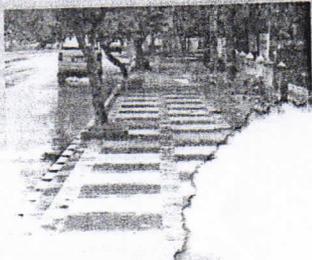
PEMBANGUNAN PUSAT PERBELANJAAN DAN JAJANAN DI KAWASAN WISATA PANTAI PANJANG BENGKULU



Bengkulu Indah Mall
0738-7000186, 0738-7000187, 021-5627283



**KERJASAMA
DINAS KOPERASI, UKM, PERINDUSTRIAN,
DAN PERDAGANGAN PROVINSI
BENGKULU
DENGAN
LPM UNIVERSITAS BENGKULU**





**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS BENGKULU
LEMBAGA PENELITIAN**

Jalan WR Supratman Kandang Limun Bengkulu 38371 A
Telpon (0736) 2121170, 342584 Faksimile (0736) 2121170, 342584
Email: lembaga.penelitian.unib@gmail.com

SURAT KETERANGAN

Nomor: 68A/UN30.10/PL/2012

Yang bertanda tangan di bawah ini:

N a m a : Drs. Sarwit Sarwono, M.Hum.
NIP : 19581112 198603 1002
Jabatan : Ketua Lembaga Penelitian
Universitas Bengkulu

Dengan ini menerangkan bahwa:

NO	N a m a	NIP	Jabatan	Fakultas
1	Dr. Effed Dartta SE MBA.	196630051992031002	Ketua Pelaksana	Ekonomi
2	Ir. Entang Inorih S MP.	195711081987022001	Anggota	Pertanian
3	Drs. Dedi Supriyadi, M.Si.	195711031986021001	Anggota	Isipol

Benar-benar telah melaksanakan/mengadakan penelitian KERJASAMA DINAS UKM, PERINDUSTRIAN DAN PERDAGANGAN PROVINSI BENGKULU DENGAN LPM UNIVERSITAS BENGKULU dengan judul: "*Feasibility Studi Pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Jajanan Di Kawasan Pantai Panjang Bengkulu*".

Jangka waktu pelaksanaan : 4 Bulan (Empat bulan)

Hasil penelitian tersebut telah dikoreksi oleh Tim pertimbangan penelitian Lembaga Penelitian Universitas Bengkulu dan memenuhi syarat.

Demikian surat keterangan ini kami buat dengan sebenar-benarnya dan dapat dipergunakan untuk keperluan yang bersangkutan sebagai tenaga edukatif.

Bengkulu, 31 Januari 2012

Ketua,

Drs. Sarwit Sarwono, M.Hum
NP. 195811121986031002

HALAMAN PENGESAHAN

1	Judul Kegiatan	: FEASIBILTY STUDI PEMBANGUNAN PUSAT PERBELANJAAN DAN JAJANAN DI KAWASAN PANTAI PANJANG BENGKULU
2	Ketua Pelaksana	
	d. Nama Lengkap	: Dr. Effed Dart, SE, MBA
	b. Tempat/Tgl Lahir	: Batu Sangkar, 30 Mei 1966
	c. Jenis Kelamin	: Laki-Laki
	e. Alamat Kantor	: LPM Universitas Bengkulu Jln. Raya WR. Supratman Bengkulu Kode Pos 38371A Telpon (0736) 20173
	f. Alamat Rumah	: Perumdam Blok A No 15 Pulau baai Bengkulu
3	Anggota Tim	: 1. Drs. Dedi Supriyadi, M.Si. 2. Ir. Entang Inorih, MP.
4	Lokasi Kegiatan	: Kabupaten Bengkulu Utara
5	Sumber Dana	: Unib kerjasama dengan Perindag Provinsi Bengkulu
6	Pembiayaan	: Rp. 13.750.000,- (Tiga belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)

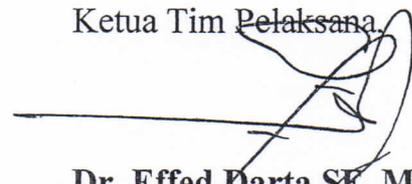
Bengkulu, 30 Oktober 2011

Mengetahui :
Ketua LPM Unib,



Slamet Muljono, SH. M.S.
NIP. 19580411 198403 1002

Ketua Tim Pelaksana


 Dr. Effed Dart SE. MBA.
NIP. 196605301992031002

Menyetujui:
Ketua Lembaga Penelitian
Universitas Bengkulu



Drs. Sarwit Sarwono, M.Hum
NP. 195811121986031002

DAFTAR ISI

Halaman Muka	i
Kata Pengantar	ii
Daftar Isi	iii
Daftar Tabel	iv
Daftar Gambar	v
Daftar Lampiran	vi
BAB I PENDAULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Maksud dan Tujuan	5
1.3. Sasaran Pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Jajanan ...	7
1.4. Metode Penyusunan Studi Kelayakan	7
1.4.1 Pengumpulan dan Analisis data	7
1.4.2 Sistematika Pembahasan Studi	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1. Konsep Pasar Pariwisata	11
2.2. Tata Ruang Kepariwisata	12
2.3. Pemberdayaan Masyarakat Berbasis Pariwisata	15
2.4. Studi Kelayakan Proyek	19
2.5. Kriteria Analisis Investasi Kelayakan	28
BAB III ASPEK PEMASARAN	35
3.1. Aspek Pasar dan Pemasaran	35
3.2. Potensi Obyek Wisata Bengkulu	36
3.3. Potensi Pelaku UKM Bengkulu	40
3.4. Pusat Perbelanjaan dan Jajanan Kawasan Wisata	41
3.5. Jumlah dan Bentuk Tempat Usaha	43
BAB IV ASPEK TEKNIS	44
4.1. Analisis Aspek Teknis Kelayakan	44
4.2. Biaya Investasi Pembangunan Pusat Perbelanjaan	47
BAB V ASPEK KEUANGAN	48
5.1. Proyeksi Pendapatan	48
5.2. Proyeksi Biaya Pelaksanaan Kegiatan	50
5.3. Analisa Kelayakan Investasi	52
5.3.1 Analisis Perkiraan Kas (Cash Flow)	52
5.3.2 Analisis Kelayakan Investasi	53
BAB VII REKOMENDASI HASIL STUDI	57
DAFTAR PUSTAKA	59
LAMPIRAN	60

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	Jumlah Kunjungan Wisatawan Mancanegara dan Domestik Di Propinsi Bengkulu Tahun 2007-2009	37
Tabel 3.2	Jumlah Pengeluaran Wisatawan Nusantara Menurut Propinsi Tahun 2008 (Dalam Milyar Rupiah)	40
Tabel 5.1	Perkiraan Nilai Sewa dan Restribusi Pusat Perbelanjaan dan Jajanan dikawasan Area Wisata Pantai Panjang Bengkulu ...	49
Tabel 5.2	Perkiraan Pendapatan Nilai Sewa dan Restribusi Sesuai Nilai Sewa Pada Pusat Perbelanjaan dan Jajanan dikawasan Area Wisata Pantai Panjang Bengkulu	50
Tabel 5.3	Rincian Perkiraan Net Cash Flow Pusat Perbelanjaan dan Jajanan Area Wisata Pantai Panjang Bengkulu	53
Tabel 5.4	Perhitungan NPV Pada Pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Jajanan dikawasan Area Wisata Pantai Panjang Bengkulu	54

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Perkiraan Arus Kas	60
Lampiran 2	Gambar Site Plan (Dena Peletakkan Rangka) Pusat Perbelanjaan dan Jajanan Kawasan Wisata Pantai Panjang Kota Bengkulu	61
Lampiran 3	Gambar Site Plan (Dena Stand UKM) Pusat Perbelanjaan dan Jajanan Kawasan Wisata Pantai Panjang Kota Bengkulu	62
Lampiran 4	Rencana Anggaran Biaya Pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Jajanan Kawasan Wisata Pantai Panjang Kota Bengkulu	63

BAB III

ASPEK PEMASARAN

3.1 Aspek Pasar dan Pemasaran

Aspek Pasar & Pemasaran merupakan aspek utama dalam studi kelayakan pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Jajanan dikawasan Area Wisata Pantai Panjang Bengkulu. Hal ini disebabkan agar dapat diketahui apakah proyek yang akan dilaksanakan sesuai dengan kebutuhan dan keinginan konsumen/pasar. Aspek ini kemudian dikaji secara bersama dengan berbagai aspek lainnya guna melihat prospek pembangunan sarana tersebut. Hasil kajian terhadap aspek ini akan membantu pengambilan keputusan untuk menentukan apakah pelaksanaan pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Jajanan dikawasan Area Wisata Pantai Panjang Bengkulu dapat dilaksanakan.

Tujuan utama pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Jajanan dikawasan Area Wisata Pantai Panjang Bengkulu adalah guna mendukung program pemerintah daerah dalam meningkatkan kunjungan wisata ke Bengkulu dan membuka peluang usaha baru bagi pelaku usaha mikro, kecil dan menengah yang ada di Propinsi Bengkulu. Selaras dengan tujuan tersebut, pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Jajanan dikawasan Area Wisata Pantai Panjang Bengkulu sangat terkait dengan

ketersediaan dan pengelolaan obyek wisata yang ada di Propinsi Bengkulu serta minat para pelaku UMKM Bengkulu untuk mendukung pembangunan sarana dan prasarana tersebut.

Uraian berikut ini menggambarkan tentang kondisi perkembangan wisata dan obyek wisata di Kota Bengkulu pada umumnya dan juga tentang perkembangan pelaku usaha mikro, kecil dan menengah yang ada di Bengkulu serta kontribusinya terhadap perekonomian Bengkulu. Dari pendekatan kedua aspek tersebut akan dapat digambarkan tentang prospek akan pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Jajanan dikawasan Area Wisata Pantai Panjang Bengkulu tersebut.

3.2 Potensi Obyek Wisata Bengkulu

Propinsi Bengkulu merupakan salah satu daerah yang memiliki potensi wisata yang cukup handal. Sejauh ini, diperkirakan di Bengkulu terdapat 80 unit obyek wisata yang telah teridentifikasi serta memiliki daya tarik yang khas. Obyek wisata tersebut tersebar di kabupaten/kota di Provinsi Bengkulu. Obyek wisata yang telah berhasil diidentifikasi, antara lain terdiri dari: 14 unit obyek wisata pantai, 8 unit obyek wisata tirta atau perairan, 22 unit obyek wisata tempat bersejarah dan 36 unit obyek wisata panorama.

Aktivitas wisata budaya yang juga cukup menarik wisatawan mancanegara maupun domestik adalah wisata budaya berupa perayaan tabot yang setiap tahunnya diagendakan pemerintah daerah dengan acara puncaknya setiap tanggal 10 Muharam tahun Hijriah. Disisi lain, Provinsi Bengkulu memiliki obyek wisata sejarah yang cukup potensial untuk dikunjungi oleh para wisatawan asing maupun domestik. Obyek wisata sejarah tersebut diantaranya adalah Benteng Fort Malborough, Makam Kuno Tentara Inggris, Makam Pahlawan Sentot Ali Basah, Monumen Thomas Parr, dan Rumah Pengasingan Bung Karno.

Namun, dibalik potensi wisata yang relatif banyak tersebut pengelolaan wisata di Bengkulu belum maksimal. Hal ini ditandai dengan masih rendahnya kunjungan wisata mancanegara maupun domestik ke Bengkulu. Berdasarkan catatan statistik diperoleh bahwa kunjungan wisatawan mancanegara dan domestik ke Bengkulu selama 3 tahun terakhir dapat ditunjukkan pada Tabel 3.1 berikut ini.

Tabel 3.1
Jumlah Kunjungan Wisatawan Mancanegara dan Domestik
Di Propinsi Bengkulu Tahun 2007-2009

No.	Tahun	Jumlah Wisatawan Mancanegara	Jumlah Wisatawan Domestik
1.	2007	301	109.717
2.	2008	326	214.415
3.	2009	430	211.002

Sumber: BPS Bengkulu, Tahun 2010

Berdasarkan data pada Tabel 3.1 terlihat bahwa angka kunjungan wisatawan mancanegara dan domestik ke Bengkulu relatif masih rendah. Berdasarkan hasil studi ditemukan faktor utama rendahnya angka kunjungan tersebut lebih dikarenakan belum optimalnya sistem promosi wisata yang dilakukan. Disisi lain, pengelolaan obyek wisata juga belum dilakukan secara optimal.

Namun, seiring dengan pembangunan kawasan pantai Kota Bengkulu yang membujur dari Pantai Jakat, Pantai Tapak Paderi, dan Pantai Panjang serta termasuk kawasan sepanjang muara sungai Jenggalu dan Pelabuhan Pulau Baai. Pemerintah Daerah Propinsi Bengkulu melalui Dinas Pariwisata telah menunjukkan eksistensi yang tinggi untuk mendorong pertumbuhan wisatawan ke Bengkulu. Hal ini juga ditunjukkan dengan komitmen pemerintah daerah untuk membangun jalan lingkar yang akan menghubungkan keenam fokus wisata pantai tersebut. Sehingga dengan pembangunan jalan tersebut akan tercipta obyek wisata pantai yang relatif cukup panjang dengan pemandangan pantai Barat yang indah.

Selaras dengan pembangunan kawasan wisata Pantai Panjang tersebut pemerintah daerah terus berupaya untuk melengkapi fasilitas yang ada. Sejauh ini telah dibangun pusat olah raga (*sport center*) dan kawasan belanja modern (*mall*) yang telah

diramaikan oleh pelaku bisnis besar seperti Hypertmart, Matahari, Gramedia dan juga pelaku bisnis kuliner.

Sejauh ini pembangunan di sepanjang kawasan Pantai Panjang masih terus berjalan seperti pembangunan kawasan wisata Tapak Padri dengan Gedung Balai Rakyat. Disamping itu, pembangunan pusat perbelanjaan dan jajanan dikawasan Pantai Panjang yang akan dilakukan ini juga guna mendukung pembangunan kawasan wisata tersebut.

Tingginya komitmen pemerintah daerah dalam melaksanakan proses pembangunan kawasan wisata di Bengkulu dipicu oleh keinginan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD). Hal ini dikarenakan, berdasarkan pengalaman berbagai daerah seperti Bali, Lombok dan Sumatera Utara, bahwa pendapatan yang berasal dari kunjungan wisatawan jauh lebih tinggi dibandingkan dengan pengelolaan sumber daya alam yang ada didaerah tersebut.

Berdasarkan catatan Kementerian Negara Kebudayaan Pariwisata Republik Indonesia, Pengeluaran yang dilakukan oleh para wisawatan nusantara di beberapa daerah kunjugan wisatawan relatif cukup besar. Tabel 3.2 berikut ini memperlihatkan angka pengeluaran yang dilakukan para wisatawan nusantara pada tahun 2008. Angka ini menunjukkan nilai yang relatif besar bagi peningkatan pendapatan daerah dan juga menyentuh langsung

dengan aktivitas perekonomian berbagai lapisan masyarakat (UMKM).

Tabel 3.2
Jumlah Pengeluaran Wisatawan Nusantara
Menurut Propinsi Tahun 2008 (Dalam Milyar Rupiah)

PROPINSI ASAL	JUMLAH PENGELUARAN	PRESENTASE (%)
Sumatera Utara	2.977,00	4,15
Sumatera Barat	1.815,87	2,53
DKI. Jakarta	7.549,48	10,53
Jawa Barat	12.097,24	16,87
Jawa Tengah	6.218,22	8,67
D.I. Yogyakarta	942,32	1,31
Jawa Timur	11.058,45	15,42
Bali	1.244,42	1,74
Sulawesi Utara	927,31	1,29
Sulawesi Selatan	2.085,75	2,91
Lainnya	24.784,20	34,57
Jumlah	71.700,25	100,00

Sumber: Kemeterian Negara Kebudayaan dan Pariwisata RI, 2009)

3.3 Potensi Pelaku UKM Bengkulu

Berdasarkan laporan dari Dinas Koperasi, UKM, Perindustrian dan Perdagangan Propinsi Tahun 2010 diketahui bahwa pertumbuhan sektor industri oleh pelaku usaha kecil dan menengah di Bengkulu cukup menggembirakan. Pada tahun 2010 jumlah pelaku UKM di sektor industri kecil dan menengah di Bengkulu adalah sebanyak 1.288 unit usaha. Dari jumlah yang pelaku industri yang sedemikian mampu mendorong pertumbuhan

perekonomian Bengkulu, yaitu dengan nilai investasi sebesar Rp 78,08 Milyar dan dengan nilai produksi sebesar Rp 233,42 Milyar.

Bila ditinjau dari struktur perekonomian, pada tahun 2010 perekonomian Propinsi Bengkulu masih didominasi oleh sektor pertanian (39,50%), kemudian diikuti oleh sektor perdagangan (19,49%), sektor jasa (15,61%), sektor industri pengolahan (3,95%), sektor petambangan (2,87%), dan sektor perlistrikan dan air bersih (0,42%).

Bila dilihat dari komposisi struktur perekonomian tersebut dan dikombinasikan dengan jumlah pelaku usaha yang ada, maka peningkatan sarana dan prasarana pariwisata di Bengkulu khususnya di Pantai Panjang akan memiliki dampak yang lebih besar dalam memicu pertumbuhan nilai perekonomian tersebut. Terutama dengan penyediaan sarana pusat perbelanjaan dan jajanan di Pantai Panjang akan dapat memberikan peluang usaha baru bagi pelaku UMKM yang ada di Bengkulu.

3.4 Pusat Perbelanjaan dan Jajanan di Kawasan Wisata

Konsep pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Jajanan dikawasan Area Wisata Pantai Panjang Bengkulu menganut sistem klaster atau pengelompokan usaha. Sistem klaster tersebut dilakukan dengan cara mengelompokkan pelaku usaha yang

memiliki usaha yang sejenis dan hampir sama. Adapun pengelompokan jenis usaha ini terdiri dari jenis usaha:

- Pusat Perbelanjaan aneka produk jajanan kuliner (2 blok)
- Pusat Perbelanjaan aneka produk *souvenir handycraft* seperti, kerajinan kulit lantung, batu akik, souvenir dari kayu kelapa, dan aneka produk kerajinan tangan lainnya.
- Pusat Perbelanjaan aneka produk pakaian, seperti batik besurek, aneka kaos oblong dan T-Shirt dengan khas bordir Bengkulu serta produk pakaian lainnya.
- Pusat Perbelanjaan aneka produk makanan khas Bengkulu, khusus untuk produk buah tangan seperti keripik, emping, aneka kue kering, lempok, dan lain sebagainya (2 blok).
- Pusat Perbelanjaan aneka produk lainnya, seperti tas, jam, aksesoris wanita dan sebagainya.

Pada dasarnya klasterisasi jenis usaha ini dapat diatur berdasarkan kondisi yang terjadi dilapangan. Artinya, dengan ketersediaan blok usaha yang ada maka pengaturan jenis usaha akan dapat diatur sesuai keragaman usaha yang ada. Disisi lain, pengelompokan tersebut juga dapat dilakukan dengan cara menyatuhkan berbagai jenis barang dagangan yang memiliki klasifikasi usaha yang hampir sama. Dengan demikian,

optimalisasi pemanfaatan blok usaha yang dibangun dapat dilakukan.

3.5 Jumlah dan Bentuk Tempat Unit Usaha

Pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Jajanan dikawasan Area Wisata Pantai Panjang Bengkulu diperkirakan sebanyak 7 blok. Jumlah tempat usaha pada setiap bloknya adalah sebanyak 20 unit yang dilengkapi dengan sarana prasarana untuk kenyamanan pengunjung. Adapun sarana tersebut berupa tempat parkir dan lokasi taman yang berbentuk "*letter U*" atau setengah lingkaran.

Luas areal pada setiap tempat usaha 6 – 7,5 m² dan setiap tempat usaha berdampingan satu dengan lainnya. Dengan bentuk yang sedemikian rupa maka terdapat 10 *couple* bangunan. Adapun perkiraan posisi dan bentuk bangunan tersebut dapat dilihat pada Lampiran 2 dan 3.

BABIV ASPEK TEKNIS

4. 1. Analisis Aspek Kelayakan Teknis

Aspek teknis berkaitan erat dengan teknis produksi, operasional, dan teknologi. Aspek teknis merupakan aspek yang berkenaan dengan pengoperasian dan proses pembangunan proyek secara teknis setelah proyek/bisnis tersebut selesai dibangun/didirikan. Berdasarkan analisis ini pula dapat diketahui rancangan awal penaksiran biaya investasi proyek yang akan dilaksanakan.

- Studi aspek teknis dan teknologi akan mengungkapkan kebutuhan apa yang diperlukan dan bagaimana secara teknis proses produksi akan dilaksanakan, misalnya: perlu dikaji mengenai kapasitas produksi, jenis teknologi yang dipakai, pemakaian peralatan dan mesin, lokasi dan tata-letak bangunan yang paling menguntungkan.
- Menetapkan lokasi pembangunan “Pusat Perbelajaan dan Jajanan”.

Tujuan penentuan lokasi Pusat Perbelajaan dan Jajanan secara tepat adalah agar dapat beroperasi secara lancar, efektif dan efisien. Dengan demikian, Pusat Perbelajaan dan

Jajanan kawasan wisata Pantai Panjang Bengkulu nantinya diharapkan akan mempunyai kemampuan dalam :

- Melayani konsumen dengan memuaskan; dengan ditunjang kemudahan transportasi menuju lokasi Pusat Perbelajaan dan Jajanan maka akan mudah dijangkau oleh wisatawan dan masyarakat;
 - Mendapatkan tenaga kerja yang baik secara kuantitas maupun kualitas dalam pengelolaan arena Pusat Perbelajaan dan Jajanan.
 - Serta memungkinkan untuk perluasan di masa mendatang.
- Faktor-faktor yang mempengaruhi dalam penentuan lokasi pembangunan Pusat Perbelajaan dan Jajanan yaitu :
 1. Faktor Primer, meliputi :
 - a. Mendekati pasar (konsumen);
 - b. Mendekati sumber bahan baku;
 - c. Terdapat fasilitas pengangkutan;
 - d. Tersedia tenaga kerja secara memadai;
 - e. Terdapat pembangkit tenaga listrik
 2. Faktor Sekunder, meliputi :
 - a. Rencana masa depan;
 - b. Biaya tanah / gedung dikaitkan masa depan;
 - c. Kemungkinan perluasan;

- d. Terdapat *service facilities*
 - e. Terdapat *financial facilities*
 - f. *Water supply*;
 - g. Sikap dan budaya masyarakat sekitar
- Layout lokasi Pusat Perbelanjaan dan Jajanan Kawasan Wisata Pantai Panjang
 1. Perencanaan Bangunan

Bangunan yang didirikan harus :

 - a. Memenuhi tujuan untuk dapat melindungi semua input produksi (bahan, peralatan, karyawan, dll) dari cuaca (panas/hujan), kehilangan, dan resiko keraguan lainnya.
 - b. Disesuaikan dengan mesin/peralatan produksi yang akan digunakan sehingga dapat ditetapkan kekuatan/jenis bahan bangunan dan bentuk bangunan (bertingkat/tidak).
 2. Pertimbangan dalam pembuatan bangunan :
 - a. Fleksibilitas, yaitu bagaimana agar bangunan dapat dirubah dengan biaya yang tidak terlalu mahal apabila diperlukan.
 - b. Kemungkinan perluasan/ekspansi, Bangunan harus didesain sedemikian rupa sehingga mempermudah

didirikan tambahan bangunan di masa depan apabila perlu dilakukan ekspansi.

- c. Kekuatan & kapasitas lantai yang memadai dikaitkan dengan peralatan yang digunakan.

4.2 Biaya Investasi Pembangunan Pusat Perbelanjaan

Sesuai rencana teknis dan penggunaan bangunan pada Pusat Perbelanjaan dan Jajanan Kota Bengkulu maka diperkirakan biaya investasi yang dibutuhkan adalah senilai Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah). Biaya ini belum termasuk untuk biaya pembebasan dan/atau pengadaan tanah.

Perkiraan biaya investasi ini didasarkan pada standard biaya pembangunan gedung pemerintah. Konstruksi bangunan Pusat Perbelanjaan dan Jajanan Bengkulu ini adalah tergolong bangunan sederhana.

Disisi lain, kebutuhan sarana lingkungan yang kondusif untuk mendukung kegiatan wisata perlu direncanakan pula dengan seksama. Untuk itu, perlu dialokasikan lahan yang relatif cukup luas yang diperuntukan untuk lapangan parkir, sarana bermain, taman, dan juga mendukung kegiatan lain yang membutuhkan ruangan terbuka.

BAB V

ASPEK KEUANGAN

Kajian aspek keuangan dalam studi kelayakan pada dasarnya dilakukan untuk melihat sejauhmana dana yang akan diinvestasikan dapat bermanfaat semaksimal mungkin. Secara spesifik kajian keuangan ini berisi analisis NPV (*Net Present Value*), *Payback Period*, dan proyeksi arus kas investasi. Guna mendukung kajian tersebut selanjutnya akan dibahas berbagai aspek berikut ini.

5.1 Proyeksi Pendapatan

Sesuai dengan rencana Pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Jajanan dikawasan Area Wisata Pantai Panjang Bengkulu dan selaras dengan perkiraan potensi pedagang yang sudah ada di Propinsi Bengkulu maka dapat disusun perkiraan pendapatan dari hasil pengelolaan proyek.

Perkiraan pendapatan dari Pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Jajanan dikawasan Area Wisata Pantai Panjang Bengkulu ini berasal dari berbagai jenis pemasukan, yaitu berasal dari:

- Sewa atas penggunaan bangunan
- Restribusi kebersihan

Berdasarkan perkiraan dari kedua sumber pendapatan tersebut maka perkiraan pendapatan dari pengelolaan Pusat

Perbelanjaan dan Jajanan dikawasan Area Wisata Pantai Panjang Bengkulu ini dapat diproyeksikan sebagai berikut.

Selaras dengan perkiraan jumlah pembangunan unit tempat usaha Los pada Pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Jajanan dikawasan Area Wisata Pantai Panjang Bengkulu yang telah dikemukakan di Bab 3, maka jumlah pendapatan dari penggunaan bangunan tersebut dapat dikalkulasikan.

Guna menghitung pemasukan dari sewa guna bangunan oleh pedagang, maka diasumsikan bahwa nilai investasi dari proyek ini adalah sebesar Rp 2.000.000.000,-. Beranjak dari nilai investasi tersebut dan hasil perhitungan yang dilakukan maka harga jual pada setiap unit bangunan tempat usaha tersebut diperkirakan sebesar Rp 7.500.000,- per tahun. Diasumsikan bahwa nilai sewa bangunan akan naik setiap 5 tahun dengan nilai kenaikan sebesar 15%.

Tabel 5.1
Perkiraan Nilai Sewa dan Restribusi
Pusat Perbelanjaan dan Jajanan dikawasan
Area Wisata Pantai Panjang Bengkulu

No.	Type Bangunan	Jumlah (Unit)	Nilai Sewa Pada 5 tahun Pertama	Nilai Sewa Pada 5 tahun Kedua
1.	Auwning Pusat Kuliner	40	Rp 7.500.000	Rp 8.625.000
2.	Auwning Pusat Aneka Makanan	40	Rp 7.500.000	Rp 8.625.000
3.	Auwning Pusat Penjualan Pakaian	20	Rp 7.500.000	Rp 8.625.000
4.	Auwning Pusat Penjualan Kerajinan	20	Rp 7.500.000	Rp 8.625.000
5.	Auwning Pusat Penjualan Produk Lainnya	20	Rp 7.500.000	Rp 8.625.000
6	Restribusi	140	Rp 2000	Rp 87.360.000

Sumber: Data diolah dari hasil penelitian 2011

Berdasarkan nilai sewa tersebut, adapun perkiraan pendapatan yang diperoleh dari penjualan bangunan tersebut ditampilkan pada Tabel 5.1 berikut ini.

Berdasarkan nilai sewa dan restribusi yang sedemikian maka perkiraan pendapatan dari pengelolaan Pusat Perbelanjaan dan Jajanan dikawasan Area Wisata Pantai Panjang Bengkulu dapat ditunjukkan pada Tabel 5.2.

Tabel 5.2
Perkiraan Pendapatan Nilai Sewa dan Restribusi Sesuai Nilai Sewa Pada Pusat Perbelanjaan dan Jajanan dikawasan Area Wisata Pantai Panjang Bengkulu

No.	Type Bangunan	Jumlah (Unit)	Nilai Sewa (Rp)	Perkiraan Pendapatan (Rp)
Nilai Sewa 5 Tahun Pertama				
1.	Auwning Pusat Kuliner	40	Rp 7.500.000	1.500.000.000
2.	Auwning Pusat Aneka Makanan	40	Rp 7.500.000	1.500.000.000
3.	Auwning Pusat Penjualan Pakaian	20	Rp 7.500.000	750.000.000
4.	Auwning Pusat Penjualan Kerajinan	20	Rp 7.500.000	750.000.000
5.	Auwning Pusat Penjualan Produk Lainnya	20	Rp 7.500.000	750.000.000
6.	Restribusi	140	Rp 2000	436.800.000
	Jumlah			5.686.800.000
Nilai Sewa 5 Tahun Kedua				
1.	Auwning Pusat Kuliner	40	Rp 8.625.000	1.725.000.000
2.	Auwning Pusat Aneka Makanan	40	Rp 8.625.000	1.725.000.000
3.	Auwning Pusat Penjualan Pakaian	20	Rp 8.625.000	862.500.000
4.	Auwning Pusat Penjualan Kerajinan	20	Rp 8.625.000	862.500.000
5.	Auwning Pusat Penjualan Produk Lainnya	20	Rp 8.625.000	862.500.000
6.	Restribusi	140	Rp 2000	436.800.000
	Jumlah			6.474.300.000

Sumber: Data diolah dari hasil penelitian 2011

5.2 Proyeksi Biaya Pelaksanaan Kegiatan

Proyeksi biaya operasional Pusat Perbelanjaan dan Jajanan dikawasan Area Wisata Pantai Panjang Bengkulu merupakan biaya yang berhubungan dengan pengelolaan dan operasional pasar

tersebut. Biaya pengelolaan dan operasional yang diperkirakan merupakan biaya utama yang harus dikeluarkan selama pengelolaan pasar dan termasuk biaya penyusutan. Dasar-dasar analisis untuk proyeksi biaya operasional adalah sebagai berikut:

1. Biaya operasional kebersihan lokasi Pusat Perbelanjaan dan Jajanan diprediksi sebesar 10% dari total biaya sewa dan restribusi pasar diluar biaya pemeliharaan dan penyusutan
2. Biaya pemeliharaan pasar pemeliharaan adalah sebesar 15% dari total biaya sewa dan restribusi pasar dan tidak termasuk biaya penyusutan.
3. Biaya honor petugas pengelola Pusat Perbelanjaan dan Jajanan non PNS termasuk petugas keamanan dan kebersihan. Biaya untuk komponen ini diproyeksikan sebesar 25% dari total biaya sewa dan restribusi yang dikeluarkan. Dalam hal ini tidak termasuk biaya pemeliharaan dan biaya penyusutan.
4. Biaya penyusutan bangunan pasar dihitung berdasarkan garis lurus, yaitu penentuan besarnya penyusutan setiap tahun dihitung berdasarkan umur ekonomis proyek. Dalam hal ini diperkirakan umur ekonomi adalah selama 10 tahun.

Berdasarkan analisis proyeksi pendapatan dan proyeksi pengeluaran di atas, selanjutnya dapat disusun perkiraan pendapatan dari aktivitas kegiatan yang dilakukan pada

pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Jajanan dikawasan Area Wisata Pantai Panjang Bengkulu. Adapun total pendapatan kotor selama 7 tahun diperkirakan sebesar Rp 3.408.774.000,-. Adapun arus kas dari perhitungan proyeksi pendapatan dan pengeluaran tersebut dapat dilihat pada Lampiran-1.

5.3 Analisa Kelayakan Investasi

Pembahasan mengenai proyeksi pendapatan dan biaya operasional pengelolaan pusat perbelanjaan ini lebih menitikberatkan pada penerimaan dan pengeluaran kas. Hal ini dikarenakan dalam analisis *cash flow* hanya terfokus pada penerimaan dan pengeluaran kas semata. Berdasarkan analisis tersebut selanjutnya akan diperoleh *cash flow* seperti dibawah ini.

5.3.1 Analisis Perkiraan Kas (Cash Flow)

Prediksi terhadap aliran kas didasarkan pada prediksi pendapatan dan pengeluaran atau biaya operasional pengelolaan Pusat Perbelanjaan dan Jajanan dikawasan Area Wisata Pantai Panjang Bengkulu. Tabel 5.3 berikut ini memperlihatkan perkiraan arus kas selama 7 tahun. Perhitungan arus kas ini didasarkan pada asumsi dari komponen pendapatan dan biaya yang terjadi selama masa operasional proyek. Asumsi dan biaya tersebut sesuai dengan aspek yang telah diuraikan pada bab 3 di atas.

Tabel 5.3
Rincian Perkiraan Net Cash Flow Pusat Perbelanjaan
dan Jajanan Area Wisata Pantai Panjang Bengkulu

Tahun	Perkiraan Net Cash Flow
Proceed Tahun 1	Rp 468.680.000
Proceed Tahun 2	Rp 468.680.000
Proceed Tahun 3	Rp 468.680.000
Proceed Tahun 4	Rp 468.680.000
Proceed Tahun 5	Rp 468.680.000
Proceed Tahun 6	Rp 532.687.000
Proceed Tahun 7	Rp 532.687.000
Total	Rp 3.408.774.000

Sumber: Data diolah

5.3.2 Analisis Kelayakan Investasi

Berdasarkan proyeksi selisih antara aliran kas masuk dan aliran kas keluar, kemudian dapat dilakukan penilaian mengenai kelayakan investasi pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Jajanan dikawasan Area Wisata Pantai Panjang Kota Bengkulu. Penilaian Investasi ini dilakukan dengan menggunakan dua pendekatan, yaitu *Net Present Value* (NPV) dan *Payback Period* (PP).

Pendekatan NPV dilakukan untuk mengukur nilai investasi dari sisi nilai uang. Berdasarkan pendekatan ini, suatu invesatsi dikatakan layak secara ekonomis apabila NPV lebih besar dari Nol (NPV > 0). Adapun rumus NPV adalah:

$$NPV = -A_0 + \sum_{t=1}^n \frac{A_1}{(1+r)^t}$$

Berdasarkan formula tersebut, perhitungan *Net Present Value* dapat dilakukan dengan menggunakan data yang ada pada Tabel 5.4. Berdasarkan hasil perhitungan dengan menggunakan pendekatan *Net Present Value* dapat disimpulkan bahwa investasi pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Jajanan dikawasan Area Wisata Pantai Panjang Bengkulu layak dilaksanakan. Hal ini terlihat bahwa *Net Present Value* (NPV) yang dihasilkan dari aktivitas proyek memperoleh nilai positif. Nilai positif tersebut telah dicapai pada tahun ketujuh sejak proyek mulai beroperasi.

Tabel 5.4
Perhitungan NPV Pada Pembangunan
Pusat Perbelanjaan dan Jajanan dikawasan Area Wisata Pantai
Panjang Bengkulu

No.	Tahun	Net Cash Flow (Rp)	DF (15%)	Proceed (Rp)
1	Proceed Tahun 1	468.680.000	0,8696	407.564.128
	Proceed Tahun 2	468.680.000	0,7561	354.368.948
	Proceed Tahun 3	468.680.000	0,6575	308.157.100
	Proceed Tahun 4	468.680.000	0,5718	267.991.224
	Proceed Tahun 5	468.680.000	0,4972	233.027.696
	Proceed Tahun 6	532.687.000	0,4323	230.280.590
	Proceed Tahun 7	532.687.000	0,3759	200.237.043
	Total Proceed			2.001.626.729
	Investasi Awal			2.000.000.000
	Net Present Value			1.626.729

Selanjutnya untuk mengetahui berapa lama pengembalian uang yang diinvestasikan digunakan indikator *Payback period*. Hal ini dilakukan karena *payback period* suatu investasi dapat mengisyaratkan jangka waktu yang diperlukan untuk

pengembalian investasi awal. Rumus *payback period* adalah sebagai berikut:

$$PP \text{ (payback Period)} = t + \frac{I_0 - c}{d - c}$$

Di mana :

t = tahun terakhir dimana jumlah arus kas belum mencukupi investasi awal.

I_0 = Investasi awal (*Initial Outlay*)

C = Arus kas kumulatif pada tahun ke - t

D = Jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke t + 1

Hasil kalkulasi yang didasarkan pada perkiraan pendapatan dan biaya operasional investasi pembangunan proyek maka *Payback Period* (PP) dari pembangunan proyek didapat sebagai berikut:

$$PP = 6 + \frac{2.000.000.000 - 1.801.389.686}{3.408.774.000 - 1.801.389.686}$$

$$PP = 6 + 0,123561$$

$$PP = 6 \text{ tahun} + 12 \text{ hari}$$

Berdasarkan hasil analisis, dengan diskon faktor 15% dan berbagai asumsi yang telah disebutkan sebelumnya maka rencana pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Jajanan di Area Wisata pantai Panjang Kotan Bengkulu layak secara ekonomis untuk

dilakukan. *Payback period* dengan memperhitungkan nilai waktu uang terjadi selama 6 tahun dan 12 hari.

BAB VI

REKOMENDASI HASIL STUDI

Berdasarkan hasil kajian kelayakan Pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Jajanan dikawasan Area Wisata Pantai Panjang Kota Bengkulu maka dapat direkomendasikan:

1. Berdasarkan hasil analisis situasi dan data yang dihimpun dapat dinyatakan bahwa Pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Jajanan dikawasan Area Wisata Pantai Panjang Bengkulu layak untuk dilakukan.
2. Besarnya nilai investasi untuk pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Jajanan dikawasan Area Wisata Pantai Panjang Bengkulu tersebut adalah sebesar Rp 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah).
3. Nilai kelayakan investasi pada Pusat Perbelanjaan dan Jajanan dikawasan Area Wisata Pantai Panjang Bengkulu ini memerlukan waktu selama 6 tahun 12 hari. Dari sisi *Net Present Value* proyek, nilainya adalah positif pada tahun ke tujuh.
4. Pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Jajanan dikawasan Area Wisata Pantai Panjang Bengkulu tersebut sebaiknya dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi dan manfaat

yang lebih luas bagi peningkatan aktivitas perekonomian masyarakat Kota Bengkulu.

5. Dalam jangka panjang peningkatan investasi perlu terus dilakukan secara berkelanjutan guna meningkatkan sarana dan prasarana penunjang lainnya.
6. Agar keberlangsungan operasional pusat perbelanjaan dapat terjamin dalam jangka panjang maka manajemen pengelolaannya perlu mendapatkan perhatian yang seksama. Hal ini mengingat keberadaan Pusat Perbelanjaan dan Jajanan dikawasan Wisata Pantai Panjang merupakan hal yang vital dalam mendorong pertumbuhan perekonomian masyarakat Kota Bengkulu.

DAFTAR PUSTAKA

- Chafid Fandeli, Mukhlison (2000) *Pengusahaan Ekowisata*, Fakultas Kehutanan UGM, Pustaka Pelajar Offset, Unit Konservasi Alam Yogyakarta (2000)
- Danisworo, M (1988), *The Meaning of Preservation in Town Planning*, Seminar on Change and Heritage in Indonesia Cities, Jakarta (1988)
- DELPL (Departemen Ekplorasi Laut dan Perikanan) 2001, *Fungsi dan Pedoman Kerja Direktorat Jenderal Urusan Pesisir, Pantai dan Pulau - Pulau Kecil*.
- Gunawan, Myra, P. (2002) *Perencanaan Pariwisata dalam Rangka Pengembangan Ekonomi Kota*, Makalah, Forum URDI (2002)
- Gunn, Clare (1994) *A Tourism Planning, Basics, Concepts, Case*, Elsevier Science LTD (1987)
- Husnan, Suad dan Muhammad, Suwarsono, 2005, *Studi Kelayakan Proyek*, Edisi Keempat, Penerbit, UPP AMP YKPN, Yogyakarta
- Ibrahim, Yacob, 2009, *Studi Kelayakan Bisnis*, Edisi Revisi, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta
- McHarg, Ian L. (1971) *Design With Nature* (diterjemahkan oleh Gunadi, Sugeng, Airlangga University Press (2005)
- Siregar (1998), *Analisis Ekowisata dan Wisata Budaya*, Dartarimbah (1998)
- Suhandi, Ary S. 2003. *Ekowisata, Peluang dan Tantangan*. Download. www.dicnvwisuf.com.
- Suwantoro, Gamal (1997), *Dasar - Dasar Pariwisata*, Andi, Yogyakarta
- Yoeti, Oka, A. (1997) *Perencanaan dan Pengembangan Pariwisata*, Pradnya Paramita, Jakarta (1997)

DAFTAR PUSTAKA

- Chafid Fandeli, Mukhlison (2000) *Pengusahaan Ekowisata*, Fakultas Kehutanan UGM, Pustaka Pelajar Offset, Unit Konservasi Alam Yogyakarta (2000)
- Danisworo, M (1988), *The Meaning of Preservation in Town Planning*, Seminar on Change and Heritage in Indonesia Cities, Jakarta (1988)
- DELPE (Departemen Ekplorasi Laut dan Perikanan) 2001, *Fungsi dan Pedoman Kerja Direktorat Jenderal Urusan Pesisir, Pantai dan Pulau - Pulau Kecil*.
- Gunawan, Myra, P. (2002) *Perencanaan Pariwisata dalam Rangka Pengembangan Ekonomi Kota*, Makalah, Forum URDI (2002)
- Gunn, Clare (1994) *A Tourism Planning, Basics, Concepts, Case*, Elsevier Science LTD (1987)
- Husnan, Suad dan Muhammad, Suwarsono, 2005, *Studi Kelayakan Proyek*, Edisi Keempat, Penerbit, UPP AMP YKPN, Yogyakarta
- Ibrahim, Yacob, 2009, *Studi Kelayakan Bisnis*, Edisi Revisi, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta
- McHarg, Ian L. (1971) *Design With Nature* (diterjemahkan oleh Gunadi, Sugeng, Airlangga Univercity Press (2005)
- Siregar (1998), *Analisis Ekowisata dan Wisata Budaya*, Darta Rimbah (1998)
- Suhandi, Ary S. 2003. *Ekowisata, Peluang dan Tantangan*. Download. www.dicnvwisuf.com.
- Suwantoro, Gamal (1997), *Dasar - Dasar Pariwisata*, Andi, Yogyakarta
- Yoeti, Oka, A. (1997) *Perencanaan dan Pengembangan Pariwisata*, Pradnya Paramita, Jakarta (1997)