





# **KAJIAN KELAYAKAN INVESTASI DI PROVINSI BALI**

## TIM KAJIAN

Dr. Cokorda Gde Bayu Putra, SE, M. Si, CMA

Dr. Putu Yudy Wijaya, SE, MM

Dr. I Komang Gede Santhyasa, ST, MT

Dr. I Putu Sastra Wibawa, SH, MH

Dr. Mirah Ayu Putri Trarintya, SE, MM

I Komang Sumadi, SE, M.Si, Ak, CA

I Kadek Oki Sanjaya, S.Pd, M.Kom

# **SAMBUTAN KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU PROVINSI BALI**

## KATA SAMBUTAN

- Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat (LPPM) Universitas Hindu Indonesia (UNHI) Denpasar menyambut baik kesempatan yang diberikan oleh Pemerintah Provinsi Bali melalui Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Provinsi Bali dalam melaksanakan Kajian Kelayakan Investasi di Provinsi Bali. LPPM UNHI sebagai sebuah Lembaga yang menjalankan kegiatan di bidang penelitian dan pengabdian kepada masyarakat, senantiasa menyelenggarakan aktivitas akademik di bidang penelitian, kajian serta pengabdian sebagai bentuk implementasi pelaksanaan Tri Dharma Perguruan Tinggi.

Tentunya beragam kekurangan masih Kami miliki. Dengan keterbatasan yang Kami miliki tersebut tak lupa Kami berharap adanya masukan dan dukungan dari Pemerintah Provinsi Bali, sehingga Kami dapat turut berkontribusi menyukseskan agenda-agenda strategis Pemerintah Provinsi Bali melalui visi *Nangun Sad Kerthi Loka Bali*. Dengan selesainya Kajian Kelayakan Investasi ini tak lupa pula Kami menyampaikan ucapan terimakasih kepada seluruh pihak utamanya Bapak Kepala Dinas DPMPTSP Provinsi Bali beserta jajaran dan seluruh Tim Pelaksana Kajian yang telah menyelesaikan dokumen ini mulai dari perencanaan hingga selesai.

Semoga Kajian ini dapat menjadi landasan dalam penyusunan kebijakan investasi sekaligus berdampak positif bagi pengembangan iklim investasi di Provinsi Bali.

Denpasar, Mei 2022

Kepala Lembaga Penelitian dan  
Pengabdian Kepada Masyarakat  
Universitas Hindu Indonesia Denpasar

Dr. Made Novia Indriani, S.T., M.T

## KATA PENGANTAR KETUA TIM KAJIAN

Puja dan puji syukur Kami panjatkan kehadapan Ida Sang Hyang Widhi Wasa / Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karuniannya Kita semua masih diberikan kesehatan dan kekuatan sehingga Kajian kelayakan investasi di Provinsi Bali tahun 2022. Dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Kajian kelayakan investasi ini merupakan sebuah dokumen yang penting bagi Pemerintah Provinsi Bali dalam memetakan potensi dan peluang investasi yang potensial di setiap Kabupaten /Kota di Provinsi Bali. Kehadiran Kajian ini juga dapat memberikan gambaran informasi bagi pihak investor atau penanam modal khususnya dalam menilai peluang investasi yang ada di Provinsi Bali.

Dalam penyusunan kajian kelayakan investasi ini, Kami menggunakan tiga analisa penting sesuai yang diamanatkan pada Buku Pedoman Penyusunan Profil Peluang Investasi yang dikeluarkan oleh Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) Republik Indonesia diantaranya: analisa pasar, analisa biaya, dan analisa keuangan. Tentu Kajian ini masih bersifat sederhana sehingga memerlukan penelitian dan kajian lanjutan yang lebih detail dan mendalam jika nantinya terdapat investor yang tertarik pada salah satu usulan investasi yang ditawarkan.

Kajian ini tidak dapat selesai tanpa dukungan berbagai pihak. Dalam kesempatan yang baik ini ijin Kami mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada seluruh anggota Tim yang terlibat, Kepala Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Provinsi Bali beserta jajarannya, perwakilan DPMPTSP Kabupaten/Kota di Provinsi Bali yang turut serta mendampingi kami selama proses observasi lapangan, serta para pihak dan informan yang tidak dapat kami sebutkan satu persatu. Kami menyadari bahwa dokumen kajian ini masih jauh dari sempurna. Untuk itu, Kami memohon kritik dan saran demi perbaikan kajian ini kedepannya. Semoga hasil dari Kajian ini dapat diterima dan memberikan wahana informasi bagi investor dan para pengambil kebijakan.

Denpasar, Mei 2022  
Ketua Tim Kajian Kelayakan Investasi

Dr. Cokorda Gde Bayu Putra, S.E., M.Si,  
CMA

## DAFTAR ISI

|   |      |
|---|------|
| TIM KAJIAN.....   | i    |
| SAMBUTAN KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU PROVINSI BALI..... | ii   |
| KATA SAMBUTAN.....  | iii  |
| KATA PENGANTAR.....   | iv   |
| KETUA TIM KAJIAN.....   | iv   |
| DAFTAR ISI.....   | v    |
| DAFTAR TABEL.....   | viii |
| DAFTAR GAMBAR.....  | xi   |
| RINGKASAN EKSEKUTIF.....  | xii  |
| BAB I.....  | 15   |
| PENDAHULUAN.....  | 15   |
| 1.1    LATAR BELAKANG.....  | 16   |
| 1.2    MAKSUD DAN TUJUAN.....   | 22   |
| 1.3    SISTEMATIKA PENYAJIAN.....   | 22   |
| BAB II.....   | 23   |
| GAMBARAN UMUM KONDISI DAERAH.....   | 23   |
| 2.1    GAMBARAN PROVINSI BALI.....  | 24   |
| 2.1.1    ADMINISTRASI WILAYAH.....  | 24   |
| 2.1.2    KONDISI FISIK DASAR.....   | 27   |
| 2.1.3    KONDISI KAWASAN PESISIR DAN PULAU-PULAU KECIL.....                               | 34   |
| 2.1.4    PENGGUNAAN LAHAN WILAYAH.....  | 43   |
| 2.1.5    KEPENDUDUKAN DAN SUMBER DAYA MANUSIA.....  | 45   |
| 2.1.6    KONDISI PEREKONOMIAN.....  | 56   |
| BAB III.....  | 64   |
| GAMBARAN UMUM PENANAMAN MODAL DI DAERAH.....  | 64   |
| 3.1.    PENANAMAN MODAL DI DAERAH.....  | 65   |
| 3.2.    GAMBARAN PENANAMAN MODAL PROVINSI BALI.....                                       | 65   |
| BAB IV.....   | 70   |
| POTENSI DAN PELUANG PENANAMAN MODAL KABUPATEN / KOTA DI PROVINSI BALI.....                | 70   |
| 4.1.    POTENSI DAN PELUANG PENANAMAN MODAL.....  | 71   |
| 4.2.    USULAN PENANAMAN MODAL.....   | 71   |
| BAB V.....  | 74   |
| ANALISA KELAYAKAN INVESTASI USULAN KABUPATEN/ KOTA.....                                   | 74   |
| 5.1    CAKUPAN ANALISA KELAYAKAN INVESTASI.....   | 75   |
| 5.2    ANALISA KELAYAKAN INVESTASI DI KABUPATEN JEMBRANA.....                             | 78   |
| 5.2.1    SEKILAS KABUPATEN JEMBRANA.....  | 78   |
| 5.2.2    PROFIL USULAN PROYEK.....  | 79   |
| 5.2.3    ULASAN SWOT.....   | 81   |

|       |  |     |
|-------|--|-----|
| 5.2.4 | ANALISA PASAR .....  | 82  |
| 5.2.5 | ANALISA BIAYA.....   | 82  |
| 5.2.6 | ANALISA KEUANGAN.....  | 84  |
| 5.3   | ANALISA KELAYAKAN INVESTASI DI KABUPATEN BADUNG .....                    | 88  |
| 5.3.1 | SEKILAS KABUPATEN BADUNG .....   | 88  |
| 5.3.2 | PROFIL USULAN PROYEK .....   | 90  |
| 5.3.3 | ULASAN SWOT .....  | 92  |
| 5.3.4 | ANALISA PASAR .....  | 93  |
| 5.3.5 | ANALISA BIAYA.....   | 93  |
| 5.3.6 | ANALISA KEUANGAN.....  | 95  |
| 5.4   | ANALISA KELAYAKAN INVESTASI DI KOTA DENPASAR .....                       | 98  |
| 5.4.1 | SEKILAS KOTA DENPASAR.....   | 98  |
| 5.4.2 | PROFIL USULAN PROYEK .....   | 100 |
| 5.4.3 | ULASAN SWOT .....  | 103 |
| 5.4.4 | ANALISA PASAR .....  | 104 |
| 5.4.5 | ANALISA BIAYA.....   | 105 |
| 5.4.6 | ANALISA KEUANGAN.....  | 106 |
| 5.5   | ANALISA KELAYAKAN INVESTASI DI KABUPATEN KLUNGKUNG ....                  | 109 |
| 5.5.1 | SEKILAS TENTANG KABUPATEN KLUNGKUNG .....                                | 109 |
| 5.5.2 | PROFIL USULAN PROYEK .....   | 109 |
| 5.5.2 | ULASAN SWOT .....  | 111 |
| 5.5.3 | ANALISA PASAR .....  | 111 |
| 5.5.4 | ANALISA BIAYA.....   | 112 |
| 5.5.5 | ANALISA KEUANGAN.....  | 113 |
| 5.6   | ANALISIS KELAYAKAN USAHA PENANAMAN KAPAS DI KABUPATEN<br>KARANGASEM..... | 116 |
| 5.6.1 | SEKILAS KABUPATEN KARANGASEM .....                                       | 116 |
| 5.6.2 | PROFIL USULAN PROYEK .....   | 116 |
| 5.6.3 | ANALISIS SWOT.....   | 118 |
| 5.6.4 | ANALISA PASAR .....  | 119 |
| 5.6.5 | ANALISA BIAYA.....   | 120 |
| 5.6.6 | ANALISA KEUANGAN.....  | 121 |
| 5.7   | ANALISA KELAYAKAN INVESTASI KABUPATEN TABANAN .....                      | 124 |
| 5.7.1 | SEKILAS KABUPATEN TABANAN .....  | 124 |
| 5.7.2 | PROFIL USULAN PROYEK .....   | 124 |
| 5.7.3 | ULASAN SWOT .....  | 126 |
| 5.7.4 | ANALISA PASAR .....  | 127 |
| 5.7.5 | ANALISA BIAYA.....   | 128 |
| 5.7.6 | ANALISA KEUANGAN.....  | 129 |
| 5.8   | ANALISA KELAYAKAN INVESTASI KABUPATEN GIANYAR.....                       | 133 |
| 5.8.1 | SEKILAS KABUPATEN GIANYAR .....  | 133 |



|         |   |     |
|---------|---|-----|
| 5.8.2   | PROFIL USULAN PROYEK .....                          | 133 |
| 5.8.3   | ANALISIS SWOT.....                                  | 135 |
| 5.8.4   | ANALISA PASAR .....                                 | 137 |
| 5.8.5   | ANALISA BIAYA.....                                  | 137 |
| 5.8.6   | ANALISA KEUANGAN.....                               | 139 |
| 5.9     | ANALISA KELAYAKAN INVESTASI KABUPATEN BANGLI.....   | 142 |
| 5.9.1   | SEKILAS KABUPATEN BANGLI.....                       | 142 |
| 5.9.2   | PROFIL USULAN PROYEK .....                          | 142 |
| 5.9.3   | ULASAN SWOT .....                                   | 144 |
| 5.9.4   | ANALISA PASAR .....                                 | 145 |
| 5.9.5   | ANALISA BIAYA.....                                  | 145 |
| 5.9.6   | ANALISA KEUANGAN.....                               | 147 |
| 5.10    | ANALISA KELAYAKAN INVESTASI KABUPATEN BULELENG..... | 150 |
| 5.10.1  | SEKILAS KABUPATEN BULELENG.....                     | 150 |
| 5.10.2  | PROFIL USULAN PROYEK.....                           | 151 |
| 5.10.3  | ULASAN SWOT.....                                    | 152 |
| 5.10.4  | ANALISA PASAR.....                                  | 154 |
| 5.10.5  | ANALISA BIAYA.....                                  | 154 |
| 5.10.6  | ANALISA KEUANGAN .....                              | 156 |
| BAB VI  | .....   | 158 |
| PENUTUP | .....   | 158 |
| 6.1     | KESIMPULAN.....                                     | 159 |
| 6.2     | KETERBATASAN KAJIAN.....                            | 162 |

## DAFTAR TABEL

|   |    |
|---|----|
| Tabel 1. 1 Perkembangan Penanaman Modal Tahun 2014-2019.....  | 17 |
| Tabel 1. 2 Jumlah Investor dan Nilai Investasi Berskala Nasional<br>(PMDN/PMA) di Provinsi Bali Tahun 2013-2018 .....                             | 18 |
| Tabel 1. 3 Target Capaian Tahunan Bidang Penanaman Modal Provinsi Bali .  | 19 |
| Tabel 2.1 Luas Wilayah Administratif Provinsi Bali .....  | 24 |
| Tabel 2.2 Jumlah dan Sebaran DAS Di Provinsi Bali.....  | 30 |
| Tabel 2.3 Potensi Air Danau di Provinsi Bali .....  | 32 |
| Tabel 2. 4 Potensi Mata Air di Provinsi Bali .....  | 32 |
| Tabel 2. 5 Pulau-Pulau Kecil Wilayah Provinsi Bali .....  | 36 |
| Tabel 2. 6 Tipologi Pantai di Provinsi Bali.....  | 37 |
| Tabel 2. 7 Penggunaan Lahan Wilayah Provinsi Bali Tahun 2021 .....  | 43 |
| Tabel 2. 8 Karakteristik Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi Bali<br>Hasil Sensus Penduduk Tahun 2020 .....                               | 47 |
| Tabel 2. 9 Kepadatan Penduduk Provinsi Bali Tahun 2020 .....  | 50 |
| Tabel 2. 10 Karakteristik Kondisi Ketenagakerjaan di Provinsi Bali.....   | 52 |
| Tabel 2. 11 Garis Kemiskinan, Jumlah dan Persentase Penduduk Miskin<br>Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi Bali, 2019-2020.....                    | 55 |
| Tabel 2. 12 Struktur PDRB Provinsi Bali Menurut Lapangan Usaha Triwulan III-<br>IV 2021 dan Tahun 2021 (Persen) .....                             | 58 |
| Tabel 2. 13 Perkembangan Kinerja Pertumbuhan Ekonomi Bali Sisi Lapangan<br>Usaha (% , yoy).....   | 59 |
| Tabel 2. 14 Perkembangan Kinerja Pertumbuhan Ekonomi Bali Sisi<br>Pengeluaran (% , yoy).....  | 60 |
| Tabel 2. 15 Kedatangan Wisman Langsung ke Bali menurut Pintu Masuk<br>Desember 2020, November 2021 dan Desember 2021.....                         | 61 |
| Tabel 2. 16 Menurut Klasifikasi Bintang di Bali Desember 2020, November<br>2021 dan Desember 2021 .....   | 62 |
| Tabel 2. 17 Rata-Rata Lama Menginap Tamu Asing dan Indonesia pada Hotel<br>Berbintang di Bali Desember 2020, November 2021 dan Desember 2021..... | 62 |
| Tabel 2. 18 Tingkat Penghunian Kamar (TPK) dan Rata-Rata Lama Menginap<br>Hotel Non Bintang di Provinsi Bali Desember 2021 dan November 2021..... | 63 |

|  |            |
|--|------------|
| <b>Tabel 3. 1 Perkembangan Penanaman Modal Asing Dp Provinsi Bali Tahun 2019-2021 .....</b>    | <b>66</b>  |
| <b>Tabel 3. 2 Penanaman Modal Dalam Negeri Provinsi Bali Tahun 2019-2021....</b>               | <b>67</b>  |
| <b>Tabel 3. 3 Pembangunan Hotel Di Setiap Kabupaten Di Provinsi Bali Tahun 2019-2021 .....</b> | <b>68</b>  |
| <b>Tabel 5. 1 Biaya Investasi Pondok Wisata dan Restoran di Desa Manistutu ....</b>            | <b>83</b>  |
| <b>Tabel 5. 2 Biaya Tetap Tahunan dalam Satu Tahun .....</b>                                   | <b>83</b>  |
| <b>Tabel 5. 3 Biaya Variabel Tahunan.....</b>  | <b>84</b>  |
| <b>Tabel 5. 4 Proyeksi Pendapatan Kamar Delapan Tahun Kedepan .....</b>                        | <b>84</b>  |
| <b>Tabel 5. 5 Proyeksi Total Pendapatan dari Seluruh Aktivitas.....</b>                        | <b>85</b>  |
| <b>Tabel 5. 6 Perhitungan BEP Proyek.....</b>  | <b>85</b>  |
| <b>Tabel 5. 7 Perhitungan IRR Proyek .....</b>   | <b>85</b>  |
| <b>Tabel 5. 8 Biaya Investasi Rumah Produksi Pengolahan Benang Pakan.....</b>                  | <b>94</b>  |
| <b>Tabel 5. 9 Biaya Tetap Tahunan dalam Satu Tahun .....</b>                                   | <b>94</b>  |
| <b>Tabel 5. 10 Biaya Variabel Tahunan.....</b>   | <b>95</b>  |
| <b>Tabel 5. 11 Proyeksi Pendapatan Delapan Tahun Kedepan.....</b>                              | <b>95</b>  |
| <b>Tabel 5. 12 Perhitungan BEP Proyek.....</b>   | <b>95</b>  |
| <b>Tabel 5. 13 Perhitungan IRR Proyek.....</b>   | <b>95</b>  |
| <b>Tabel 5. 14 Biaya Investasi Creative &amp; Techno Hub.....</b>                              | <b>105</b> |
| <b>Tabel 5. 15 Biaya Tetap Tahunan dalam Satu Tahun .....</b>                                  | <b>105</b> |
| <b>Tabel 5. 16 Biaya Variabel Tahunan .....</b>  | <b>106</b> |
| <b>Tabel 5. 17 Proyeksi Pendapatan Delapan Tahun Kedepan .....</b>                             | <b>106</b> |
| <b>Tabel 5. 18 Proyeksi Total Pendapatan dari Seluruh Aktivitas .....</b>                      | <b>106</b> |
| <b>Tabel 5. 19 Perhitungan BEP Proyek.....</b>   | <b>107</b> |
| <b>Tabel 5. 20 Perhitungan IRR Proyek .....</b>  | <b>107</b> |
| <b>Tabel 5. 21 Biaya Investasi Rumah Produksi Gula Semut Di Desa Besan.....</b>                | <b>112</b> |
| <b>Tabel 5. 22 Biaya Tetap Tahunan dalam Satu Tahun .....</b>                                  | <b>113</b> |
| <b>Tabel 5. 23 Biaya Variabel Tahunan pada Satu Tahun Awal.....</b>                            | <b>113</b> |
| <b>Tabel 5. 24 Proyeksi Pendapatan Gula Semut Lima Tahun Kedepan .....</b>                     | <b>114</b> |
| <b>Tabel 5. 25 Perhitungan BEP Proyek.....</b>   | <b>114</b> |
| <b>Tabel 5. 26 Perhitungan IRR Proyek.....</b>   | <b>114</b> |
| <b>Tabel 5. 27 Biaya Investasi Rumah Produksi Kapas Desa Datah Karangasem .....</b>            | <b>120</b> |

|  |     |
|--|-----|
| Tabel 5. 28 Biaya Tetap Tahunan dalam Satu Tahun .....                 | 120 |
| Tabel 5. 29 Biaya Variabel Tahunan pada Satu Tahun Awal.....           | 121 |
| Tabel 5. 30 Proyeksi Pendapatan Kapas Delapan Tahun Kedepan.....       | 121 |
| Tabel 5. 31 Perhitungan BEP Proyek.....                                | 122 |
| Tabel 5. 32 Perhitungan IRR Proyek.....                                | 122 |
| Tabel 5.33 Biaya Investasi Rumah Makan Olahan Beras Merah di Jatiluwih | 128 |
| Tabel 5.34 Biaya Tetap Tahunan dalam Satu Tahun.....                   | 129 |
| Tabel 5.35 Biaya Variabel Tahunan pada Satu Tahun Awal.....            | 129 |
| Tabel 5.36 Proyeksi Pendapatan Kamar Lima Tahun Kedepan .....          | 130 |
| Tabel 5.37 Proyeksi Total Pendapatan dari Seluruh Aktivitas .....      | 130 |
| Tabel 5.38 Perhitungan BEP Proyek .....                                | 130 |
| Tabel 5.39 Perhitungan IRR Proyek .....                                | 130 |
| Tabel 5. 40 Biaya Investasi Kerta Eco Park Desa Kerta .....            | 138 |
| Tabel 5. 41 Biaya Tetap Tahunan dalam Satu Tahun .....                 | 138 |
| Tabel 5. 42 Biaya Variabel Tahunan .....                               | 139 |
| Tabel 5. 43 Proyeksi Pendapatan Kamar Delapan Tahun Kedepan .....      | 139 |
| Tabel 5. 44 Proyeksi Pendapatan Aktivitas Delapan Tahun Kedepan .....  | 139 |
| Tabel 5. 45 Perhitungan BEP Proyek .....                               | 140 |
| Tabel 5. 46 Perhitungan IRR Proyek.....                                | 140 |
| Tabel 5. 47 Biaya Investasi Wisata Batur .....                         | 146 |
| Tabel 5.48 Biaya Tetap Tahunan dalam Satu Tahun .....                  | 146 |
| Tabel 5.49 Biaya Variabel Tahunan pada Satu Tahun Awal.....            | 147 |
| Tabel 5. 50 Proyeksi Pendapatan Kamar Lima Tahun Kedepan .....         | 147 |
| Tabel 5. 51 Perhitungan BEP Proyek.....                                | 148 |
| Tabel 5. 52 Perhitungan IRR Proyek.....                                | 148 |
| Tabel 5.53 Biaya Investasi Pondok Wisata dan Restoran Pejarakan .....  | 154 |
| Tabel 5.54 Biaya Tetap Tahunan dalam Satu Tahun.....                   | 155 |
| Tabel 5.55 Biaya Variabel Tahunan.....                                 | 155 |
| Tabel 5.56 Proyeksi Pendapatan Kamar Delapan Tahun Kedepan .....       | 156 |
| Tabel 5.57 Proyeksi Total Pendapatan dari Seluruh Aktivitas .....      | 156 |
| Tabel 5. 58 Perhitungan BEP Proyek .....                               | 156 |
| Tabel 5. 59 Perhitungan IRR Proyek.....                                | 157 |

## DAFTAR GAMBAR

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Gambar 1 Wilayah Administrasi Provinsi Bali .....</b>  | <b>26</b> |
| <b>Gambar 2 Pembagian Lima Zona DAS Provinsi Bali.....</b>  | <b>30</b> |
| <b>Gambar 3 Sebaran 391 DAS di Provinsi Bali.....</b>   | <b>31</b> |
| <b>Gambar 4 Tipologi Pantai Wilayah Provinsi Bali .....</b>   | <b>38</b> |
| <b>Gambar 5 Morfologi Dasar Laut Wilayah Provinsi Bali.....</b>   | <b>39</b> |
| <b>Gambar 6 Sistem Mangrove Wilayah Provinsi Bali .....</b>   | <b>40</b> |
| <b>Gambar 7 Ekosistem Terumbu Karang Wilayah Provinsi Bali.....</b>   | <b>42</b> |
| <b>Gambar 8 Persentase Luas Lahan Menurut Penggunaannya Tahun 2021 .....</b>  | <b>44</b> |
| <b>Gambar 9 Penggunaan Lahan di Wilayah Provinsi Bali Tahun 2021 .....</b>  | <b>45</b> |
| <b>Gambar 10 Jumlah Penduduk Provinsi Bali Hasil Sensus Penduduk .....</b>  | <b>46</b> |
| <b>Gambar 11 Komposisi Pendudukan Berdasarkan Jenis Kelamin Provinsi Bali<br/>Tahun 2020.....</b>                       | <b>49</b> |
| <b>Gambar 12 Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin.....</b>   | <b>50</b> |
| <b>Gambar 13 Perkembangan IPM Provinsi Bali Tahun 2010-2021 .....</b>   | <b>53</b> |
| <b>Gambar 14 IPM Provinsi Bali Menurut Kabupaten/Kota dan Status<br/>Pembangunan Manusia Tahun 2021 .....</b>           | <b>54</b> |
| <b>Gambar 15 Jumlah Penduduk Miskin Provinsi Bali September 2014-2021 .....</b>   | <b>55</b> |
| <b>Gambar 16 Grafik Pertumbuhan Ekonomi Bali dan Nasional Triwulanan.....</b>   | <b>56</b> |
| <b>Gambar 17 Pertumbuhan Ekonomi Bali dan Nasional Triwulanan.....</b>  | <b>57</b> |
| <b>Gambar 19 Pertumbuhan Ekonomi Bali dan Nasional Triwulanan .....</b>   | <b>61</b> |
| <b>Gambar 20 Perkembangan Penanaman Modal Di Setiap Kabupaten Di<br/>Provinsi Bali Pada Triwulan I Tahun 2021 .....</b> | <b>69</b> |

## RINGKASAN EKSEKUTIF

**Kabupaten Buleleng**  
(Akomodasi Wisata Desa Pejarakan)  
BEP = 1.510.295.496  
IRR = 7%, Pay Back (tahun) = 6,0

**Kabupaten Bangli**  
(Fasilitas Wisata Alam Gunung Batu)  
BEP = 1.142.065.217  
IRR = 34%, Pay Back (tahun) = 2,4

**Kabupaten Karangasem**  
(Pengembangan Produksi Kapas)  
BEP = 1.647.600.000  
IRR = 30%  
Pay Back (tahun) = 2,8

**Kabupaten Jembrana**  
(Akomodasi Desa Wisata Manistutu)  
BEP = 1.283.182.576  
IRR = 49%, Pay Back (tahun) = 2,0

**Kabupaten Tabanan**  
(Pengolahan Beras Merah Organik)  
BEP = 706.553.480  
IRR = 14%, Pay Back (tahun) = 4,1

**Kabupaten Klungkung**  
(Rumah Produksi Gula Semut)  
BEP = 597.272.727  
IRR = 28%  
Pay Back (tahun) = 3,0

**Kabupaten Badung**  
(Pengembangan Produksi Tenun Ikat Endek)  
BEP = 1.136.208.626  
IRR = 7%, Pay Back (tahun) = 2,9

**Kabupaten Denpasar**  
(Pengembangan Wisata Pulau Serangan)  
BEP = 4.699.601.926  
IRR = -37%, Pay Back (tahun) = 63,0

**Kabupaten Gianyar**  
(Bumi Perkemahan Desa Kertha)  
BEP = 1.283.182.576  
IRR = 25%, Pay Back (tahun) = 3,2

Investasi sejatinya adalah penempatan sejumlah dana pada saat ini dengan harapan untuk memperoleh keuntungan di masa datang. Investasi didefinisikan juga sebagai penanaman modal dalam suatu kegiatan yang memiliki jangka waktu relatif panjang dalam berbagai usaha. Tujuan utama dari investasi tidak lain adalah untuk memperoleh keuntungan atau tingkat pengembalian yang tinggi. Itu berarti tidak ada investor yang mau mengalami kerugian bahkan kehilangan dana atau modal yang telah ditanamkan pada instrumen tertentu. Guna menghindari kesalahan dalam mengambil keputusan investasi, wajib hukumnya bagi investor untuk melakukan analisis kelayakan investasi.

Kelayakan investasi tidak semata hanya berdasarkan dari asumsi atau keyakinan saja, tetapi wajib untuk dianalisis secara mendalam dari berbagai aspek. Tanpa pertimbangan yang matang, investasi ibarat membeli kucing dalam karung. Artinya, investor tidak mengetahui secara jelas penanaman modal yang dilakukannya tersebut menguntungkan atau tidak. Kajian ini berpedoman pada panduan profil investasi daerah yang dikeluarkan BKPM RI yang mewajibkan analisa investasi mencakup tiga hal penting yaitu: analisa pasar, analisa biaya dan analisa keuangan. Panduan tersebut menjelaskan bahwa dengan sedikitnya menganalisa ketiga aspek di atas, setidaknya Pemerintah Daerah dapat memberikan informasi awal yang cukup menarik kepada investor. Sudah tentu, investor yang serius berinvestasi di daerah, selanjutnya akan melakukan studi kelayakan sendiri dan dengan tingkat keakurasian yang lebih tinggi.

Usulan penanaman modal yang dihitung kelayakan investasinya pada Kajian ini terdiri dari: **1) Pondok Wisata dan Restoran di Desa Manistutu, Kecamatan Melaya, Kabupaten Jembarana, 2) Rumah Produksi Pengolahan Benang Pakan Tenun di Desa Mambal, Kecamatan Abiansemal, Kabupaten Badung, 3) Creative & Innovation Hub sebagai penunjang konsep *techno-tourism* pada Kawasan Pulau Serangan, Kota Denpasar, 4) Rumah Produksi Gula Semut di Desa Besan, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung, 5) Rumah Produksi Kapas di Desa Datah, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, 6) Kerta Eco Park di Desa Kerta, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, 7) Wisata Alam dan Air Panas di Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, 8) Pengembangan akomodasi pariwisata villa di Desa Pejarakan, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng, dan 9) Rumah Makan Beras Merah di Desa Jatiluwih, Kecamatan Penebel, Kabupaten Tabanan.** Hampir seluruh usulan proyek menunjukkan hasil yang menjanjikan dengan tingkat pengembalian IRR berada diatas tingkat suku bunga deposito. Hanya saja, investasi yang terlalu besar berada pada rencana proyek pengembangan kawasan pulau serangan dengan nilai beli lahan yang cukup tinggi per lot nya. Sehingga IRR berada dibawah tingkat suku bunga deposito.

Kajian ini mencoba untuk menawarkan usulan yang paling menjanjikan untuk menjadi fokus unggulan investasi yang akan ditawarkan kepada investor serta berdampak pada pengembangan industry UMKM di Provinsi Bali. Adapun usulan proyek yang potensial untuk digarap adalah rencana pengembangan rumah produksi kapas di Desa Datah Kabupaten Karangasem. Usulan proyek ini tidak saja berdampak pada pengembangan sektor peertanian di Karangasem, namun

juga berkontribusi menjadi kekuatan penting sebagai bahan baku benang bagi kebutuhan penenun endek di Provinsi Bali. Dari analisa investasi yang telah dijelaskan pada Bab sebelumnya, kebutuhan investasi tidak saja difokuskan untuk pendirian rumah produksi kapas, namun juga pengadaan sewa lahan produktif untuk pembudidayaan penanaman kapas.

Investasi di bidang kapas tidak saja mampu menghadirkan hasil produksi pertaniannya semata, namun juga menggairahkan semangat petani lokal untuk bercocok tanam sekaligus bermitra dalam pengembangan rumah produksi. Selain itu, akan tercipta pembukaan lapangan kerja baru dibidang pengolahan hasil serta linear dengan upaya Pemerintah Provinsi Bali dalam menggerakkan produksi tenun ikat. Jika nantinya Pemerintah Provinsi Bali berencana mendirikan pabrik pemintalan benang bahan dasar pakan dan lusi untuk tenun endek, maka dapat dipastikan sumber bahan baku kapasnya dapat diperoleh dari rumah produksi ini. Selain untuk kebutuhan bahan baku benang tenun, hasil panen kapas juga berpotensi untuk dikembangkan menjadi kapas siap jual untuk industry kecantikan dan kesehatan yang makin menjanjikan kedepannya. Terlebih semangat perkembangan pembangunan pariwisata bali kedepan menuju kearah *health and wellness tourism*.

Hadirnya investasi baru dibidang ini juga sejalan dengan upaya peningkatan kualitas SDM / manusia bali mengkhhusus di Kabupaten Karangasem. Merujuk pada Data Peta Jalan Transformasi Ekonomi Kerthi Bali Bappenas, Indeks Pembangunan Manusia (IPM) tertinggi berada di Denpasar dengan besaran 83,93, kemudian diikuti Badung sebesar 81,6. IPM terendah berada di Karangasem yang sebesar 67,35. Kabupaten lainnya berstatus tinggi (Gianyar, Tabanan, Buleleng, Jembrana dan Klungkung) dan sedang (Bangli). Meskipun demikian disparitas IPM antara Denpasar dan Karangasem saat ini sudah semakin kecil dibanding pada saat tahun 2010. Setidaknya, kehadiran proyek investasi di Desa Datah akan mampu memberikan stimulus pada peningkatan IPM di Kabupaten Karangasem sendiri.



# BAB I

## PENDAHULUAN



## 1.1 LATAR BELAKANG

Pertumbuhan ekonomi suatu daerah merupakan bagian dari indikator mengukur tingkat kesejahteraan masyarakat. Kebijakan ekonomi daerah diarahkan tidak saja untuk pencapaian target pertumbuhan ekonomi yang tinggi namun juga memberi ruang seluas-luasnya pada kesempatan berusaha melalui kegiatan penanaman modal. Dalam mendorong terciptanya pertumbuhan ekonomi yang positif, merata dan berkesinambungan diperlukan sebuah iklim investasi yang baik. Sebuah iklim investasi yang kondusif tidak lain adalah iklim yang mendorong sebesar besarnya investasi dengan biaya dan risiko terendah dengan menghasilkan keuntungan jangka panjang yang tinggi (Sopandi dan Nazmulmunir, 2012). Di Indonesia sendiri beragam faktor mendominasi baik tidaknya iklim investasi tercipta. Melalui beberapa studi yang pernah dilakukan faktor sosial, stabilitas politik, stabilitas ekonomi serta kondisi infrastruktur dasar sangat vital menjadi penentu pertumbuhan dan perkembangan investasi.

Dalam upaya menumbuhkembangkan percepatan investasi atau penanaman modal, Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah bersama-sama bertanggungjawab memastikan adanya kemudahan penyelenggaraan perizinan berusaha di daerah. Kemudahan perizinan berusaha di daerah tidak saja merupakan bagian dari peningkatan iklim dan daya saing penanaman modal di daerah namun juga upaya peningkatan realisasi investasi baik itu yang bersumber dari Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) dan Penanaman Modal Asing (PMA). Data statistik menunjukkan bahwa perkembangan PMDN mengalami peningkatan terus dari tahun 2014 hingga tahun 2019 dengan rata-rata realisasi penanaman modal tahun 2015 sampai dengan tahun 2019 tumbuh positif sebesar 11,9 persen, walau di tahun 2018 mengalami perlambatan dimana pertumbuhan penanaman modal hanya sebesar 4,1 persen sehingga nilai realisasi penanaman modal pada tahun tersebut hanya mencapai 94,3 persen dari target. Realisasi PMA mengalami peningkatan dari Rp307,0 triliun pada tahun 2014 menjadi Rp365,9 triliun pada tahun 2015, Rp396,6 triliun pada tahun 2016, dan Rp430,5 triliun pada tahun 2017. Realisasi PMA mengalami sedikit penurunan pada tahun 2018 menjadi sebesar Rp 392,7 triliun, namun kembali meningkat menjadi Rp423,1 triliun pada tahun 2019. Data perkembangan realisasi penanaman modal menurut data Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) dari tahun 2014-2019 dapat dilihat pada Tabel 1.1 dibawah ini.

Tabel 1.1 Perkembangan Penanaman Modal Tahun 2014-2019

| Keterangan                    | Tahun   |         |         |         |        |         |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|
|                               | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    | 2018   | 2019    |
| Realisasi PMA (Rp. Triliun)   | 307,0   | 365,9   | 396,6   | 430,5   | 392,7  | 423,1   |
| Target PMA (Rp. Triliun)      | 297,3   | 343,7   | 386,4   | 429,0   | 467,4  | 483,7   |
| Realisasi PMA (Rp. Triliun)   | 156,1   | 179,5   | 216,2   | 262,3   | 328,6  | 386,5   |
| Target PMDN (Rp Triliun)      | 159,3   | 175,8   | 208,4   | 249,8   | 297,6  | 308,3   |
| Total Realisasi (Rp. Triliun) | 463,1   | 545,6   | 612,8   | 692,8   | 721,3  | 809,6   |
| Total Target (Rp. Triliun)    | 456,6   | 519,5   | 594,8   | 678,8   | 765,0  | 792,0   |
| Capaian Realisasi (%)         | 101,40% | 105,00% | 103,00% | 102,10% | 94,30% | 102,20% |
| Pertumbuhan (%)               | 16,20%  | 17,80%  | 12,40%  | 13,10%  | 4,10%  | 12,20%  |

Sumber: Renstra BKPM 2020-2024

Pada periode tersebut, perkembangan kegiatan penanaman modal di Pulau Jawa dan luar Pulau Jawa juga mengalami peningkatan. Capaian tersebut sejalan dengan upaya terus Pemerintah Pusat menciptakan pertumbuhan investasi dan pemerataan ekonomi di luar pulau jawa melalui strategi dan program peningkatan daya saing penanaman modal di di daerah terus dilakukan. Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2020-2024 menetapkan adanya 2 (dua) sasaran pembangunan dan 8 (delapan) arah kebijakan guna mendukung agenda pertumbuhan yang berkualitas dan berkeadilan melalui penguatan ketahanan ekonomi. Tentu dalam rangka mendukung tercapainya sasaran pembangunan tersebut diperlukan langkah-langkah strategis dibidang penanaman modal baik di sektor riil, industrialisasi termasuk penataan terus iklim usaha dan investasi. BKPM menterjemahkan RMPJN 2020-204 dengan menargetkan hadirnya peningkatan realisasi PMDN dan PMA sebesar Rp. 886,0 triliun pada tahun 2020 menjadi Rp. 1.500 triliun pada tahun 2024 dengan nilai upaya implementasi perizinan usaha berbasis elektronik yang selesai di Tahun 2024 dan target pencapaian realisasi kontribusi investasi di luar jawa sebesar 49,7%.

Berada pada wilayah terdekat dengan Pulau Jawa, Pulau Bali memiliki peluang yang sangat besar sebagai penopang hadirnya investasi melalui PMDN maupun PMA. Dengan berbekal modal dasar alam, manusia (*krama*), dan kebudayaan yang dimiliki, Bali tidak saja sebagai primadona dan tujuan wisata dunia, namun berpeluang menjadi sasaran hadirnya investasi baru dalam upaya meningkatkan kapasitas dan trasformasi ekonomi bali secara khusus dan Indonesia secara umum. Bahkan beberapa tahun terakhir, nilai investasi dan jumlah investor di Provinsi Bali meningkat dari Tahun 2013 sampai Tahun 2018 sesuai dengan Tabel 1.2 dibawah ini.

**Tabel 1. 2 Jumlah Investor dan Nilai Investasi Berskala Nasional (PMDN/PMA) di Provinsi Bali Tahun 2013-2018**

| Keterangan                                     | Tahun |      |      |      |      |      |
|--|-------|------|------|------|------|------|
|  | 2013  | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| Jumlah Investor Berskala Nasional              | 110   | 171  | 86   | 136  | 100  | 166  |
| Nilai Investasi Berskala Nasional (Rp Triliun) | 2,27  | 6,75 | 3,81 | 6,97 | 5,55 | 4,47 |

Sumber: SIPD Provinsi Bali dalam RPJMD Semesta Berencana Provinsi Bali 2018-2023

Tabel 1.2 di atas memperlihatkan fluktuasi yang kurang stabil dari tahun ke tahun baik itu dari jumlah investor dan juga nilai investasi yang masuk ke Provinsi Bali. Penurun keduanya terlihat dari data tahun 2014 menuju kinerja tahun 2015 dan kinerja tahun 2016 menuju tahun berikutnya di tahun 2017. Kondisi ini memerlukan strategi khusus dibidang penanaman modal dalam rangka memastikan iklim investasi di Provinsi Bali terjaga dengan baik dan tumbuh pada trend yang positif. Pengembangan sektor pariwisata sebagai tulang punggung pendapatan daerah di Bali telah banyak memberikan kontribusi dalam terciptanya lapangan kerja dan investasi di daerah walau disadari bahwa problem pembangunan utamanya masalah ketimpangan wilayah masih belum maksimal dapat diatasi. Dalam salinan umum penjelasan Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 3 Tahun 2019 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Semesta Berencana Provinsi Bali Tahun 2018-2023 dijelaskan tentang upaya mengatasi ketimpangan wilayah di Provinsi Bali melalui:

1. Penetapan sistem pelayanan perkotaan dilakukan berdasarkan kondisi geografis dan aksesibilitas wilayah.
2. Peningkatan pelayanan infrastruktur berupa pengembangan dan pembangunan jaringan transportasi darat, laut dan udara.
3. Pengembangan kegiatan budidaya, dalam rangka mempercepat pengembangan wilayah mencakup didalamnya pengembangan perekonomian khususnya pengembangan investasi.

Upaya tersebut tentu sejalan dengan misi ke-16 arah dan tujuan pembangunan Provinsi Bali yaitu: membangun dan mengembangkan pusat-pusat perekonomian baru sesuai dengan potensi kabupaten/kota di Bali melalui pemberdayaan sumber daya lokal guna mendukung pertumbuhan ekonomi dalam arti luas. Ada dua sasaran penting yang menjadi perhatian Pemerintah Provinsi Bali untuk mencapai

tujuan pemerataan pertumbuhan tersebut diantaranya adalah peningkatan investasi yang merata dan juga peningkatan daya saing ekonomi lokal.

Beragam program kegiatan peningkatan investasi dicanangkan untuk dilaksanakan Perangkat Daerah terkait diantaranya program peningkatan iklim investasi dan realisasi investasi, program pengembangan promosi penanaman modal, program peningkatan kualitas perijinan serta program pengendalian penanaman modal dengan harapan tercapainya proyeksi jumlah investor dan nilai investasi yang positif seperti dijelaskan pada Tabel 1.3 di bawah ini.

**Tabel 1. 3 Target Capaian Tahunan Bidang Penanaman Modal Provinsi Bali**

| Keterangan                                     | Tahun |      |      |      |      |
|--|-------|------|------|------|------|
|  | 2019  | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Jumlah Investor Berskala Nasional              | 168   | 170  | 172  | 174  | 176  |
| Nilai Investasi Berskala Nasional (Rp Triliun) | 4,63  | 4,80 | 4,98 | 5,16 | 5,33 |

*Sumber: RPJMD Semesta Berencana Provinsi Bali Tahun 2018-2023*

Tabel 1.3 diatas menunjukkan proyeksi yang positif dengan target yang cukup optimis. Mencapai target realisasi tersebut tentu membutuhkan kerja keras seluruh *stakeholders* sehingga mampu sejalan dan simultan pula dengan semangat transformasi ekonomi Bali pasca pandemi Covid-19. Dalam Laporan Perekonomian Provinsi Bali Trwulan III Tahun 2021, Bank Indonesia mencatat bahwa Perekonomian Bali mengalami kontraksi -2,91% setelah sempat tumbuh positif pada periode triwulan sebelumnya 2,88%. Tertahannya kinerja perekonomian Bali pada triwulan III 2021 dipengaruhi oleh kebijakan pembatasan mobilitas seiring dengan peningkatan kasus COVID-19 (varian delta) pada triwulan III 2021. Dari sisi pengeluaran, kontraksi ekonomi Bali terutama bersumber dari tertahannya kinerja konsumsi rumah tangga (RT), konsumsi pemerintah, ekspor luar negeri, serta meningkatnya impor luar negeri. Di sisi lain, kinerja investasi yang membaik dibanding triwulan sebelumnya didorong oleh berlanjutnya proyek-proyek strategis ditengah PPKM Darurat dengan protokol kesehatan (prokes) yang ketat.

Membaiknya kinerja investasi didorong adanya beberapa proyek fisik seperti pengembangan Pelabuhan Benoa, Bandara I Gusti Ngurah Rai, pengerjaan Jalan Shortcut Singaraja-Mengwitani serta proyek Pelabuhan Segitiga Sanur-Nusa, Penida-Nusa Ceningan. Selain itu, perbaikan kinerja investasi juga didorong oleh berlanjutnya pengerjaan proyek perhotelan di Kawasan Nusa Dua, Badung. Lebih lanjut Bank Indonesia melaporkan capaian kinerja investasi yang membaik pada triwulan III Tahun 2021 juga ditunjang dari penjualan semen serta realisasi penanaman modal asing (PMA). Penjualan semen di Bali pada triwulan laporan

tercatat tumbuh 1,83% (yoy), membaik dibandingkan dengan triwulan II 2021 -7,98% (yoy). Realisasi PMA sektor hotel dan restoran pada triwulan tersebut tercatat tumbuh 5,91%(yoy), lebih baik daripada triwulan sebelumnya.

Kondisi investasi yang mengarah pada perbaikan menuju trend yang positif tersebut, juga wajib didukung upaya terus untuk memetakan potensi dan peluang investasi daerah. Dalam Buku Panduan Penyusunan Singkat Penyusunan Profil Investasi Daerah yang dikeluarkan BKPM pada Tahun 2018 dengan sangat jelas diuraikan bahwa

Upaya pemetaan profil investasi dan peluang investasi diharapkan memberikan informasi sebesar-sebesarnya kepada pihak berkepentingan dalam hal ini investor untuk menilai sumber daya potensial, sumber daya manusia, infrastruktur, regulasi, aspek lingkungan serta perkiraan nilai investasi. Oleh karenanya Pemerintah Daerah melalui Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu berupaya menawarkan model perhitungan analisa investasi dari beberapa peluang penanaman modal yang ada di wilayah Provinsi Bali. Peluang penanaman modal yang dihitung analisa kelayakannya pada Kajian ini merupakan peluang investasi yang diusulkan oleh Kabupaten/Kota di Provinsi Bali. Dengan menyajikan aspek analisa pasar, analisa biaya dan analisa keuangan, Kajian ini memberikan gambaran tentang prospek investasi serta gambaran kasar perhitungan investasi yang dapat dijadikan acuan bagi para pananamn modal dalam menilai layak tidaknya investasi dilakukan.

## **1.1 Dasar Hukum Penyusunan**

Dasar Hukum Penyusunan Kajian Analisa Kelayakan Investasi ini adalah:

1. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
2. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik;
3. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial;
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 96 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik;

6. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah;
8. Peraturan Presiden Nomor 97 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu;
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 52 Tahun 2011 tentang Standar Operasional Prosedur di Lingkungan Pemerintah Provinsi dan Kabupaten/Kota;
10. Peraturan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Nomor 35 Tahun 2012 tentang Pedoman Penyusunan Standar Operasional Prosedur Administrasi Pemerintahan;
11. Peraturan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Nomor 15 Tahun 2014 tentang Pedoman Standar Pelayanan;
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 138 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Daerah;
13. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2021 Tentang Bidang Usaha Penanaman Modal;
14. Peraturan Badan Koordinasi Penanaman Modal Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2021 Tentang Sistem Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Terintegrasi Secara Elektronik;
15. Peraturan Badan Koordinasi Penanaman Modal Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Pedoman Dan Tata Cara Pelayanan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Dan Fasilitas Penanaman Modal;
16. Peraturan Badan Koordinasi Penanaman Modal Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Pedoman Dan Tata Cara Pengawasan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko;
17. Peraturan Badan Koordinasi Penanaman Modal Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2020 Tentang Pedoman Dan Tata Cara Pengendalian Pelaksanaan Penanaman Modal;
18. Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Semesta Berencana Provinsi Bali Tahun 2018-2023;
19. Peraturan Gubernur Bali Nomor 19 Tahun 2017 tentang Pelaksanaan Program Jaminan Sosial Ketenagakerjaan dan Kesehatan;
20. Peraturan Gubernur Bali Nomor 63 Tahun 2019 Tentang Standar Pelayanan Perizinan Pada Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

## **1.2 MAKSUD DAN TUJUAN**

- 1.2.1 Maksud dari Kajian Kelayakan Investasi ini adalah menjabarkan informasi analisis pasar, analisis biaya dan analisis keuangan dari potensi dan peluang penanaman modal yang menjadi usulan Kabupaten/Kota di Provinsi Bali.
- 1.2.2 Tujuan dari pelaksanaan Kajian Kelayakan Investasi ini adalah menghasilkan sebuah dokumen kajian sebagai bahan bagi investor dalam menilai kelayakan investasi terhadap usulan penanaman modal Kabupaten/Kota di Provinsi Bali.

## **1.3 SISTEMATIKA PENYAJIAN**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini menjelaskan tentang Latar Belakang, Dasar Hukum Penyusunan Kajian, Masud dan Tujuan serta Sistematika Penyajian.

### **BAB II GAMBARAN UMUM KONDISI DAERAH**

Bab ini menguraikan tentang gambaran Provinsi Bali dilihat dari aspek administrasi wilayah, kondisi fisik dasar, kondisi kawasan pesisir dan pulau, penggunaan lahan wilayah, kependudukan serta kondisi perekonomian.

### **BAB III GAMBARAN UMUM PENANAMAN MODAL DAERAH**

Bab ini menguraikan tentang kebijakan dan kondisi penanaman modal di daerah Kabupaten/Kota di Provinsi Bali.

### **BAB IV POTENSI DAN PELUANG PENANAMAN MODAL KABUPATEN/KOTA**

Bab ini menguraikan tentang gambaran usulan penanaman modal Kabupaten/Kota, hambatan dan tantangan yang dihadapi, serta pemilihan penanaman modal Kabupaten/Kota yang dilakukan perhitungan kelayakan investasi.

### **BAB V ANALISA KELAYAKAN INVESTASI USULAN KABUPATEN/ KOTA**

Bab ini menjelaskan analisis SWOT, analisa pasar, analisa biaya serta analisa keuangan setiap usulan penanaman modal Kabupaten/Kota.

### **BAB VI PENUTUP**

Bab ini menguraikan kesimpulan, keterbatasan kajian dan saran.



# BAB II

## GAMBARAN UMUM KONDISI DAERAH



## 2.1 GAMBARAN PROVINSI BALI

### 2.1.1 ADMINISTRASI WILAYAH

Wilayah Provinsi mencakup wilayah ruang darat, wilayah ruang laut, dan wilayah ruang udara termasuk ruang di dalam bumi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Wilayah ruang darat Provinsi Bali memiliki luas sebesar 559.001,27 Ha terbagi dalam 8 wilayah kabupaten, 1 wilayah kota, 57 kecamatan, 636 desa dan 80 kelurahan. Data luas wilayah tiap-tiap kabupaten/kota dan kecamatan diperlihatkan pada Tabel 4 dan Gambar 1 merupakan kesatuan wilayah Pulau Bali sebagai pulau utama dan 33 buah pulau kecil, tiga diantaranya berpenghuni. Sementara itu, wilayah perairan pesisir Provinsi Bali mencakup wilayah laut paling jauh 12 (dua belas) mil diukur dari garis pantai ke arah laut lepas dan/atau ke arah perairan kepulauan dan sejauh jarak garis tengah antar wilayah laut Provinsi yang berdekatan, memiliki luas kurang lebih 915.254,10 Ha.

Secara geografis, Provinsi Bali terletak di antara Pulau Jawa dan Pulau Lombok, termasuk wilayah Indonesia bagian tengah pada posisi koordinat 08°3'40" - 08°50'48" LS (lintang selatan) dan 114°25'53" - 115°42'40" BT (Bujur Timur), dengan batas-batas wilayah Provinsi Bali adalah sebagai berikut:

- Sebelah utara : Laut Bali
- Sebelah timur : Selat Lombok
- Sebelah selatan: Samudera Hindia
- Sebelah barat : Selat Bali

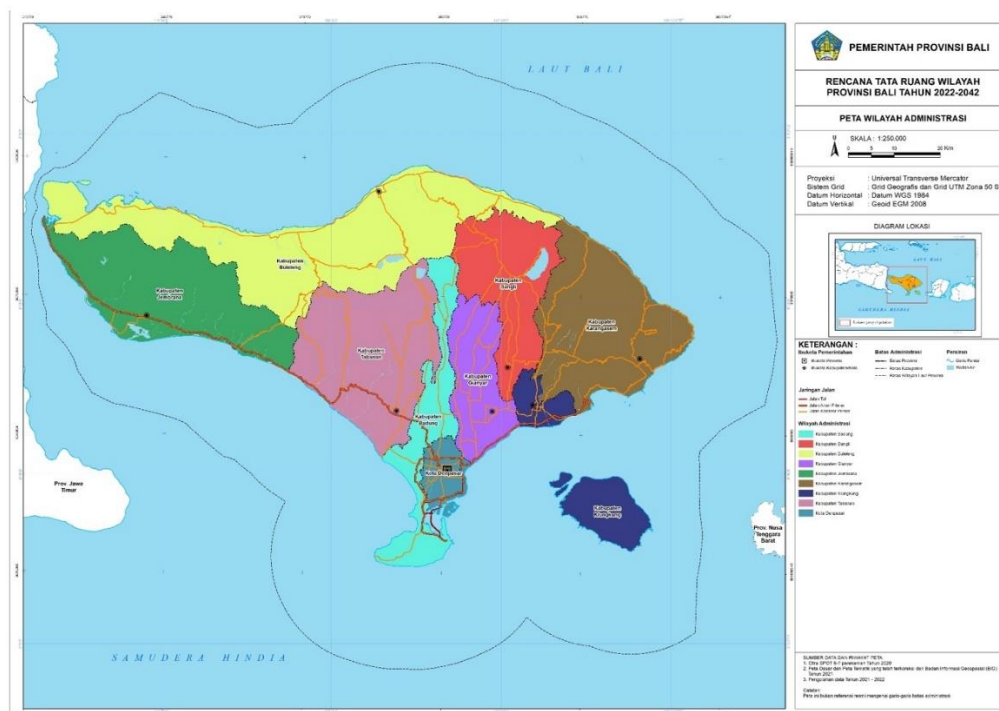
**Tabel 2.1 Luas Wilayah Administratif Provinsi Bali**

| NO            | KAB/KOTA                             | KECAMATAN        | LUAS WIL (HA)     | PERSENTASE THD LUAS DARATAN (%) |
|---------------|--------------------------------------|------------------|-------------------|---------------------------------|
| <b>I</b>      | <b>WILAYAH DARATAN PROVINSI BALI</b> |                  | <b>559.001,27</b> | <b>100,00</b>                   |
| 1             | Kota Denpasar                        | Denpasar Utara   | 2.659,99          | 0,48                            |
|               |                                      | Denpasar Timur   | 2.609,20          | 0,47                            |
|               |                                      | Denpasar Selatan | 4.944,27          | 0,88                            |
|               |                                      | Denpasar Barat   | 2.357,98          | 0,42                            |
| <b>JUMLAH</b> |                                      |                  | <b>12.571,45</b>  | <b>2,25</b>                     |
| 2             | Kabupaten Badung                     | Abiansemal       | 6.636,28          | 1,19                            |
|               |                                      | Kuta             | 2.219,43          | 0,40                            |
|               |                                      | Kuta Selatan     | 10.145,30         | 1,81                            |
|               |                                      | Kuta Utara       | 3.472,09          | 0,62                            |
|               |                                      | Mengwi           | 8.181,88          | 1,46                            |

| NO            | KAB/KOTA             | KECAMATAN    | LUAS WIL (HA)     | PERSENTASE<br>THD LUAS<br>DARATAN<br>(%) |
|---------------|----------------------|--------------|-------------------|--|
|               |                      | Petang       | 9.219,94          | 1,65                                     |
| <b>JUMLAH</b> |                      |              | <b>39.874,92</b>  | <b>7,13</b>                              |
| 3             | Kabupaten Bangli     | Bangli       | 5.740,80          | 1,03                                     |
|               |                      | Kintamani    | 36.965,66         | 6,61                                     |
|               |                      | Susut        | 5.045,00          | 0,90                                     |
|               |                      | Tembuku      | 4.924,95          | 0,88                                     |
| <b>JUMLAH</b> |                      |              | <b>52.676,41</b>  | <b>9,42</b>                              |
| 4             | Kabupaten Buleleng   | Banjar       | 13.785,28         | 2,47                                     |
|               |                      | Buleleng     | 4.624,84          | 0,83                                     |
|               |                      | Busungbiu    | 14.065,41         | 2,52                                     |
|               |                      | Gerokgak     | 40.581,10         | 7,26                                     |
|               |                      | Kubutambahan | 11.847,47         | 2,12                                     |
|               |                      | Sawan        | 9.129,44          | 1,63                                     |
|               |                      | Seririt      | 12.310,21         | 2,20                                     |
|               |                      | Sukasada     | 16.096,30         | 2,88                                     |
|               |                      | Tejakula     | 9.835,19          | 1,76                                     |
| <b>JUMLAH</b> |                      |              | <b>132.275,24</b> | <b>23,66</b>                             |
| 3             | Kabupaten Gianyar    | Blahbatuh    | 3.804,07          | 0,68                                     |
|               |                      | Gianyar      | 5.050,40          | 0,90                                     |
|               |                      | Payangan     | 7.369,56          | 1,32                                     |
|               |                      | Sukawati     | 5.345,60          | 0,96                                     |
|               |                      | Tampaksiring | 3.737,62          | 0,67                                     |
|               |                      | Tegallalang  | 6.740,57          | 1,21                                     |
|               |                      | Ubud         | 4.382,71          | 0,78                                     |
| <b>JUMLAH</b> |                      |              | <b>36.430,53</b>  | <b>6,52</b>                              |
| 4             | Kabupaten Jembrana   | Jembrana     | 8.957,87          | 1,60                                     |
|               |                      | Melaya       | 22.962,32         | 4,11                                     |
|               |                      | Mendoyo      | 29.740,68         | 5,32                                     |
|               |                      | Negara       | 9.756,36          | 1,75                                     |
|               |                      | Pekutatan    | 13.496,15         | 2,41                                     |
| <b>JUMLAH</b> |                      |              | <b>84.913,38</b>  | <b>15,19</b>                             |
| 5             | Kabupaten Karangasem | Abang        | 13.183,88         | 2,36                                     |
|               |                      | Bebandem     | 8.201,38          | 1,47                                     |
|               |                      | Karangasem   | 9.220,04          | 1,65                                     |
|               |                      | Kubu         | 23.114,82         | 4,14                                     |
|               |                      | Manggis      | 7.772,73          | 1,39                                     |
|               |                      | Rendang      | 11.006,11         | 1,97                                     |
|               |                      | Selat        | 7.184,52          | 1,29                                     |
|               |                      | Sidemen      | 4.248,26          | 0,76                                     |

| NO            | KAB/KOTA                                      | KECAMATAN       | LUAS WIL (HA)       | PERSENTASE THD LUAS DARATAN (%) |
|---------------|---|-----------------|---------------------|---------------------------------|
| <b>JUMLAH</b> |   |                 | <b>83.931,74</b>    | <b>15,01</b>                    |
| 6             | Kabupaten Klungkung                           | Banjarangkan    | 3.832,60            | 0,69                            |
|               |   | Dawan           | 3.626,39            | 0,65                            |
|               |   | Klungkung       | 3.035,24            | 0,54                            |
|               |   | Nusa Penida     | 20.901,77           | 3,74                            |
| <b>JUMLAH</b> |   |                 | <b>31.396,01</b>    | <b>5,62</b>                     |
| 7             | Kabupaten Tabanan                             | Baturiti        | 10.738,23           | 1,92                            |
|               |   | Kediri          | 5.587,91            | 1,00                            |
|               |   | Kerambitan      | 4.684,48            | 0,84                            |
|               |   | Marga           | 4.481,32            | 0,80                            |
|               |   | Penebel         | 14.356,92           | 2,57                            |
|               |   | Pupuan          | 17.648,73           | 3,16                            |
|               |   | Selemadeg       | 6.063,17            | 1,08                            |
|               |   | Selemadeg Barat | 10.870,11           | 1,94                            |
|               |   | Selemadeg Timur | 6.133,56            | 1,10                            |
|               |   | Tabanan         | 4.367,16            | 0,78                            |
| <b>JUMLAH</b> |   |                 | <b>84.931,59</b>    |                                 |
| <b>II</b>     | <b>WILAYAH PERAIRAN PESISIR PROVINSI BALI</b> |                 | <b>915.254,10</b>   |                                 |
| <b>III</b>    | <b>TOTAL LUAS WILAYAH PROVINSI BALI</b>       |                 | <b>1.474.255,37</b> |                                 |

Sumber: digitasi peta dasar BIG edisi Mei 2021



Gambar 1 Wilayah Administrasi Provinsi Bali

Sumber: Peta Dasar BIG, 2021

## 2.1.2 KONDISI FISIK DASAR

Kondisi fisik dasar wilayah Provinsi Bali ditinjau dari segi kondisi topografi, geologi, hidrologi, klimatologi, kemiringan lahan, jenis tanah dan kondisi kawasan pesisir dan pulau-pulau kecil. Untuk lebih jelasnya akan dijabarkan sebagai berikut.

### A. KONDISI TOPOGRAFI

Wilayah Provinsi Bali, 85% merupakan daerah pegunungan dan perbukitan. Relief Pulau Bali merupakan rantai pegunungan yang memanjang dari barat ke timur. Di antara pegunungan tersebut terdapat gunung berapi aktif yaitu Gunung Batur (1.717 m) dan Gunung Agung (3.140 m). Ditinjau dari ketinggian lahan, Pulau Bali terdiri dari kelompok lahan sebagai berikut:

- Lahan ketinggian 0-50 mdpl dengan permukaan cukup landai seluas 77.321,38 ha.
- Lahan ketinggian 50-100 mdpl dengan permukaan berombak sampai bergelombang seluas 60.620,34 ha.
- Lahan ketinggian 100-500 mdpl dengan permukaan bergelombang sdampai berbukit seluas 211.923,85 ha.
- Lahan dengan ketinggian 500-1.000 meter seluas 145.188,61 ha.

Lahan dengan ketinggian diatas 1.000 m di atas permukaan laut seluas 68.231,90 ha.

### B. KONDISI GEOLOGI

Berdasarkan Peta Geologi Lembar Bali, Nusa Tenggara (Purwo-Hadiwidjojo dkk, 1998), wilayah permukaan Pulau Bali tersusun atas berbagai batuan produk gunung api. Sementara batuan endapan permukaan hanya terdapat di daerah pesisir.

Komposisi litologi/batuan wilayah di Provinsi Bali sebagai berikut:

1. Aluvium (Qa) berupa kerakal, kerikil, pasir, lanau dan lempung sebagai endapan sungai, danau dan pantai di leher sepanjang Prapat Agung, wilayah pesisir dekat pantai di Kabupaten Buleleng (Kecamatan Gerokgak, Seririt, Banjar, Sawan dan sebagian Buleleng), pesisir dekat pantai Kabupaten Jembrana (Kecamatan Negara, Jembrana dan Mendoyo), Kabupaten Badung (Tanjung Bena dan leher Kuta), Kota Denpasar (dekat pantai Denpasar Selatan dan Pulau Serangan asli).
2. Formasi Prapat Agung (Tpsp), terdiri dari batugamping ter-kars-kan, batupasir gampingan dan napal, terdapat di sepanjang Prapat Agung Kabupaten Buleleng.
3. Formasi Palasari (QTsp), terdiri dari konglomerat, batupasir dan batugamping terumbu. Batuan ini terdapat di wilayah dataran rendah Kabupaten

Jembrana, menyebar hingga pesisir dekat pantai Kecamatan Selemadeg Barat Kabupaten Tabanan dan Labuhan Lalang Kabupaten Buleleng.

4. Formasi Selatan (Tmps), terdiri dari batugamping terumbu, setempat napal; sebagian berlapis, terhablur-ulang dan berfosil. Batuan ini terdapat di daerah Bukit Kabupaten Badung dan Kepulauan Nusa Penida.

Kondisi geologi regional Bali dimulai dengan adanya kegiatan di lautan selama kala Miosen Bawah yang menghasilkan batuan lava bantal dan breksi yang disisipi oleh batu gamping. Di bagian selatan terjadi pengendapan oleh batu gamping yang kemudian membentuk Formasi Selatan. Di jalur yang berbatasan dengan tepi utaranya terjadi pengendapan sedimen yang lebih halus. Pada akhir kala Pliosen, seluruh daerah pengendapan itu muncul di atas permukaan laut. Bersamaan dengan pengangkatan, terjadi pergeseran yang menyebabkan berbagai bagian tersesarkan satu terhadap yang lainnya. Umumnya sesar ini terbenam oleh bahan batuan organik atau endapan yang lebih muda. Selama kala Pliosen, di lautan sebelah utara terjadi endapan berupa bahan yang berasal dari endapan yang kemudian menghasilkan Formasi Asah. Di barat laut sebagian dari batuan muncul ke atas permukaan laut. Sementara ini semakin ke barat pengendapan batuan karbonat lebih dominan. Seluruh jalur itu pada akhir Pliosen terangkat dan tersesarkan.

Kegiatan gunung api lebih banyak terjadi di daratan, yang menghasilkan gunung api dari barat ke timur. Seiring dengan terjadinya dua kaldera, yaitu mula-mula kaldera Buyan-Bratan dan kemudian kaldera Batur, Pulau Bali masih mengalami gerakan yang menyebabkan pengangkatan di bagian utara. Akibatnya, Formasi Palasari terangkat ke permukaan laut dan Pulau Bali pada umumnya mempunyai penampang Utara-Selatan yang tidak simetris. Bagian selatan lebih landai dari bagian Utara. Stratigrafi regional berdasarkan Peta Geologi Bali geologi Bali tergolong masih muda. Batuan tertua kemungkinan berumur Miosen Tengah.

### C. KONDISI JENIS TANAH

Jenis tanah utama di Pulau Bali menurut Peta Tanah Tinjau Bali (1970) adalah sebagai berikut:

1. Aluvial, terdiri atas Aluvial Hidromorf dan Aluvial Coklat Kelabu, tersebar sepanjang pesisir pantai Kab Jembrana, Kec Kerokgak di Kab Buleleng, Kec Manggis dan sebagian kecil Kec Karangasem di Kab Karangasem.
2. Regosol, terdiri atas Regosol Coklat Kelabu, Regosol Kelabu, Regosol Coklat dan Regosol Berhumus. tersebar di Kabupaten Badung (leher Kuta), Denpasar (pesisir dekat pantai Denpasar Selatan dan Denpasar Timur), seluruh pesisir

- o Gianyar, Kecamatan Banjarangkan dan Klungkung di Kabupaten Klungkung,
- o Kecamatan Kubu, sebagian Manggis dan Karangasem di Kabupaten Karangasem dan wilayah pesisir Kabupaten Buleleng meliputi Tejakula, Kubutambahan, Sawan, Buleleng dan Seririt.
- 3. Andosol Coklat Kelabu, terdapat di bagian atas Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng.
- 4. Latosol, terdiri atas Latosol Coklat Kekuningan, Latosol Coklat, Latosol Coklat Kemerahan dan Litosol. Jenis tanah ini mendominasi wilayah pesisir Bali yaitu meliputi Kabupaten Buleleng, Tabanan, Badung, Denpasar, Jembrana, dan Klungkung.
- 5. Mediteran, terdiri atas Mediteran Coklat dan Mediteran Coklat Merah. Tersebar terbatas di Kecamatan Melaya Kabupaten Jembrana, Prapat Agung dan Pejarakan Kabupaten Buleleng, Bukit (Kecamatan Kuta Selatan) Kabupaten Badung dan Nusa Penida Kabupaten Klungkung.

Berdasarkan relief dan topografi, di tengah-tengah Pulau Bali terbentang pegunungan yang memanjang dari barat ke timur dan di antara pegunungan tersebut terdapat gugusan gunung berapi yaitu Gunung Batur dan Gunung Agung serta gunung yang tidak berapi, yaitu Gunung Merbuk, Gunung Patas dan Gunung Seraya. Adanya pegunungan tersebut menyebabkan Daerah Bali secara Geografis terbagi menjadi 2 (dua) bagian yang tidak sama yaitu Bali Utara dengan dataran rendah yang sempit dan kurang landai dan Bali Selatan dengan dataran rendah yang luas dan landai.

Kemiringan Pulau Bali didominasi kemiringan  $> 15\%$  sebagai konsekuensi pola rantai pegunungan dan perbukitan. Wilayah pesisir utara kemiringan  $0 - > 40\%$ .  $0 - 2\%$  relatif sempit terdapat di Kabupaten Buleleng dan Kabupaten Karangasem. Wilayah pesisir selatan Pulau Bali kemiringan  $0 - 40\%$ , kemiringan  $0 - 2\%$  relatif lebar di Kabupaten Jembrana, Tabanan bagian timur, seluruh Kabupaten Badung, dan Kota Denpasar. Kemiringan  $2 - 15\%$  mendominasi wilayah Kabupaten Tabanan dan Gianyar, kemiringan  $15 - 40\%$  mendominasi Kabupaten Jembrana dan Klungkung, sedangkan wilayah pesisir Kabupaten Karangasem barat (Kecamatan Manggis) kemiringan  $>40\%$  dan di Kecamatan Karangasem  $0 - 2\%$  dan  $2 - 15\%$ . Bukit Peninsula dan Prapat Agung umumnya mempunyai kemiringan  $15 - 40\%$  dan di atas  $40\%$ .

#### **D. KONDISI HIDROLOGI**

Terbaginya fisiografi Pulau Bali oleh pegunungan yang membentang dari barat - timur pulau ini menyebabkan sistem sungai di Pulau Bali mengalir dari utara ke

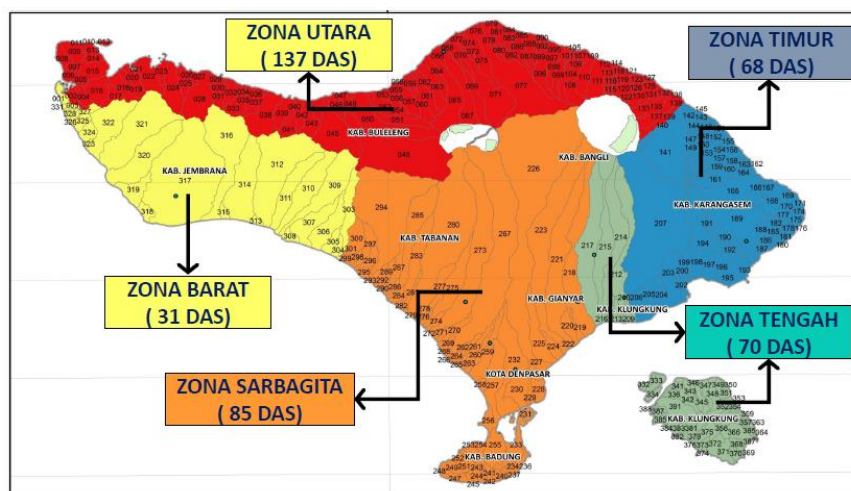
selatan di belahan selatan pulau dan dari selatan ke utara di belahan utara pulau. Sungai-sungai di Provinsi Bali dikelompokkan dalam Wilayah Sungai Bali Penida, terdiri dari 391 Daerah Aliran Sungai (DAS).

DAS di Provinsi dibagi dalam 5 zona meliputi: Zona Utara 137 DAS, Zona Timur 67 DAS, Zona Tengah 70 DAS, Zona Sarbagita 85 DAS dan Zona Barat 31 DAS. Dari 391 DAS yang ada 76 DAS diantaranya merupakan DAS Lintas Kabupaten/Kota. Provinsi Berdasarkan wilayah, Kabupaten Buleleng memiliki DAS terbanyak (125 DAS) disusul Kabupaten Karangasem (73 DAS) dan Kabupaten Klungkung (70 DAS). Jumlah dan sebaran DAS dapat dilihat pada berikut.

**Tabel 2.2 Jumlah dan Sebaran DAS Di Provinsi Bali**

| NO                    | KABUPATEN/KOTA | LUAS DAS           | PANJANG DAS     | LOKASI          |                  |            |
|-----------------------|----------------|--------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------|
|                       |                | (km <sup>2</sup> ) | (km)            | Dalam Kab./Kota | Lintas Kab./Kota | Jumlah     |
| 1                     | Jembrana       | 855,25             | 290,77          | 17              | 11               | 28         |
| 2                     | Tabanan        | 852,39             | 376,08          | 33              | 3                | 36         |
| 3                     | Badung         | 399,51             | 185,53          | 32              | 2                | 34         |
| 4                     | Gianyar        | 366,67             | 185,51          | 5               | 4                | 9          |
| 5                     | Klungkung      | 106,36             | 70,54           | 5               | 5                | 10         |
| 6                     | Bangli         | 529,43             | 156,98          | 0               | 9                | 9          |
| 7                     | Karangasem     | 843,35             | 453,47          | 65              | 8                | 73         |
| 8                     | Buleleng       | 1.328,91           | 810,56          | 93              | 32               | 125        |
| 9                     | Kota Denpasar  | 126,25             | 61,11           | 5               | 2                | 7          |
| 10                    | Nusa Penida    | 208,91             | 185,90          | 60              | 0                | 60         |
| <b>WS Bali Penida</b> |                | <b>5.617,04</b>    | <b>2.776,46</b> | <b>315</b>      | <b>76</b>        | <b>391</b> |

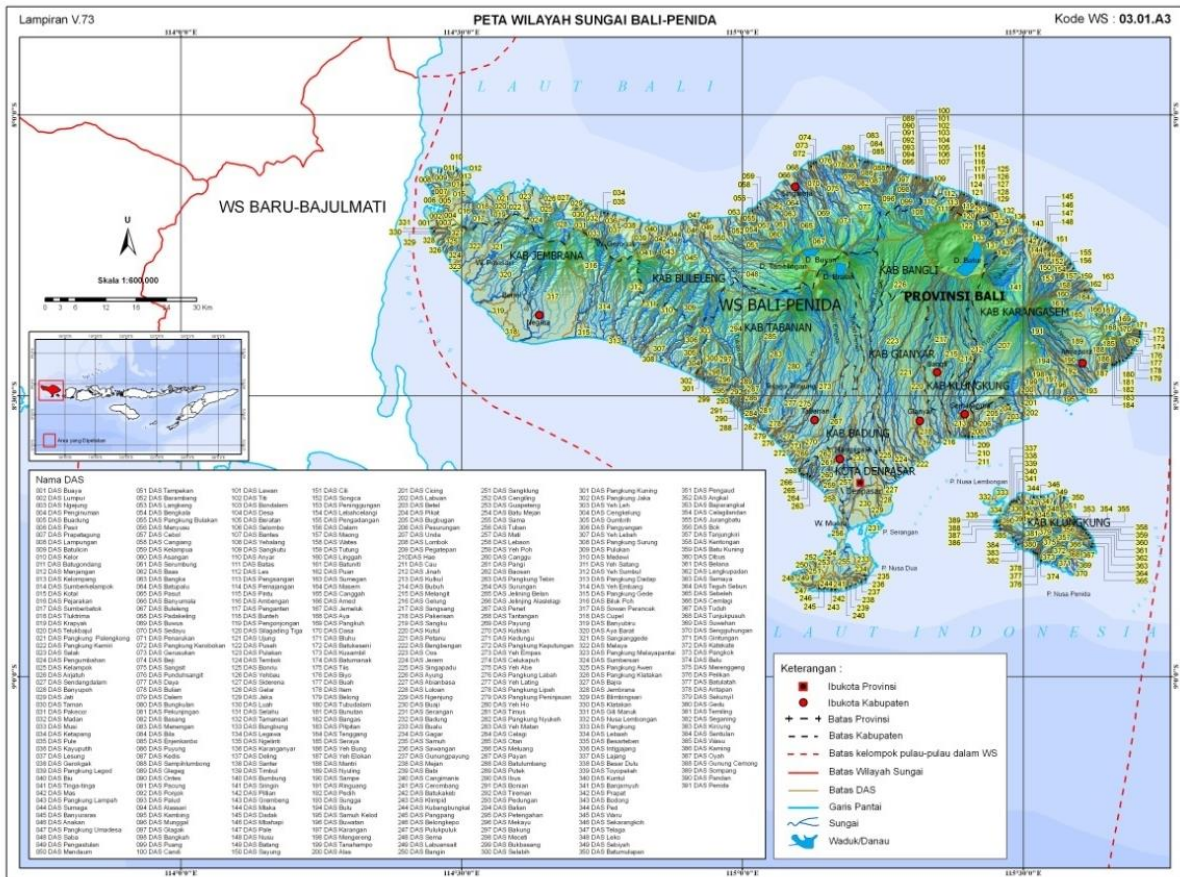
Sumber: DAS WS Bali Penida 2016



**Gambar 2 Pembagian Lima Zona DAS Provinsi Bali**

Sumber: BWS Bali Penida, 2016





**Gambar 3 Sebaran 391 DAS di Provinsi Bali**

Sumber: BWS Bali Penida, 2016

Di Pulau Bali terdapat 4 buah danau yaitu Danau Batur di Kabupaten Bangli, Danau Beratan di Kabupaten Tabanan, Danau Buyan dan Danau Tamblingan di Kabupaten Buleleng. Semua danau-danau tersebut tidak termasuk dalam wilayah pesisir. Potensi air danau di Bali adalah 1.007,85 juta m<sup>3</sup>. Danau terbesar di Bali adalah Danau Batur dengan potensi air 80,90% dari total potensi air danau. Waduk/bendungan/embung di Bali sebanyak 6 buah yaitu Bendungan Palasari dan Bendungan Betel di Kabupaten Jembrana, Waduk Gerokgak di Kabupaten Buleleng, Waduk Telaga Tunjung di Kabupaten Tabanan, Waduk Muara Nusa Dua di Kota Denpasar dan Embung Seraya di Kabupaten Karangasem (Dinas PU Provinsi Bali, 2011). Seluruh bendungan/waduk/embung tersebut terdapat di wilayah pesisir. Potensi air bendungan/waduk/embung adalah 13,53 juta m<sup>3</sup>, tidak termasuk Bendungan Benel. Data Potensi Air Bendungan/Waduk/Embung di Provinsi Bali dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 2.3 Potensi Air Danau di Provinsi Bali

| NO            | NAMA DANAU | KAB/KOTA | DAERAH TANGKAPAN (HA) | LUAS PERMUKAAN (HA) | KEDALAMAN RATA-RATA (m) | PANJANG (KM) | LEBAR (KM) | VOL AIR (JUTA m <sup>3</sup> ) |
|---------------|------------|----------|-----------------------|---------------------|-------------------------|--------------|------------|--------------------------------|
| 1             | Batur      | Bangli   | 10.535                | 1605                | 50,8                    | 7,7          | 2,7        | 815,38                         |
| 2             | Beratan    | Tabanan  | 1.340                 | 385                 | 12,8                    | 2,0          | 2,0        | 49,22                          |
| 3             | Buyan      | Buleleng | 2.410                 | 367                 | 31,7                    | 3,7          | 1,5        | 116,25                         |
| 4             | Tamblingan | Buleleng | 920                   | 115                 | 23,5                    | 1,8          | 0,9        | 27,00                          |
| <b>Jumlah</b> |            |          |                       |                     |                         |              |            | <b>1.007,85</b>                |

Sumber: BWS Bali Penida (2016)

Berdasarkan data pada Balai Wilayah Bali Penida, didapatkan data jumlah mata air di Provinsi Bali Tahun 2015 adalah sebanyak 1.934 mata air dengan debit kurang lebih sebanyak 32.271,82 lt/dtk. Potensi Mata Air di Provinsi Bali dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 2. 4 Potensi Mata Air di Provinsi Bali

| NO           | KABUPATEN/KOTA | JUMLAH MATA AIR | DEBIT (lt/dt)    |
|--------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1            | Gianyar        | 106             | 3.280,36         |
| 2            | Bangli         | 447             | 3.632,74         |
| 3            | Klungkung      | 42              | 1.335,17         |
| 4            | Karangasem     | 215             | 12.838,15        |
| 5            | Tabanan        | 188             | 6.570,88         |
| 6            | Buleleng       | 229             | 2.782,69         |
| 7            | Jembrana       | 129             | 395,30           |
| 8            | Badung         | 38              | 1.436,54         |
| 9            | Denpasar       | 0               | -                |
| <b>TOTAL</b> |                | <b>1.394</b>    | <b>32.271,82</b> |

Sumber: Kumpulan Data Sekunder, BWS Bali Penida, 2015

## E. KONDISI AIR TANAH DAN CEKUNGAN AIR TANAH

Berdasarkan Peta Hidrogeologi Lembar Bali (Sudadi dkk., 1985), kondisi akuifer dan air tanah di wilayah pesisir Provinsi Bali sebagai berikut:

1. Akuifer produktivitas tinggi dengan penyebaran luas, muka air tanah atau tinggi pisometri air tanah umumnya dekat muka tanah, debit sumur umumnya > 10 liter/detik. Terdapat di wilayah Kota Denpasar, Kabupaten Badung (Kuta, Kuta Utara dan mengwi) dan Kabupaten Tabanan (Kediri).

2. Akuifer produktif dengan penyebaran luas, muka air tanah atau tinggi pisometri air tanah dekat atau di bawah muka tanah, debit sumur umumnya 5 - 10 liter/detik. Terdapat di wilayah pesisir Kabupaten Badung (Kuta) dan Kota Denpasar (pesisir dekat pantai Denpasar Selatan).
3. Akuifer dengan produktivitas sedang dan penyebaran luas, muka air tanah beragam dari di atas atau dekat muka tanah sampai lebih dalam dari 10 meter di bawah muka tanah, debit sumur umumnya < 5 liter/detik. Terdapat di wilayah pesisir Kabupaten Jembrana (dekat pantai Negara, Jembrana dan Mendoyo), dan Kabupaten Buleleng (pesisir dekat pantai Kec. Geokgak, Seririt, dan Banjar).
4. Setempat akuifer dengan produktivitas sedang, debit sumur umumnya < 5 liter/detik. Terdapat di wilayah pesisir Kabupaten Jembrana, Badung (Jimbaran dan Tanjung Bena), pesisir utara dekat pantai Nusa Penida, pesisir utara Nusa Lembongan, Kabupaten Buleleng (Labuhan Lalang dan Sumberkima).
5. Akuifer dengan produktivitas tinggi dan penyebaran luas, kedalaman muka air tanah beragam, debit sumur umumnya > 5 liter/detik. Terdapat di Kabupaten Tabanan (pesisir bagian tengah Kecamatan Kerambitan, Tabanan dan Kediri), Kabupaten Badung (Kecamatan Mengwi bagian atas), Kota Denpasar (Kecamatan Denpasar Timur bagian atas), sebagian besar wilayah pesisir dekat pantai Kabupaten Gianyar, Kabupaten Klungkung (dekat pantai Banjarangkan dan Klungkung) dan Kabupaten Buleleng (Kota Singaraja).
6. Akuifer dengan produktivitas sedang dan penyebaran luas, kedalaman muka air tanah umumnya dalam, debit sumur umumnya < 5 liter/detik. Terdapat di wilayah pesisir Kabupaten Tabanan (dekat pantai Kecamatan Selemadeg, Selemadeg Timur dan pesisir bagian atas Kecamatan Kerambitan, Tabanan dan Kediri), wilayah pesisir bagian atas Kabupaten Gianyar, Kecamatan Dawan Kabupaten Klungkung, Kabupaten Karangasem (Manggis, Karangasem dan pesisir dekat pantai Kecamatan Kubu), dan Kab. Buleleng (Tejakula, Buleleng dan Seririt).
7. Setempat akuifer produktif, air tanah umumnya tidak dimanfaatkan karena dalamnya muka air tanah, setempat mata air dapat diturap. Terdapat di Kabupaten Tabanan (pesisir atas Kecamatan Selemadeg Barat dan Selemadeg), sebagian besar wilayah pesisir Kabupaten Karangasem dan Buleleng.
8. Akuifer produktif sedang, aliran air tanah terbatas pada zona celahan, rekahan, dan saluran pelarutan, debit mata air beragam dengan kisaran sangat besar, lebih dari 500 liter/detik. Terdapat di pesisir dekat pantai Kubutambahan.

9. Setempat, akuifer produktif, aliran air tanah terbatas pada zona celahan, rekahan, dan saluran pelarutan, muka air tanah umumnya dalam. Terdapat di Parapat Agung, Bukit, Nusa Penida, Nusa Lembongan dan Nusa Ceningan.
10. Akuifer dengan produktivitas rendah, setempat berarti, air tanah dangkal terbatas dapat diperoleh di lembah-lembah atau zona pelapukan. Terdapat di wilayah pesisir Kabupaten Jembrana dan Buleleng (Sumberklampok, Pejarakan dan Sumberkima).
11. Daerah air tanah langka. Terdapat di wilayah pesisir perbukitan Kabupaten Jembrana, Buleleng, Klungkung, dan Karangasem.

Potensi air tanah (imbuan) di Bali sebesar 138,12 m<sup>3</sup>/dt dan batas eksploitasi (10%) sebesar 13,812 m<sup>3</sup>/dt. Potensi imbuhan air tanah tertinggi terdapat di Kabupaten Tabanan dan terendah di Kota Denpasar.

### 2.1.3 KONDISI KAWASAN PESISIR DAN PULAU-PULAU KECIL

Kondisi kawasan pesisir dan pulau-pulau kecil pada wilayah Provinsi Bali secara umum adalah sebagai berikut.

#### A. BATIMETRI

Pulau Bali dan pulau-pulau utama dari rantai kepulauan Lesser Sunda dikenal sebagai pulau-pulau yang memiliki perairan laut yang dalam di sekitar pantainya. Pola batimetri perairan pesisir dan pulau-pulau kecil Provinsi Bali mempunyai karakteristik yang berbeda-beda menurut wilayahnya, sebagai berikut:

1. Perairan Selat Bali, cenderung dangkal (<200 m) bagian dari paparan sunda dan merupakan selat yang sempit di bagian utara dan meluas ke arah selatan.
2. Perairan Selat Lombok memiliki batimetri yang dalam (800-1000 m) kecuali di bagian selatan sekitar Pulau Nusa Penida.
3. Pola batimetri perairan pesisir Selat Bali di wilayah Kabupaten Jembrana umumnya sejajar garis pantai pada kontur di bawah kedalaman 100 m, sedangkan kontur di atas 100 m lebih berkelok-kelok. Perairan dekat pantai mempunyai pola kontur yang rapat pada kedalaman di bawah 100 m.
4. Perairan di Selat Bali yang merupakan garis perbatasan antara Propinsi Bali dengan Jawa Timur mempunyai kedalaman maksimum 300 m yaitu di sebelah selatan Perancak.
5. Perairan pesisir di wilayah Kabupaten Tabanan relatif dangkal dimana

- kedalaman maksimum pada jarak 4 mil laut dari garis pantai berada pada *isodepth* maksimum 80 meter.
6. Perairan Bali Selatan sekitar Uluwatu Kabupaten Badung juga cenderung sejajar garis pantai dengan dasar laut yang relatif curam sampai kedalaman 20 meter. Sedangkan kedalaman 20 meter sampai 50 meter, perairan semakin landai.
  7. Perairan dekat pantai di Labuhan Jimbaran, Kuta dan Seseh termasuk perairan yang sangat landai sampai landai, dengan pola kontur dasar laut sejajar garis pantai pada kedalaman 20 meter ke atas.
  8. Perairan pesisir di sebelah selatan Pulau Bali yang merupakan Samudera Hindia merupakan perairan yang relatif curam. Kedalaman laut pada batas 4 mil laut di sebelah selatan Kabupaten Badung mencapai 200 meter dan pada batas 12 mil laut kedalamannya mencapai 2000 meter, sedangkan laut pada batas 4 mil di sebelah selatan Nusa Penida mempunyai kedalaman hingga 300 meter dan pada batas 12 mil laut kedalamannya mencapai 1600 meter.
  9. Perairan Selat Badung merupakan perairan selat yang relatif dalam yaitu mencapai 500 meter. Kontur dasar laut di sekitar Nusa Dua, Sanur dan Gianyar relatif landai sedangkan di selatan Kabupaten Klungkung dan Karangasem serta di sekitar Nusa Penida lebih curam. Pola kontur dasar laut perairan Selat Bali pada sisi Pulau Bali cenderung sejajar garis pantai sedangkan di sekitar Nusa Penida cenderung tegak lurus garis pantai.
  10. Di wilayah pesisir timur Provinsi Bali yaitu perairan Selat Lombok merupakan perairan yang sangat dalam. Kedalaman dasar laut antara Pulau Bali dan Pulau Lombok lebih dari 1300 meter. Sedangkan kedalaman antara Nusa Penida dan Pulau Lombok lebih kurang 300 meter.
  11. Perairan pesisir utara Pulau Bali merupakan perairan yang curam dan dalam. Semakin ke arah timur mendekati Selat Lombok, perairan semakin curam dan dalam. Kedalaman dasar laut pada batas 4 mil laut di sebelah utara Kubu, Tejakula, Kubutambahan dan Sawan lebih dari 1000 meter.
  12. Sedangkan Laut Bali bagian barat relatif lebih landai dan dangkal. Pola kontur dasar laut sampai *isodepth* di atas 1000 meter cenderung sejajar garis pantai dan *isodepth* di atasnya cenderung tegak lurus garis pantai.

## **B. PULAU-PULAU KECIL WILAYAH**

Wilayah Provinsi Bali terdiri dari Pulau Bali sebagai pulau terbesar dan beberapa pulau kecil. Pulau-pulau kecil berpenduduk berjumlah empat pulau yaitu Nusa Penida, Nusa Lembongan, Nusa Ceningan dan Pulau Serangan. Sedangkan pulau-pulau kecil tidak berpenduduk jumlahnya belum ditetapkan.

Tabel 2. 5 Pulau-Pulau Kecil Wilayah Provinsi Bali

| NO        | PULAU KECIL                 | LUAS (HA) | TINGGI (M DPL) | BERPENDUDUK       |
|-----------|-----------------------------|-----------|----------------|-------------------|
| <b>A.</b> | <b>Kabupaten Jembrana</b>   |           |                |                   |
| 1         | Pulau Kalong                | 6,00      | 2              | Tidak berpenduduk |
| 2         | Pulau Burung                | 4,50      | 3              | Tidak berpenduduk |
| 3         | Pulau Gadung                | 22,00     | 1              | Tidak berpenduduk |
| <b>B.</b> | <b>Kabupaten Badung</b>     |           |                |                   |
| 1         | Pulau Pudut                 | 1,40      | 1              | Tidak berpenduduk |
| <b>C.</b> | <b>Kota Denpasar</b>        |           |                |                   |
| 1         | Pulau Serangan              | 481       | 6              | Berpenduduk       |
| <b>D.</b> | <b>Kabupaten Klungkung</b>  |           |                |                   |
| 1         | Nusa Penida                 | 19.272    | 530            | Berpenduduk       |
| 2         | Nusa Lembongan              | 889       | 64             | Berpenduduk       |
| 3         | Nusa Ceningan               | 316       | 135            | Berpenduduk       |
| 4         | Batumejinong                | 0,94      | 29             | Tidak berpenduduk |
| 5         | Batupahet                   | 1,00      | 36             | Tidak berpenduduk |
| 6         | Batumelawang                | 0,72      | 29             | Tidak berpenduduk |
| 7         | Batumeling                  | 0,29      | 10             | Tidak berpenduduk |
| 8         | Batulumbang                 | 1,60      | 45             | Tidak berpenduduk |
| 9         | Batujinengan                | 1,00      | 14             | Tidak berpenduduk |
| 10        | Batumetegen                 | 0,50      | 2              | Tidak berpenduduk |
| 11        | Batupadasan                 | 10,10     | 62             | Tidak berpenduduk |
| 12        | Batuabah                    | 3,50      | 11             | Tidak berpenduduk |
| 13        | Batukalih                   | 0,50      | 7              | Tidak berpenduduk |
| <b>E.</b> | <b>Kabupaten Karangasem</b> |           |                |                   |
| 1         | Gili Maimpang               | 0,50      | 10             | Tidak berpenduduk |
| 2         | Gili Tepekong               | 4,70      | 23             | Tidak berpenduduk |
| 3         | Gili Kuan                   | 1,80      | 20             | Tidak berpenduduk |
| 4         | Gili Selang                 | 1,00      | 21             | Tidak berpenduduk |
| <b>F.</b> | <b>Kabupaten Buleleng</b>   |           |                |                   |
| 1         | Pulau Menjangan             | 136,00    | 72             | Tidak berpenduduk |

Sumber: Dokumen RZWP3K Provinsi Bali 2018

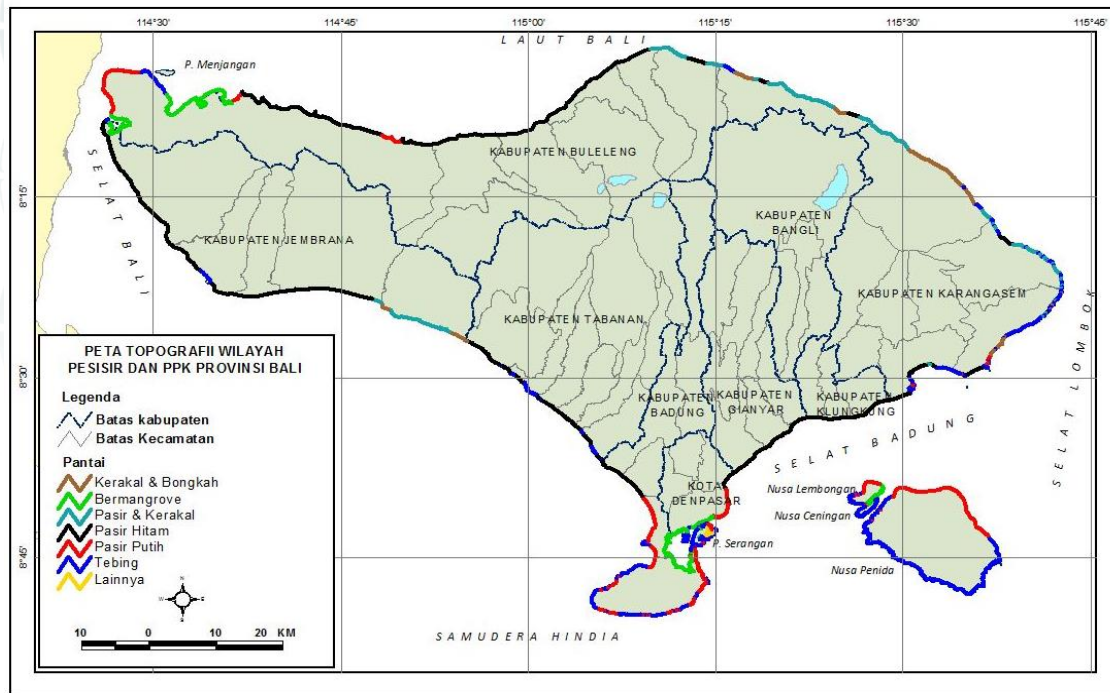
### C. TIPOLOGI PANTAI

Pantai adalah mintakat atau zona antara tepian perairan laut pada pasang rendah sampai ke batas efektif pengaruh gelombang kearah daratan. Sedangkan garis pantai adalah garis dimana daratan dan air bertemu yang posisinya berubah-ubah sesuai dengan kondisi muka air akibat pasang surut (Shore Protection Manual 1984). Panjang total garis pantai (shoreline) Provinsi Bali yang meliputi Pulau Bali dan pulau-pulau kecil (Pulau Menjangan, Pulau Nusa Penida, Pulau Nusa Lembongan, Pulau Nusa Ceningan dan Pulau Serangan) adalah 610 km, dengan karakter Pantai berpasir hitam, bertebing, berpasir putih, berbatu dan bermangrove dapat dilihat pada tabel dan gambar berikut ini.

**Tabel 2. 6 Tipologi Pantai di Provinsi Bali**

| No         | Kabupaten/Kota    | Tipologi Pantai (km) <sup>1)</sup> |             |                     |        |          |         |        | Panjang<br>BWS BP <sup>2)</sup> |
|------------|-------------------|------------------------------------|-------------|---------------------|--------|----------|---------|--------|---------------------------------|
|            |                   | Pasir Hitam                        | Pasir Putih | Kerakal & bongkahan | Tebing | Mangrove | Lainnya | Jumlah |                                 |
| 1          | KAB. JEMBRANA     | 67,33                              | 0           | 5,98                | 0,58   | 12,88    | 2,35    | 89,11  | 87,173                          |
|            | Pulau Bali        | 67,33                              | 0           | 5,98                | 0,58   | 7,28     | 2,35    | 83,51  |                                 |
|            | Pulau-Pulau Kecil | 0                                  | 0           | 0                   | 0      | 5,6      | 0       | 5,6    |                                 |
| 2          | KAB. TABANAN      | 23,42                              | 0           | 0                   | 11,99  | 0,1      | 0       | 35,91  | 30,177                          |
|            | Pulau Bali        | 23,42                              | 0           | 0                   | 11,99  | 0,1      | 0       | 35,91  |                                 |
| 3          | KAB. BADUNG       | 8,8                                | 34,16       | 0                   | 21,7   | 16       | 2,2     | 82,86  | 83,786                          |
|            | Pulau Bali        | 8,8                                | 33,6        | 0                   | 21,7   | 15,6     | 2,2     | 81,9   |                                 |
|            | Pulau Kecil       | 0                                  | 0,56        | 0                   | 0      | 0,4      | 0       | 0,96   |                                 |
| 4          | KOTA DENPASAR     | 3,26                               | 9,09        | 0                   | 9,67   | 9,53     | 4,97    | 36,52  | 46,164                          |
|            | Pulau Bali        | 3,26                               | 6,43        | 0                   | 0      | 8,54     | 0       | 18,23  |                                 |
|            | Pulau Kecil       | 0                                  | 2,66        | 0                   | 9,67   | 0,99     | 4,97    | 18,29  |                                 |
| 5          | KAB. GIANYAR      | 14,65                              | 0           | 0                   | 0      | 0        | 0       | 14,65  | 14,284                          |
|            | Pulau Bali        | 14,65                              | 0           | 0                   | 0      | 0        | 0       | 14,65  |                                 |
| 6          | KAB. KLUNGKUNG    | 13,09                              | 26          | 0                   | 77,69  | 6,3      | 0       | 123,08 | 113,397                         |
|            | Pulau Bali        | 13,09                              | 0           | 0                   | 0      | 0        | 0       | 13,09  |                                 |
|            | Pulau-Pulau Kecil | 0                                  | 26          | 0                   | 77,69  | 6,3      | 0       | 109,99 |                                 |
| 7          | KAB. KARANGASEM   | 30,62                              | 6,4         | 20,19               | 27,95  | 0        | 0       | 85,17  | 86,07                           |
|            | Pulau Bali        | 30,62                              | 6,4         | 20,19               | 25,32  | 0        | 0       | 82,53  |                                 |
|            | Pulau-Pulau Kecil | 0                                  | 0           | 0                   | 2,63   | 0        | 0       | 2,63   |                                 |
| 8          | KAB. BULELENG     | 81,33                              | 21,02       | 21,43               | 11,01  | 31,14    | 0       | 165,92 | 172,301                         |
|            | Pulau Bali        | 81,33                              | 19,49       | 21,43               | 8,62   | 27,88    | 0       | 158,74 |                                 |
|            | Pulau Kecil       | 0                                  | 1,53        | 0                   | 2,39   | 3,26     | 0       | 7,18   |                                 |
| TOTAL      |                   | 242,49                             | 96,67       | 48                  | 160,58 | 75,94    | 9,52    | 633,2  | 633,35                          |
|            | Pulau Bali        | 242,49                             | 65,92       | 48                  | 68,2   | 59,4     | 4,55    | 488,56 |                                 |
|            | Pulau-Pulau Kecil | 0                                  | 30,75       | 0                   | 92,38  | 16,54    | 4,97    | 144,64 |                                 |
| PERSENTASE |                   | 38,3                               | 15,27       | 7,58                | 25,36  | 11,99    | 1,5     | 100    | 100                             |
|            | Pulau Bali        | 49,63                              | 13,49       | 9,82                | 13,96  | 12,16    | 0,93    | 100    |                                 |
|            | Pulau-Pulau Kecil | 0                                  | 21,26       | 0                   | 63,87  | 11,44    | 3,44    | 100    |                                 |

Sumber: \*) Dinas Kelautan dan Perikanan Provinsi Bali (2013) \*\*) Balai Wilayah Sungai Bali Penida (2015)



**Gambar 4 Tipologi Pantai Wilayah Provinsi Bali**

Sumber : Dokumen Antara RZWP3K Provinsi Bali, 2020

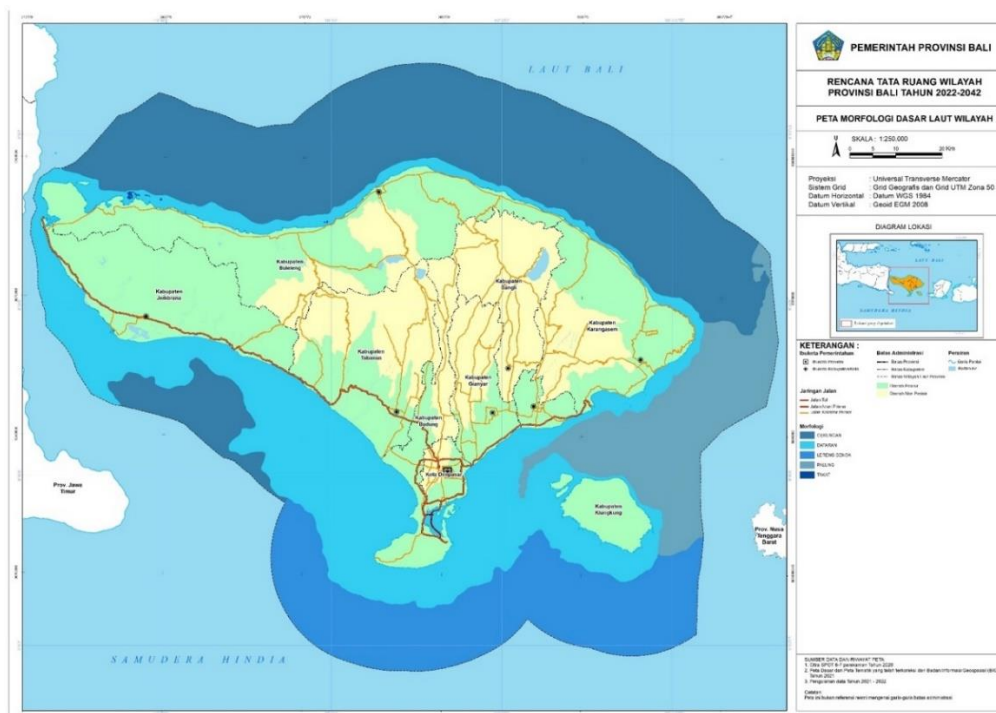
#### D. MORFOLOGI DASAR LAUT

Berdasarkan standarisasi Topomini Bentuk Dasar Laut Indonesia (Pusat Penelitian dan Pengembangan Geologi Kelautan, (2008), morfologi dasar laut di wilayah perairan pesisir Provinsi Bali, terdiri atas:

1. Dataran atau paparan benua, yaitu perluasan perimeter pada benua yang terhubung dataran pesisir yang merupakan dasar laut dangkal. Laut sekitar dataran pesisir Pulau Bali dan pulau-pulau kecil di sekitarnya merupakan bagian dari Paparan Sunda.
2. Cekungan atau Lubuk Laut (*Basin*), meliputi Cekungan Laut Bali dan Cekungan Selat Bali. Berdasarkan kemiringan dan bentuk cekungan atau tonjolan, dasar Laut Bali dapat dibedakan atas dua morfologi yaitu Paparan Benua di bagian barat dimana kemiringan dasar laut semakin melandai ke arah darat dan di bagian timur merupakan Lubuk Laut yaitu cekungan akibat adanya penurunan dasar laut yang dapat disebabkan oleh lipatan.
3. Palung Laut, meliputi perairan Selat Lombok yang merupakan perairan curam dan dalam. Sebagaimana diketahui Selat Lombok terdapat garis khayal sebagai garis biologi dan garis geologi yang dikenal sebagai garis Wallace yang membedakan penyebaran fauna Oriental dan Asiatis. Secara geografis, garis Wallace terletak memanjang dari Selat Lombok hingga Selat Makassar.



4. Lereng Benua (*Continental Slope*), meliputi perairan selatan Pulau Bali yang menempati regim zona tambahan (*contiguous*) sebagai sistem Samudera Hindia dimana zona ini dipengaruhi oleh interaksi lempeng-lempeng kerak bumi Eurasia (utara) dan Hindia-Australia (selatan). Lereng benua ini bagian relief dasar laut yang menurun tajam dan curam, kelanjutan dari landas benua, memiliki sudut kemiringan kurang dari 500 menuju ke dalam laut, dan kedalaman antara 200-1.500m.
5. Takat (Gosong), berupa gundukan yang terbentuk dari pasir atau kerikil di dasar perairan. Gugusan takat atau gosong terdapat di perairan pesisir utara Pulau Bali bagian barat. Takat tersebut antara lain Kisik Pegametan, Takat Jaran, Takat Penyu, Takat Kembar, Takat Panjang dan Takad Sendang.



**Gambar 5** Morfologi Dasar Laut Wilayah Provinsi Bali

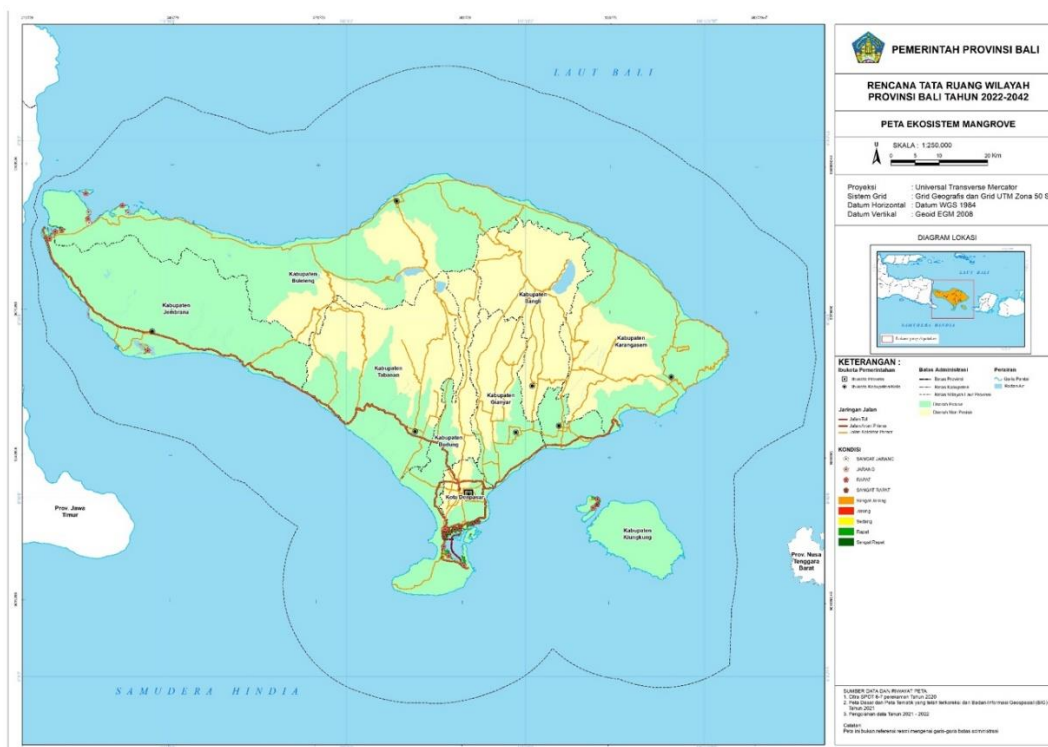
## E. EKOSISTEM MANGROVE

Sebaran ekosistem mangrove di WP3K Provinsi Bali meliputi 11 kawasan di lima Kabupaten/Kota yaitu:

1. Kawasan Teluk Benoa, di Kecamatan Kuta, Kuta Selatan Kabupaten Badung dan Kecamatan Denpasar Selatan Kota Denpasar, dan sebagian (1129,19 ha) menjadi Taman Hutan Raya Ngurah Rai.
2. Kawasan Perancak, Kecamatan Jembrana dan Negara Kabupaten Jembranam seluas 53,72 ha ditetapkan sebagai hutan produksi tetap.
3. Kawasan Tuwed, Kecamatan Melaya dan Negara Kabupaten Jembrana, di luar kawasan hutan.

4. Kawasan Teluk Gilimanuk, meliputi Kecamatan Melaya Kabupaten Jembrana dan Kecamatan Gerokgak Kabupaten Buleleng, menjadi bagian kawasan Taman Nasional Bali Barat.
5. Kawasan Teluk Trima, Kecamatan Gerokgak Kabupaten Buleleng, menjadi bagian Taman Nasional Bali Barat.
6. Kawasan Pulau Menjangan, menjadi bagian dari Taman Nasional Bali Barat.
7. Kawasan Teluk Banyuwedang, Kecamatan Gerokgak Kabupaten Buleleng, menjadi bagian termasuk Taman Nasional Bali Barat.
8. Kawasan Pejarakan, Kecamatan Gerokgak Kabupaten Buleleng, di luar kawasan hutan.
9. Kawasan Sumberkima, Kecamatan Gerokgak Kabupaten Buleleng, di luar kawasan hutan.
10. Kawasan Nusa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida Kabupaten Klungkung, menjadi bagian kawasan Hutan Lindung Nusa Lembongan.
11. Kawasan Nusa Ceningan, Kecamatan Nusa Penida Kabupaten Klungkung, di luar kawasan hutan.

Untuk lebih jelasnya mengenai gambaran kondisi dan sebaran ekosistem mangrove pada wilayah Provinsi Bali dapat dilihat pada gambar berikut ini.



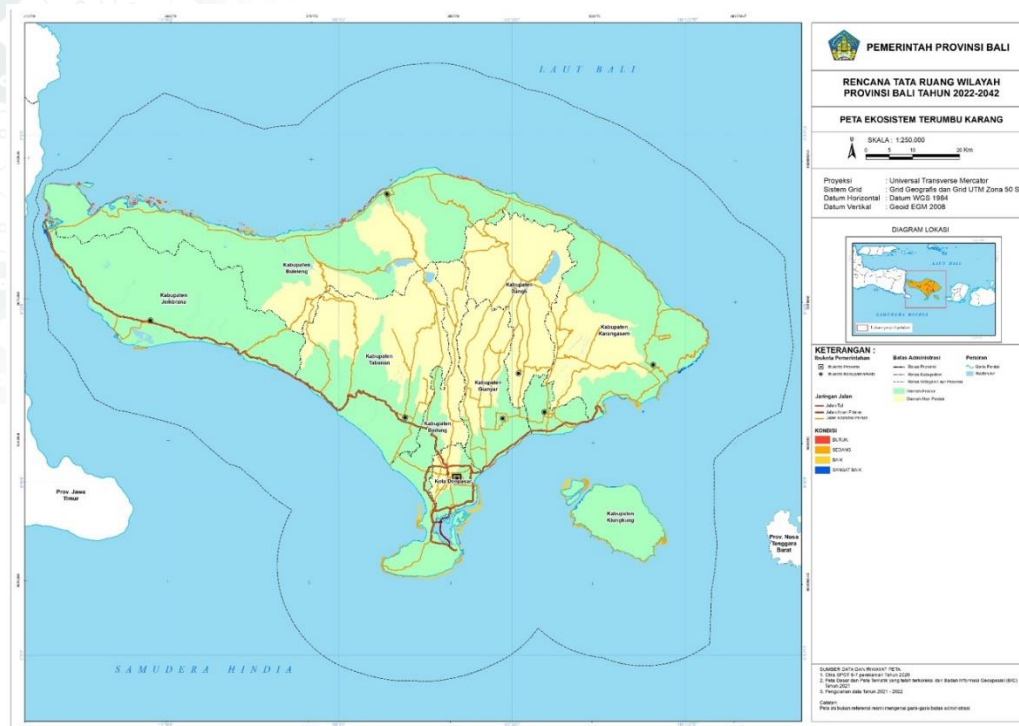
Gambar 6 Sistem Mangrove Wilayah Provinsi Bali

## F. EKOSISTEM TERUMBU KARANG

Sebaran mencakup 25 kecamatan dan tujuh kabupaten/kota sebagai berikut:

1. Kabupaten Jembrana
  - a. Di perairan terlindung terdapat di Teluk Gilimanuk, Kecamatan Melaya.
  - b. Di perairan terbuka meliputi perairan pantai Selat Bali yang mencakup Kecamatan Melaya, Negara dan Jembrana.
2. Kabupaten Badung
  - a. Perairan pesisir timur atau Selat Badung
  - b. Perairan pesisir selatan berhadapan langsung dengan Samudera Hindia;
  - c. Perairan pesisir barat atau Selat Bali.
3. Kota Denpasar
  - a. Menyebar sepanjang pantai lebih kurang 13 km, pada dua hamparan di kawasan Sanur dan Pulau Serangan.
4. Kabupaten Gianyar
  - a. Tipe terumbu tepi membentang dari Pantai Ketewel sampai Pantai Lebih, sepanjang lebih kurang 7,5 km
5. Kabupaten Klungkung
  - a. Terdapat di pulau-pulau kecil kawasan Nusa Penida, meliputi Nusa Penida, Nusa Lembongan dan Nusa Ceningan
  - b. Terumbu karang di Nusa Lembongan dan Nusa Ceningan menyebar sekeliling pulau kecuali di Selat Ceningan (antara Nusa Lembongan dan Nusa Ceningan).
6. Kabupaten Karangasem
  - a. Perairan pesisir selatan meliputi Kecamatan Manggis dan Karangasem
  - b. Perairan pesisir timur meliputi Kecamatan Abang
  - c. Perairan pesisir utara meliputi Kecamatan Kubu.
7. Kabupaten Buleleng
  - a. Dari Sepenanjung Prapat Agung sampai Tembok, mencakup pesisir wilayah 7 kecamatan (Gerokgak, Seririt, Banjar, Buleleng, Kubutambahan dan Tejakula.

Untuk lebih jelasnya mengenai gambaran kondisi dan sebaran ekosistem terumbu karang pada wilayah Provinsi Bali dapat dilihat pada gambar berikut ini.



**Gambar 7 Ekosistem Terumbu Karang Wilayah Provinsi Bali**

## G. EKOSISTEM PADANG LAMUN

Sebaran ekosistem padang lamun di WP3K Provinsi Bali meliputi enam kecamatan pada enam kabupaten/kota, sebagai berikut:

1. Kabupaten Jembrana  
Pada wilayah Kabupaten Jembrana, ekosistem padang lamun hanya terdapat di Teluk Gilimanuk, Kecamatan Melaya.
2. Kabupaten Badung  
Pada wilayah Kabupaten Badung, ekosistem padang lamun hanya terdapat di Kecamatan Kuta Selatan, meliputi Nusa Dua, Geger, Sawangan dan Kutuh
3. Kota Denpasar  
Pada wilayah Kota Denpasar, ekosistem padang lamun terdapat di kawasan Sanur dan Pulau Serangan, Kecamatan Denpasar Selatan.
4. Kabupaten Klungkung  
Pada wilayah Kabupaten Klungkung, sebagian besar ekosistem padang lamun terdapat di Nusa Lembongan-Nusa Ceningan dan sebagian kecil di Nusa Penida.
5. Kabupaten Karangasem  
Pada wilayah Kabupaten Karangasem, ekosistem padang lamun terdapat di Candidasa dan Teluk Padangbai.
6. Kabupaten Buleleng

Pada Kabupaten Buleleng, ekosistem padang lamun terbatas hanya di Kecamatan Gerokgak, meliputi Teluk Trima-Labuhan Lalang, Tanjung Gelap-Banyuwedang, Goris, Sumberkima dan Pengulon.

#### 2.1.4 PENGGUNAAN LAHAN WILAYAH

Berdasarkan data dasar tutupan lahan dari Citra BIG 2021, didapatkan peta tutupan lahan daratan wilayah tahun 2021. Penggambaran penggunaan lahan Wilayah Provinsi Bali didasarkan SNI 7645-1-12014 tentang Klasifikasi Penutup Lahan skala 250.000. Berdasarkan hasil pengolahan peta dasar dan tematik BIG, maka didapatkan komposisi penggunaan lahan dari berbagai penggunaan lahan di Provinsi Bali. Dari total luas wilayah 559.472,91 ha, luas lahan terbangun adalah 104.812,17 Ha atau 18,73% dari luas wilayah dan sisanya merupakan lahan terbuka seluas 454.660,74 Ha atau 81,27% dari luas wilayah. Dengan demikian Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) Provinsi Bali pada Tahun 2020 adalah sebesar 18,73%.

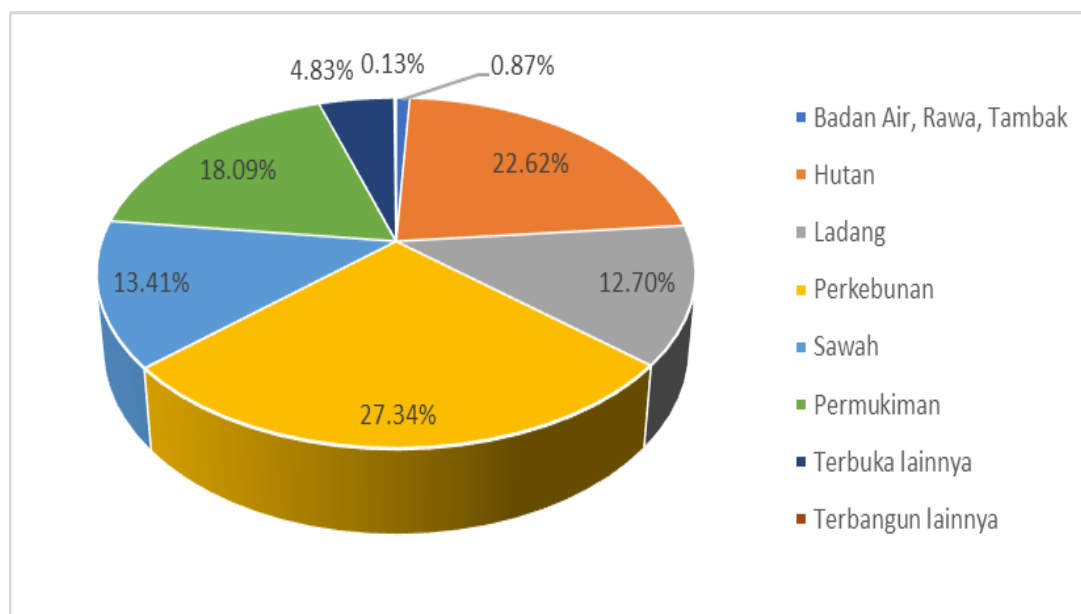
Menurut jenisnya, tutupan lahan pertanian di Bali didominasi oleh lahan pertanian yang meliputi perkebunan, sawah dan tegalan seluas 297.956,40 ha atau 53,26% dari luas wilayah. Selanjutnya adalah tutupan lahan hutan seluas 126.562,80 Ha atau 22,62% dari luas wilayah, selanjutnya permukiman seluas 104.191,01 Ha (18,62%) dan sawah seluas 74.384,57 Ha atau 13,30%. Komponen kawasan permukiman yang merupakan seluruh penggunaan lahan berupa bangunan untuk aktivitas penduduk meliputi pemanfaatan untuk perumahan, sarana pelayanan pendukung kegiatan (perkantoran, perdagangan dan jasa, pendidikan, kesehatan, peribadatan, rekreasi, pariwisata) dan lainnya.

**Tabel 2. 7 Penggunaan Lahan Wilayah Provinsi Bali Tahun 2021**

| NO       | JENIS TUTUPAN LAHAN   | LUAS (HA)  | PERSENTASE (%) |
|----------|-----------------------|------------|----------------|
| <b>I</b> | <b>TERBUKA</b>        |            |                |
| 1        | Danau                 | 2.646,07   | 0,47           |
| 2        | Hampanan Pasir Pantai | 458,07     | 0,08           |
| 3        | Hutan Lahan Rendah    | 43.295,88  | 7,75           |
| 4        | Hutan Lahan Tinggi    | 81.222,10  | 14,53          |
| 5        | Hutan Mangrove        | 1.912,21   | 0,34           |
| 6        | Hutan Tanaman         | 14,99      | 0,00           |
| 7        | Ladang                | 71.001,33  | 12,70          |
| 8        | Lahan Terbuka         | 252,37     | 0,05           |
| 9        | Perkebunan            | 152.852,66 | 27,34          |

| NO            | JENIS TUTUPAN LAHAN               | LUAS (HA)         | PERSENTASE (%) |
|---------------|-----------------------------------|-------------------|----------------|
| 10            | Rawa                              | 12,08             | 0,00           |
| 11            | Sawah                             | 74.956,06         | 13,41          |
| 12            | Semak dan Belukar                 | 26.201,18         | 4,69           |
| 13            | Sungai                            | 1.291,04          | 0,23           |
| 14            | Tambak                            | 935,49            | 0,17           |
| 15            | Tegalan                           | 94,58             | 0,02           |
| <b>JUMLAH</b> |                                   | <b>457.146,13</b> | <b>81,78</b>   |
| <b>II</b>     | <b>TERBANGUN</b>                  |                   |                |
| 1             | Bandara                           | 329,32            | 0,06           |
| 2             | IPAL                              | 3,33              | 0,00           |
| 3             | Pelabuhan Laut                    | 156,09            | 0,03           |
| 4             | Permukiman                        | 101.129,55        | 18,09          |
| 5             | Tempat Penampungan Sampah/Deposit | 3,33              | 0,00           |
| 6             | Waduk                             | 233,52            | 0,04           |
| <b>JUMLAH</b> |                                   | <b>101.855,13</b> | <b>18,22</b>   |
| <b>TOTAL</b>  |                                   | <b>559.001,27</b> | <b>100,00</b>  |

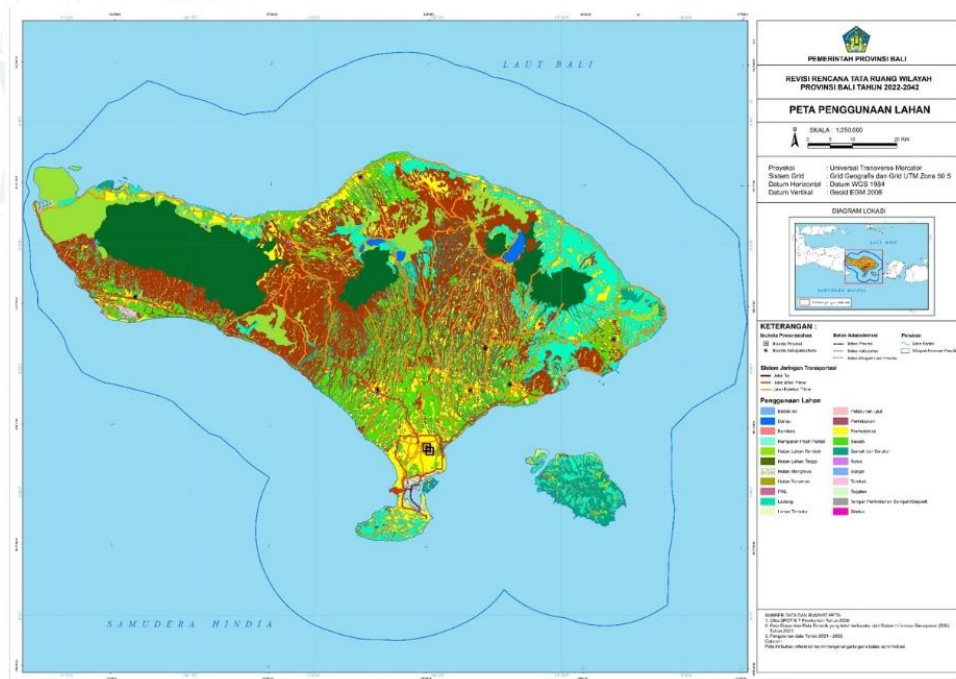
Sumber : Citra BIG, 2021



**Gambar 8 Persentase Luas Lahan Menurut Penggunaannya Tahun 2021**

Sumber: Citra BIG, 2021

Sebagai gambaran sebaran penggunaan lahan di wilayah Provinsi Bali dapat dilihat pada gambar berikut.



**Gambar 9 Penggunaan Lahan di Wilayah Provinsi Bali Tahun 2021**

## 2.1.5 KEPENDUDUKAN DAN SUMBER DAYA MANUSIA

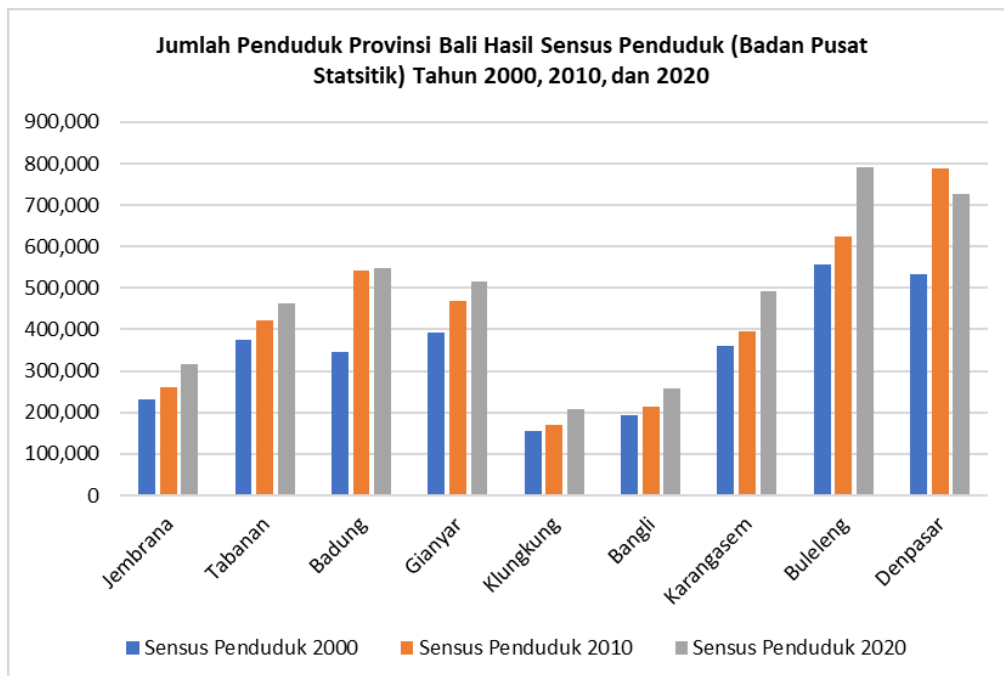
Kondisi kependudukan dan sumber daya manusia wilayah Provinsi Bali secara umum ditinjau sebagai berikut.

### A. JUMLAH DAN PERKEMBANGAN PENDUDUK

Penduduk adalah semua orang yang berdomisili di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia selama 1 tahun atau lebih atau mereka yang berdomisili kurang dari 1 tahun tetapi bertujuan untuk menetap. Data yang digunakan adalah data sensus periodic per-10 tahun. Hal ini dilatar belakangi oleh fakta bahwa data sensus penduduk 10 tahunan merupakan data real yang didapatkan berdasarkan survey eksisting saat tahun terlaksananya sensus penduduk. Perkembangan jumlah penduduk merupakan fenomena demografi yang banyak dipengaruhi oleh faktor-faktor penyebab terjadi disebabkan oleh penambahan atau pengurangan jumlah penduduk akibat adanya kelahiran (natalitas), kematian (mortalitas), dan perpindahan penduduk (migrasi). Kelahiran dan kematian merupakan faktor pertumbuhan alami, adapun perpindahan penduduk merupakan faktor pertumbuhan non alami.

Berdasarkan data sensus penduduk Tahun 2000, 2010 dan 2020 berdasarkan kabupaten/kota di Provinsi Bali yang paling tinggi pada tahun 2020 adalah

Kabupaten Buleleng diikuti oleh Kota Denpasar dengan jumlah penduduk masing-masing 791.813 jiwa dan 725.314 jiwa. Dimana secara garis besar seluruh jumlah penduduk kabupaten/kota di Provinsi Bali memiliki karakteristik meningkat, namun terdapat pengecualian pada Kota Denpasar. Kota Denpasar mengalami penurunan 63.275 jiwa pada rentang tahun 2010-2020 atau selama 10 tahun. Banyak hal yang dapat melatarbelakangi fenomena tersebut seperti kelahiran, kematian dan perpindahan penduduk di Kota Denpasar. Kabupaten Klungkung memiliki jumlah penduduk yang paling sedikit diantara kabupaten/kota di Provinsi Bali lainnya yaitu dengan 206.925 jiwa penduduk. Dilihat dari angka pertumbuhan penduduk dari tahun 2010-2020 Kabupaten Buleleng memiliki angka pertumbuhan penduduk tertinggi di Provinsi Bali dengan pertumbuhan penduduk sebanyak 167.688 jiwa penduduk, hal ini dipengaruhi ketersediaan lahan yang banyak di Kabupaten Buleleng dan rencana pembangunan di Kabupaten Buleleng.



**Gambar 10 Jumlah Penduduk Provinsi Bali Hasil Sensus Penduduk**

Sumber: BPS Provinsi Bali

Berdasarkan data karakteristik penduduk menurut kabupaten/kota di Provinsi Bali jumlah rumah tangga atau KK di Provinsi Bali yang tertinggi adalah Kota Denpasar dengan jumlah KK sebanyak 292.600 KK. Sedangkan jumlah penduduk tertinggi di Provinsi Bali adalah Kabupaten Buleleng, hal ini mengindikasikan bahwa komposisi anggota keluarga di Kabupaten Buleleng lebih besar di dibandingkan Kota Denpasar. Sedangkan jumlah penduduk yang paling kecil diantara kabupaten/kota di Provinsi Bali adalah Kabupaten Klungkung, sejalan dengan data bahwa jumlah rumah tangga di Kabupaten Klungkung sebanyak 46.200 KK. Hal ini dapat dilihat pada data rata-rata banyaknya anggota dalam rumah tangga, dimana Kota Denpasar



memiliki komposisi anggota keluarga paling kecil sehingga jumlah rumah tangga di Kota Denpasar lebih tinggi dari kabupaten/kota di Provinsi Bali yaitu 2,48. Sedangkan, rata-rata banyaknya anggota rumah tangga terdapat di Gianyar dengan nilai 4,59 dengan jumlah rumah tangga 112.300 KK.

Berdasarkan laju pertumbuhan penduduk yang dihasilkan dari perhitungan jumlah penduduk hasil sensus 2010 dan sensus 2020, Kota Denpasar daerah yang satu-satunya yang memiliki laju pertumbuhan penduduk minus. Hal ini mengindikasikan terjadi penurunan jumlah penduduk dari tahun 2010 hingga tahun 2020 dengan nilai laju pertumbuhan penduduk sebesar -0,81. Sedangkan yang memiliki laju pertumbuhan penduduk tertinggi yaitu Kabupaten Buleleng dengan nilai 2,33 diikuti oleh Kabupaten Karangasem dengan nilai 2,12. Nilai laju pertumbuhan penduduk Kabupaten Gianyar dan Kabupaten Tabanan memiliki nilai yang sam yaitu 0,90. Komposisi penduduk berdasarkan jenis kelamin yaitu penduduk laki-laki dan perempuan di Provinsi Bali memiliki nilai 101,16, dengan rasio jenis kelamin tertinggi terdapat pada Kabupaten Karangasem dengan nilai rasio 102,71 diikuti oleh Kota Denpasar dengan nilai rasio 102,03. Berikut merupakan data karakteristik penduduk menurut kabupaten/kota di Provinsi Bali Hasil Sensus Penduduk Tahun 2020.

**Tabel 2. 8 Karakteristik Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi Bali Hasil Sensus Penduduk Tahun 2020**

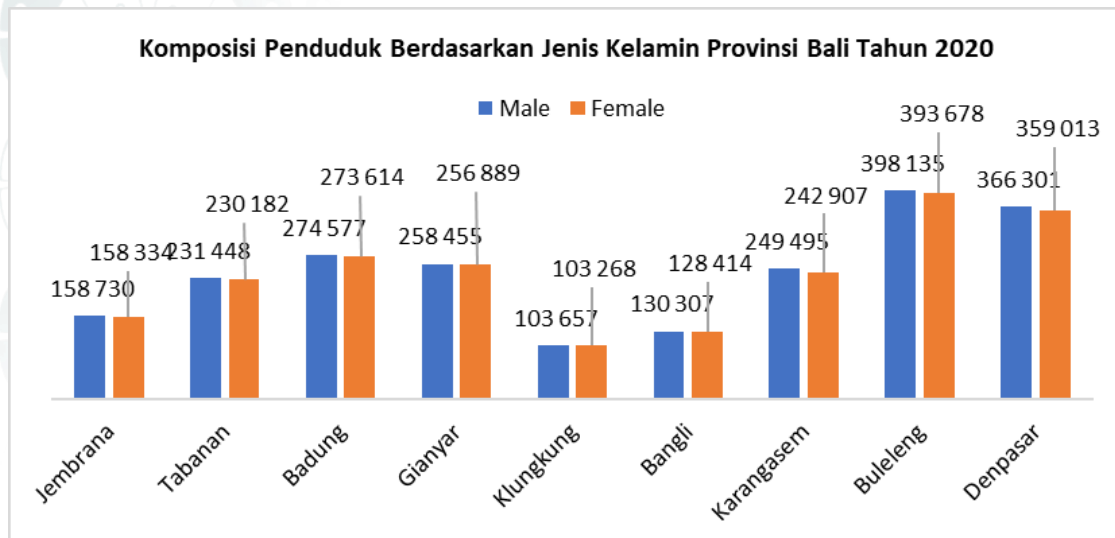
| KABUPATEN/<br>KOTA | LUAS WILAYAH (KM <sup>2</sup> ) | RUMAH TANGGA <sup>A*</sup> (RIBU) | JUMLAH PENDUDUK/NUMBER OF POPULATION |           |         | RASIO JENIS KELAMIN | RATA-RATA BANYAKNYA ANGGOTA RUMAH | LAJU PERTUMBUHAN PENDUDUK 2010-2020 |
|--------------------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------|---------|---------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
|                    |                                 |                                   | LAKI-LAKI                            | PEREMPUAN | JUMLAH  |                     |                                   |                                     |
| Jembrana           | 841,80                          | 81,1                              | 158 730                              | 158 334   | 317 064 | 100,25              | 3,91                              | 1,88                                |
| Tabanan            | 1 013,88                        | 114,4                             | 231 448                              | 230 182   | 461 630 | 100,55              | 4,04                              | 0,90                                |
| Badung             | 418,62                          | 183,6                             | 274 577                              | 273 614   | 548 191 | 100,35              | 2,99                              | 0,09                                |
| Gianyar            | 368,00                          | 112,3                             | 258 455                              | 256 889   | 515 344 | 100,61              | 4,59                              | 0,90                                |
| Klungkung          | 315,00                          | 46,2                              | 103 657                              | 103 268   | 206 925 | 100,38              | 4,48                              | 1,89                                |
| Bangli             | 490,71                          | 59,7                              | 130 307                              | 128 414   | 258 721 | 101,47              | 4,33                              | 1,79                                |
| Karangasem         | 839,54                          | 110,6                             | 249 495                              | 242 907   | 492 402 | 102,71              | 4,45                              | 2,12                                |
| Buleleng           | 1 364,73                        | 179,5                             | 398 135                              | 393 678   | 791 813 | 101,13              | 4,41                              | 2,33                                |
| Denpasar           | 127,78                          | 292,6                             | 366 301                              | 359 013   | 725 314 | 102,03              | 2,48                              | - 0,81                              |

| KABUPAT<br>EN/<br>KOTA | LUAS<br>WILAYA<br>H (KM <sup>2</sup> ) | RUMAH<br>TANGG<br>A*<br>(RIBU) | JUMLAH PENDUDUK/NUMBER<br>OF POPULATION |               |              | RASIO<br>JENIS<br>KELAM<br>IN | RATA-<br>RATA<br>BANYAK<br>NYA<br>ANGGOT<br>A RUMAH | LAJU<br>PERTU<br>MBUHA<br>N<br>PENDU<br>DUK<br>2010-<br>2020 |
|------------------------|--|--------------------------------|---|---------------|--------------|-------------------------------|---|--|
|                        |  |                                | LAKI-<br>LAKI                           | PEREMPUA<br>N | JUMLA<br>H   |                               |   |  |
| Total                  | 5 780,06                               | 1 180,1                        | 2 171 105                               | 2 146 299     | 4 317<br>404 | 101,16                        | 3,66  | 1,01   |

Sumber: BPS Provinsi Bali, 2021

## B. KOMPOSISI DAN KEPADATAN PENDUDUK

Rasio Jenis Kelamin (RJK) adalah perbandingan jumlah penduduk laki-laki dengan jumlah penduduk perempuan per 100 penduduk perempuan. Data mengenai rasio jenis kelamin berguna untuk pengembangan perencanaan pembangunan yang berwawasan gender, terutama yang berkaitan dengan perimbangan pembangunan laki-laki dan perempuan secara adil. Jumlah penduduk laki-laki di Bali sebanyak 2,17 juta orang atau 50,29 persen dari penduduk Bali. Sementara, jumlah penduduk perempuan di Bali sebanyak 2,15 juta orang atau 49,71 persen dari penduduk Bali. Dari kedua informasi tersebut, maka rasio jenis kelamin penduduk Bali sebesar 101, yang artinya terdapat 101 penduduk laki-laki di antara 100 penduduk perempuan di Bali pada tahun 2020. Berdasarkan data tersebut dapat disimpulkan rasio jenis kelamin di level kabupaten/kota secara umum selaras dengan level provinsi, yaitu penduduk laki-laki lebih banyak dari pada perempuan. Terdapat 3 daerah di Bali yang rasio jenis kelaminnya di atas level provinsi yaitu Kabupaten Karangasem, Kota Denpasar dan Kabupaten Bangli. Kabupaten Karangasem merupakan daerah dengan rasio jenis kelamin tertinggi yaitu sebesar 103 sedangkan daerah dengan rasio jenis kelamin terendah adalah Kabupaten Jembrana yang tercatat sebesar 100. Berikut merupakan data komposisi penduduk berdasarkan jenis kelamin pada kabupaten/kota di Provinsi Bali.



**Gambar II Komposisi Pendudukan Berdasarkan Jenis Kelamin Provinsi Bali Tahun 2020**

Sumber: BPS Provinsi Bali, 2021

Jumlah penduduk pada umur 20-24 tahun memiliki nilai komposisi yang paling besar dibandingkan kelompok umur lainnya dengan jumlah penduduk sebanyak 335.120 jiwa atau 7,8% komposisinya pada jumlah penduduk Provinsi Bali secara keseluruhan. Diikuti oleh jumlah penduduk dengan komposisi umur 15-19 tahun dengan jumlah penduduk sebanyak 334.377 jiwa atau 7,7%. Jumlah tersebut berbeda sedikit dengan rentang umur 25-29 tahun yang memiliki jumlah 334.363 jiwa dengan persentase 7,7%. Komposisi penduduk dengan persentase yang paling kecil adalah rentang umur 55 tahun-75+ tahun yang dikategorikan sebagai umur lansia dengan persentase  $\leq 5,7\%$ .

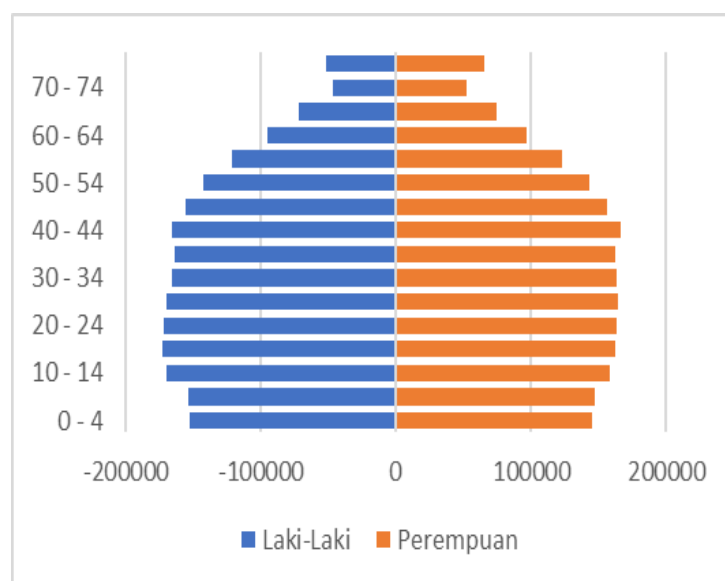
Perbedaan yang tajam antara persentase penduduk usia produktif dan non produktif (0-14 tahun dan 65 tahun ke atas) terlihat semakin tajam di tahun 2020. Hal ini mencerminkan bahwa Bali masih berada dalam masa bonus demografi karena sebesar 70,96 persen penduduknya masih berada di usia produktif. Seiring dengan peningkatan angka harapan hidup, persentase penduduk usia lanjut (60 tahun ke atas) juga mengalami peningkatan. Persentase penduduk lanjut usia (lansia) Provinsi Bali meningkat menjadi 12,47 persen di tahun 2020 dari 9,77 persen pada 2010 berdasarkan hasil SP2010. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pada tahun 2020 Bali telah memasuki era *aging population* yaitu ketika persentase penduduk usia 60 tahun ke atas mencapai lebih dari 10 persen. Komposisi total penduduk didominasi oleh generasi Z (1997-2012) sebesar 27,94 persen atau 74,93 juta jiwa; milenial (1981-1996) sebesar 25,87 persen atau 69,38 juta jiwa; dan generasi X (1965-1980) sebesar 21,87 persen atau 58,65 juta jiwa. Ditambah kontribusi tertinggi pada angkatan kerja nasional pada tahun kedua pandemi adalah milenial (24-39 tahun) sebesar 37,37 persen, dan gen X (40-55 tahun) sebesar 34,52 persen.

Menghasilkan kesimpulan bahwa pada beberapa tahun kedepan menjadi puncak bonus demografi di Indonesia, di mana 60 tenaga kerja produktif mendukung 100 penduduk. Salah satu strategi yang dapat dilakukan untuk memperpanjang kondisi bonus demografi adalah dengan menjaga angka kematian total atau total fertility rate (TFR) di 2,1, serta menurunkan angka kematian bayi atau infant mortality rate (IMR) dengan cepat. Tidak hanya itu, peningkatan produktivitas masyarakat juga penting dilakukan untuk memperpanjang periode bonus demografi. Berikut adalah data jumlah penduduk menurut kelompok umur dan jenis kelamin di Provinsi Bali:

**Tabel 2. 9 Kepadatan Penduduk Provinsi Bali Tahun 2020**

| KAB/KOTA     | JUMLAH PENDUDUK  | LUAS (HA)          |                        | KEPADATAN PENDUDUK TAHUN 2020 |           |
|--------------|------------------|--------------------|------------------------|-------------------------------|-----------|
|              | 2020             | LUAS TOTAL WILAYAH | LUAS KAWASAN TERBANGUN | KOTOR                         | BERSIH    |
|              |                  |                    |                        |                               |           |
| Jembrana     | 317.064          | 84.975             | 7.660                  | 4                             | 41        |
| Tabanan      | 461.630          | 84.957             | 10.922                 | 5                             | 42        |
| Badung       | 548.191          | 39.798             | 11.164                 | 14                            | 49        |
| Gianyar      | 515.344          | 36.438             | 8.960                  | 14                            | 58        |
| Klungkung    | 206.925          | 31.393             | 3.509                  | 7                             | 59        |
| Bangli       | 258.721          | 52.677             | 6.361                  | 5                             | 41        |
| Karangasem   | 492.402          | 83.924             | 9.880                  | 6                             | 50        |
| Buleleng     | 791.813          | 132.719            | 12.696                 | 6                             | 62        |
| Denpasar     | 725.314          | 12.587             | 8.662                  | 58                            | 84        |
| <b>Total</b> | <b>4.317.404</b> | <b>559.468</b>     | <b>79.814</b>          | <b>8</b>                      | <b>54</b> |

Sumber: BPS Provinsi Bali, 2021



**Gambar 12 Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin**

Sumber: BPS Provinsi Bali, 2021

Berdasarkan perhitungan dengan rumus dari kepadatan penduduk yaitu jumlah penduduk dibagi dengan luas wilayah. Pada perhitungan ini terbagi atas dua kategori yaitu kepadatan penduduk kotor yaitu jumlah penduduk dibagi dengan luas total wilayah kabupaten/kota. Sedangkan kepadatan penduduk bersih yaitu jumlah penduduk dibagi dengan luas kawasan terbangun. Sehingga dapat disimpulkan bahwa kepadatan penduduk di Provinsi Bali secara kotor yaitu 8 jiwa/Ha dan kepadatan penduduk secara bersih adalah 54 jiwa/Ha. Kota Denpasar menjadi daerah dengan kepadatan penduduk tertinggi karena jumlah penduduknya yang menduduki posisi ke-dua tertinggi diantara kabupaten/kota lainnya dengan luas wilayah yang terkecil di Provinsi Bali sehingga mengakibatkan nilai kepadatan penduduk di Kota Denpasar tinggi. Diikuti oleh Kabupaten Buleleng yang memiliki jumlah penduduk tertinggi di Provinsi Bali dengan luas wilayah yang paling luas di Provinsi Bali.

### C. KETENAGAKERJAAN

Penduduk usia kerja merupakan semua orang yang berumur 15 tahun ke atas. Penduduk usia kerja mengalami tren yang cenderung meningkat seiring bertambahnya jumlah penduduk di Provinsi Bali. Penduduk usia kerja pada Agustus 2021 sebanyak 3,51 juta orang, meningkat sebanyak 53,96 ribu orang dibanding Agustus 2020 dan meningkat sebanyak 27,49 ribu orang jika dibanding Februari 2021. Sebagian besar penduduk usia kerja merupakan angkatan kerja yaitu sebanyak 2,58 juta orang (73,54 persen), sisanya termasuk bukan angkatan kerja. Komposisi angkatan kerja pada Agustus 2021 terdiri dari 2,44 juta orang penduduk yang bekerja dan 138,67 ribu orang pengangguran. Apabila dibandingkan Agustus 2020 yaitu kondisi dimana sudah terjadi pandemi COVID-19 di Indonesia, terjadi peningkatan jumlah angkatan kerja sebanyak 12,60 ribu orang. Penduduk bekerja mengalami peningkatan sebanyak 18,44 ribu orang dan pengangguran turun sebanyak 5,83 ribu orang. Sementara itu, apabila dibandingkan kondisi Februari 2021, jumlah angkatan kerja meningkat sebanyak 14,10 ribu orang. Penduduk bekerja meningkat sebanyak 14,56 ribu orang dan pengangguran mengalami penurunan sebanyak 0,47 ribu orang.

Selama periode Agustus 2020 hingga Agustus 2021, Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja (TPAK) juga menunjukkan tren yang menurun, berbeda dengan jumlah angkatan kerja yang berfluktuatif. TPAK adalah persentase banyaknya angkatan kerja terhadap banyaknya penduduk usia kerja. TPAK mengindikasikan besarnya persentase penduduk usia kerja yang aktif secara ekonomi di suatu wilayah. TPAK pada Agustus 2020 sebesar 74,32% dan mengalami penurunan sejalan dengan jumlah angkatan kerja yang menurun pada Februari 2021 menjadi sebesar 73,71%.

Peningkatan jumlah angkatan kerja pada Agustus 2021 dibandingkan Agustus 2020 tidak diimbangi dengan peningkatan TPAK. Pada Agustus 2021 TPAK tercatat sebesar 73,54%, turun 0,78 persen poin dibandingkan Agustus 2020. Berdasarkan jenis kelamin, TPAK laki-laki pada Agustus 2021 tercatat sebesar 79,44%, lebih tinggi dibanding TPAK perempuan yang sebesar 67,61%. Apabila dibandingkan dengan Agustus 2020, baik TPAK laki-laki maupun TPAK perempuan mengalami penurunan, masing-masing sebesar -1,31 persen poin dan -0,25 persen poin.

**Tabel 2. 10 Karakteristik Kondisi Ketenagakerjaan di Provinsi Bali**

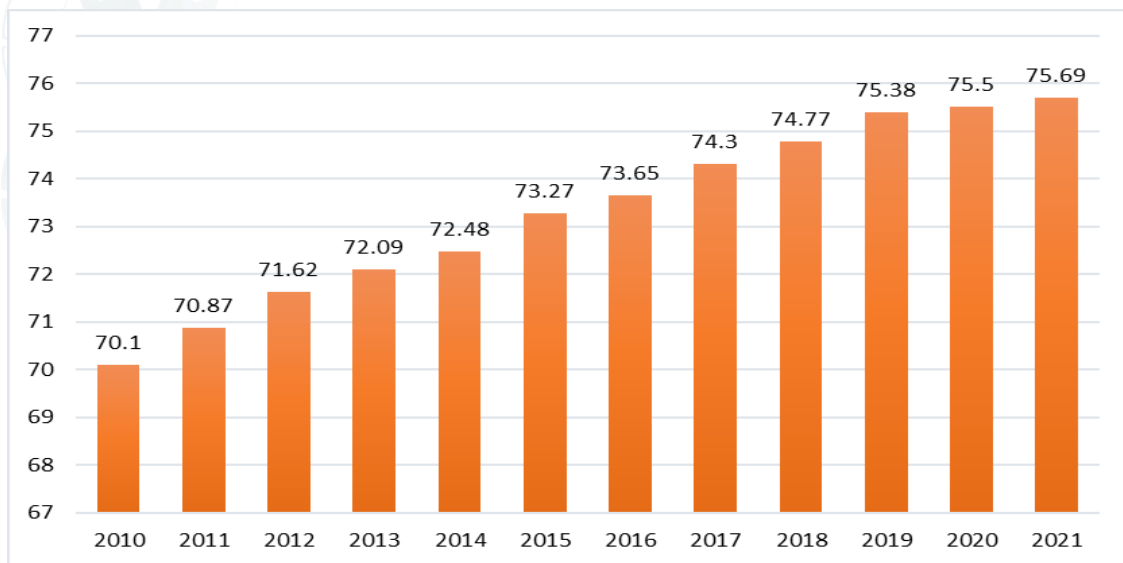
| Status Keadaan Ketenagakerjaan     | Agustus 2020  | Februari 2021 | Agustus 2021  | Perubahan Agustus 2020- Agustus 2021 |        | Perubahan Februari 2021-Agustus 2021 |        |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|--------|
|                                    | jiwa          | jiwa          | jiwa          | jiwa                                 | persen | jiwa                                 | persen |
| Penduduk Usia Kerja                | 3.455.130     | 3.481.600     | 3.509.090     | 53,96                                | 1,56   | 27,49                                | 0,79   |
| Angkatan Kerja                     | 2.567.920     | 2.566.430     | 2.580.520     | 12,60                                | 0,49   | 14,1                                 | 0,55   |
| Bekerja                            | 2.423.420     | 2.427.290     | 2.441.850     | 18,44                                | 0,76   | 14,56                                | 0,60   |
| Pengangguran                       | 144.500       | 139.140       | 136.670       | -5,83                                | -4,04  | -0,47                                | -0,34  |
| Bukan Angkatan Kerja               | 887.210       | 915.180       | 928.570       | 41,36                                | 4,66   | 13,39                                | 1,46   |
|                                    | <b>persen</b> | <b>persen</b> | <b>persem</b> | <b>persen poin</b>                   |        | <b>persen poin</b>                   |        |
| Tingkat Pengangguran Terbuka (TPT) | 5,63          | 5,42          | 5,37          | -0,25                                |        | -0,05                                |        |
| Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja | 74,32         | 73,71         | 73,54         | -0,78                                |        | -0,18                                |        |
| Laki-Laki                          | 80,75         | 78,95         | 79,44         | -1,31                                |        | 0,48                                 |        |
| Perempuan                          | 67,86         | 68,45         | 67,61         | -0,25                                |        | -0,84                                |        |

Sumber: BPS Provinsi Bali, 2021

#### D. INDEKS PEMBANGUNAN MANUSIA

Secara umum, pembangunan manusia Bali tercatat mengalami kemajuan selama periode 2010 hingga 2021. IPM Bali tercatat meningkat dari 70,10 pada tahun 2010 menjadi 75,69 pada tahun 2021. Selama periode tersebut, IPM Bali rata-rata tumbuh sebesar 0,70 persen per tahun dan berada pada level "tinggi". Jika dilihat selama setahun terakhir, IPM Bali tahun 2021 tumbuh 0,25 persen atau meningkat 0,19 poin

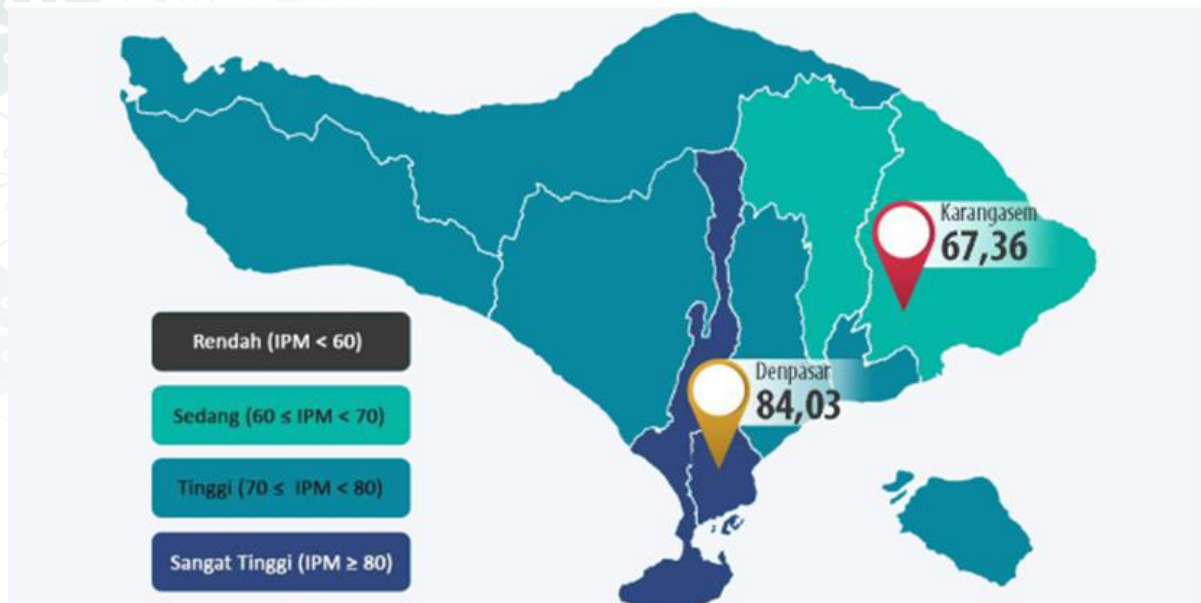
dibanding tahun 2020. Kondisi tersebut menggambarkan bahwa pembangunan manusia di Bali tetap berjalan meskipun masih dalam masa pandemi.



**Gambar 13 Perkembangan IPM Provinsi Bali Tahun 2010-2021**

Sumber: BPS Provinsi Bali, 2021

Pencapaian pembangunan manusia diukur dengan memperhatikan tiga aspek esensial yaitu umur panjang dan hidup sehat, pengetahuan, dan standar hidup layak. Oleh karena itu, peningkatan capaian IPM sangat bergantung pada capaian setiap komponennya. Pada tahun 2021, meski mengalami percepatan pertumbuhan secara umum, hanya komponen pengeluaran riil per kapita yang mengalami penurunan sedangkan tiga komponen lainnya mengalami peningkatan. Rata-rata pengeluaran riil per kapita yang disesuaikan tercatat mengalami penurunan pada tahun 2021. Indikator ini turun dari 13,93 juta rupiah pada tahun 2020 menjadi 13,82 juta rupiah pada tahun 2021. Pada tahun 2021, pencapaian pembangunan manusia di tingkat kabupaten/kota cukup bervariasi. IPM pada level kabupaten/kota berkisar antara 67,36 (Karangasem) hingga 84,03 (Denpasar). Pada dimensi umur panjang dan hidup sehat, UHH saat lahir berkisar antara 70,56 tahun (Karangasem) hingga 75,18 tahun (Badung). Sementara itu pada dimensi pengetahuan, HLS berkisar antara 12,35 tahun (Bangli) hingga 14,09 tahun (Denpasar), serta RLS berkisar antara 6,33 tahun (Karangasem) hingga 11,48 tahun (Denpasar). Pengeluaran riil per kapita di tingkat kabupaten/kota berkisar antara 10,18 juta rupiah per tahun (Karangasem) hingga 19,60 juta rupiah per tahun (Denpasar).



**Gambar 14 IPM Provinsi Bali Menurut Kabupaten/Kota dan Status Pembangunan Manusia Tahun 2021**

*Sumber: BPS Provinsi Bali, 2021*

## E. PENDUDUK MISKIN

Kemiskinan merupakan ketidakmampuan dari sisi ekonomi untuk memenuhi kebutuhan dasar makanan dan bukan makanan yang diukur dari sisi pengeluaran. Penduduk dikategorikan sebagai penduduk miskin jika memiliki rata-rata pengeluaran per kapita per bulan di bawah garis kemiskinan. Garis Kemiskinan (GK) mencerminkan nilai rupiah pengeluaran minimum yang diperlukan seseorang untuk memenuhi kebutuhan pokok hidupnya selama sebulan, baik kebutuhan makanan maupun non-makanan. GK terdiri dari Garis Kemiskinan Makanan (GKM) dan Garis Kemiskinan Non-Makanan (GKNM). Sedangkan untuk Head Count Index (HCI-PO) adalah persentase penduduk yang berada di bawah Garis Kemiskinan (GK).

Persentase penduduk miskin di Bali pada September 2021 sebesar 4,72 persen, meningkat 0,19 persen poin terhadap Maret 2021 dan meningkat 0,27 persen poin terhadap September 2020. Jumlah penduduk miskin di Bali pada September 2021 sebanyak 211,46 ribu orang, meningkat 9,49 ribu orang terhadap Maret 2021 dan meningkat 14,54 ribu orang terhadap September 2020. Persentase penduduk miskin di perkotaan pada September 2021 tercatat sebesar 4,33 persen, naik 0,21 persen poin dari kondisi Maret 2021 yang tercatat sebesar 4,12 persen. Sementara persentase penduduk miskin di perdesaan pada September 2021 tercatat sebesar 5,68 persen, naik 0,16 persen poin jika dibandingkan kondisi Maret 2021 yang tercatat sebesar 5,52 persen.

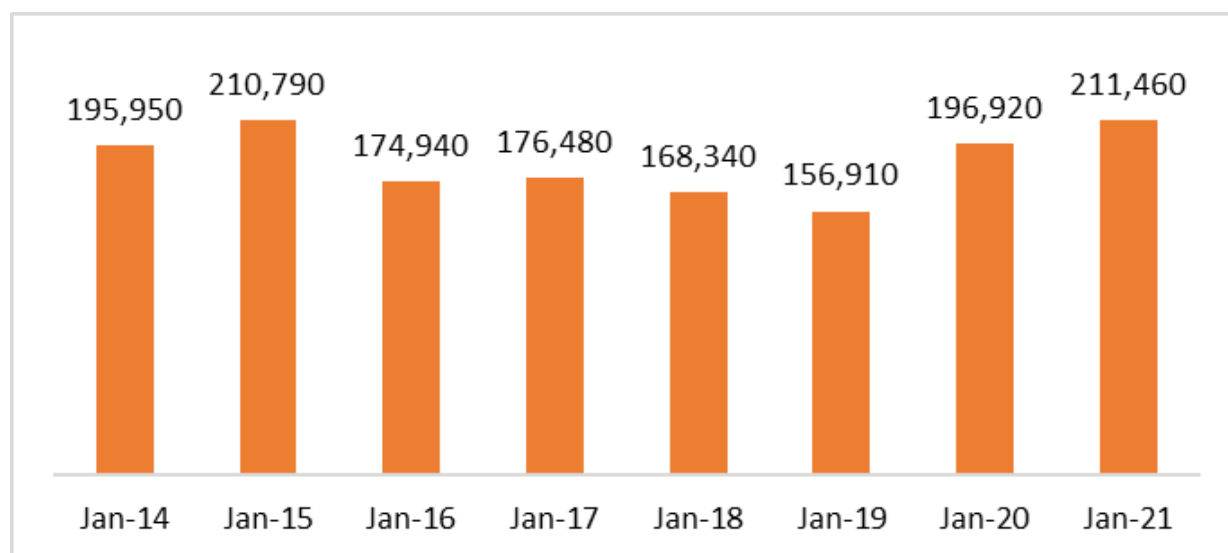


**Tabel 2. 11 Garis Kemiskinan, Jumlah dan Persentase Penduduk Miskin Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi Bali, 2019-2020**

| KABUPATEN/KOTA       | GARIS KEMISKINAN<br>(RUPIAH/KAPITA/BULAN) |                | JUMLAH<br>PENDUDUK<br>MISKIN (RIBU) |               | PERSENTASE<br>PENDUDUK<br>MISKIN |             |
|----------------------|---|----------------|-------------------------------------|---------------|----------------------------------|-------------|
|                      | 2019                                      | 2020           | 2019                                | 2020          | 2019                             | 2020        |
| Jembrana             | 390.102                                   | 403.462        | 13,55                               | 12,60         | 4,88                             | 4,51        |
| Tabanan              | 425.926                                   | 450.571        | 18,74                               | 19,11         | 4,21                             | 4,27        |
| Badung               | 547.186                                   | 587.737        | 11,89                               | 13,75         | 1,78                             | 2,02        |
| Gianyar              | 382.380                                   | 400.079        | 19,85                               | 21,01         | 3,88                             | 4,08        |
| Klungkung            | 312.864                                   | 318.139        | 9,66                                | 8,76          | 5,40                             | 4,87        |
| Bangli               | 329.014                                   | 346.458        | 10,08                               | 9,56          | 4,44                             | 4,19        |
| Karangasem           | 315.805                                   | 330.441        | 25,99                               | 24,69         | 6,25                             | 5,91        |
| Buleleng             | 401.377                                   | 424.602        | 34,26                               | 35,25         | 5,19                             | 5,32        |
| Denpasar             | 571.246                                   | 618.064        | 19,83                               | 20,48         | 2,10                             | 2,14        |
| <b>Provinsi Bali</b> | <b>400.624</b>                            | <b>429.834</b> | <b>163,85</b>                       | <b>165,19</b> | <b>3,79</b>                      | <b>3,78</b> |

Sumber: BPS Provinsi Bali, 2021

Jumlah penduduk miskin di Bali pada September 2021 mencapai 211,46 ribu orang. Dibandingkan Maret 2021, jumlah penduduk miskin meningkat 9,49 ribu orang. Sementara jika dibandingkan dengan September 2020, jumlah penduduk miskin meningkat sebanyak 14,54 ribu orang. Persentase penduduk miskin pada September 2021 tercatat sebesar 4,72 persen, meningkat 0,19 persen poin terhadap Maret 2021 dan meningkat 0,27 persen poin terhadap September 2020.



**Gambar 15 Jumlah Penduduk Miskin Provinsi Bali September 2014-2021**

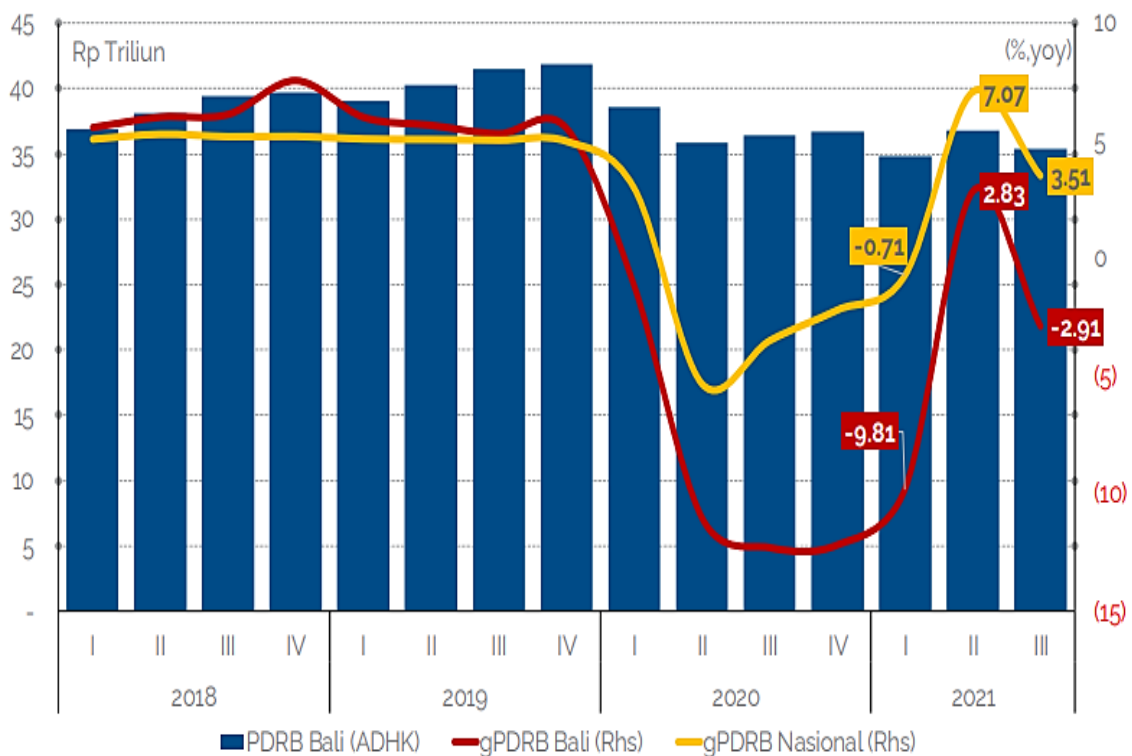
Sumber: BPS Provinsi Bali, 2021

## 2.1.6 KONDISI PEREKONOMIAN

Kondisi perekonomian wilayah Provinsi Bali dalam hal ini ditinjau dari beberapa hal sebagai berikut.

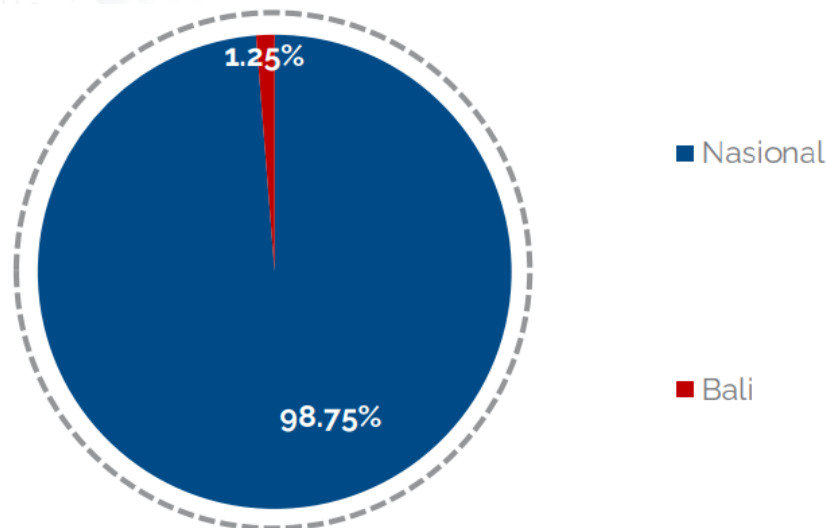
### A. KONTRIBUSI PEREKONOMIAN BALI TERHADAP NASIONAL

Perekonomian Bali pada triwulan III 2021 berkontraksi setelah tumbuh positif pada triwulan sebelumnya. Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Provinsi Bali Atas Dasar Harga Konstan (ADHK) mencapai Rp35,34 triliun, tercatat mengalami kontraksi 2,91% pada triwulan III 2021, lebih rendah dibandingkan dengan triwulan II 2021 yang tumbuh 2,88%. Kinerja perekonomian Bali tersebut lebih rendah dibandingkan dengan pertumbuhan ekonomi nasional pada periode yang sama sebesar 3,51%. Dari sisi pengeluaran, penurunan kinerja perekonomian Bali pada triwulan laporan bersumber dari melemahnya kinerja konsumsi rumah tangga, konsumsi pemerintah, dan ekspor luar negeri. Melambatnya kinerja konsumsi RT dan konsumsi pemerintah seiring kebijakan pembatasan mobilitas ditengah peningkatan kasus COVID-19 varian delta. Sementara itu, tertahannya kinerja ekspor luar negeri sebagai dampak dari belum pulihnya kunjungan wisatawan mancanegara. Disisi lain, kinerja investasi membaik dibanding triwulan selanjutnya didorong oleh berlanjutnya proyekproyek strategis ditengah PPKM Darurat dengan proses yang ketat.



**Gambar 16 Grafik Pertumbuhan Ekonomi Bali dan Nasional Triwulanan**

Sumber: BPS Provinsi Bali, 2021



**Gambar 17 Pertumbuhan Ekonomi Bali dan Nasional Triwulanan**

Sumber: BPS Provinsi Bali, 2021

Dari sisi Lapangan Usaha (LU), kinerja beberapa 3 LU utama ekonomi Bali tercatat berkontraksi. Kinerja LU Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum (pangsa 16,13%), LU Pertanian (15,92%), LU Perdagangan (9,39%), LU Transportasi (5,28%), dan LU Industri Pengolahan (6,45%) tercatat berkontraksi pada triwulan III 2021. Kinerja LU Akmamin, LU Perdagangan, dan LU Transportasi berkontraksi disebabkan oleh implementasi PPKM Darurat dan PPKM Level 4 yang menyebabkan pembatasan jam operasional dan kapasitas layanan restoran dan pusat perdagangan, serta pengetatan persyaratan penerbangan/penyebrangan di bandara dan pelabuhan. Sementara itu, kinerja LU industri pengolahan tertahan disebabkan oleh menurunnya permintaan produk industri pengolahan ditengah kunjungan wisatawan yang tertahan. Kinerja LU Pertanian tertahan pada triwulan III 2021 seiring dengan tertahannya kinerja peternakan karena masih ditemukannya kasus kematian ternak (babi) akibat virus ASF (*African Swine Fever*).

#### A. STRUKTUR PEREKONOMIAN

Sektor dengan persentase terbesar yaitu Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum dengan persentase 16,66 %, namun mengalami penurunan pada tahun 2021 senilai 1,7%. Hal ini dipengaruhi oleh masa pandemic Covid-19 yang diikuti oleh sektor Pertanian. Kehutanan dan Perikanan yang mengalami pertumbuhan 0,6 % menjadi 15,71%. Sektor terendah pada komposisi penerimaan PDRB Provinsi Bali yaitu Pengadaan Listrik dan Gas dan sektor Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang dengan masing-masing persentasenya senilai 0,21 % dan 0,19 %. Berdasarkan kesimpulan tersebut ini membuktikan bahwa Provinsi Bali mempunyai keunggulan pada sektor pariwisata, hal ini juga sejalan dengan

kontribusi sektor tersier (pariwisata) menyumbang tertinggi terhadap pembentukan PDRB Provinsi Bali yaitu sebesar 51,06%.

**Tabel 2. 12 Struktur PDRB Provinsi Bali Menurut Lapangan Usaha Triwulan III-IV 2021 dan Tahun 2021 (Persen)**

| LAPANGAN USAHA |  | 2020  | 2021  |
|----------------|--|-------|-------|
| <b>A</b>       | Pertanian, Kehutanan dan Perikanan   | 15,11 | 15,71 |
| <b>B</b>       | Pertambangan dan Penggalian  | 0,95  | 0,98  |
| <b>C</b>       | Industri Pengolahan  | 6,44  | 6,7   |
| <b>D</b>       | Pengadaan Listrik dan Gas  | 0,22  | 0,21  |
| <b>E</b>       | Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang   | 0,19  | 0,19  |
| <b>F</b>       | Konstruksi   | 10,58 | 11    |
| <b>G</b>       | Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor<br>arasi Mobil dan Sepeda Motor    | 9,05  | 9,26  |
| <b>H</b>       | Transportasi dan Pergudangan   | 6,96  | 5,66  |
| <b>I</b>       | Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum   | 18,36 | 16,66 |
| <b>J</b>       | Informasi dan Komunikasi   | 6,37  | 6,76  |
| <b>K</b>       | Jasa Keuangan dan Asuransi   | 4,26  | 4,41  |
| <b>L</b>       | Real Estat   | 4,43  | 4,59  |
| <b>M,N</b>     | Jasa Perusahaan  | 1,15  | 1,15  |
| <b>O</b>       | Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib<br>an.an dan Jaminan Sosial Wajib | 5,69  | 6,01  |
| <b>P</b>       | Jasa Pendidikan  | 5,89  | 6,12  |
| <b>Q</b>       | Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial   | 2,58  | 2,84  |
| <b>R,S,T,U</b> | Jasa lainnya   | 1,75  | 1,76  |

Sumber: BPS Provinsi Bali, 2021

## B. PERTUMBUHAN PEREKONOMIAN

Dari sisi lapangan usaha, penurunan kinerja perekonomian Bali bersumber dari seluruh LU utama yaitu LU akmamin, LU perdagangan, LU pertanian, dan LU transportasi. Kinerja LU Akmamin, LU Perdagangan, dan LU Transportasi berkontraksi disebabkan oleh implementasi PPKM Darurat dan PPKM Level 4 yang menyebabkan pembatasan jam operasional dan kapasitas layanan restoran dan pusat perdagangan, serta pengetatan persyaratan penerbangan/penyebarangan di bandara dan pelabuhan. Kinerja LU Pertanian melambat ditengah banyaknya kasus kematian ternak (babi) akibat virus ASF (African Swine Fever). Sementara itu, LU konstruksi membaik didorong oleh tetap berlanjutnya pengerjaan berbagai proyek infrastruktur pelabuhan, jalan, bandara, serta bendungan.

**Tabel 2.13 Perkembangan Kinerja Pertumbuhan Ekonomi Bali Sisi Lapangan Usaha (% , yoy)**

| Lapangan Usaha  | 2018        |             |             |             | 2019        |             |             |             | 2020          |                |                |                | 2021          |             |               |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------|-------------|---------------|
|   | I           | II          | III         | IV          | I           | II          | III         | IV          | I             | II             | III            | IV             | I             | II          | III           |
| Pertanian, Kehutanan dan Perikanan                                | 4,99        | 3,78        | 4,01        | 6,15        | 1,99        | 6,52        | 3,07        | 2,07        | 0,18          | (2,18)         | (1,64)         | (0,53)         | (0,24)        | 0,69        | (0,18)        |
| Pertambangan dan Penggalian                                       | (6,26)      | (3,12)      | (4,00)      | 3,44        | (4,10)      | (8,12)      | 1,04        | 6,56        | 3,24          | (0,10)         | (8,21)         | (11,02)        | (7,82)        | (2,66)      | 0,71          |
| Industri Pengolahan   | 1,36        | 5,46        | 6,76        | 9,23        | 9,63        | 7,25        | 4,35        | 6,31        | (7,91)        | (7,85)         | (3,75)         | (7,55)         | (3,09)        | 0,42        | (7,27)        |
| Pengadaan Listrik, Gas  | 4,90        | 6,52        | 0,50        | (3,51)      | 1,50        | 1,43        | 3,09        | 11,95       | 8,07          | (21,05)        | (23,96)        | (26,96)        | (27,00)       | 0,18        | 2,74          |
| Pengadaan Air   | (1,88)      | 2,92        | 2,14        | 4,87        | 6,04        | 4,09        | 6,22        | 7,30        | 6,37          | (0,14)         | (1,16)         | (6,77)         | (7,68)        | (6,44)      | (5,72)        |
| Konstruksi  | 9,77        | 9,78        | 11,25       | 8,30        | 7,99        | 7,73        | 6,44        | 6,28        | 2,92          | (2,42)         | (4,73)         | (5,36)         | (2,81)        | (0,35)      | 0,84          |
| Perdagangan Besar dan Eceran, dan Reparasi Mobil dan Sepeda Motor | 4,83        | 5,41        | 7,18        | 12,58       | 7,87        | 10,03       | 8,05        | 4,35        | (1,55)        | (5,82)         | (10,22)        | (9,82)         | (7,30)        | 0,09        | (1,00)        |
| Transportasi dan Pergudangan                                      | 6,78        | 6,06        | 3,14        | 8,75        | 5,06        | 3,46        | 5,14        | 5,10        | (6,26)        | (39,40)        | (39,95)        | (40,03)        | (35,98)       | 2,24        | (16,03)       |
| Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum                              | 6,38        | 6,47        | 4,80        | 9,24        | 5,07        | 3,22        | 5,36        | 5,61        | (9,42)        | (33,18)        | (34,70)        | (31,81)        | (24,50)       | 4,87        | (8,47)        |
| Informasi dan Komunikasi  | 8,87        | 8,47        | 7,63        | 6,12        | 5,99        | 6,21        | 8,23        | 7,77        | 7,21          | 5,91           | 6,14           | 5,42           | 4,99          | 3,32        | 0,05          |
| Jasa Keuangan   | 1,00        | (0,23)      | 3,15        | 3,84        | 6,89        | 8,97        | 8,73        | 10,47       | 7,35          | (7,28)         | (7,20)         | (10,20)        | (10,09)       | 1,90        | (1,91)        |
| Real Estate   | 1,43        | 3,20        | 5,51        | 6,04        | 8,23        | 5,96        | 5,79        | 3,69        | 3,26          | 1,74           | (1,80)         | (1,10)         | (2,51)        | 1,80        | 0,47          |
| Jasa Perusahaan   | 6,94        | 8,40        | 9,00        | 6,83        | 4,10        | 4,01        | 5,99        | 4,33        | 0,15          | (4,45)         | (6,13)         | (5,67)         | (5,95)        | 1,05        | (7,53)        |
| Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial, Wajib   | 0,81        | 5,48        | 7,36        | 2,76        | 12,10       | 3,40        | (2,09)      | 6,00        | 6,47          | (0,93)         | (0,90)         | (6,16)         | (15,59)       | 15,67       | (2,23)        |
| Jasa Pendidikan   | 9,02        | 8,44        | 7,98        | 4,31        | 3,23        | 3,91        | 5,62        | 7,06        | (0,01)        | (0,00)         | (0,99)         | (1,27)         | (4,04)        | 2,44        | (1,22)        |
| Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial                                | 9,29        | 9,44        | 9,16        | 6,61        | 6,24        | 6,32        | 5,13        | 6,22        | 6,86          | 3,42           | (0,01)         | 1,24           | 0,40          | 9,20        | 7,29          |
| Jasa lainnya  | 7,03        | 8,71        | 8,90        | 8,79        | 7,38        | 6,42        | 8,55        | 8,03        | (2,66)        | (7,09)         | (7,70)         | (8,15)         | (4,81)        | 4,19        | (6,78)        |
| <b>PDRB</b>   | <b>5,55</b> | <b>5,99</b> | <b>6,10</b> | <b>7,54</b> | <b>5,98</b> | <b>5,64</b> | <b>5,28</b> | <b>5,51</b> | <b>(1,20)</b> | <b>(11,06)</b> | <b>(12,32)</b> | <b>(12,21)</b> | <b>(9,81)</b> | <b>2,83</b> | <b>(2,91)</b> |

Sumber: BPS Provinsi Bali, 2021

Selanjutnya, merupakan perkembangan kinerja pertumbuhan ekonomi Provinsi Bali berdasarkan pengeluaran:

- Perlambatan kinerja konsumsi pemerintah pada triwulan laporan terkonfirmasi oleh melambatnya realisasi belanja APBD Provinsi Bali maupun APBD Kabupaten/Kota di Bali, dibanding dengan triwulan yang sama tahun sebelumnya.
- Kinerja konsumsi pada periode laporan lebih rendah dibandingkan dengan triwulan sebelumnya. Komponen konsumsi berkontraksi 0,19% (yoy), lebih rendah dibandingkan dengan triwulan sebelumnya yang tumbuh 3,34% (yoy). Penurunan tersebut bersumber dari penurunan kinerja konsumsi RT, konsumsi pemerintah, dan konsumsi Lembaga Non Profit Rumah Tangga (LNPRRT)

- Kinerja komponen investasi pada triwulan III 2021 tercatat tumbuh 1,24% (yoy), membaik dibandingkan dengan triwulan II 2021 yang mengalami kontraksi -2,91% (yoy).
- Neraca perdagangan Bali (antardaerah dan luar negeri) pada triwulan III 2021 mencatatkan defisit setelah mengalami surplus pada triwulan sebelumnya.

**Tabel 2. 14 Perkembangan Kinerja Pertumbuhan Ekonomi Bali Sisi Pengeluaran (% , yoy)**

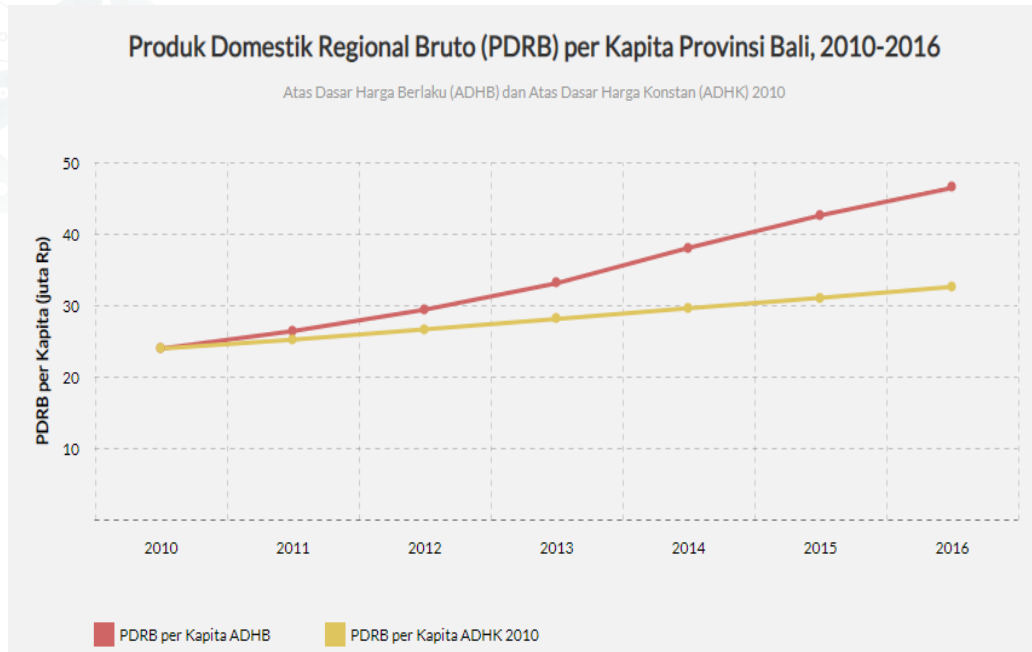
| Komponen               | 2018    |       |       |        |       | 2018  | 2019   |         |         |         |         | 2019    | 2020    |         |         |         |         | 2020    | 2021 |  |  |
|------------------------|---------|-------|-------|--------|-------|-------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|--|--|
|                        | I       | II    | III   | IV     | I     |       | II     | III     | IV      | I       | II      |         | III     | IV      | I       | II      | III     |         |      |  |  |
| Konsumsi               | 3,88    | 5,67  | 6,95  | 4,06   | 5,15  | 8,56  | 5,62   | 4,87    | 6,67    | 6,38    | 0,70    | (4,05)  | (3,99)  | (4,50)  | (3,04)  | (5,69)  | 3,11    | (0,19)  |      |  |  |
| Kons.RT                | 3,21    | 4,55  | 5,39  | 6,93   | 5,03  | 6,29  | 4,99   | 6,35    | 5,70    | 5,83    | 2,07    | (4,27)  | (5,43)  | (6,68)  | (3,65)  | (3,73)  | 1,78    | (1,09)  |      |  |  |
| Kons.LNPR              | 8,27    | 9,62  | 9,47  | 0,35   | 6,71  | 22,86 | 10,98  | 7,94    | 6,00    | 11,73   | (4,67)  | (4,81)  | (4,10)  | (2,13)  | (3,94)  | (3,83)  | 4,03    | 2,75    |      |  |  |
| Kons. Pemerintah       | 8,58    | 11,72 | 14,78 | (6,34) | 5,55  | 23,73 | 8,45   | (2,55)  | 10,92   | 8,66    | (7,51)  | (2,77)  | 3,53    | 4,16    | 0,17    | (20,55) | 9,91    | 3,73    |      |  |  |
| Investasi              | 7,93    | 6,73  | 10,74 | 12,49  | 9,52  | 7,22  | 6,78   | 4,89    | (2,13)  | 4,04    | (3,06)  | (14,65) | (17,77) | (12,98) | (12,19) | (8,15)  | (2,74)  | 1,24    |      |  |  |
| PMTB                   | 7,96    | 6,73  | 10,77 | 12,55  | 9,55  | 7,22  | 6,81   | 4,98    | (2,06)  | 4,09    | (2,93)  | (14,64) | (17,84) | (13,09) | (12,21) | (8,33)  | (2,90)  | 1,15    |      |  |  |
| Perubahan Inventori    | 2,59    | 6,34  | 3,69  | (0,43) | 3,02  | 6,71  | (0,46) | (14,91) | (19,15) | (6,90)  | (26,97) | (15,48) | 0,12    | 16,96   | (8,29)  | 39,14   | 32,25   | 21,87   |      |  |  |
| Ekspor LN              | (3,83)  | 3,35  | 10,97 | 14,46  | 6,11  | 3,54  | (4,93) | 0,33    | (0,35)  | (0,44)  | (19,59) | (93,70) | (94,30) | (92,82) | (76,23) | (91,34) | 10,80   | 0,49    |      |  |  |
| Impor LN               | 12,98   | 7,58  | 27,32 | 49,09  | 24,41 | 9,66  | 6,04   | (32,15) | (27,80) | (13,48) | (41,19) | (89,52) | (92,96) | (94,03) | (78,34) | (92,07) | (76,63) | (52,02) |      |  |  |
| Net Ekspor antardaerah | (13,31) | 1,51  | 14,02 | (1)    | 0,65  | 9,56  | (9,56) | 11,60   | 6,26    | 4,35    | (10,87) | (96,57) | (93,36) | (80,31) | (73,26) | (92,40) | (52,95) | 160,84  |      |  |  |
| PDRB                   | 5,55    | 5,99  | 6,10  | 7,54   | 6,31  | 5,98  | 5,64   | 5,28    | 5,51    | 5,60    | (1,20)  | (11,06) | (12,32) | (12,21) | (9,31)  | (9,81)  | 2,83    | (2,91)  |      |  |  |

Sumber: BPS Provinsi Bali, 2021

### C. PDRB PER KAPITA

Produk domestik regional bruto (PDRB) per kapita atas dasar harga berlaku (ADHB) di Bali tercatat sebesar Rp 51,2 juta pada 2020. Angka ini menurun 12% dari Rp 58,1 juta pada periode sebelumnya. Hal yang sama terjadi pada PDRB per kapita atas dasar harga konstan di Bali. Nilainya tercatat sebesar Rp 33,7 juta pada 2020, turun 10,2% dari tahun sebelumnya yang sebesar Rp 37,5 juta. Penurunan PDRB per kapita di Bali, baik secara ADHB maupun ADHK, merupakan yang tertinggi di antara provinsi lainnya. Hal tersebut terjadi lantaran sektor pariwisata yang menjadi unggulan di Pulau Dewata tak dapat berjalan imbas pandemi virus corona Covid-19. Atas dasar itu, vaksinasi menjadi kunci agar pariwisata di Bali dapat pulih kembali. Selain itu, diperlukan penerapan protokol kesehatan yang ketat bagi para wisatawan di Bali, sehingga aman dari penularan corona. Sebagai

informasi, PDRB per kapita adalah pendapatan rata-rata penduduk yang didapat dari hasil bagi antara PDRB dengan populasi di suatu wilayah pada tahun tertentu. Semakin tinggi pendapatan per kapita, maka wilayah tersebut semakin makmur.



**Gambar 18 Pertumbuhan Ekonomi Bali dan Nasional Triwulanan**

Sumber: BPS Provinsi Bali, 2021

#### D. SEKTOR PARIWISATA

Wisatawan mancanegara (wisman) yang datang langsung ke Provinsi Bali pada periode Januari-Desember 2021 tercatat sebanyak 51 kunjungan, turun 99,995 persen dibandingkan periode yang sama di tahun sebelumnya yang tercatat sebanyak 1.069.473 kunjungan. Pada bulan Desember 2021, tidak ada wisatawan mancanegara yang datang langsung ke Bali.

**Tabel 2. 15 Kedatangan Wisman Langsung ke Bali menurut Pintu Masuk Desember 2020, November 2021 dan Desember 2021**

| No  | Pintu Masuk   | Desember 2020 | November 2021 | Desember 2021 | Perubahan (%)              |                                 | Peran Thd Total |
|-----|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------|---------------------------------|-----------------|
|     |               |               |               |               | Desember 21 Thd Nov 21 (%) | Desember 21 Thd Desember 20 (%) |                 |
| (1) | (2)           | (3)           | (4)           | (5)           | (6)                        | (7)                             | (8)             |
| 1   | Bandara       | 127           | 6             | 0             | -100,00                    | -100,00                         | -               |
| 2   | Pelabuhan     | 23            | 0             | 0             | -                          | -100,00                         | -               |
|     | <b>Jumlah</b> | <b>150</b>    | <b>6</b>      | <b>0</b>      | <b>-100,00</b>             | <b>-100,00</b>                  | <b>0,00</b>     |

Sumber: BPS Provinsi Bali, 2021

Tingkat Penghunian Kamar (TPK) hotel berbintang pada bulan Desember 2021 tercatat sebesar 30,67 persen, naik 10,00 poin dibandingkan TPK bulan November 2021 yang tercatat sebesar 20,67 persen. Jika dibandingkan dengan bulan Desember 2020 yang mencapai 19,00 persen, tingkat penghunian kamar pada bulan Desember 2021 tercatat naik 11,67 poin. Sementara itu, TPK hotel non bintang tercatat sebesar 9,93 persen, naik 2,86 poin dibandingkan bulan November 2021.

**Tabel 2. 16 Menurut Klasifikasi Bintang di Bali Desember 2020, November 2021 dan Desember 2021**

| No.                    | Klasifikasi Bintang | Tingkat Penghunian Kamar (TPK) (%) |               |               | Perubahan Des 2021 thd Nov 2021 (Poin) | Perubahan Des 2021 thd Des 2020 (Poin) |
|------------------------|---------------------|------------------------------------|---------------|---------------|--|--|
|                        |                     | Desember 2020                      | November 2021 | Desember 2021 |  |  |
| (1)                    | (2)                 | (3)                                | (4)           | (5)           | (6)                                    | (7)                                    |
| 1                      | Bintang 1           | 2,83                               | 16,80         | 9,68          | -7,12                                  | 6,85                                   |
| 2                      | Bintang 2           | 15,64                              | 15,39         | 18,45         | 3,06                                   | 2,81                                   |
| 3                      | Bintang 3           | 15,20                              | 15,60         | 23,19         | 7,59                                   | 7,99                                   |
| 4                      | Bintang 4           | 18,72                              | 19,85         | 27,37         | 7,52                                   | 8,65                                   |
| 5                      | Bintang 5           | 23,68                              | 25,85         | 40,53         | 14,68                                  | 16,85                                  |
| <b>Seluruh Bintang</b> |                     | <b>19,00</b>                       | <b>20,67</b>  | <b>30,67</b>  | <b>10,00</b>                           | <b>11,67</b>                           |

Sumber: BPS Provinsi Bali, 2021

**Tabel 2. 17 Rata-Rata Lama Menginap Tamu Asing dan Indonesia pada Hotel Berbintang di Bali Desember 2020, November 2021 dan Desember 2021**

| No. | RLMT           | Periode       |               |               | Des 2021 thd Nov 2021 (m-t-m) (Poin) | Des 2021 thd Des 2020 (y-o-y) (Poin) |
|-----|----------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|     |                | Desember 2020 | November 2021 | Desember 2021 |                                      |                                      |
| (1) | (2)            | (3)           | (4)           | (5)           | (6)                                  | (7)                                  |
| 1   | RLMT Asing     | 2,80          | 2,19          | 2,29          | 0,10                                 | -0,51                                |
| 2   | RLMT Indonesia | 2,05          | 1,82          | 2,02          | 0,20                                 | -0,03                                |
| 3   | RLMT Total     | 2,09          | 1,84          | 2,03          | 0,19                                 | -0,06                                |

Sumber: BPS Provinsi Bali, 2021

Rata-rata lama menginap tamu asing dan domestik pada hotel berbintang di Bali pada bulan Desember 2021 tercatat 2,03 hari, naik 0,19 poin dibandingkan dengan capaian bulan November 2021 yang tercatat 1,84 hari, dan jika dibandingkan



dengan capaian bulan Desember 2020 yang tercatat 2,09 hari, turun 0,06 poin. TPK hotel non bintang pada bulan Desember 2021 tercatat mencapai 9,93 persen, mengalami peningkatan sebesar 2,86 poin dibandingkan bulan November 2021 yang tercatat sebesar 7,08 persen. Sementara itu, rata-rata lama menginap tamu pada hotel non bintang di bulan Desember 2021 tercatat selama 1,67 hari, naik 0,17 poin dibandingkan bulan November 2021. Jika dilihat dari klasifikasi tamu yang menginap, rata-rata lama menginap tamu asing di bulan Desember 2021 tercatat selama 2,65 hari, lebih tinggi dibandingkan rata-rata lama menginap tamu Indonesia yang tercatat selama 1,61 hari.

**Tabel 2.18 Tingkat Penghunian Kamar (TPK) dan Rata-Rata Lama Menginap Hotel Non Bintang di Provinsi Bali Desember 2021 dan November 2021**

| TPK dan RLMT                              | November 2021 | Desember 2021 | Perubahan Des 2021 thd<br>Nov 2021 (m-t-m) |
|---|---------------|---------------|--|
| (1)                                       | (2)           | (3)           | (4)  |
| Tingkat Penghunian Kamar (TPK)            | 7,08          | 9,93          | 2,86                                       |
| Rata Lama Menginap Tamu Asing (RLMTA)     | 2,80          | 2,65          | -0,15                                      |
| Rata Lama Menginap Tamu Indonesia (RLMTN) | 1,41          | 1,61          | 0,20                                       |
| Rata Lama Menginap Tamu Total             | 1,50          | 1,67          | 0,17                                       |

Sumber: BPS Provinsi Bali, 2021

# BAB III

## GAMBARAN UMUM PENANAMAN MODAL DAERAH



### 3.1. PENANAMAN MODAL DI DAERAH

Indonesia memiliki kekayaan sumber daya alam yang berlimpah, baik sumber daya alam hayati maupun non hayati. Indonesia memiliki potensi yang besar di bidang sumber daya pertambangan seperti batubara, emas, nikel, bijih besi, dan sebagainya. Demikian pula dengan potensi sumber daya yang berasal dari sektor pertanian, Indonesia memiliki banyak sumber daya pertanian yang berpotensi besar, seperti kelapa sawit, teh, kopi, karet, cengkeh, tembakau, dan sebagainya. Pulau Sumatera misalnya, memiliki potensi sumberdaya alam seperti gas alam, minyak, emas, perak, hasil hutan, timah, batubara, granit, dan karet. Renstra BKPM tahun 2020-2024 | 1-6 Pulau Kalimantan memiliki potensi bahan tambang dan pertanian seperti kelapa sawit, rotan, karet, minyak bumi, bijih besi, gas alam cair, minyak bumi, dan timah. Pulau Sulawesi kaya akan sumber daya alam berupa emas, batuan, mangan, hasil hutan, nikel, tembaga, dan timah. Sementara itu, Maluku dan Papua sangat kaya akan sumber daya logam dan mineral. Pulau Bali sendiri pun tidak kalah dengan modal dasar yang menjadi kekayaannya yaitu alam dan kebudayaannya yang adi luhung.

Beranjak pada modal dasar itulah, Pemerintah mengagendakan beragam percepatan pembangunan di berbagai bidang sehingga tercipta struktur perekonomian yang kokoh berlandaskan keunggulan kompetitif. Semangat tersebut tercermin pula dari penyusunan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025 dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2020-2024 yang menysasar pada pembangunan sumber daya manusia (SDM), pembangunan infrstruktur, penyederhanaan regulasi, penyederhanaan birokrasi serta transformasi ekonomi. Mengkhusus di Provinsi Bali, dalam memperkuat perekonomian di Bali ke depannya sangat perlu untuk melakukan perluasan wilayah investasi maupun melakukan investasi baru terutama untuk sektor primer, sekunder, maupun sektor tersier yang memiliki potensi yang unik dan menjanjikan. Pengembangan investasi sangat mungkin dilakukan karena mengingat Bali adalah salah satu destinasi wisata yang sangat terkenal baik untuk wisatawan lokal maupun wisatawan asing.

### 3.2. GAMBARAN PENANAMAN MODAL PROVINSI BALI

Perekonomian Bali sempat mengalami kontraksi akibat penyebaran virus covid-19 yang tidak terduga, sehingga membuat keterpurukan di semua sub sektor yang ada di Bali. Kemudian perekonomian Bali di tahun 2021 diperkirakan membaik secara terbatas seiring masih lemahnya prospek pariwisata global akibat masih berlakunya *travel restriction* di sejumlah negara ditengah vaksinasi dan perbaikan ekonomi global yang belum merata. Namun di tahun 2022 ini perekonomian bali mulai

bangkit kembali dengan mengembangkan sektor-sektor yang dapat menarik investor agar menanamkan modalnya di Bali. Dalam rangka mempercepat pembangunan ekonomi nasional serta khususnya ekonomi Bali, mewujudkan kedaulatan politik dan ekonomi Indonesia diperlukan peningkatan penanaman modal, untuk mengolah potensi ekonomi menjadi kekuatan ekonomi riil dengan menggunakan modal yang berasal dari dalam negeri maupun luar negeri. Untuk meningkatkan perekonomian nasional maupun daerah memerlukan adanya penambahan investasi baik yang berasal dari luar negeri (PMA) maupun penanaman modal dalam negeri (PMDN).

Penanaman Modal adalah segala bentuk kegiatan menanam modal, baik oleh Penanam Modal Dalam Negeri maupun Penanam Modal Asing, untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia. Berdasarkan peringkat realisasi penanaman modal asing yang dikeluarkan Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM), Provinsi Bali pada tahun 2018 berada di peringkat 10 dan mempunyai 1.490 proyek penanaman modal asing dengan nilai 1.002.459,0 US\$. Berada di urutan 10 membuat Bali menjadi provinsi yang menggiurkan bagi investor asing untuk berinvestasi. Investasi memiliki peran kunci dalam pertumbuhan ekonomi yaitu menciptakan pendapatan dan memperbesar kapasitas produksi perekonomian dengan cara meningkatkan stok modal investasi swasta Kabupaten/Kota di Provinsi Bali yang tiap tahunnya mengalami peningkatan, sehingga beberapa Kabupaten mengalami peningkatan yang cukup tajam, seperti kabupaten badung, Denpasar, dan buleleng, hal ini disebabkan oleh pertumbuhan investasi di bidang pariwisata di Kabupaten tersebut sangat maju. Kemudian Kabupaten/ Kota yang memiliki investasi terendah adalah kabupaten Bangli, dari tahun 2019 sampai 2012 kabupaten bangli berada di tingkat investasi paling rendah di provinsi bali.

**Tabel 3. 1 Perkembangan Penanaman Modal Asing Dp Provinsi Bali Tahun 2019-2021**

| Kabupaten/Kota  | Penanaman Modal Asing di Provinsi Bali Menurut Kabupaten/Kota (Juta Rupiah) |         |         |
|-----------------|---|---------|---------|
|                 | 2019  | 2020    | 2021    |
| Kab. Jembrana   | 6180  | 1722    | 55661   |
| Kab. Tabanan    | 196395  | 94481   | 1066835 |
| Kab. Badung     | 4382400   | 2783261 | 2315029 |
| Kab. Gianyar    | 585735  | 234196  | 618811  |
| Kab. Klungkung  | 87780   | 273871  | 123249  |
| Kab. Bangli     | 885   | 1352    | 4411    |
| Kab. Karangasem | 152550  | 120010  | 49639   |
| Kab. Buleleng   | 230505  | 277252  | 1108616 |
| Kota Denpasar   | 747915  | 436687  | 1256461 |
| Provinsi Bali   | 6390345   | 4222832 | 6598711 |

Sumber : bali.bps.go.id

Dari data Bps tahun 2021 menunjukkan, minat tertinggi Penanaman Modal Asing masih terpusat di wilayah Badung, disusul Denpasar dan Buleleng di posisi ketiga. Dalam kurun waktu tiga tahun terakhir tahun keadaan penanaman modal dan investasi di Bali pada tahun 2020 mulai menurun dibandingkan tahun 2019 dan tahun 2021. Kabupaten Badung menjadi wilayah yang diminati oleh para investor dalam menanamkan modalnya, sektor unggulan yang menjadikan Badung sebagai wilayah penyumbang PRDB tertinggi adalah di sektor pariwisata. Selain itu luas wilayah Badung yang cukup luas menyebabkan wilayah ini mampu meningkatkan semua sektor yang ada di daerah ini seperti sektor pertanian, sektor industri, sector perdagangan, dan masih banyak sector lagi.

Kemudian dari data badan pusat statistik provinsi bali tersebut juga menunjukan bahwa perbedaan pembangunan di setiap sektor di setiap kabupaten membuat penanaman modal asing di setiap kabupaten memiliki perbedaan yang cukup signifikan. Ketidakseimbangan pembangunan antar sektor maupun antar wilayah di Provinsi Bali seharusnya segera diatasi dengan menerapkan strategi pembangunan berimbang. Dengan menyeimbangkan pembangunan di setiap wilayah diharapkan peluang investasi di setiap daerah menjadi sama rata. Sehingga setiap sub sektor yang ada di Provinsi Bali dapat terealisasi dan dapat membantu meningkatkan perekonomian di Bali.

**Tabel 3. 2 Penanaman Modal Dalam Negeri Provinsi Bali Tahun 2019-2021**

| Kabupaten/Kota  | Penanaman Modal Dalam Negeri di Provinsi Bali Menurut Kabupaten/Kota (Juta Rupiah) |         |         |
|-----------------|--|---------|---------|
|                 | 2019   | 2020    | 2021    |
| Kab. Jembrana   | 269267   | 142332  | 173492  |
| Kab. Tabanan    | 25725  | 758200  | 1035195 |
| Kab. Badung     | 5150896  | 3558447 | 2514694 |
| Kab. Gianyar    | 306116   | 145776  | 871301  |
| Kab. Klungkung  | 22563  | 42420   | 66996   |
| Kab. Bangli     | 2239   | 23055   | 31854   |
| Kab. Karangasem | 11724  | 78045   | 142373  |
| Kab. Buleleng   | 301796   | 361332  | 552240  |
| Kota Denpasar   | 1302846  | 323068  | 967105  |
| Provinsi Bali   | 7393172  | 5432674 | 6355249 |

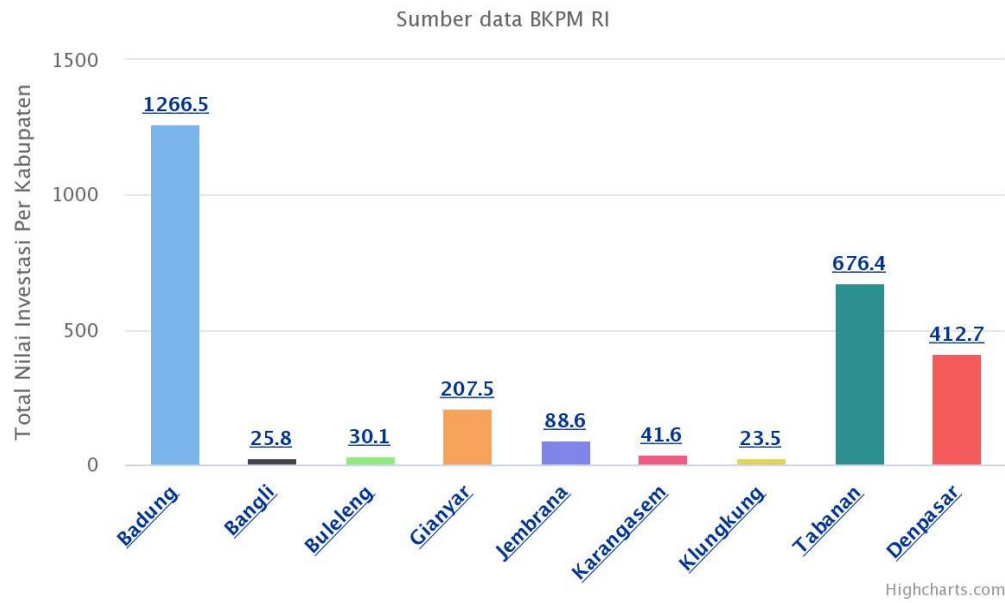
Sumber : bali.bps.go.id

Jika dilihat dari data penanaman modal di dalam negeri, memperlihatkan para investor lebih tertarik untuk menanamkan modalnya di bidang pariwisata. Seperti yang kita ketahui, Kabupaten yang ada di Bali memanglah juaranya dalam urusan pariwisata di Indonesia. Berkat keberagaman seni budaya yang terletak di setiap

kabupaten membuat Indonesia menjadi dikenal dunia. Dengan tingginya jumlah wisatawan ke Bali, baik dari wisatawan mancanegara dan domestik, maka akan berdampak pada perekonomian Bali. Banyaknya wisatawan ke Bali menyebabkan tingginya aktivitas ekonomi di setiap daerah di Bali. Mulai dari perhotelan, restoran, hiburan, wisata hingga belanja, menjadi penyokong perekonomian Bali. Hal tersebut menjadikan setiap wilayah Kabupaten di Bali menarik untuk ditanami modal. Maka dari itu pembangunan hotel semakin bertambah seiring dengan banyaknya investor yang ingin menanamkan modal di setiap kabupaten di Bali. Sejalan dengan Bali sebagai tujuan wisata dunia dan domestik serta tujuan penanaman modal, maka sarana penunjang sektor pariwisata seperti hotel menjadi sebuah keharusan. Hal tersebut dapat terlihat dari banyaknya jumlah hotel yang ada di Bali, baik hotel bintang dan hotel non-bintang. Data di bawah menunjukkan bahwa jumlah total hotel setiap kabupaten di Bali mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Jumlah hotel di kabupaten badung memiliki peringkat paing banyak, tidak heran jika kabupaten badung menjadi peringkat paling tinggi penanaman modal di Provinsi Bali.

**Tabel 3. 3 Pembangunan Hotel Di Setiap Kabupaten Di Provinsi Bali Tahun 2019-2021**

| Kabupaten/Kota  | Banyaknya Hotel Bintang Menurut Kelas dan Kabupaten/Kota di Provinsi Bali |      |      |           |      |      |           |      |      |           |      |      |           |      |      |               |      |      |
|-----------------|---|------|------|-----------|------|------|-----------|------|------|-----------|------|------|-----------|------|------|---------------|------|------|
|                 | Bintang 5   |      |      | Bintang 4 |      |      | Bintang 3 |      |      | Bintang 2 |      |      | Bintang 1 |      |      | Seluruh Kelas |      |      |
|                 | 2019  | 2020 | 2021 | 2019      | 2020 | 2021 | 2019      | 2020 | 2021 | 2019      | 2020 | 2021 | 2019      | 2020 | 2021 | 2019          | 2020 | 2021 |
| Kab. Jembrana   | 0   | 0    | 0    | 1         | 1    | 1    | 3         | 2    | 3    | 1         | 1    | 1    | 0         | 0    | 0    | 5             | 4    | 5    |
| Kab. Tabanan    | 2   | 1    | 1    | 1         | 1    | 0    | 2         | 1    | 2    | 0         | 0    | 0    | 0         | 0    | 0    | 5             | 3    | 3    |
| Kab. Badung     | 62  | 47   | 60   | 118       | 88   | 102  | 158       | 114  | 119  | 48        | 35   | 26   | 8         | 5    | 1    | 394           | 289  | 308  |
| Kab. Gianyar    | 6   | 10   | 11   | 10        | 12   | 12   | 4         | 8    | 6    | 1         | 1    | 1    | 2         | 1    | 1    | 23            | 32   | 31   |
| Kab. Klungkung  | 0   | 0    | 1    | 0         | 1    | 0    | 0         | 0    | 2    | 0         | 0    | 0    | 2         | 5    | 0    | 2             | 6    | 3    |
| Kab. Bangli     | 0   | 0    | 0    | 0         | 0    | 0    | 0         | 0    | 0    | 0         | 0    | 0    | 0         | 0    | 0    | 0             | 0    | 0    |
| Kab. Karangasem | 0   | 1    | 1    | 4         | 3    | 4    | 3         | 2    | 3    | 1         | 0    | 1    | 0         | 0    | 0    | 8             | 6    | 9    |
| Kab. Buleleng   | 2   | 0    | 1    | 4         | 3    | 4    | 11        | 6    | 4    | 3         | 3    | 2    | 0         | 0    | 0    | 20            | 12   | 11   |
| Kota Denpasar   | 6   | 3    | 3    | 6         | 7    | 11   | 15        | 7    | 8    | 18        | 11   | 11   | 5         | 0    | 0    | 50            | 28   | 33   |
| Provinsi Bali   | 78  | 62   | 78   | 144       | 116  | 134  | 196       | 140  | 147  | 72        | 51   | 42   | 17        | 11   | 2    | 507           | 380  | 403  |



**Gambar 19 Perkembangan Penanaman Modal Di Setiap Kabupaten Di Provinsi Bali Pada Triwulan I Tahun 2021**

# BAB IV

## POTENSI DAN PELUANG PENANAMAN MODAL KABUPATEN/KOTA





#### 4.1. POTENSI DAN PELUANG PENANAMAN MODAL

Dalam konteks penanaman modal, potensi dan peluang memiliki makna yang berbeda. Potensi penanaman modal di suatu daerah diartikan sebagai kemampuan daerah yang dimungkinkan untuk dikembangkan sekaligus menjadi sebuah kekuatan pendulang pendapatan daerah. Dalam Ketentuan Umum Salinan Peraturan kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2017 Tentang Pedoman dan Tata Cara Pelaksanaan Kegiatan Pengembangan Iklim Penanaman Modal dijelaskan bahwa Potensi Penanaman Modal adalah ketersediaan sumber daya yang masih belum tergali yang terdapat pada suatu daerah yang memiliki nilai ekonomi. Sedangkan, Peluang Penanaman Modal adalah Potensi Penanaman Modal yang sudah siap untuk ditawarkan kepada calon penanam modal.

Penanaman modal daerah dilihat dari potensi daerah secara umum sejatinya merupakan sebuah kekuatan dan kemampuan yang dimiliki daerah. Sedangkan jika diteruskan pada makna potensi investasi daerah diartikan sebagai kekuatan dan kemampuan yang dimiliki daerah dalam menarik investasi. Dalam melihat potensi daerah umumnya digunakan beberapa sumber data seperti: Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kabupaten /Kota serta dan pertumbuhan masing-masing sektor unggulan daerah. Dari beberapa peluang daerah yang menjadi unggulan Kabupaten / Kota tersebut kemudian dilakukan analisis keunggulan, kelemahan, peluang dan tantangan yang dikenal dengan *SWOT analysis*. Setelah itu dilakukan analisis menggunakan pendekatan klaster sehingga dapat ditentukan peluang usaha inti dan peluang usaha pendukung yang cocok dilakukan kegiatan penanaman modal.

Kajian ini menilai peluang investasi hanya pada proyek penanaman modal yang diusulkan oleh Pemerintah Kabupaten / Kota melalui usulan dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten/Kota.

#### 4.2. USULAN PENANAMAN MODAL

Kajian ini berfokus pada perhitungan analisa kelayakan investasi yang menjadi usulan masing-masing Kabupaten / Kota di Provinsi Bali. Beberapa usulan yang diterima oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Provinsi Bali dari Kabupaten / Kota melalui DPMPTSP Kabupaten / Kota diantaranya:

##### 1. Kabupaten Jembrana

Kabupaten Bangli mengusulkan hanya satu penanaman modal yang dikehendaki untuk dilakukan perhitungan analisa kelayakan investasinya yaitu:

pengembangan wisata dan akomodasi penunjang pariwisata di Desa Manistutu sebagai salah penunjang atraksi wisata makepung lampit.

## 2. Kabupaten Badung

Terdapat beberapa usulan penanaman modal yang ditawarkan Kabupaten Badung untuk dilakukan perhitungan kelayakan investasi diantaranya:

## 3. Kabupaten Bangli

Kabupaten Bangli menawarkan satu usulan penanaman modal yang dikehendaki untuk dihitung analisa kelayakan investasinya yaitu potensi pengembangan wisata alam di Kawasan Gunung Batur Bukit Payang Kintamani (RTK7).

## 4. Kabupaten Gianyar

Terdapat beberapa usulan penanaman modal yang dikehendaki untuk dilakukan perhitungan analisa kelayakan investasi diantaranya: peluang investasi pembangunan fasilitas penunjang Daya Tarik Wisata (DTW) Telaga Genten, penunjang DTW perkemahan Desa Kertha, pengadaan penunjang *shuttle bus*, serta penataan dan penunjang DTW wisata tirta Desa Kertha.

## 5. Kabupaten Karangasem

Terdapat beberapa usulan penanaman modal yang ditawarkan Kabupaten Karangasem untuk dilakukan perhitungan kelayakan investasi diantaranya: pembangunan penyediaan prasarana air minum di telaga waja, pengembangan pariwisata (wisata alam, wisata budaya, dan wisata bahari, serta pengembangan pertanian dan hasil produksi kapas.

## 6. Kabupaten Klungkung

Terdapat beberapa usulan penanaman modal yang ditawarkan Kabupaten Klungkung untuk dilakukan perhitungan kelayakan investasi diantaranya: pengembangan usaha sektor industri makanan kacang (kacang kace, kacang koro, kacang kapri), pengembangan usaha insutri makanan gula merah dan gula semut, pengembangan industri tenun ikat tradisonal, pengembangan kerajinan batok kelapa, pengembagan kerajinan (uang kepeng, lukisan kamasan, perak), pengembagan wisata (Desa Akah, Desa Timuhun, Bukit Abah, dan Bukit Teletabies).

## 7. Kabupaten Buleleng

Kabupaten Buleleng mengusulkan beberapa usulan penanaman modal untuk masuk dalam kajian analisa kelayakan investasi diantaranya potensi investasi pariwisata di Desa Wanagiri (Kecamatan Sukasada), Desa Anturan (Kecamatan Buleleng) dan Desa Pejarakan (Kecamatan Gerokgak).

## 8. Kabupaten Tabanan

Terdapat beberapa usulan penanaman modal yang ditawarkan Kabupaten Tabanan untuk dilakukan perhitungan kelayakan investasi diantaranya: potensi

pengembangan hasil olahan beras merah organic di Desa Jatiluwih, pengembangan kawasan wisata Bedugul, industri pengembangan dan pengolahan buah manggis di Desa Mundeh Kangin dan Desa Bantiran.

#### **9. Kota Denpasar**

Kota Denpasar mengusulkan hanya satu penanaman modal yang dikehendaki untuk dilakukan perhitungan analisa kelayakan investasinya yaitu: pengembangan kawasan wisata Pulau Serangan yang merupakan proyek reklamasi *Bali Turtle Island Development (BTID)*.

Seluruh usulan penanaman modal yang disetorkan ke DPMPTSP Provinsi Bali setidaknya-tidaknya disertai dengan informasi umum tentang estimasi investasi, luas lahan, status kepemilikan lahan serta rencana skema investasi. Mempertimbangkan batasan waktu pengerjaan kajian, ruang lingkup kajian serta hasil rapat pendahuluan antara Tim Kajian dengan DPMPTSP Provinsi Bali pada hari Senin tanggal 4 April 2020, maka disepakati bahwa Kajian ini berisikan analisa kelayakan investasi hanya untuk satu rencana proyek / rencana penanaman modal per Kabupaten / Kota. Tim Kajian telah melaksanakan kunjungan lapangan ke lokasi usulan Kabupaten / Kota untuk melakukan analisa lapangan serta penggalan informasi dari tanggal 7 April 2022 sampai dengan tanggal 24 April 2022. Adapun rencana penanaman modal yang akan dilakukan perhitungan analisa kelayakan investasi pada Kajian ini adalah:

1. Kabupaten Jembrana : Akomodasi Wisata di Desa Manistutu
2. Kabupaten Badung : Pengembangan Produksi Tenun Ikat Endek Bali
3. Kabupaten Bangli : Fasilitas Wisata Alam Gunung Batur
4. Kabupaten Gianyar : Bumi Perkemahan Desa Kertha
5. Kabupaten Karangasem : Pengembangan Produksi Kapas
6. Kabupaten Klungkung : Rumah Produksi Gula Semut
7. Kabupaten Buleleng : Akomodasi Wisata Desa Pejarakan
8. Kabupaten Tabanan : Pengolahan Beras Merah Organik
9. Kabupaten Denpasar : Pengembangan Wisata Pulau Serangan

# BAB V

---

## ANALISA KELAYAKAN INVESTASI USULAN KABUPATEN/KOTA



## 5.1 CAKUPAN ANALISA KELAYAKAN INVESTASI

Fokus Kajian ini adalah untuk menghitung analisa kelayakan investasi di sembilan usulan proyek penanaman modal sehingga bermanfaat memberikan gambaran informasi bagi para investor yang tertarik melakukan penanaman modal. Berdasarkan Buku Pedoman Singkat Penyusunan Profil Investasi Daerah yang diterbitkan BKPM Tahun 2018, cakupan analisa kelayakan investasi wajib memuat tiga hal penting yaitu; analisa terhadap pasar, analisa biaya serta analisa keuangan. Penyajian Bab ini juga diisi dengan *summary* (ringkasan) hal-hal penting yang menjadi daya tarik investasi seperti: nama proyek, lokasi, estimasi biaya dan keuangan di 9 usulan proyek serta analisis SWOT dan prospek masa depan proyek.

Mengkhusus pada informasi analisa keuangan, Kajian ini menggunakan indikator *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Break Event Point* (BEP) dalam menilai keputusan investasi. Keputusan Investasi merupakan keputusan yang sering diidentikkan juga dengan *capital budgeting* sebagai sebuah proses perencanaan dan pengambilan keputusan mengenai pengeluaran dan periode pengembalian dana melebihi satu tahun atau jangka panjang (Sutrisno, 2003). BEP yang digunakan sebagai salah satu indikator keuangan dalam penilaian analisa investasi merupakan suatu kondisi perusahaan yang mana dalam operasionalnya tidak mendapat keuntungan dan juga tidak menderita kerugian. Dengan kata lain, antara pendapatan dan biaya pada kondisi yang sama, sehingga labanya adalah nol. Analisa Break BEP adalah teknik analisa untuk mempelajari hubungan antara volume penjualan dan profitabilitas. Analisa ini disebut juga sebagai analisa impas, yaitu suatu metode untuk menentukan titik tertentu dimana penjualan dapat menutup biaya, sekaligus menunjukkan besarnya keuntungan atau kerugian perusahaan jika penjualan melampaui atau berada di bawah titik.

Dalam analisis BEP diperlukan informasi mengenai penjualan dan biaya yang dikeluarkan. Laba bersih akan diperoleh bila volume penjualan melebihi biaya yang harus dikeluarkan, sedangkan perusahaan akan menderita kerugian bila penjualan hanya cukup untuk menutup sebagian biaya yang dikeluarkan, dapat dikatakan dibawah titik impas. Analisis BEP tidak hanya memberikan informasi mengenai posisi perusahaan dalam keadaan impas atau tidak, namun analisis BEP sangat membantu manajemen dalam perencanaan dan pengambilan keputusan. Tujuan analisis titik impas adalah untuk mengetahui tingkat aktivitas dimana pendapatan hasil penjualan sama dengan jumlah semua biaya variabel dan biaya tetapnya. Adapun rumus perhitungan BEP adalah sebagai berikut:

$$\text{BEP} = \frac{\text{Total Biaya Tetap}}{1 - \frac{(\text{Total Biaya Variabel} \times \text{Unit Produksi})}{\text{Harga Jual} \times \text{Unit Produksi}}}$$

Selain BEP, IRR juga acapkali digunakan dalam keputusan investasi. IRR digunakan untuk menentukan apakah suatu investasi berharga jika IRR lebih besar daripada kembalinya dari rata-rata peluang investasi yang sama, atau jika lebih besar daripada biaya modal kesempatan. IRR mengukur tingkat kemampuan dari suatu investasi untuk menghasilkan penerimaan kas (keuntungan) atau tingkat pengembalian investasi. Besaran IRR dinyatakan dengan persentase per periode waktu (misal, 18%/tahun. Makin besar nilai IRR maka tingkat kemampuan menghasilkan penerimaan kas makin besar. Artinya, investasi yang memiliki IRR makin tinggi makin diminati oleh investor (pemilik modal). Adapun rumus IRR adalah sebagai berikut:

$$IRR = r_1 + \frac{NPV_1}{PV_1 - PV_2} (r_2 - r_1)$$

# KABUPATEN JEMBRANA

## Pondok Wisata dan Restoran

di Desa Manistutu, Kecamatan Melaya, Kabupaten Jembrana



## 5.2 ANALISA KELAYAKAN INVESTASI DI KABUPATEN JEMBRANA

### 5.2.1 SEKILAS KABUPATEN JEMBRANA

Kabupaten Jembrana merupakan Kabupaten yang terletak di bagian barat Pulau Bali yang meliputi daerah pegunungan di bagian utaranya dan pantai di bagian selatannya serta di bagian tengahnya merupakan daerah pusat perkotaan. Menurut data Jembrana Dalam Angka Tahun 2021 yang dikeluarkan Badan Pusat Statistik Kabupaten Jembrana, luas Kabupaten Jembrana adalah 841,80 km atau 14,93% luasan pulau Bali. Kabupaten Jembrana terdiri dari 5 kecamatan, 41 desa dan 10 kelurahan. Adapun lima kecamatan tersebut adalah Kecamatan Melaya seluas 197,19 km<sup>2</sup>, Kecamatan Negara seluas 126,50 km<sup>2</sup>, Kecamatan Jembrana seluas 93,97 km<sup>2</sup>, Kecamatan Mendoyo seluas 294,49 km<sup>2</sup>, dan Kecamatan Pekutatan seluas 129,65 km<sup>2</sup>.

Sepanjang periode Tahun 2016 hingga Tahun 2021, Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Jembrana mencatat Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Jembrana mengalami peningkatan dari Rp. 114,53 miliar hingga Rp. 148,08 miliar dengan rata-rata pengeluaran per kapita masyarakat sebulan sebesar Rp.1.088.252 pada tahun 2020. Menurut data BPKAD Provinsi Bali dalam Laporan Perekonomian Provinsi Bali Februari 2022 yang dikeluarkan Bank Indonesia, realisasi total pendapatan daerah Kabupaten Jembrana mengalami penurunan dari Rp. 1,09 triliun menjadi Rp. 1,03 triliun. Kondisi ini juga berlaku di beberapa Kabupaten lainnya di Provinsi Bali ditengah situasi dan upaya keras pemulihan ekonomi dampak pandemi covid-19.

Dalam upaya meningkatkan nilai tambah perekonomian yang sejalan dengan tujuan prioritas pembangunan daerah, Pemerintah Kabupaten Jembrana berupaya untuk memaksimalkan peningkatan produktivitas pertanian, perkebunan, peternakan dan perikanan sebagai penyangga ketahanan pangan. Upaya tersebut dijalankan untuk menyukseskan agenda penurunan angka kemiskinan, peningkatan perlindungan sosial masyarakat, peningkatan jumlah kunjungan wisata serta peningkatan laju pertumbuhan ekonomi melalui pengembangan koperasi, UMKM, sentralisasi industri perdagangan, dan penanaman modal. Mengkhusus sasaran penanaman modal, Pemerintah Kabupaten Jembrana menggenjot sebesar-besarnya nilai investasi dan jumlah investor PMA dan PMDN.

Di tengah upaya keras Pemerintah Provinsi Bali melakukan strategi pemulihan ekonomi akibat pandemi covid-19 serta lompatan menuju transformasi ekonomi Bali yang hijau, tangguh dan sejahtera, Kabupaten Jembrana termasuk salah satu Kabupaten dengan potensi yang cukup besar dalam menyukseskan agenda besar



tersebut. Peta jalan transformasi ekonomi kerthi bali yang diluncurkan Kementerian Bappenas mengulas juga potensi besar Kabupaten Jembrana dalam pengembangan pembangunan kawasan industri unggulan Bali berdasarkan Perda RPIP 08/2020 untuk mengatasi ketimpangan ekonomi yang saat ini terkonsentrasi di wilayah Sarbagita seperti misalnya pengembangan Kawasan Industri Candikusuma yang diproyeksikan menjadi pusat industri motor listrik. Selain itu, dorongan pembangunan infrastruktur pedesaan yang bersifat padat karya juga difokuskan di Kabupaten Jembrana untuk pembangunan sarana dan prasarana penunjang desa wisata.

### 5.2.2 PROFIL USULAN PROYEK

Analisa kelayakan investasi di Kabupaten Jembrana yang diangkat pada Kajian ini adalah penanaman modal pada proyek "**Pondok Wisata dan Restoran di Desa Manistutu**". Desa Manistutu merupakan salah satu desa yang terletak di Kecamatan Melaya. Dari kunjungan lapangan yang dilakukan, rencana pembangunan pondok wisata dan restoran di Desa Manistutu tersebut didukung oleh keberadaan potensi alam dan potensi atraksi makepung sebagai penunjang daya tarik. Yang tidak kalah pentingnya sebagai faktor pendukung terhadap kebutuhan akan pondok wisata dan restoran di Desa Manistutu adalah kebutuhan akan kamar dan rumah makan untuk menampung peserta Kejuraan Nasional *Offroad Adventure Extreme* setiap tahunnya.



Rencana pembangunan pondok wisata dengan konsep lumbung dimaksudkan untuk memberikan kemudahan fasilitas bagi wisatawan domestik maupun mancanegara yang ingin menginap sekaligus menikmati keindahan alam desa manistutu. Selama ini, beberapa akomodasi sekelas hotel terletak cukup jauh dari Desa Manistutu. Dengan hadirnya proyek pondok wisata dan restoran, maka sejalan dengan konsep pengembangan desa wisata sekaligus memperkuat konsep pengembangan wisata yang telah dijalankan oleh Pokdarwis Desa Manistutu.

Tim Kajian melaksanakan kunjungan lapangan ke lokasi proyek yang terletak di Desa Manistutu pada Hari Selasa, tanggal 19 April 2022 bersama dengan perwakilan DPMPTSP Provinsi Bali dan DPMPTSP Kabupaten Jembrana. Dari kunjungan tersebut diperoleh beberapa informasi dari Bapak I Ketut Master (salah satu Pengurus Pokdarwis Manistutu) berkenaan dengan potret pendukung usaha inti yang rencana akan dibangun. Selain kebutuhan bagi para peserta kejnarnas dan petualang, kebutuhan akan kamar dan restoran di lokasi proyek didukung juga dengan adanya beberapa daya tarik desa yang menjadi ikon wisata alam dan rohani diantaranya: keberadaan kawasan Hutan Manistutu, keberadaan Pura Pagubungan, Keberadaan Bendungan Benel serta Taman Monumen Perjuangan Peh Manistutu. Dari informasi lapangan, selama ini tidak ada satupun hotel atau penginapan yang ada di Desa Manistutu. Sehingga, pada saat wisatawan domestik dan mancanegara serta para peserta kejnarnas ingin menginap harus mencari akomodasi di pusat Kota Negara.

Desakan akan kebutuhan fasilitas pondok wisata dan restoran juga menjadi sebuah peluang investasi yang menarik bagi penanam modal dikarenakan Pokdarwis Desa Manistutu telah menggarap sebuah konsep aktivitas wisata di desa tersebut diantaranya: atraksi makepung lampit dan makepung darat dengan tarif Rp. 9 juta sampai dengan Rp. 14 juta untuk satu *group* tamu (20 orang). Selain itu terdapat pula atraksi jegog dengan harga Rp. 5 jt untuk satu *group* tamu (20 orang) dan petualangan alam hutan menggunakan mobil offroad dengan kisaran tarif Rp.1,5 juta sampai Rp. 2 juta untuk satu hari. Pokdarwis juga mengelola kawasan perkemahan di lereng hutan manistutu dengan view bendungan Benel. Beragam potensi pendukung itulah yang *related* dengan kebutuhan akan adanya proyek pondok wisata dan restoran sebagai pelengkap paket wisata yang selama ini telah berjalan di Desa Manistutu. Pondok Wisata berupa penginapan yang diusulkan untuk ditawarkan kepada investor berada di tanah seluas 1,5 hektar dengan harga sewa Rp. 500rb per are per tahun. Konsep bangunan yang diinginkan serta cocok untuk bentang alam manistutu adalah model penginapan joglo.

### 5.2.3 ULASAN SWOT

Ulasan SWOT adalah analisis kondisi internal maupun eksternal suatu organisasi yang selanjutnya akan digunakan sebagai dasar untuk merancang strategi dan program kerja termasuk didalamnya menambah informasi selain analisa keuangan dalam pengambilan keputusan investasi. Analisis internal meliputi peniaian terhadap faktor kekuatan (*Strength*) dan kelemahan (*Weakness*). Sementara, analisis eksternal mencakup faktor peluang (*Opportunity*) dan tantangan (*Threats*). Dari pengamatan langsung ke lapangan serta penggalian informasi kepada salah satu pengurus pokdarwis dan perwakilan DPMPTSP Kabupaten Jembrana, Tim Kajian merumuskan beberapa poin-poin yang menjadi kekuatan, kelemahan, peluang dan tantangan diantaranya:

#### 1. Kekuatan

Yang menjadi faktor kekuatan dalam rencana proyek ini adalah:

- Keindahan alam Desa Manistutu.
- Atraksi Wisata Makepung Lampit, Makepung Darat, Jegog dan Petualangan Hutan yang eksis berjalan serta dikelola oleh komunitas masyarakat melalui Pokdarwis.
- Kejuaraan Nasional *Offroad Adventure Extreme* yang digelar setahun dua kali.
- Jarak tempuh yang dekat dengan Pelabuhan Gilimanuk

#### 2. Kelemahan

- Akses jalan masuk ke lokasi proyek yang masih belum baik (belum diaspal).
- Jarak tempuh yang sangat jauh dari lokasi Airport I Gusti Ngurah Rai

#### 3. Peluang

- Dengan hadirnya investasi baru di Desa Manistutu akan menstimulus datangnya investasi lanjutan utamanya serta mendorong pemberdayaan masyarakat desa.
- Terpeliharanya tradisi dan keunikan lokal jembrana seperti: makepung dan seni jegog.
- Meningkatkan lebih banyak *length of stay* kunjungan wisatawan di Desa Manistutu.
- Mendorong tumbuhnya pendapatan darah, pendapatan asli desa serta pembukaan lapangan pekerjaan baru di Kabupaten Jembrana.

#### 4. Ancaman

- Kondisi Pandemi yang masih melanda Bali serta menghantam dunia pariwisata sehingga membutuhkan promosi yang gencar.

#### 5.2.4 ANALISA PASAR

Penanaman Modal dalam bentuk investasi pada bidang usaha pondok wisata dan restoran ini menjadi sangat menarik karena tidak saja menjadi satu-satunya fasilitas akomodasi pariwisata di Desa Manistutu, namun ditunjang dari trend kunjungan wisatawan yang terus meningkat setiap tahunnya di Kabupaten Jembrana selama periode sebelum pandemi. Walau pandemi Covid-19 sangat berdampak pada dunia pariwisata bali, namun optimisme kebangkitan pariwisata bali pasca pandemi patut untuk dipersiapkan dengan baik sebagai upaya pemulihan serta tranformasi ekonomi bali. Data Jembrana dalam Angka Tahun 2022 yang dikeluarkan BPS Kabupaten Jembrana memperlihatkan penurunan kunjungan wisatawan dari Tahun 2019 sebanyak 291.978 orang wisatawan menjadi sebanyak 86.606 orang pada Tahun 2020. Namun peningkatan terjadi pada Tahun 2021 dengan jumlah wisatawan menjadi sebanyak 152.003 orang yang 98,9 % nya ditopang oleh Wisatawan Domestik.

Jumlah restoran dan hotel yang beroperasi di Kecamatan Melaya secara umum pun mengalami peningkatan dari 35 hotel dan restoran pada Tahun 2020 menjadi 36 hotel dan restoran pada Tahun 2021. Jumlah kunjungan orang / wisatawan rata-rata ke Bendungan Benel Manistutu pun diatas 100 orang setiap tahunnya. Menurut infomasi lapangan yang diterima oleh Tim Kajian pada saat melaksanakan kunjungan lapangan diperoleh data bahwa potensi Kejurnas *Offroad Adventure Extreme* yang digelar setiap dua tahun sekali ini menghadirkan keterlibatan 500 orang lebih setiap eventnya. Sehingga partisipan kejurnas, crew dan penontonnya menjadi *market* potensial dari rencana pembangunan pondok wisata dan restoran di Desa Manistutu tersebut. Analisa pasar lainnya juga dipengaruhi oleh adanya peningkatan ketertarikan wisatawan yang ingin menikmati atraksi makepung lampit dan seni pertunjukan jegog ke Desa tersebut. Data lapangan diperoleh bahwa selama Tahun 2021, kurang lebih 150-200 orang dalam satu tahun tertarik untuk menyaksikan atraksi wisata tersebut. Belum lagi potensi kunjungan wisata alam dan religi ke kawasan Hutan Manistutu dan Pura pagubugan yang kerap didatangi oleh para pelancong dan pesiarah lokal.

#### 5.2.5 ANALISA BIAYA

Dalam melakukan perhitungan kelayakan investasi, Tim Kajian terlebih dahulu melaksanakan pengamatan lapangan di lokasi sekitar proyek dan tepat di titik lokasi rencana proyek. Dari hasil kunjungan tersebut, Tim melaksanakan wawancara terhadap kebutuhan biaya investasi yang diperlukan, rencana kasar imajinasi desain

proyek serta biaya-biaya yang muncul dari proyek tersebut. Adapun rencana kebutuhan biaya investasi yang diperlukan untuk membangun Pondok Wisata dan Restoran tersebut disajikan seperti Tabel 5.1 dibawah ini.

**Tabel 5. 1 Biaya Investasi Pondok Wisata dan Restoran di Desa Manistutu**

| No           | Uraian                  | Jumlah | Unit | Harga (Rp)  | Total (Rp)           |
|--------------|-------------------------|--------|------|-------------|----------------------|
| 1            | Sewa lahan              | 150    | are  | 500.000     | 2.250.000.000        |
| 2            | Biaya fisik dan lumbung | 15     | unit | 100.000.000 | 1.500.000.000        |
| 3            | Biaya fisik restoran    | 10     | are  | 5.000.000   | 50.000.000           |
| 4            | Furniture Lumbung       | 15     | unit | 15.000.000  | 225.000.000          |
| 5            | Furniture Restoran      | 1      | set  | 100.000.000 | 100.000.000          |
| 6            | Equipment Restoran      | 1      | set  | 80.000.000  | 80.000.000           |
| 7            | Kendaraan Operasional   | 1      | unit | 175.000.000 | 175.000.000          |
| 8            | Kebun                   | 150    | are  | 300.000     | 45.000.000           |
| <b>Total</b> |                         |        |      |             | <b>4.425.000.000</b> |

Tanah yang digunakan untuk rencana pembangunan proyek berstatus tanah pribadi dengan luas lahan yang dimiliki serta disiapkan adalah seluas 1,5 hektar dengan harga sewanya sebesar Rp. 500 ribu per are per tahun (dengan asumsi sewa selama 30 tahun). Dari keseluruhan luasan tersebut sementara hanya direncanakan dibangun sejumlah 15unit penginapan model lumbung. Sisanya difungsikan untuk areal terbuka kebun, satu restoran dan satu *lobby*. Tabel 5.1 di atas memperlihatkan estimasi investasi awal yang dibutuhkan adalah sebesar Rp. 4,425 miliar. Selanjutnya, biaya-biaya yang timbul dalam proyeksi keuangan ini terdiri dari biaya yang bersifat tetap dan bersifat *variable*. Tabel 5.2 dibawah ini akan memperlihatkan penyajian komposisi biaya tetap yang muncul dan menjadi beban usaha setiap bulannya, seperti: gaji tetap, biaya *maintenance*, biaya listrik, biaya air, dan biaya telepon termasuk internet didalamnya.

**Tabel 5. 2 Biaya Tetap Tahunan dalam Satu Tahun**

| No                 | Uraian                                 | Jumlah | Unit  | Harga (Rp) | Unit      | Biaya (Rp) per Tahun |
|--------------------|--|--------|-------|------------|-----------|----------------------|
| 1                  | Gaji Manajer                           | 1      | orang | 7.000.000  | perbulan  | 84.000.000           |
| 2                  | Gaji Accounting                        | 1      | orang | 4.000.000  | per bulan | 48.000.000           |
| 3                  | Gaji Marketing                         | 1      | orang | 4.000.000  | per bulan | 48.000.000           |
| 4                  | Gaji tenaga kerja tetap                | 8      | orang | 2.500.000  | perbulan  | 240.000.000          |
| 5                  | Biaya perawatan bangunan               | -      | -     | 10.000.000 | perbulan  | 120.000.000          |
| 6                  | Biaya perawatan peralatan transportasi | 2      | unit  | 500.000    | perbulan  | 12.000.000           |
| 7                  | Biaya Listrik                          | -      | -     | 20.000.000 | perbulan  | 240.000.000          |
| 8                  | Biaya Air                              | -      | -     | 10.000.000 | perbulan  | 120.000.000          |
| 9                  | Biaya Telepon                          | -      | -     | 5.000.000  | perbulan  | 60.000.000           |
| <b>Total Biaya</b> |  |        |       |            |           | <b>972.000.000</b>   |

Dalam periode tahun berjalan proyeksi biaya tidak saja didominasi oleh unsur-unsur yang bersifat tetap, namun juga *variable*. Artinya bahwa besaran nominal yang dikeluarkan dipengaruhi oleh banyak tidaknya tamu yang menginap atau besar kecilnya nilai pendapatan operasional departemen. Adapun contoh beban operasional yang bersifat variabel diantaranya seperti: biaya kesejahteraan karyawan yang diasumsikan 15% dari gaji tetap, biaya kamar yang diasumsikan 10% dari penjualan kamar, biaya makanan sebesar 24% dari penjualan makanan dan biaya minuman sebesar 24% dari penjualan minuman. Selain itu, terdapat pula biaya aktivitas yang diasumsikan sebesar 30% dari penjualan atraksi dan aktivitas. Adapun penyajian biaya variabel pada satu tahun awal seperti pada Tabel 5.3 dibawah ini.

**Tabel 5. 3 Biaya Variabel Tahunan**

| No           | Uraian                       | Tarif | Asumsi      | Tahun I            | Tahun II           | Tahun III          | Tahun IV           | Tahun V            | Tahun VI           | Tahun VII          | Tahun VIII         |
|--------------|------------------------------|-------|-------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 1            | Biaya Kamar                  | 10%   | Room sale   | 54.000.000         | 94.500.000         | 135.000.000        | 162.000.000        | 189.000.000        | 189.000.000        | 189.000.000        | 189.000.000        |
| 3            | Biaya Makanan                | 24%   | Food Sale   | 25.920.000         | 45.360.000         | 64.800.000         | 77.760.000         | 90.720.000         | 90.720.000         | 90.720.000         | 90.720.000         |
| 4            | Biaya Minuman                | 24%   | Bev. Sale   | 12.690.000         | 22.207.500         | 31.725.000         | 38.070.000         | 44.415.000         | 44.415.000         | 44.415.000         | 44.415.000         |
| 5            | Beban Kesejahteraan Karyawan | 15%   | Gaji        | 63.000.000         | 63.630.000         | 64.266.300         | 64.908.963         | 65.558.053         | 66.213.633         | 66.875.769         | 67.544.527         |
| 5            | Beban Departemen Lainnya     | 20%   | other sales | 12.960.000         | 22.680.000         | 32.400.000         | 38.880.000         | 45.360.000         | 45.360.000         | 45.360.000         | 45.360.000         |
| 6            | Beban Aktivitas dan atraksi  | 30%   | Activ Sales | 90.720.000         | 158.760.000        | 226.800.000        | 272.160.000        | 317.520.000        | 317.520.000        | 317.520.000        | 317.520.000        |
| <b>Total</b> |                              |       |             | <b>259.290.000</b> | <b>407.137.500</b> | <b>554.991.300</b> | <b>653.778.963</b> | <b>752.573.053</b> | <b>753.228.633</b> | <b>753.890.769</b> | <b>754.559.527</b> |

### 5.2.6 ANALISA KEUANGAN

Analisa terhadap proyeksi keuangan dan keputusan investasi melalui indikator IRR dan BEP terhadap rencana proyek pondok wisata dan restoran ini diawali dengan perhitungan dan penyajian terhadap proyeksi pendapatan dan proyeksi laba rugi. Adapun estimasi proyeksi pendapatan proyek dalam lima tahun kedepan tertera pada Tabel 5.4 dan Tabel 5.5 dibawah ini.

**Tabel 5. 4 Proyeksi Pendapatan Kamar Delapan Tahun Kedepan**

| NO | URAIAN                         | Unit | Tahun I            | Tahun II           | Tahun III            | Tahun IV             | Tahun V              | Tahun VI             | Tahun VII            | Tahun VIII           |
|----|--------------------------------|------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1  | Kamar Tersedia per hari :      |      |                    |                    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - Lumbung                      | 15   | 15                 | 15                 | 15                   | 15                   | 15                   | 15                   | 15                   | 15                   |
|    | Jumlah hari per tahun          | 30   | 365                | 365                | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  |
| 2  | Occupancy Rate :               |      |                    |                    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - Lumbung                      |      | 20%                | 35%                | 50%                  | 60%                  | 70%                  | 70%                  | 70%                  | 70%                  |
| 3  | Kamar Yang Digunakan per Tahun |      |                    |                    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - Lumbung                      |      | 1.080              | 1.890              | 2.700                | 3.240                | 3.780                | 3.780                | 3.780                | 3.780                |
|    | Total Hunian Kamar             |      | 1.080              | 1.890              | 2.700                | 3.240                | 3.780                | 3.780                | 3.780                | 3.780                |
| 4  | Harga Kamar                    |      |                    |                    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - Lumbung                      |      | 500.000            | 500.000            | 500.000              | 500.000              | 500.000              | 500.000              | 500.000              | 500.000              |
| 5  | Pendapatan Kamar ( Rp. )       |      |                    |                    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - Lumbung                      |      | 540.000.000        | 945.000.000        | 1.350.000.000        | 1.620.000.000        | 1.890.000.000        | 1.890.000.000        | 1.890.000.000        | 1.890.000.000        |
|    | <b>Total Pendapatan Kamar</b>  |      | <b>540.000.000</b> | <b>945.000.000</b> | <b>1.350.000.000</b> | <b>1.620.000.000</b> | <b>1.890.000.000</b> | <b>1.890.000.000</b> | <b>1.890.000.000</b> | <b>1.890.000.000</b> |

**Tabel 5. 5 Proyeksi Total Pendapatan dari Seluruh Aktivitas**

| NO | URAIAN                               | Asumsi    | Tahun I              | Tahun II             | Tahun III            | Tahun IV             | Tahun V              | Tahun VI             | Tahun VII            | Tahun VIII           |
|----|--------------------------------------|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1  | Total Pendapatan Kamar               |           | 540.000.000          | 945.000.000          | 1.350.000.000        | 1.620.000.000        | 1.890.000.000        | 1.890.000.000        | 1.890.000.000        | 1.890.000.000        |
| 2  | Pendapatan Makanan dan Minuman :     |           |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - Pendapatan Makanan                 | 100.000   | 108.000.000          | 189.000.000          | 270.000.000          | 324.000.000          | 378.000.000          | 378.000.000          | 378.000.000          | 378.000.000          |
|    | - Pendapatan Minuman                 | 50.000    | 54.000.000           | 94.500.000           | 135.000.000          | 162.000.000          | 189.000.000          | 189.000.000          | 189.000.000          | 189.000.000          |
| 3  | Pendapatan Lainnya :                 |           |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - Telephone, Fax, Internet           | 10.000    | 10.800.000           | 18.900.000           | 27.000.000           | 32.400.000           | 37.800.000           | 37.800.000           | 37.800.000           | 37.800.000           |
|    | - Pendapatan Mini Bar                | 10%       | 54.000.000           | 94.500.000           | 135.000.000          | 162.000.000          | 189.000.000          | 189.000.000          | 189.000.000          | 189.000.000          |
|    | - Pendapatan atraksi makepung lampit | 700.000   | 75.600.000           | 132.300.000          | 189.000.000          | 226.800.000          | 264.600.000          | 264.600.000          | 264.600.000          | 264.600.000          |
|    | - Pendapatan atraksi jegog           | 250.000   | 27.000.000           | 47.250.000           | 67.500.000           | 81.000.000           | 94.500.000           | 94.500.000           | 94.500.000           | 94.500.000           |
|    | - Pendapatan tracking hutan          | 350.000   | 37.800.000           | 66.150.000           | 94.500.000           | 113.400.000          | 132.300.000          | 132.300.000          | 132.300.000          | 132.300.000          |
|    | - Pendapatan adventure offroad       | 1.500.000 | 162.000.000          | 283.500.000          | 405.000.000          | 486.000.000          | 567.000.000          | 567.000.000          | 567.000.000          | 567.000.000          |
|    | <b>Total Pendapatan</b>              |           | <b>1.069.200.000</b> | <b>1.871.100.000</b> | <b>2.673.000.000</b> | <b>3.207.600.000</b> | <b>3.742.200.000</b> | <b>3.742.200.000</b> | <b>3.742.200.000</b> | <b>3.742.200.000</b> |

Berdasarkan dua data diatas, Tim Kajian melakukan perhitungan analisa investasi menggunakan indikator BEP dan IRR sesuai dengan perhitungan Tabel 5.6 dan Tabel 5.7 dibawah ini.

**Tabel 5. 6 Perhitungan BEP Proyek**

| URAIAN                   | Tahun I       | Tahun II      | Tahun III     | Tahun IV      | Tahun V       | Tahun VI      | Tahun VII     | Tahun VIII    |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Biaya Tetap              | 972.000.000   | 981.720.000   | 991.537.200   | 1.001.452.572 | 1.011.467.098 | 1.021.581.769 | 1.031.797.586 | 1.042.115.562 |
| Biaya Variabel           | 259.290.000   | 407.137.500   | 554.991.300   | 653.778.963   | 753.573.053   | 753.228.633   | 753.890.769   | 754.559.527   |
| Pendapatan               | 1.069.200.000 | 1.871.100.000 | 2.673.000.000 | 3.207.600.000 | 3.742.200.000 | 3.742.200.000 | 3.742.200.000 | 3.742.200.000 |
| Break Even Point ( Rp. ) | 1.283.182.576 | 1.254.742.722 | 1.251.354.131 | 1.257.824.735 | 1.266.081.769 | 1.279.023.057 | 1.292.099.522 | 1.305.312.635 |

**Tabel 5. 7 Perhitungan IRR Proyek**

| URAIAN                        | Tahun I                | Tahun II             | Tahun III            | Tahun IV             | Tahun V              | Tahun VI             | Tahun VII            | Tahun VIII           |
|-------------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Investasi                     | (4.425.000.000)        |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Laba ( Rugi ) Bersih          | (162.090.000)          | 1.463.962.500        | 2.118.008.700        | 2.553.821.037        | 2.989.626.947        | 2.988.971.367        | 2.988.309.231        | 2.987.640.473        |
| <b>T o t a l</b>              | <b>(4.587.090.000)</b> | <b>1.463.962.500</b> | <b>2.118.008.700</b> | <b>2.553.821.037</b> | <b>2.989.626.947</b> | <b>4.504.917.020</b> | <b>4.202.886.217</b> | <b>4.202.217.459</b> |
| Internal Rate of Return (IRR) | 49%                    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Sisa Investasi                | 4.587.090.000          | 3.123.127.500        | 1.005.118.800        | (1.548.702.237)      | (4.538.329.184)      | (9.043.246.204)      | (13.246.132.422)     | (17.448.349.881)     |
| Pay Back Period ( Bulan )     | 25                     |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Pay Back Period ( Tahun )     | 2,0                    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |

Berdasarkan analisa di atas, maka dapat disimpulkan bahwa IRR sebesar 49% berada diatas tingkat suku bunga deposito (4,75% - tingkat suku bunga Bank Indonesia), berarti Investasi layak dilakukan dengan waktu pengembalian 25 bulan.



# KABUPATEN BADUNG

## Rumah Produksi Benang Pakan Tenun

di Desa Mambal, Kecamatan Abiansemal, Kabupaten Badung



### 5.3 ANALISA KELAYAKAN INVESTASI DI KABUPATEN BADUNG

#### 5.3.1 SEKILAS KABUPATEN BADUNG

Kabupaten Badung merupakan salah satu kabupaten yang berada di Provinsi Bali dengan 6 (enam) Kecamatan yang terdiri dari (1) Kecamatan Petang, (2) Kecamatan Mengwi, (3) Kecamatan Abiansemal, (4) Kecamatan Kuta Utara, (5) Kecamatan Kuta, dan (6) Kecamatan Kuta Selatan. Secara geografis, Kabupaten Badung terletak diantara 8°14'20"-8°50'48" LS dan 115°05'00"-115°26'16" BT dengan luas wilayah 418,52 km<sup>2</sup> atau sekitar 7,43 Persen dari daratan Pulau Bali. Wilayah Kabupaten Badung secara administrasi memanjang dari utara hingga selatan dengan geomorfologi yang bervariasi. Ketinggian di wilayah Kabupaten Badung dari 0 hingga 750 meter di atas permukaan air laut. Kecamatan Kuta Selatan yang lebih dikenal sebagai wilayah perbukitan kapur dengan geomorfologi Karts yang memiliki perbedaan dengan wilayah Kabupaten Badung di bagian utara yang memiliki geomorfologi Vulkanik–daratan, bergelombang dan perbukitan–dengan batuan penyusunnya didominasi oleh batuan gunung api. Perbedaan tersebut tampak jelas dikarenakan secara geologi dengan adanya sesar melintang timur-barat diantara kawasan bukit yang berada di wilayah selatan Kabupaten Badung dengan kawasan pada wilayah bagian utaranya.

Jenis batuan beserta morfologi yang berbeda di wilayah Kabupaten Badung menjadikan berbedanya kontur tanah pada masing-masing wilayahnya. Jenis tanah pada wilayah selatan Badung dengan kawasan perbukitan–disusun dengan batuan kapur–memiliki jenis tanah Mediteran. Tanah jenis Andosol berada pada bagian wilayah utara Kabupaten Badung. Pada bagian wilayah sisi timur yang berbatasan secara langsung dengan Kabupaten Gianyar memanjang ke selatan hingga perbatasan Kota Denpasar kontur tanah yang dimiliki adalah tanah Regosol. Pada wilayah sisi barat bagian tengah yang berbatasan dengan Kabupaten Tabanan memanjang hingga ke selatan memiliki jenis tanah Latosol. Sedangkan kontur tanah di sekitar muara sungai dan pantai berjenis Alluvial. Atas dasar itu, perkembangan wilayah di Kabupaten Badung bagian selatan tidak cocok digunakan sebagai lahan pertanian, melainkan dikembangkan dengan hadirnya kawasan pariwisata di daerah tersebut. Sedangkan bagian utara dan tengah pada Kabupaten Badung lebih berkembang kawasan pertanian. Ini dikarenakan kontur tanah dan serapan serta aliran air lebih terjangkau dibandingkan dengan kawasan di daerah Perbukitan selatan Kabupaten Badung.

Secara demografis, jumlah penduduk berdasarkan angka statistik Tahun 2021 yang secara terperinci dalam masing-masing wilayah kecamatan di Kabupaten Badung terdiri dari: (1) Kecamatan Kuta Selatan terdiri dari 131.378 Jiwa; (2) Kecamatan

Kuta terdiri dari 59.274 Jiwa; (3) Kecamatan Kuta Utara terdiri dari 95.381 Jiwa; (4) Kecamatan Mengwi terdiri dari 133.068 Jiwa; (5) Kecamatan Abiansemal terdiri dari 99.084 Jiwa; dan (6) Kecamatan Petang terdiri dari 31.066 Jiwa. Keseluruhan jumlah penduduk Kabupaten Badung daripada angka statistik jumlah penduduk per Kecamatan adalah 549.251 Jiwa dengan berdasarkan jenis kelamin laki-laki 275.076 Jiwa, dan perempuan 274.175 Jiwa.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Badung berdasarkan data Badan Pusat Statistik (2018-2020) Kabupaten Badung, Tahun 2018 mencapai Rp. 4.555.716.407, pada Tahun 2019 jumlah pendapatan asli daerah mencapai Rp. 4.835.188.460, sedangkan Tahun 2020 jumlah pendapatan asli daerah mencapai Rp. 2.116.974.302. Penurunan dari angka pendapatan asli daerah (PAD) pada Tahun 2020 tidak terlepas dikarenakan awal mulainya pandemi covid-19 yang melanda dunia sehingga pendapatan Kabupaten Badung yang didominasi dari industri pariwisata terdampak oleh hadirnya pandemi covid-19. Sejauh ini sumbangan dari sektor pariwisata di Kabupaten Badung sesungguhnya telah menjadi prinsip yang utama. Kekuatan terhadap industri pariwisata sebagai penyumbang devisa terbesar di daerah Bali menjadikan wilayah Bali yang minim mineral alam lebih terfokus terhadap pembangunan pada sektor pariwisata.

Sedangkan sumbangan pendapatan asli daerah (PAD) Kabupaten Badung bersumber dari pajak daerah. Pajak daerah di Kabupaten Badung terdiri dari beberapa diantaranya: (1) Pajak Hotel, (2) Pajak Restoran, (3) Pajak Hiburan, (4) Pajak Parkir, (5) Pajak Reklame, (6) Pajak Penerangan Jalan, (7) Pajak Air Tanah, (8) Pajak Mineral bukan Logam dan Batuan, (9) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan (10) BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan). Kabupaten Badung sesungguhnya memiliki sumbangan sektor pendapatan tinggi di Provinsi Bali yang bersumber dari pajak daerah.

Berbeda dengan sumbangan dari berbagai penghasilan pajak daerah yang mendukung PAD, terdapat pula sejumlah Unit lainya seperti UMKM (Usaha Mikro Kecil menengah) yang turut serta menjadi penopang jalannya pendapatan daerah. Tribun Bali.com (22 Maret 2022) memberitakan bahwa UMKM di Badung mengalami peningkatan, dari pendataan Dinas Koperasi UKM dan Perdagangan Badung dari Tahun 2019 hingga 2022 terdapat penambahan UMKM sebanyak 21.746. Salah satu problem yang tengah diselesaikan pada saat ini adalah pemulihan kondisi perekonomian daerah akibat dilanda pandemi covid-19. Secara tidak langsung dengan bertambahnya UMKM di Kabupaten Badung setidaknya dapat membantu memulihkan ekonomi di daerah Badung. Oleh karena itu, UMKM sebagai

salah satu alternatif lain bagi berlangsungnya stabilitas ekonomi menjadikan UMKM turut serta menjadi sumbangsih bagi Kabupaten Badung.

Sejauh ini terdapat empat pengrajin kain endek khas Kabupaten Badung sebagai produk UMKM (Usaha Mikro Kecil Menengah) yang terdapat di beberapa wilayah Badung. Keberadaan pengrajin endek memiliki ciri khasnya masing-masing diantaranya pengrajin endek di daerah Getasan Kecamatan Petang, pengrajin endek di daerah Pererenan, dan dua diantaranya terdapat di daerah Kecamatan Abiansemal, tepatnya pengrajin endek di Desa Mambal dan Sibang. Jenis kain endek yang dihasilkan cukup bervariasi, hal ini dapat pula disaksikan dari ciri khas dan identitas yang dimiliki masing-masing pengrajin seperti Endek Jepun yang merupakan produk daripada para pengrajin di daerah Mambal, Endek Gurita menjadi produk kerajinan di daerah Sibang, Endek Fortuna merupakan produk kerajinan endek di daerah Getasan, dan Endek Jegeg Bagus menjadi identitas pengrajin endek di daerah Pererenan.

Salah satu produk kerajinan endek di daerah Abiansemal terdapat dua pengrajin yang terdapat di wilayah Mambal dan Sibang. Kecamatan Abiansemal merupakan salah satu kecamatan yang terdapat di Kabupaten Badung yang terdiri dari 18 (delapan belas) Desa/Kelurahan. Desa/Kelurahan di Kecamatan Abiansemal meliputi: Darmasaba, Sibang Gede, Jagapati, Angantaka, Sedang, Sibang Kaja, Mekar Bhuana, Mambal, Abiansemal, Dauh Yeh Cani, Ayunan, Blahkiuh, Punggul, Bongkasa, Taman, Selat, Sangeh, dan Bongkasa Pertiwi. Secara geografis, luas wilayah di Kecamatan Abiansemal Kabupaten Badung memiliki luas wilayah 69,01 KM<sup>2</sup>, dengan beberapa penggunaan tanah tersebut sebagai ladang/persawahan, pekarangan, tegal/huma, perkebunan, serta berbagai kegunaan yang lain bagi kepentingan masyarakat.

### 5.3.2 PROFIL USULAN PROYEK

Analisa kelayakan investasi di Kabupaten Badung yang diangkat pada Kajian ini adalah penanaman modal pada proyek "**Rumah Produksi Pengolahan Benang Pakan Tenun**". Lokasi rencana proyek terletak di Desa Mambal, Kecamatan Abiansemal. Tim Kajian telah melaksanakan kunjungan lapangan pada hari Kamis tanggal 7 April 2022 bertempat di Pertenunan Sari Jepun. Dari wawancara yang dilakukan kepada Pemilik, Tim menemukan bahwa terdapat kendala produksi dalam proses pertenunan yang dilakukan yaitu belum dimilikinya rumah produksi pola pakan. Selama ini pengrajin masih membelinya dari luar kabupaten, sehingga diperlukan sebuah penanaman modal baru untuk pengembangan produksi pola

pakannya di lokasi penenunan. Dengan hadirnya proyek rumah produksi benang, setidaknya mampu mengefisienkan rantai produksi endek serta menghemat biaya produksi.



Produksi kain tenun endek umumnya mempergunakan tiga peralatan yaitu: cagcag, ATBM (Alat Tenun Bukan Mesin), dan mesin. Hanya saja produksi kain menggunakan cara tradisional cagcag sudah jarang ditemukan. Peluang investasi di bidang endek menjadi cukup menarik tatkala dikeluarkannya Surat Edaran Gubernur Bali Nomor 04 Tahun 2021 tentang Penggunaan Kain Tenun Endek Bali/Kain Tenun Tradisional Bali. Melalui edaran tersebut, setidaknya memastikan posisi penting kain endek Bali tidak saja sebagai salah satu bentuk kerajinan dan aset kebudayaan Bali, namun juga salah satu potensi pengembangan ekonomi kreatif berbasis kerakyatan. Bentuk-bentuk motif kain endek sangat beragam seperti misalnya: motif flora (bunga, cemara), motif fauna (burung, capung, merak), serta motif alam semesta (bulan, matahari, bintang). Khusus untuk usaha endek Sekar Jepun Mambal ini, didominasi oleh motif flora - bunga jepun. Sehingga secara produk, pertenunan Sekar Jepun telah memiliki ciri dan keunikan tersendiri. Bahan baku dalam pembuatan wastra (kain) terdiri dari dua bahan utama, yaitu: bahan untuk pembuatan kain dan bahan pewarnaan kain

(Geriya, 2015). Benang sebagai bahan baku tenun umumnya terdiri dari benang kapas, benang sutra, benang metris, dan benang nilon. Untuk proses produksi tenun ikat endek, bahan baku benang yang digunakan oleh Penenun Sekar Jepun terdiri dari benang pakan dan benang lusi.

Proses pengolahan benang lusi merupakan tahap awal dari proses panjang pembuatan kain tenun endek. Proses pengolahan benang menjadi benang lusi terdiri dari:

1. *Pengkelosan* yang berarti kelos atau memintal untuk memudahkan menata benang. Melalui proses ini benang dipintal menjadi gulungan gulungan kecil. Umumnya dari satu pak benang dengan berat lima kilogram, akan menjadi 30 buah kon benang yang sudah tergulung.
2. *Pencelupan warna* yang berarti sebagai sebuah proses pemberian warna secara merata pada bahan tekstil dengan cara dicelup.
3. *Nganyinin* yang artinya proses merapatkan benang. Pada tahapan inilah dilakukan pengaturan dan menggulung benang lusi pada bum tenun dengan sistem penggulangan sejajar. Satu kali putaran bum, akan menghasilkan panjang kain berukuran dua meteran. Untuk menghasilkan 1 cm kain, minimal benang yang dibutuhkan sebanyak 16-18 helai benang. Maka untuk kain selebar 1 meter, dibutuhkan 16.000-18.000 benang.
4. *Pengebuman* dimana pinggiran bum tenun harus disetel lebih kurang satu inchi lebih sempit dari lebar kain supaya benang lusi tidak lepas saat melakukan penenunan.
5. *Pencucukan* yang artinya proses pemasukan benang lusi yang dilakukan secara dua tahap (pencucukan mata gun dan sisir tenun).
6. *Penggulungan* dimana tahap ini benang digulung secara hati-hati untuk selanjutnya dilakukan penenunan dengan alat ATBM.

Tahapan-tahapan pengolahan pakan benang sebelum proses penenunan, belum mampu dilaksanakan oleh UD. Sekar Jepun sehingga memerlukan penanam modal yang dapat berinvestasi dibidang tersebut. Rencana lokasi proyek berjarak sangat dekat dengan lokasi pabrik penenunan yang ada saat ini.

### 5.3.3 ULASAN SWOT

Ulasan SWOT adalah analisis kondisi internal maupun eksternal suatu organisasi yang selanjutnya akan digunakan sebagai dasar untuk merancang strategi dan program kerja termasuk didalamnya menambah informasi selain analisa keuangan dalam pengambilan keputusan investasi. Analisis internal meliputi peniaian terhadap faktor kekuatan (*Strength*) dan kelemahan (*Weakness*). Sementara,

analisis eksternal mencakup faktor peluang (*Opportunity*) dan tantangan (*Threats*). Dari pengamatan langsung ke lapangan serta penggalian informasi kepada pemilik dan perwakilan DPMPTSP Kabupaten Badung, Tim Kajian merumuskan beberapa poin-poin yang menjadi kekuatan, kelemahan, peluang dan tantangan diantaranya:

1. Kekuatan

Yang menjadi faktor kekuatan dalam rencana proyek ini adalah:

- Kebutuhan akan rumah produksi pengolahan pakan tenun yang cukup tinggi
- Jarak rencana proyek rumah produksi dengan lokasi penenunan sangat dekat.
- Telah memiliki pangsa pasar tenun yang pasti.

2. Kelemahan

- Perlu pelatihan sumber daya manusia yang cukup intensif

3. Peluang

- Intervensi kebijakan penggunaan pakaian endek memberi peluang permintaan akan pakan dan tenun endek makin meningkat.
- Terciptanya lapangan pekerjaan baru.
- Upaya pengembangan peluang usaha yang sejalan dengan pembertahanan kebudayaan bali.

4. Ancaman

- Kondisi Pandemi yang masih melanda Bali serta menghantam dunia pariwisata sehingga membutuhkan promosi yang gencar.

#### 5.3.4 ANALISA PASAR

Penanaman Modal dalam bentuk investasi pada bidang usaha rumah produksi pengolahan pakan tenun menjadi cukup menarik, karena tidak saja berpotensi menjadi sumber penghasilan namun turut menghadirkan solusi akan kebutuhan pakan dan benang yang dekat dengan para pengrajin di wilayah Badung khususnya di Kecamatan Abiansemal.

#### 5.3.5 ANALISA BIAYA

Dalam melakukan perhitungan kelayakan investasi, Tim Kajian terlebih dahulu melaksanakan pengamatan lapangan di lokasi sekitar proyek dan tepat di titik lokasi rencana proyek. Dari hasil kunjungan tersebut, Tim melaksanakan wawancara terhadap kebutuhan biaya investasi yang diperlukan, rencana kasar imajinasi desain proyek serta biaya-biaya yang muncul dari proyek tersebut. Adapun rencana

kebutuhan biaya investasi yang diperlukan untuk membangun Pondok Wisata dan Restoran tersebut disajikan seperti Tabel 5.8 dibawah ini.

**Tabel 5. 8 Biaya Investasi Rumah Produksi Pengolahan Benang Pakan**

| No           | Uraian                     | Jumlah | Unit | Harga (Rp)  | Total (Rp)           |
|--------------|----------------------------|--------|------|-------------|----------------------|
| 1            | Sewa Lahan                 | 2      | are  | 20.000.000  | 1.200.000.000        |
| 2            | Biaya Fisik dan Bangunan   | 1      | unit | 500.000.000 | 500.000.000          |
| 3            | Peralatan dan Perlengkapan | 10     | unit | 7.000.000   | 70.000.000           |
| <b>Total</b> |                            |        |      |             | <b>1.770.000.000</b> |

Tanah yang digunakan untuk rencana pembangunan proyek berstatus tanah pribadi dengan luas lahan yang dimiliki serta disiapkan adalah seluas 2 are dengan harga sewanya sebesar Rp. 20 juta per are per tahun (dengan asumsi sewa selama 30 tahun). Tabel 5.1 di atas memperlihatkan estimasi investasi awal yang dibutuhkan adalah sebesar Rp. 1,770 miliar. Selanjutnya, biaya-biaya yang timbul dalam proyeksi keuangan ini terdiri dari biaya yang bersifat tetap dan bersifat variabel. Tabel 5.9 dibawah ini akan memperlihatkan penyajian komposisi biaya tetap yang muncul dan menjadi beban usaha setiap bulannya, seperti: gaji tetap, biaya *maintenance*, biaya listrik, dan biaya air.

**Tabel 5. 9 Biaya Tetap Tahunan dalam Satu Tahun**

| No                 | Uraian                   | Jumlah | Unit  | Harga (Rp) | Unit      | Biaya (Rp) per Tahun |
|--------------------|--------------------------|--------|-------|------------|-----------|----------------------|
| 1                  | Kepala Produksi          | 1      | orang | 5.000.000  | perbulan  | 60.000.000           |
| 2                  | Gaji Accounting          | 1      | orang | 3.500.000  | per bulan | 42.000.000           |
| 3                  | Gaji Marketing           | 1      | orang | 3.500.000  | per bulan | 42.000.000           |
| 4                  | Gaji tenaga kerja tetap  | 10     | orang | 2.900.000  | perbulan  | 348.000.000          |
| 5                  | Biaya perawatan bangunan | -      | -     | 10.000.000 | perbulan  | 120.000.000          |
| 7                  | Biaya Listrik            | -      | -     | 5.000.000  | perbulan  | 60.000.000           |
| 8                  | Biaya Air                | -      | -     | 3.000.000  | perbulan  | 36.000.000           |
| <b>Total Biaya</b> |                          |        |       |            |           | <b>708.000.000</b>   |

Dalam periode tahun berjalan proyeksi biaya tidak saja didominasi oleh unsur-unsur yang bersifat tetap, namun juga *variable*. Artinya bahwa besaran nominal yang dikeluarkan dipengaruhi oleh banyak tidaknya tamu yang menginap atau besar kecilnya nilai pendapatan operasional departemen. Adapun contoh beban operasional yang bersifat variabel diantaranya seperti: biaya kesejahteraan karyawan yang diasumsikan 15% dari gaji tetap, dan biaya produksi sebesar 30% dari pendapatan. Adapun penyajian biaya variabel pada satu tahun awal seperti pada Tabel 5.10 dibawah ini.



Tabel 5. 10 Biaya Variabel Tahunan

| No    | Uraian                        | Tarif | Asumsi     | Tahun I     | Tahun II    | Tahun III   | Tahun IV    | Tahun V     | Tahun VI    | Tahun VII   | Tahun VIII  |
|-------|-------------------------------|-------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1     | Biaya produksi pakan dan lusi | 30%   | Pendapatan | 288.000.000 | 432.000.000 | 576.000.000 | 666.000.000 | 666.000.000 | 783.000.000 | 783.000.000 | 783.000.000 |
| 2     | Biaya kesejahteraan karyawan  | 15%   | Gaji       | 73.800.000  | 74.538.000  | 75.283.380  | 76.036.214  | 76.796.576  | 77.564.542  | 78.340.187  | 79.123.589  |
| Total |                               |       |            | 361.800.000 | 506.538.000 | 651.283.380 | 742.036.214 | 742.796.576 | 860.564.542 | 861.340.187 | 862.123.589 |

### 5.3.6 ANALISA KEUANGAN

Analisa terhadap proyeksi keuangan dan keputusan investasi melalui indikator IRR dan BEP terhadap rencana proyek diawali dengan perhitungan dan penyajian terhadap proyeksi pendapatan dan proyeksi laba rugi. Adapun estimasi proyeksi pendapatan proyek dalam delapan tahun kedepan tertera pada Tabel 5.11 dibawah ini.

Tabel 5. 11 Proyeksi Pendapatan Delapan Tahun Kedepan

| NO               | URAIAN   | Asumsi    | Tahun I     | Tahun II      | Tahun III     | Tahun IV      | Tahun V       | Tahun VI      | Tahun VII     | Tahun VIII    |
|------------------|--|-----------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 1                | Pendapatan Pakan Benang (per 70 meter)<br><i>-Dengan asumsi per mesin menghasilkan 5 pakan di dua tahun keempat</i><br><i>-Dengan harga per pakan Rp.2,5 juta (70meter)</i>      | 2<br>awal | 600.000.000 | 900.000.000   | 1.200.000.000 | 1.500.000.000 | 1.500.000.000 | 1.890.000.000 | 1.890.000.000 | 1.890.000.000 |
| 2                | Pendapatan Benang Lusi (per 70 meter)<br><i>-Dengan asumsi per mesin sebulan menghasilkan 5 lusi di dua tahun keempat</i><br><i>-Dengan harga per lusi Rp.1,5 juta (70meter)</i> | 2<br>awal | 360.000.000 | 540.000.000   | 720.000.000   | 720.000.000   | 720.000.000   | 720.000.000   | 720.000.000   | 720.000.000   |
| Total Pendapatan |  |           | 960.000.000 | 1.440.000.000 | 1.920.000.000 | 2.220.000.000 | 2.220.000.000 | 2.610.000.000 | 2.610.000.000 | 2.610.000.000 |

Berdasarkan dua data diatas, Tim Kajian melakukan perhitungan analisa investasi menggunakan indikator BEP dan IRR sesuai dengan perhitungan Tabel 5.12 dan Tabel 5.13 dibawah ini.

Tabel 5. 12 Perhitungan BEP Proyek

| URAIAN                   | Tahun I       | Tahun II      | Tahun III     | Tahun IV      | Tahun V       | Tahun VI      | Tahun VII     | Tahun VIII    |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Biaya Tetap              | 708.000.000   | 715.080.000   | 722.230.800   | 729.453.108   | 736.747.639   | 744.115.115   | 751.556.267   | 759.071.829   |
| Biaya Variabel           | 361.800.000   | 506.538.000   | 651.283.380   | 742.036.214   | 742.796.576   | 860.564.542   | 861.340.187   | 862.123.589   |
| Pendapatan               | 960.000.000   | 1.440.000.000 | 1.920.000.000 | 2.220.000.000 | 2.220.000.000 | 2.610.000.000 | 2.610.000.000 | 2.610.000.000 |
| Break Even Point ( Rp. ) | 1.136.208.626 | 1.103.114.214 | 1.092.980.981 | 1.095.687.130 | 1.107.213.626 | 1.110.152.674 | 1.121.751.550 | 1.133.476.865 |

Tabel 5. 13 Perhitungan IRR Proyek

| URAIAN                        | Tahun I         | Tahun II      | Tahun III     | Tahun IV      | Tahun V       | Tahun VI        | Tahun VII       | Tahun VIII      |
|-------------------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Investasi                     | (1.770.000.000) |               |               |               |               |                 |                 |                 |
| Laba ( Rugi ) Bersih          | (109.800.000)   | 218.382.000   | 546.485.820   | 748.510.678   | 740.455.785   | 1.005.320.343   | 997.103.546     | 988.804.582     |
| Total                         | (1.879.800.000) | 218.382.000   | 546.485.820   | 748.510.678   | 740.455.785   | 2.521.265.996   | 2.211.680.533   | 2.203.381.568   |
| Internal Rate of Return (IRR) | 7%              |               |               |               |               |                 |                 |                 |
| Sisa Investasi                | 1.879.800.000   | (218.382.000) | (546.485.820) | (748.510.678) | (740.455.785) | (2.521.265.996) | (2.211.680.533) | (2.203.381.568) |
| Pay Back Period ( Bulan )     | 35              |               |               |               |               |                 |                 |                 |
| Pay Back Period ( Tahun )     | 2,9             |               |               |               |               |                 |                 |                 |

Berdasarkan analisa di atas, maka dapat disimpulkan bahwa IRR sebesar 7 % berada diatas tingkat suku bunga deposito (4,75% - tingkat suku bunga Bank Indonesia), berarti Investasi layak dilakukan dengan waktu pengembalian 35 bulan.

# KABUPATEN DENPASAR

## Creative & Innovation Hub

Sebagai Penunjang Konsep Techno-Tourism  
Pada Kawasan Pulau Serangan, Kota Denpasar



## 5.4 ANALISA KELAYAKAN INVESTASI DI KOTA DENPASAR

### 5.4.1. SEKILAS KOTA DENPASAR

Wilayah Kota Denpasar sebagai ibu kota Provinsi Bali merupakan wilayah Sarbagita yang masuk dalam kawasan perkotaan dengan jumlah penduduk yang cukup padat. Secara geografis, Kota Denpasar terletak di antara 08'35'31"-08'44'49" Lintang Selatan (LS) dan 115'10'23"-115'16'27" Bujur Timur (BT). Topografi medan Kota Denpasar secara umum miring ke arah selatan dengan ketinggian berkisar antara 0 - 75 meter di atas permukaan air laut. Sedangkan morfologi landai dengan kemiringan lahan sebagian besar berkisar diantara 0 - 5%, namun dibagian tepi kemiringannya mencapai 15%. Iklim di Kota Denpasar sepanjang tahun berlangsung dua musim, yakni musim kemarau dan musim hujan. Musim kemarau dengan angin timur berlangsung dari bulan Mei hingga bulan September, sedangkan musim hujan dengan angin barat berlangsung dari bulan Oktober sampai dengan bulan April. Curah hujan rata-rata pada bulan Oktober hingga bulan April sekitar 297 mm, sedangkan pada bulan Mei hingga bulan September sekitar 6 mm.

Posisi Kota Denpasar berbatasan dengan Kabupaten Badung di sebelah utara, barat, dan selatan, serta berbatasan dengan Kabupaten Gianyar dan Selat Badung di sebelah timur. Posisi ini sangat strategis, bagi dari segi ekonomi maupun kepariwisataan, karena Kota Denpasar menjadi titik sentral berbagai kegiatan sekaligus menjadi penghubung kabupaten lainnya. Adapun luas wilayah Kota Denpasar setelah memperoleh tambahan daratan dari hasil reklamasi pantai Serangan seluas 380 Ha adalah 127,78 Km<sup>2</sup> atau 12.778 Ha sehingga menjadi daerah dengan luas wilayah yang terkecil dibandingkan dengan Kabupaten lainnya di Provinsi Bali. Sementara itu, jika dibandingkan dengan luas keseluruhan pulau Bali, luas wilayah Kota Denpasar berkisar 2,18% dari keseluruhan luas wilayah Pulau Bali yakni 563.286,40 Ha.

Secara administrasi, Kota Denpasar dibagi menjadi 4 (empat) wilayah kecamatan dengan luas wilayah masing-masing sebagai berikut, (1) Denpasar Timur dengan luas wilayah 2.230 Ha; (2) Denpasar Selatan dengan luas wilayah 4.993 Ha; (3) Denpasar Barat dengan luas wilayah 2.407 Ha; dan (4) Denpasar Utara dengan luas wilayah 3.139 Ha. Secara umum kondisi alam di Kota Denpasar merupakan dataran yang landai dan tidak memiliki perbukitan atau pegunungan seperti halnya kabupaten lainnya di Bali. Oleh karena itu, gambaran alam Kota Denpasar menunjukkan dataran yang dibatasi oleh pantai dan lautan di sebelah timur dan selatan. Selain itu, juga terdapat beberapa aliran sungai yang melintasi Kota Denpasar, walaupun ada beberapa diantaranya sebagian sungai hanya mengalirkan air pada musim hujan.

Sedangkan demografis Kota Denpasar menunjukkan bahwa peningkatan jumlah penduduk setiap tahunnya kian meningkat, hal ini dapat disimak pada angka statistik yang di keluarkan oleh Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Denpasar pada Tahun 2020 mencapai 725.314 Jiwa dengan perincian per kecamatan meliputi (1) Kecamatan Denpasar Selatan 217.100 Jiwa; (2) Kecamatan Denpasar Timur 128.276 Jiwa; (3) Kecamatan Denpasar Barat 206.958 Jiwa; dan (4) Kecamatan Denpasar Utara 172.980 Jiwa. Sedangkan angka statistik terakhir yang dirilis oleh BPS per Tahun 2021 menunjukkan adanya peningkatan laju pertumbuhan penduduk yang mencapai angka 726.599 Jiwa yang terinci dalam masing-masing kecamatan (1) Kecamatan Denpasar Selatan sebanyak 217.485 Jiwa; (2) Kecamatan Denpasar Timur dengan jumlah 128.503 Jiwa; (3) Kecamatan Denpasar Barat dengan jumlah 207.325 Jiwa; dan (4) Kecamatan Denpasar Utara sebanyak 173.286 Jiwa. Data tersebut menunjukkan bahwa dari masing-masing wilayah kecamatan di Kota Denpasar dari Tahun 2020-2022 laju pertumbuhan penduduk di Kota Denpasar mengalami peningkatan sebanyak 0,24%. Hal ini menandakan pertumbuhan jumlah penduduk di daerah perkotaan khususnya di daerah Kota Denpasar sebagai ikon kota yang tidak terlepas dengan masifnya pembangunan dan pertumbuhan ekonomi.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Denpasar pada Tahun 2018 mencapai Rp. 940.110.335. pendapatan asli daerah Kota Denpasar sempat mengalami peningkatan pada Tahun 2019 dengan mencapai angka Rp. 1.010.779.481, sedangkan pada Tahun 2020 yang memasuki masa pandemi covid-19 angka tersebut kian menurun menempati angka Rp. 731.261.281. Pentingnya suatu peran lapangan usaha untuk menunjang perekonomian khususnya dalam memproduksi barang dan jasa sangat menentukan struktur ekonomi suatu daerah. Struktur ekonomi tersebut sesungguhnya membentuk nilai tambah yang dihasilkan dari suatu lapangan usaha yang pada berikutnya menggambarkan seberapa besar ketergantungan suatu daerah terhadap kemampuan berproduksi Dari setiap lapangan usaha. Berdasarkan Badan Statistik Kota Denpasar (2021:77) menerangkan bahwa selama lima tahun terakhir (2017-2021) struktur perekonomian Kota Denpasar didominasi oleh 5 (lima) kategori lapangan usaha, diantaranya: (1) Penyedia Akomodasi dan Makan-Minum; (2) Jasa Pendidikan; (3) Konstruksi; (4) Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor; dan (5) Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan. Hal ini dapat dilihat dari peranan masing-masing lapangan usaha terhadap pembentukan PDRB Denpasar.

Lebih lanjut dijelaskan peranan terbesar dalam pembentukan PDRB Denpasar pada Tahun 2021 dihasilkan oleh lapangan usaha penyedia Akomodasi dan Makan-Minum, yaitu mencapai 19,01% (angka ini menurun dari 21,37% pada Tahun 2020). Selanjutnya lapangan usaha Jasa Pendidikan 13,03% (naik dari 12,74% pada Tahun 2020), disusul dengan lapangan usaha konstruksi 12,12% (naik dari 11,11% pada Tahun 2021). Berikutnya lapangan usaha Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor sebesar 9,88% (turun dari 9,97% pada Tahun 2020), dan lapangan usaha Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan sebesar 7,39% (naik dari 7,06% pada Tahun 2020). Berdasarkan dari kelima lapangan usaha tersebut, peningkatan peranan diamali oleh Jasa Pendidikan, Konstruksi, dan Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan. Sedangkan lapangan usaha Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor dan Penyediaan Akomodasi dan Makan-Minum peranannya berfluktuasi namun cenderung menurun. Dampak dari penurunan ini tidak terlepas dari keadaan sosial yang disebabkan oleh pandemi covid-19 yang melumpuhkan berbagai sektor perekonomian besar di Bali. Padahal sesungguhnya penopang terbesar sektor pendapatan di Kota Denpasar berasal dari sektor penyedia akomodasi dan makan-minum. Begitu juga dengan pajak menjadi hal yang terpending dalam menyumbang sektor pendapatan di Kota Denpasar. Hal ini pula tidak terlepas dari peranan pariwisata yang secara serius mempengaruhi sektor-sektor pendapatan di Kota Denpasar seperti yang berasal dari penyedia akomodasi dan makan-minum.

#### **5.4.2 PROFIL USULAN PROYEK**

Wilayah Kota Denpasar yang menjadi destinasi wisata unggulan adalah wilayah Kota Denpasar bagian selatan, yakni berada di daerah Kecamatan Denpasar Selatan. Kecamatan Denpasar Selatan memiliki luas wilayah 44,99 Km<sup>2</sup>, atau 4.999,00 Ha, yang merupakan tambahan dari reklamasi pantai Serangan. Tata letak kecamatan Denpasar Selatan memiliki batas-batas diantaranya: sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Denpasar Barat dan Denpasar Timur; sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Kuta dan Denpasar Barat; sebelah selatan berbatasan dengan Samudra Indonesia; dan sebelah timur berbatasan dengan Selat Badung. Secara administrasi wilayah Kecamatan Denpasar Selatan dibagi menjadi Desa dan Kelurahan.

Pada wilayah yang masuk dalam kategori Desa meliputi (1) Desa Sanur Kaja dengan 7 (tujuh) Dusun, luas 269,00 Ha; (2) Desa Sanur Kauh dengan 11 (sebelas) Dusun, luas wilayah 402.00 Ha; (3) Desa Sidakarya dengan 12 (dua belas) dusun, luas wilayah 389,00 Ha; (4) Desa Pemogan dengan 13 (tiga belas) Dusun luas wilayah 971,00 Ha. Sedangkan wilayah dalam kategori Kelurahan meliputi (1)

Kelurahan Sanur dengan 9 (Sembilan) Lingkungan, luas wilayah 402,00 Ha; (2) Kelurahan Renon dengan 5 (lima) Lingkungan, luas wilayah 254,00 Ha; (3) Kelurahan Panjer 9 (sembilan) Lingkungan dengan luas wilayah 359,00 Ha; (4) Kelurahan Sesetan dengan 14 (empat belas) Lingkungan, luas wilayah 739,00 Ha; (5) Kelurahan Pedungan dengan 14 (empat belas) Lingkungan, luas wilayah 749,00 Ha; dan (6) Kelurahan Serangan dengan 7 (tujuh) Lingkungan, luas wilayah 481,00 Ha. Disamping itu pula terdapat 11 Desa Adat dengan 87 Banjar Adat. begitu pula dengan Desa Dinas terdapat Banjar Adat yang masing-masing terdiri dari beberapa Banjar Adat yang selalu bersinergi di dalam melaksanakan kegiatan-kegiatan sosial sehingga tidak tumpang tindih dalam struktur kesosialan. Hal ini pula menunjukkan adanya keserasian dan sistem kerja sosial yang saling mendukung. Khususnya pada wilayah Kelurahan Serangan yang merupakan proyek reklamasi Bali Trurtle Island Development (BTID) yang menjadi pengelola pada Tahun 1995-1998.

Upaya terus dilakukan oleh BTID untuk membangun proyek yang direncanakan menjadi kawasan pariwisata modern. Pada Tahun 2019, BTID memulai kerja sama dengan Kura-Kura Bali dengan berupaya menggarap pembangunan kawasan wisata modern. adapun capaian yang hendak diutamakan sebagai prinsip pembangunan destinasi pariwisata modern ini tidak terlepas dengan adanya wacana ramah lingkungan, mengolah energy, memperbaiki ekosistem yang diduga rusak karena reklamasi. Prinsipnya penekanan yang diutamakan adalah berbasis Tri Hita Karana sebagai landasan filosofis kebudayaan Bali dengan nama "Island of Happiness". Serangan sebagai salah satu wilayah di Kota Denpasar telah ditetapkan menjadi desa wisata sejak tahun 2015 melalui penetapan SK. Walikota No. 188.45/472/HK/2015 tentang penetapan desa wisata di Kota Denpasar.

Geografis Desa Serangan ini menjadi suatu hal yang strategis dalam pembangunan pariwisata di daerah tersebut, hal ini lebih kepada posisi segitiga emas yang dimiliki yang meliputi wilayah Sanur, Nusa Dua, dan Kuta menjadi akses menjangkau keberadaan salah satu Pulau kecil di Bali ini sangat mudah bagi para wisatawan. Luas wilayah yang dimiliki oleh Kelurahan Serangan mencapai 481 Ha, yang terbagi menjadi dua daerah, *pertama*, milik *Bali Trurtle Island Develoment* (BTID) dan *kedua* milik Desa Adat Serangan. Ditinjau dari aspek kebijakan pembangunan wilayah Pulau serangan ditetapkan sebagai kawasan yang strategis diantaranya (1) sebagai bagian dari Kawasan Strategis Nasional (KSN) Kawasan Perkotaan Sarbagita; (2) Sebagai bagian dari Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) Kuta-Sanur-Nusa Dua dan sekitarnya; (3) sebagai bagian dari Kawasan Strategis Provinsi yakni Kawasan Strategis Pariwisata Sanur; dan (4) Pulau Serangan ditetapkan sebagai

Kawasan Strategis Kota Denpasar yang memiliki kepentingan signifikan dalam aspek perekonomian kota dan wilayah. Dengan demikian, kawasan Serangan menjadi salah satu destinasi wisata yang cukup populer bagi para wisatawan.



Dalam Peta Jalan Transformasi Ekonomi Kerthi Bali yang diluncurkan Bappenas RI, Pulau Serangan sendiri masuk sebagai Kawasan Unggulan di Provinsi Bali. Bagian pertama dari kawasan serangan saat ini dihuni oleh masyarakat di mana di dalamnya terdapat Pura Sakenan sebagai salah satu pura utama di Bali, serta masjid pertama di Bali sehingga memiliki potensi pengembangan warisan budaya. Bagian kedua adalah kawasan seluas 500 Ha yang saat ini sedang dalam tahap penataan lahan. Kawasan seluas 500 Ha ini akan dikembangkan untuk *eco-tourism*, *edu-tourism*, *medical-tourism*, dan *techno-tourism* dengan mengutamakan jalur non kendaraan bermotor, area hijau, penggunaan energi terbarukan, dan pengolahan limbah yang efektif. Sebagai salah satu pendukung konsep pariwisata berkelanjutan, kawasan *Kura-Kura Island* ini disiapkan untuk menjadi *showcase* pengembangan *Bali Smart Island*. Oleh karenanya Tim Kajian mencoba untuk merumuskan model usulan proyek investasi "***Creative and Techno Hub***"- ***sebagai Pusat Inovasi dan Kreativitas termasuk didalamnya fasilitas-fasilitas penunjang lainnya***" Tim Kajian melaksanakan kunjungan lapangan ke Kawasan



Serangan serta diterima oleh Deputi GM Licencing dan Litigasi. Dari wawancara mendalam tidak banyak informasi yang dapat diperoleh utamanya berkenaan dengan harga sewa lahan ataupun harga beli lahan di kawasan tersebut. Hanya saja, informan memberikan gambaran bahwa kawasan ditawarkan dijual ke investor per lot. Dengan luasan per lot seluas 5 hektar. Lebih lanjut, diinformasikan bahwa sebagai nilai perbandingan harga pasaran tanah di Desa Serangan per arenya sebesar Rp. 1 miliar.

Rencana pembangunan proyek *Creative and Techno Hub* berisikan beberapa fasilitas diantaranya: *co-working space*, *open stage*, *bar & restaurant*, galeri seni, pameran produk kreatif dan UMKM, serta pelayanan publik lainnya. Pendapatan yang diprediksi akan masuk bersumber dari penjualan makanan dan minuman, pendapatan bioskop, sewa *stage*, *event*, sewa stand seni dan produk UMKM. Di lahan seluas 5ha, tidak semuanya akan dibangun bangunan karena konsep *Creative and Techno Hub* ini akan dikelilingi dengan ruang terbuka hijau berisikan pohon-pohon besar. Ruang terbuka layaknya hutan yang mengelilingi lokasi Proyek tersebut tidak saja sebagai cerminan konsep *eco-tourism*, namun juga bisa sebagai ruang riset dan pengembangan bagi para akademisi dan industri.

### 5.4.3 ULASAN SWOT

Ulasan SWOT adalah analisis kondisi internal maupun eksternal suatu organisasi yang selanjutnya akan digunakan sebagai dasar untuk merancang strategi dan program kerja termasuk didalamnya menambah informasi selain analisa keuangan dalam pengambilan keputusan investasi. Analisis internal meliputi peniaian terhadap faktor kekuatan (*Strength*) dan kelemahan (*Weakness*). Sementara, analisis eksternal mencakup faktor peluang (*Opportunity*) dan tantangan (*Threats*). Dari pengamatan serta penggalian informasi lapangan bersama perwakilan DPMPSTSP Kota Denpasar, Tim Kajian merumuskan beberapa poin-poin yang menjadi kekuatan, kelemahan, peluang dan tantangan diantaranya:

#### 1. Kekuatan

Yang menjadi faktor kekuatan dalam rencana proyek ini adalah:

- Keindahan alam pantai serangan serta fasilitas penunjang kawasan unggulan serangan yang konsepnya akan selaras dengan model *eco*, *edu*, *medical* dan *techno-tourism*.
- Jarak yang dekat dengan pusat Bandara I Gusti Ngurah Rai serta tidak jauh dari Pusat Kota.
- Rancangan konsep yang berada ditengah pepohonan-pepohonan besar.

## 2. Kelemahan

- Belum banyak infrastruktur pendukung dibangun di dalam kawasan.
- Investasi dengan pembelian 5 hektar tanah (1 lot) terlalu besar nilainya jika hanya dibangun kawasan techno and creative hub saja. Sehingga diperlukan akomodasi penunjang lainnya di tanah seluas 5 hektar tersebut.

## 3. Peluang

- Kawasan Unggulan Serangan leleh masuk pada dokumen Peta Jalan Transformasi Ekonomi Kerthi Bali.
- Beberapa kali event penting dan tamu kenegaraan pernah berkunjung kesana.
- Menjadi model baru pengembangan ekonomi kreatif dan daya saing inovasi yang sejalan dengan perkembangan transformasi digital.
- Mendorong tumbuhnya pendapatan daerah, pendapatan asli desa serta pembukaan lapangan pekerjaan baru di Kabupaten Jembrana.

## 4. Ancaman

- Kondisi Pandemi yang masih melanda Bali serta menghantam dunia pariwisata, sehingga membutuhkan promosi yang gencar untuk menggaet investor.

### 5.4.4. ANALISA PASAR

Penanaman Modal dalam bentuk investasi pada bidang usaha *Creative and Techno Hub* ini menjadi sangat menarik karena tidak saja menjadi satu-satunya model pengembangan wisata edukasi, namun juga merpresentasikan pusat kreativitas baru berbasis teknologi digital. Peluang usaha di bidang ini juga dipengaruhi oleh banyaknya kunjungan wisatawan ke Kota Denpasar. Dari data Dinas Pariwisata Kota Denpasar, selama Tahun 2017 hingga 2019 kunjungan wisatawan domestik dan mancanegara ke Daya Tarik Wisata di Kota Denpasar terus mengalami peningkatan. Walau terjadi penurunan sebesar 77,90 dari Tahun 2019 menuju Tahun 2020, namun pada Tahun 2021 tidak terlalu mengalami penurunan drastis. Lama rata-rata tamu yang menginap di Kota Denpasar selama Tahun 2021 pun adalah 2,21 hari. Optimisme akan pemulihan pariwisata semakin tampak tatkala mobilitas wisata selama bulan lebaran mengalami peningkatan. Selain itu vaksinasi di Bali yang telah mencapai diatas 80% membawa semangat akan bangkitnya kembali sektor pariwisata.

Selain wisatawan domestik dan mancanegara, target pasar pada rencana proyek atau pembangunan *Creative and Techno Hub* ini adalah para penduduk /

masyarakat Bali yang ingin menikmati alam Serangan, yang ingin pula melihat-lihat produk-produk kerativitas dan inovasi. Dengan *open stage* yang baik, event entertainment rutin dan berkala juga menambah daya tarik untuk mengunjungi *creative and techno park* ini.

#### 5.4.5 ANALISA BIAYA

Dalam melakukan perhitungan kelayakan investasi, Tim Kajian terlebih dahulu melaksanakan pengamatan lapangan di lokasi sekitar proyek dan tepat di titik lokasi rencana proyek. Dari hasil kunjungan tersebut, Tim melaksanakan wawancara terhadap bentuk investasi yang diperlukan, rencana kasar imajinasi desain proyek serta biaya-biaya yang muncul dari proyek tersebut. Adapun rencana kebutuhan biaya investasi yang diperlukan untuk membangun *Creative & Techno Hub* tersebut disajikan seperti Tabel 5.14 dibawah ini.

**Tabel 5. 14 Biaya Investasi Creative & Techno Hub**

| No           | Uraian                                  | Jumlah | Unit | Harga (Rp)      | Total (Rp)             |
|--------------|---|--------|------|-----------------|------------------------|
| 1            | Beli Lahan                              | 1      | lot  | 500.000.000.000 | 500.000.000.000        |
| 2            | Biaya Proyek dan Fisik Bangunan         | 1      | unit | 3.500.000.000   | 3.500.000.000          |
| 3            | Furniture                               | 1      | set  | 500.000.000     | 500.000.000            |
| 4            | Equipment Bar dan Restoran              | 1      | set  | 250.000.000     | 250.000.000            |
| 5            | Penyediaan Sstem Informasi dan jaringan | 1      | set  | 200.000.000     | 200.000.000            |
| 6            | Kebun                                   | 400    | are  | 500.000         | 200.000.000            |
| <b>Total</b> |   |        |      |                 | <b>504.650.000.000</b> |

Tanah yang digunakan untuk rencana pembangunan proyek tersebut berstatus hasil reklamasi BTID. Dari wawancara informan didapat informasi bahwa lahan dijual per lot. Dengan luasan 1 lot sama dengan 5 hektar dan estimasi harga jual 1 miliar per are. Tabel 5.15 di atas memperlihatkan estimasi investasi awal yang dibutuhkan adalah sebesar Rp. 504,650 miliar. Selanjutnya, biaya-biaya yang timbul dalam proyeksi keuangan ini terdiri dari biaya yang bersifat tetap dan bersifat variabel. Tabel 5.15 dibawah ini akan memperlihatkan penyajian komposisi biaya tetap yang muncul dan menjadi beban usaha setiap bulannya, seperti: gaji tetap, biaya *maintenance*, biaya listrik, biaya air, dan biaya telepon termasuk internet didalamnya.

**Tabel 5. 15 Biaya Tetap Tahunan dalam Satu Tahun**

| No                 | Uraian                     | Jumlah | Unit  | Harga (Rp) | Unit      | Biaya (Rp) per Tahun |
|--------------------|----------------------------|--------|-------|------------|-----------|----------------------|
| 1                  | Gaji Manajer               | 1      | orang | 10.000.000 | perbulan  | 120.000.000          |
| 2                  | Gaji Accounting            | 3      | orang | 5.000.000  | per bulan | 180.000.000          |
| 3                  | Gaji Marketing             | 3      | orang | 4.000.000  | per bulan | 144.000.000          |
| 4                  | Gaji tenaga kerja tetap    | 50     | orang | 3.500.000  | perbulan  | 2.100.000.000        |
| 5                  | Biaya perawatan bangunan   | -      | -     | 30.000.000 | perbulan  | 360.000.000          |
| 7                  | Biaya Listrik              | -      | -     | 70.000.000 | perbulan  | 840.000.000          |
| 8                  | Biaya Air                  | -      | -     | 30.000.000 | perbulan  | 360.000.000          |
| 9                  | Biaya Telepon dan Jaringan | -      | -     | 20.000.000 | perbulan  | 240.000.000          |
| <b>Total Biaya</b> |                            |        |       |            |           | <b>4.344.000.000</b> |

Dalam periode tahun berjalan proyeksi biaya tidak saja didominasi oleh unsur-unsur yang bersifat tetap, namun juga *variable*. Artinya bahwa besaran nominal yang

dikeluarkan dipengaruhi oleh banyak tidaknya tamu yang menginap atau besar kecilnya nilai pendapatan operasional departemen. Adapun contoh beban operasional yang bersifat variabel diantaranya seperti: biaya kesejahteraan karyawan yang diasumsikan 15% dari gaji tetap, biaya makanan dan minuman sebesar 24% dari penjualan makanan dan biaya minuman. Selain itu, terdapat pula biaya aktivitas yang diasumsikan sebesar 20% dari penjualan aktivitas lainnya. Adapun penyajian biaya variabel pada satu tahun awal seperti pada Tabel 5.15. dibawah ini.

**Tabel 5. 16 Biaya Variabel Tahunan**

| No           | Uraian                       | Tarif | Asumsi               | Tahun I              | Tahun II           | Tahun III            | Tahun IV             | Tahun V              | Tahun VI             | Tahun VII            | Tahun VIII           |
|--------------|------------------------------|-------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1            | Biaya Makanan dan minuman    | 24%   | Food & Beverage Sale | 583.200.000          | 518.400.000        | 1.036.800.000        | 1.296.000.000        | 1.814.400.000        | 1.814.400.000        | 1.814.400.000        | 1.814.400.000        |
| 2            | Beban Kesejahteraan Karyawan | 15%   | Gaji                 | 381.600.000          | 385.416.000        | 389.270.160          | 393.162.862          | 397.094.490          | 401.065.435          | 405.076.089          | 409.126.850          |
| 3            | Beban Departemen Lainnya     | 20%   | other sales          | 48.600.000           | 43.200.000         | 86.400.000           | 108.000.000          | 151.200.000          | 151.200.000          | 151.200.000          | 151.200.000          |
| <b>Total</b> |                              |       |                      | <b>1.013.400.000</b> | <b>947.016.000</b> | <b>1.512.470.160</b> | <b>1.797.162.862</b> | <b>2.362.694.490</b> | <b>2.366.665.435</b> | <b>2.370.676.089</b> | <b>2.374.726.850</b> |

#### 5.4.6 ANALISA KEUANGAN

Analisa terhadap proyeksi keuangan dan keputusan investasi melalui indikator IRR dan BEP terhadap rencana proyek *Creative & Techno Hub* ini diawali dengan perhitungan dan penyajian terhadap proyeksi pendapatan, proyeksi laba rugi dan proyeksi neraca. Adapun estimasi proyeksi pendapatan proyek dalam lima tahun kedepan tertera pada Tabel 5.17 dan Tabel 5.18 dibawah ini.

**Tabel 5. 17 Proyeksi Pendapatan Delapan Tahun Kedepan**

| NO | URAIAN                                   | Unit | Tahun I              | Tahun II             | Tahun III            | Tahun IV             | Tahun V              | Tahun VI             | Tahun VII            | Tahun VIII           |
|----|--|------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1  | Restoran dan Coworking Space             |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - Kursi                                  | 300  | 300                  | 300                  | 300                  | 300                  | 300                  | 15                   | 15                   | 15                   |
|    | Jumlah hari per tahun                    | 30   | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  |
| 2  | Tingkat kunjungan:                       |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - restoran dan coworking space           |      | 15%                  | 20%                  | 40%                  | 50%                  | 70%                  | 70%                  | 70%                  | 70%                  |
| 3  | Kursi Yang Terisi per Tahun              |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - Restoran dan Coworking Space           |      | 16.200               | 21.600               | 43.200               | 54.000               | 75.600               | 75.600               | 75.600               | 75.600               |
|    | Total Hunian Kamar                       |      | 16.200               | 21.600               | 43.200               | 54.000               | 75.600               | 75.600               | 75.600               | 75.600               |
| 4  | Rata-Rata <i>spending money</i> per tamu |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - Restoran dan coworking space           |      | 150.000              | 100.000              | 100.000              | 100.000              | 100.000              | 100.000              | 100.000              | 100.000              |
| 5  | Pendapatan (Rp)                          |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - Restoran dan Coworking Space           |      | 2.430.000.000        | 2.160.000.000        | 4.320.000.000        | 5.400.000.000        | 7.560.000.000        | 7.560.000.000        | 7.560.000.000        | 7.560.000.000        |
|    | <b>Total Pendapatan Kamar</b>            |      | <b>2.430.000.000</b> | <b>2.160.000.000</b> | <b>4.320.000.000</b> | <b>5.400.000.000</b> | <b>7.560.000.000</b> | <b>7.560.000.000</b> | <b>7.560.000.000</b> | <b>7.560.000.000</b> |

**Tabel 5. 18 Proyeksi Total Pendapatan dari Seluruh Aktivitas**

| NO | URAIAN  | Asumsi     | Tahun I               | Tahun II              | Tahun III             | Tahun IV              | Tahun V               | Tahun VI              | Tahun VII             | Tahun VIII            |
|----|---|------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1  | Total Pendapatan Restoran dan Coworking Space   |            | 2.430.000.000         | 2.160.000.000         | 4.320.000.000         | 5.400.000.000         | 7.560.000.000         | 7.560.000.000         | 7.560.000.000         | 7.560.000.000         |
| 2  | Pendapatan Lainnya :                            |            |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |
|    | - Sewa Open Stage (Rata-Rata 4 event per bulan) | 15.000.000 | 720.000.000           | 720.000.000           | 720.000.000           | 720.000.000           | 720.000.000           | 720.000.000           | 720.000.000           | 720.000.000           |
|    | - Sewa Stand produk kreatif (Rp.50jt) per tahun | 200        | 10.000.000.000        | 10.000.000.000        | 10.000.000.000        | 10.000.000.000        | 10.000.000.000        | 10.000.000.000        | 10.000.000.000        | 10.000.000.000        |
|    | - Pendapatan aktivitas lainnya                  | 10%        | 243.000.000           | 216.000.000           | 432.000.000           | 540.000.000           | 756.000.000           | 756.000.000           | 756.000.000           | 756.000.000           |
|    | <b>Total Pendapatan</b>                         |            | <b>13.393.000.000</b> | <b>13.096.000.000</b> | <b>15.472.000.000</b> | <b>16.660.000.000</b> | <b>19.036.000.000</b> | <b>19.036.000.000</b> | <b>19.036.000.000</b> | <b>19.036.000.000</b> |

Berdasarkan dua data diatas, Tim Kajian melakukan perhitungan analisa investasi menggunakan indikator BEP dan IRR sesuai dengan perhitungan Tabel 5.19 dan Tabel 5.20 dibawah ini.

**Tabel 5. 19 Perhitungan BEP Proyek**

| URAIAN                  | Tahun I        | Tahun II       | Tahun III      | Tahun IV       | Tahun V        | Tahun VI       | Tahun VII      | Tahun VIII     |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Biaya Tetap             | 4.344.000.000  | 4.387.440.000  | 4.431.314.400  | 4.475.627.544  | 4.520.383.819  | 4.565.587.658  | 4.611.243.534  | 4.657.355.970  |
| Biaya Variabel          | 1.013.400.000  | 947.016.000    | 1.512.470.160  | 1.797.162.862  | 2.362.694.490  | 753.228.633    | 753.890.769    | 754.559.527    |
| Pendapatan              | 13.393.000.000 | 13.096.000.000 | 15.472.000.000 | 16.660.000.000 | 19.036.000.000 | 19.036.000.000 | 19.036.000.000 | 19.036.000.000 |
| Break Even Point ( Rp.) | 4.699.601.926  | 4.729.441.922  | 4.911.433.063  | 5.016.804.947  | 5.160.945.821  | 4.753.684.488  | 4.801.395.223  | 4.849.586.572  |

**Tabel 5. 20 Perhitungan IRR Proyek**

| URAIAN                        | Tahun I           | Tahun II        | Tahun III       | Tahun IV         | Tahun V          | Tahun VI        | Tahun VII       | Tahun VIII      |
|-------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Investasi                     | (504.650.000.000) |                 |                 |                  |                  |                 |                 |                 |
| Laba ( Rugi ) Bersih          | 8.035.600.000     | 7.761.544.000   | 9.528.215.440   | 10.387.209.594   | 12.152.921.690   | 4.451.842.327   | 5.127.868.827   | 5.622.868.827   |
| T o t a l                     | (496.614.400.000) | 7.761.544.000   | 9.528.215.440   | 10.387.209.594   | 12.152.921.690   | 5.967.787.980   | 6.342.445.814   | 6.837.445.814   |
| Internal Rate of Return (IRR) | -37%              |                 |                 |                  |                  |                 |                 |                 |
| Sisa Investasi                | 496.614.400.000   | (7.761.544.000) | (9.528.215.440) | (10.387.209.594) | (12.152.921.690) | (5.967.787.980) | (6.342.445.814) | (6.837.445.814) |
| Pay Back Period ( Bulan )     | 756               |                 |                 |                  |                  |                 |                 |                 |
| Pay Back Period ( Tahun )     | 63,0              |                 |                 |                  |                  |                 |                 |                 |

Berdasarkan analisa di atas, maka dapat disimpulkan bahwa IRR sebesar -37% berada dibawah tingkat suku bunga deposito (4,75% - tingkat suku bunga Bank Indonesia), berarti Investasi tidak layak dilakukan. Investor tentu akan lebih memilih menempatkan dananya dalam bentuk deposito daripada menanamkan modalnya pada rencana proyek *creative & techno hub*.

# KABUPATEN KLUNGKUNG

## Rumah Produksi Gula Semut

di Desa Besan, Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung



## 5.5 ANALISA KELAYAKAN INVESTASI DI KABUPATEN KLUNGKUNG

### 5.5.1 SEKILAS TENTANG KABUPATEN KLUNGKUNG

Kabupaten Klungkung merupakan kabupaten terkecil di Provinsi Bali dengan luas wilayah 315,00 km<sup>2</sup> atau 31,500 hektar. Batas-batas wilayah Kabupaten Klungkung yaitu :

- a Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Bangli
- b Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Karangasem
- c Sebelah Selatan berbatasan dengan Samudra Hindia
- d Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Gianyar

Kabupaten Klungkung didominasi oleh dataran pantai sehingga memiliki potensi yang baik dalam pengembangan perikanan laut. Topografi daerah Kabupaten Klungkung ditunjukkan dengan permukaan tanah tidak rata dan sebagian besar berupa bukit-bukit yang terjal dan tandus sedangkan di bagian selatan merupakan dataran rendah. Sebagian besar wilayah Kabupaten Klungkung berbatasan dengan laut, sehingga memiliki wilayah perairan yang cukup luas serta memiliki kawasan wisata bahari yang indah dan luas. Mata pencaharian masyarakat Kabupaten Klungkung sebagian besar bertumpu pada sektor pertanian. Selain itu, karena didominasi oleh dataran pantai, maka masyarakat juga mengembangkan sumber pendapatan di sektor perikanan.

### 5.5.2 PROFIL USULAN PROYEK

Analisa kelayakan investasi di Kabupaten Klungkung yang diangkat pada Kajian ini adalah penanaman modal pada usaha **Gula Semut Bali di Desa Besan**. Desa Besan merupakan salah satu desa yang terletak di Kecamatan Dawan, Kabupaten Klungkung tepatnya di sebelah timur Kota Semarapura. Desa ini memiliki luas sekitar 5,60 km<sup>2</sup> yang sebagian besar mata pencaharian masyarakatnya bertumpu pada bidang pertanian. Salah satu komoditas pertanian yang banyak dihasilkan oleh masyarakat setempat adalah pohon kelapa yang akan diambil niranya untuk dijadikan sebagai bahan dasar pembuatan gula semut khas Desa Besan.

Pengembangan usaha Gula Semut di desa ini berawal dari anjloknya harga gula merah batok sehingga beralih untuk memproduksi gula merah dalam bentuk serbuk yang dinamakan gula semut. Desa Besan menjadi salah satu desa yang penduduknya bermata pencaharian sebagai penghasil gula semut dengan bahan baku utamanya adalah nira dari pohon kelapa. Nira pohon kelapa diolah secara tradisional untuk dijadikan gula merah dalam bentuk serbuk atau kristal. Gula ini dapat dijadikan sebagai pengganti gula putih dan mengandung sejumlah manfaat

untuk kesehatan, salah satunya yaitu mempunyai kadar glikemik dan glukosa rendah sehingga baik bagi penderita diabetes dan obesitas.



Tim Kajian melaksanakan kunjungan lapangan ke lokasi yang terletak di Desa Besan pada 12 April 2022 bersama dengan perwakilan DPMPTSP Provinsi Bali dan DPMPTSP Kabupaten Gianyar. Dari kunjungan yang telah dilakukan diperoleh beberapa informasi dari seorang pemilik usaha gula semut Bali di desa tersebut mengenai peluang ekonomi yang cocok dikembangkan di Desa Besan yaitu gula semut, dimana gula semut ini termasuk salah satu komoditi ekspor. Selain dipasarkan dalam bentuk serbuk, gula semut ini juga bisa dijadikan pemanis dalam pembuatan dodol.

Namun seiring berjalannya waktu, banyak produsen gula semut di Desa Besan menghentikan kegiatan usahanya dan beralih untuk memproduksi gula merah batok. Hal ini karena adanya beberapa permasalahan yang dihadapi oleh para produsen gula semut diantaranya pemasaran produk yang kurang optimal dan susah mencari penyadap nira dari pohon kelapa yang menjadi bahan utama pembuatan gula semut di Desa Besan. Pihak desa diharapkan mampu menumbuhkan kembali produsen gula semut di desa setempat untuk menjaga



potensi ekonomi dari produk gula semut tersebut sebagai kebutuhan pangan yang sehat serta sumber pendapatan bagi masyarakat setempat.

### 5.5.2 ULASAN SWOT

Adapun ulasan SWOT berikut oleh Tim Kajian kami, yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam menetapkan strategi usaha Gula Semut di Desa Besan :

1. Kekuatan :
  - Produk Gula merah sedang diminati karena banyak konsumen yang beralih dari gula pasir dengan alasan kesehatan
  - Harga produk Gula semut terjangkau, sehingga memudahkan dalam memasarkan
  - Produk Gula Semut praktis, alami dan awet
  - Dapat diolah menjadi berbagai olahan makanan
  - Membuka lapangan kerja bagi warga setempat
2. Kelemahan :
  - Terbatasnya proses produksi karena semua masih tradisional
  - Sulit mencari tenaga kerja yang mampu mengumpulkan bahan baku seperti kelapa
3. Peluang :
  - Dapat menjadi rumah produksi dengan menggunakan teknologi yang memadai
  - Menjadi *icon product local* yang dapat di ekspor, mengingat Gula aren susah didapat di luar negeri
4. Ancaman :
  - Pesaing produk sejenis dengan menggunakan teknologi mutakhir sehingga mampu menjual dengan kuantitas besar dan harga lebih murah

### 5.5.3 ANALISA PASAR

Bidang usaha Gula Semut ini menjadi sangat menarik karena modal yang dibutuhkan tergolong sedikit. Dilihat dari modal bahan baku, teknik pembuatan dan pembiayaan tenaga kerja sangat praktis dan ringan. Dari hal tersebut, dapat di upayakan dari teknik pemasaran yang lebih intensif lagi mengingat jangkauan pasar Gula semut ini sangat luas. Masyarakat lokal sendiri saat ini banyak yang sudah beralih ke Gaya hidup sehat salah satunya mengganti gula putih menjadi gula merah ataupun gula aren. Yang diyakini lebih baik untuk kesehatan seperti

menekan angka Gula dalam tubuh. Bahkan di setiap restaurant ataupun café saat ini selalu menyajikan Gula merah sebagai opsi.

Peluang ini dapat dijadikan sasaran utama pasar untuk membuat jaringan distributor ataupun pemasok yang cukup luas. Mengingat bidang usaha ini berangkat langsung dari rumah produksi, sehingga jumlah produksi, harga dan waktu pembuatan semua bisa dalam kapasitas yang menyesuaikan. Tidak hanya masyarakat lokal saja, nasional dan mancanegara pun menjadi sasaran empuk pasar Gula semut. Melihat lahan perkebunan dan sumber daya manusia untuk memproduksi tergolong tinggi. Sehingga membuka peluang untuk Gula Semut ini semakin berkembang.

#### 5.5.4 ANALISA BIAYA

Dalam melakukan perhitungan kelayakan investasi, Tim Kajian terlebih dahulu melaksanakan pengamatan lapangan di lokasi sekitar proyek dan tepat di titik lokasi rencana proyek. Dari hasil kunjungan tersebut, Tim melaksanakan wawancara terhadap kebutuhan biaya investasi yang diperlukan, rencana kasar imajinasi desain proyek serta biaya-biaya yang muncul dari proyek tersebut. Adapun rencana kebutuhan biaya investasi yang diperlukan untuk membangun Rumah Produksi Gula Semut tersebut disajikan seperti Tabel 5.21 dibawah ini.

**Tabel 5. 21 Biaya Investasi Rumah Produksi Gula Semut Di Desa Besan**

| No           | Uraian                          | Jumlah | Unit | Harga (Rp)  | Total (Rp)           |
|--------------|---------------------------------|--------|------|-------------|----------------------|
| 1            | Sewa lahan                      | 25     | are  | 3.000.000   | 900.000.000          |
| 2            | biaya pengadaan bangunan        | 20     | are  | 5.000.000   | 100.000.000          |
| 3            | Mesin Pemasak Cairan Nira       | 2      | unit | 9.700.000   | 19.400.000           |
| 4            | Mesin kristalisator Gula Semut  | 2      | unit | 14.000.000  | 28.000.000           |
| 5            | Mesin oven pengering Gula semut | 2      | unit | 28.000.000  | 56.000.000           |
| 6            | Mesin perajang Gula Semut       | 2      | unit | 10.500.000  | 21.000.000           |
| 7            | Mesin penepung Gula Semut       | 2      | unit | 9.500.000   | 19.000.000           |
| 8            | Mesin sortasi gula semut        | 2      | unit | 8.500.000   | 17.000.000           |
| 9            | Timbangan digital 500kg         | 2      | unit | 11.800.000  | 23.600.000           |
| 10           | Mesin Pengemas kaleng KL-ACS    | 2      | unit | 13.950.000  | 27.900.000           |
| 11           | Mesin pengemas plastik          | 2      | unit | 8.500.000   | 17.000.000           |
| 12           | Perlengkapan kantor             |        |      | 20.000.000  | 20.000.000           |
| 13           | peralatan transportasi          | 2      | unit | 125.000.000 | 250.000.000          |
| 14           | Mesin pengaduk dodol otomatis   | 2      | unit | 18.500.000  | 37.000.000           |
| <b>Total</b> |                                 |        |      |             | <b>1.535.900.000</b> |

Tanah yang digunakan untuk rencana pembangunan proyek berstatus tanah pribadi dengan luas lahan yang dimiliki serta disiapkan adalah seluas 25 are dengan harga sewanya sebesar Rp. 3.juta per are per tahun (dengan asumsi sewa selama 30 tahun). Dari keseluruhan luasan tersebut sementara hanya direncanakan

dibangun Gudang produksi gula semut seluas 20 are agar proses produksi lebih nyaman dan baik. Tabel 5.21 di atas memperlihatkan estimasi investasi awal yang dibutuhkan adalah sebesar Rp. 1,535,9 miliar. Selanjutnya, biaya-biaya yang timbul dalam proyeksi keuangan ini terdiri dari biaya yang bersifat tetap dan bersifat *variable*. Tabel 5.22 dibawah ini akan memperlihatkan penyajian komposisi biaya tetap yang muncul dan menjadi beban usaha setiap bulannya, seperti: gaji tetap, biaya *maintenance*, biaya listrik, biaya air, dan biaya telepon termasuk internet didalamnya.

**Tabel 5. 22 Biaya Tetap Tahunan dalam Satu Tahun**

| No                 | Uraian                                 | Jumlah | Unit  | Harga (Rp) | Unit      | Biaya (Rp) per Tahun |
|--------------------|--|--------|-------|------------|-----------|----------------------|
| 1                  | Gaji pimpinan                          | 1      | orang | 5.000.000  | perbulan  | 60.000.000           |
| 2                  | Gaji Accounting                        | 1      | orang | 4.000.000  | per bulan | 48.000.000           |
| 3                  | Gaji Marketing                         | 1      | orang | 4.000.000  | per bulan | 48.000.000           |
| 4                  | Gaji tenaga kerja tetap                | 8      | orang | 2.000.000  | perbulan  | 192.000.000          |
| 5                  | Biaya perawatan bangunan               | -      | -     | 2.000.000  | perbulan  | 24.000.000           |
| 6                  | Biaya perawatan peralatan transportasi | 2      | unit  | 500.000    | perbulan  | 12.000.000           |
| 7                  | Biaya Listrik                          | -      | -     | 2.500.000  | perbulan  | 30.000.000           |
| 8                  | Biaya Air                              | -      | -     | 1.000.000  | perbulan  | 12.000.000           |
| 9                  | Biaya komunikasi                       | -      | -     | 1.000.000  | perbulan  | 12.000.000           |
| <b>Total Biaya</b> |  |        |       |            |           | <b>438.000.000</b>   |

Dalam periode tahun berjalan proyeksi biaya tidak saja didominasi oleh unsur-unsur yang bersifat tetap, namun juga *variable*. Adapun penyajian biaya variabel pada satu tahun awal seperti pada Tabel 5.23 dibawah ini.

**Tabel 5. 23 Biaya Variabel Tahunan pada Satu Tahun Awal.**

| No           | Uraian     | Tarif | Tahun I            | Tahun II           | Tahun III          | Tahun IV           | Tahun V            | Tahun VI           | Tahun VII          | Tahun VIII         |
|--------------|------------|-------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 1            | Gula semut | 30%   | 114.975.000        | 114.975.000        | 114.975.000        | 114.975.000        | 114.975.000        | 98.550.000         | 98.550.000         | 98.550.000         |
| 3            | Dodol      | 25%   | 191.625.000        | 191.625.000        | 191.625.000        | 191.625.000        | 191.625.000        | 191.625.000        | 191.625.000        | 191.625.000        |
| <b>Total</b> |            |       | <b>306.600.000</b> | <b>306.600.000</b> | <b>306.600.000</b> | <b>306.600.000</b> | <b>306.600.000</b> | <b>290.175.000</b> | <b>290.175.000</b> | <b>290.175.000</b> |

### 5.5.5 ANALISA KEUANGAN

Analisa terhadap proyeksi keuangan dan keputusan investasi melalui indikator IRR dan BEP terhadap rencana rumah produksi gula semut ini diawali dengan perhitungan dan penyajian terhadap proyeksi pendapatan, proyeksi laba rugi dan proyeksi neraca. Adapun estimasi proyeksi pendapatan proyek dalam lima tahun kedepan tertera pada Tabel 5.24 dibawah ini.

**Tabel 5. 24 Proyeksi Pendapatan Gula Semut Lima Tahun Kedepan**

| NO | U R A I A N              | Tahun I              | Tahun II             | Tahun III            | Tahun IV             | Tahun V              | VI                   | VII                  | VIII                 |
|----|--------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1  | Produksi per hari (kg) : |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | Gula semut               | 30                   | 30                   | 30                   | 30                   | 30                   | 30                   | 30                   | 30                   |
|    | Dodol                    | 30                   | 30                   | 30                   | 30                   | 30                   | 30                   | 30                   | 30                   |
|    | Jumlah hari per tahun    | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  |
| 3  | Produksi per tahun (kg)  |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | Gula semut               | 10.950               | 10.950               | 10.950               | 10.950               | 10.950               | 10.950               | 10.950               | 10.950               |
|    | Dodol                    | 10.950               | 10.950               | 10.950               | 10.950               | 10.950               | 10.950               | 10.950               | 10.950               |
|    | Total produksi           | 21.900               | 21.900               | 21.900               | 21.900               | 21.900               | 21.900               | 21.900               | 21.900               |
| 4  | Harga produksi (kg)      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | Gula semut               | 35.000               | 35.000               | 35.000               | 35.000               | 35.000               | 30.000               | 30.000               | 30.000               |
|    | Dodol                    | 70.000               | 70.000               | 70.000               | 70.000               | 70.000               | 70.000               | 70.000               | 70.000               |
| 5  | Pendapatan (Rp. )        |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | Gula semut               | 383.250.000          | 383.250.000          | 383.250.000          | 383.250.000          | 383.250.000          | 328.500.000          | 328.500.000          | 328.500.000          |
|    | Dodol                    | 766.500.000          | 766.500.000          | 766.500.000          | 766.500.000          | 766.500.000          | 766.500.000          | 766.500.000          | 766.500.000          |
|    | <b>Total Penjualan</b>   | <b>1.149.750.000</b> | <b>1.149.750.000</b> | <b>1.149.750.000</b> | <b>1.149.750.000</b> | <b>1.149.750.000</b> | <b>1.095.000.000</b> | <b>1.095.000.000</b> | <b>1.095.000.000</b> |

Berdasarkan dua data diatas, Tim Kajian melakukan perhitungan analisa investasi menggunakan indikator BEP dan IRR sesuai dengan perhitungan Tabel 2.25 dan Tabel 5.26 dibawah ini.

**Tabel 5. 25 Perhitungan BEP Proyek**

| U R A I A N             | Tahun I       | Tahun II      | Tahun III     | Tahun IV      | Tahun V       | Tahun VI      | Tahun VII     | Tahun VIII    |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Biaya Tetap             | 438.000.000   | 442.380.000   | 446.803.800   | 451.271.838   | 455.784.556   | 460.342.402   | 464.945.826   | 469.595.284   |
| Biaya Variabel          | 306.600.000   | 306.600.000   | 306.600.000   | 306.600.000   | 306.600.000   | 290.175.000   | 290.175.000   | 290.175.000   |
| Pendapatan              | 1.149.750.000 | 1.149.750.000 | 1.149.750.000 | 1.149.750.000 | 1.149.750.000 | 1.095.000.000 | 1.095.000.000 | 1.095.000.000 |
| Break Even Point (Rp. ) | 597.272.727   | 603.245.455   | 609.277.909   | 615.370.688   | 621.524.395   | 626.316.193   | 632.579.355   | 638.905.149   |

**Tabel 5. 26 Perhitungan IRR Proyek**

| U R A I A N                   | Tahun I                | Tahun II           | Tahun III          | Tahun IV           | Tahun V            | Tahun VI           | Tahun VII          | Tahun VIII         |
|-------------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Investasi                     | (1.535.900.000)        |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Laba ( Rugi ) Bersih          | 405.150.000            | 400.770.000        | 396.346.200        | 391.878.162        | 387.365.444        | 344.482.598        | 339.879.174        | 335.229.716        |
| <b>T o t a l</b>              | <b>(1.130.750.000)</b> | <b>400.770.000</b> | <b>396.346.200</b> | <b>391.878.162</b> | <b>387.365.444</b> | <b>344.482.598</b> | <b>339.879.174</b> | <b>335.229.716</b> |
| Internal Rate of Return (IRR) | 28%                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Sisa Investasi                | 1.130.750.000          | 729.980.000        | 333.633.800        | (58.244.362)       | (445.609.806)      | (790.092.404)      | (1.129.971.578)    | (1.465.201.293)    |
| Pay Back Period ( Bulan )     | 36                     |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Pay Back Period ( Tahun )     | 3,0                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |

Berdasarkan analisa di atas, maka dapat disimpulkan bahwa IRR 28% berada diatas tingkat suku bunga deposito (4,75% - tingkat suku bunga Bank Indonesia), berarti Investasi layak dilakukan.

# KABUPATEN KARANGASEM

## Rumah Produksi Kapas

di Desa Datah, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem



## 5.6 ANALISIS KELAYAKAN USAHA PENANAMAN KAPAS DI KABUPATEN KARANGASEM

### 5.6.1 SEKILAS KABUPATEN KARANGASEM

Kabupaten Karangasem merupakan salah satu dari 9 kabupaten yang terletak di ujung timur Provinsi Bali. Luas wilayah Kabupaten Karangasem adalah 839,54 km<sup>2</sup> atau 83,954 hektare. Batas-batas wilayah Kabupaten Karangasem yaitu :

- a Sebelah Utara berbatasan dengan Laut Bali atau Laut Jawa
- b Sebelah Timur berbatasan dengan Selat Lombok
- c Sebelah Selatan berbatasan dengan Samudera Indonesia
- d Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Klungkung, Kabupaten Buleleng dan Kabupaten Bangli

Dalam peta kepariwisataan Bali, Kabupaten Karangasem dikenal sebagai kawasan wisata Bali Timur yang menawarkan keindahan alam pesisir, persawahan dan pegunungan termasuk keindahan panorama Gunung Agung yang merupakan gunung terbesar di Provinsi Bali sehingga masyarakat yang bertempat tinggal di wilayah Kabupaten Karangasem lebih banyak merasakan dampak erupsi atau letusan dari Gunung Agung. Kondisi ini yang menyebabkan Kabupaten Karangasem dijuluki sebagai "Bumi Lahar". Keberadaan gunung berapi aktif di Kabupaten Karangasem memberikan dampak yang positif bagi kesuburan tanah di daerah tersebut. Kabupaten Karangasem memiliki potensi besar untuk pengembangan sektor pertanian guna memenuhi kebutuhan pangan dan sandang dengan komoditi yang dihasilkan seperti jagung, kacang tanah, dan kapas.

### 5.6.2 PROFIL USULAN PROYEK

Analisa kelayakan investasi di Kabupaten Karangasem yang diangkat pada Kajian ini adalah penanaman modal pada "**Rumah Produksi Kapas Desa Datah**". Desa Datah merupakan salah satu desa yang terletak di Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem. Desa ini memiliki luas mencapai 36,74 km<sup>2</sup>. Saat ini, Desa Datah dikembangkan menjadi sentra tanaman kapas karena didukung oleh struktur lahan yang memadai sehingga kapas bisa tumbuh dengan subur dan cepat berbunga.

Tim Kajian melaksanakan kunjungan lapangan ke lokasi yang terletak di Desa Datah pada 22 April 2022 bersama dengan perwakilan DPMPTSP Provinsi Bali dan DPMPTSP Kabupaten Karangasem. Dari kunjungan yang telah dilakukan diperoleh beberapa informasi dari seorang petani kapas di desa tersebut. Pertanian kapas yang terdapat di Desa Datah memiliki luas mencapai 15 hektare. Lahan 1 hektare memerlukan bibit sebanyak 6 kilogram. Setiap hektare diperkirakan mampu

menghasilkan 1 ton kapas setiap tahunnya yang nantinya akan diproses lebih lanjut menjadi benang.

Berkenaan dengan adanya upaya penguatan sentra tanaman kapas di desa Datah untuk menunjang kebutuhan sandang masyarakat serta sebagai sumber pendapatan bagi masyarakat daerah setempat. Desa Datah dipilih menjadi salah satu desa di Kabupaten Karangasem yang akan dikembangkan sebagai sentra tanaman kapas karena lahan yang potensial serta adanya kebutuhan akan kapas sebagai bahan dasar pembuatan benang yang sangat diperlukan oleh para pengerajin kain tenun tradisional di daerah setempat yang dikenal dengan nama Kain Endek Gringsing dan juga untuk menunjang kebutuhan benang upacara.



Hasil panen kapas disimpan di masing-masing rumah petani sebelum nantinya akan diserahkan ke beberapa pengepul dan pemintal benang tukelan yang ada di Bali. Target pasar yang dituju yaitu konsumen lokal yang memanfaatkan kapas menjadi

benang tenun dan benang upacara. Pada tahun 2022 ini, pemerintah Kabupaten Karangasem berencana untuk mengadakan pengembangan kawasan produksi di area pertanian kapas dengan menyediakan fasilitas bantuan berupa sarana produksi secara lengkap mulai dari benih, pupuk, pengendali OPT serta sarana pendukung lainnya. Namun saat ini, pendistribusian dan pemasaran kapas masih perlu ditingkatkan baik dari segi ruang lingkup pemasaran maupun teknik pemasaran yang diterapkan sehingga mampu menjaga sumber pendapatan para petani di desa tersebut.

Pengembangan sentra tanaman kapas menjadi salah satu upaya yang dilakukan untuk memperkuat sektor pertanian dan perkebunan di Desa Datah khususnya dan Kabupaten Karangasem umumnya. Penguatan sektor ini bertujuan untuk menjaga kebutuhan pangan dan sandang masyarakat serta sebagai sumber pendapatan bagi masyarakat di daerah setempat. Desa Datah dipilih menjadi salah satu desa di Kabupaten Karangasem yang akan dikembangkan sebagai sentra tanaman kapas karena lahan yang potensial serta adanya kebutuhan akan kapas sebagai bahan dasar pembuatan benang yang sangat diperlukan oleh para pengerajin kain tenun tradisional di daerah setempat yang dikenal dengan nama Kain Endek Gringsing.

Hasil panen kapas akan didistribusikan ke beberapa pengepul yang ada di daerah tersebut. Namun saat ini, pendistribusian dan pemasaran kapas masih perlu ditingkatkan baik dari segi ruang lingkup pemasaran, teknik pemasaran maupun target pasar yang akan dituju sehingga mampu menjaga sumber pendapatan para petani di desa tersebut.

### 5.6.3 ANALISIS SWOT

Strategi Pengembangan Kapas Penyusunan strategi pengembangan yang diperlukan dengan alat bantu analisis SWOT.

1. kekuatan (*strength*) terdiri atas :

- Lahan yang luas dan tipe pertanahan subur sehingga bisa menghasilkan kapas dalam kuantitas besar
- Petani kapas sudah terlatih dan tenaga kerja sudah mendapatkan pelatihan sebelumnya sehingga siap produksi dalam kapasitas besar
- Iklim dan cuaca mendukung tumbuhan kapas panen secara terus menerus
- Kapas kebutuhan berbagai sektor : kecantikan, kesehatan maupun industry tekstil



- Pesaing terdekat belum ada, menjadi rumah produksi pertama sangat memungkinkan
2. Kelemahan ( weakness) :
- Lokasi perkebunan yang jauh dari bandara dan pelabuhan sehingga jarak tempuh pengiriman keluar memerlukan waktu dan biaya yang tinggi
  - Pemasaran produk kapas ini kurang mendapatkan perhatian dari para investor ataupun sector bisnis lainnya
  - Apabila musim hujan akan terjadi gagal panen,
3. Peluang ( Opportunity) :
- Lahan masih luas di berbagai tempat, sehingga jumlah produksi dapat ditingkatkan terus menerus
  - Bidang usaha yang membutuhkan kapas sangat luas
  - Bekerja sama dengan berbagai sektor
  - Membuat pabrik kapas ataupun benang dalam skala besar sangat memungkinkan
4. Ancaman ( Threat)
- Harga kapas diluar Pulau Bali lebih murah, membuat para pemintal ataupun Garment memilih untuk membeli selain di Bali.

#### 5.6.4 ANALISA PASAR

Penanaman modal dalam bentuk investasi pada bidang usaha Rumah Produksi Kapas ini menjadi sangat menarik, karena Desa Datah merupakan desa yang memiliki perkebunan kapas terbesar seluas 15 Hektar. Dilihat dari produk nya sendiri yaitu kapas merupakan kebutuhan yang dapat digolongkan primer dalam industry berbagai sector industry. Bidang usaha kecantikan, berbagai perusahaan *beauty and care* saat ini membutuhkan kapas dalam jumlah besar dan dengan kualitas beragam. Sektor kesehatan pun tidak ada hentinya menggunakan kapas dalam kuantitas yang luar biasa. Kedua sektor tersebut memerlukan kapas dengan pengolahan yang lebih minim sehingga biaya produksi lebih kecil dan proses pengemasan akan lebih cepat.

Bidang usaha industri textile, dengan sedikit proses pemintalan agar kapas dapat menjadi benang. Dasar dari pembuatan benang tersebut itupun adalah kapas. Ketiga bidang usaha tersebut memiliki pasar yang sangat luas baik lokal maupun internasional. Dengan kapasitas produksi 1 ton setiap Hektarnya dan lahan yang luas Rumah Produksi Kapas Desa Datah siap melayani pengiriman ekspor dan impor. Industri lokal Bali yang memerlukan benang tukul sebagai sarana upacara adat merupakan pasar tetap dan terdekat dari rumah kapas ini. Untuk pasar lokal,

nasional maupun internasional dan dari berbagai sektor yang luas mampu diraup oleh Rumah Produksi Kapas Desa Datah.

### 5.6.5 ANALISA BIAYA

Dalam melakukan perhitungan kelayakan investasi, Tim Kajian terlebih dahulu melaksanakan pengamatan lapangan di lokasi sekitar proyek dan tepat di titik lokasi rencana proyek. Dari hasil kunjungan tersebut, Tim melaksanakan wawancara terhadap kebutuhan biaya investasi yang diperlukan, rencana kasar imajinasi desain proyek serta biaya-biaya yang muncul dari proyek tersebut. Adapun rencana kebutuhan biaya investasi yang diperlukan untuk membangun rumah produksi kapas tersebut disajikan seperti Tabel 5.27 dibawah ini.

**Tabel 5. 27 Biaya Investasi Rumah Produksi Kapas Desa Datah Karangasem**

| No           | Uraian                          | Jumlah | Unit | Harga (Rp)  | Total (Rp)           |
|--------------|---------------------------------|--------|------|-------------|----------------------|
| 1            | Sewa lahan                      | 20     | Ha   | 10.000.000  | 6.000.000.000        |
| 2            | biaya pengadaan bangunan        | 50     | Are  | 5.000.000   | 250.000.000          |
| 3            | Mesin kapas pemisah batu        | 15     | unit | 8.000.000   | 120.000.000          |
| 4            | perlengkapan panen kapas terpal | 200    | unit | 300.000     | 60.000.000           |
| 5            | peralatan panen kapas           | 150    | unit | 250.000     | 37.500.000           |
| 6            | Peralatan Tranfortasi           | 2      | unit | 250.000.000 | 500.000.000          |
| 7            | mesin pengolah kapas siap jual  | 1      | unit | 300.000.000 | 300.000.000          |
| 8            |                                 |        |      |             | -                    |
| <b>Total</b> |                                 |        |      |             | <b>7.267.500.000</b> |

Tanah yang digunakan untuk rencana pembangunan proyek berstatus tanah pribadi dengan luas lahan yang dimiliki serta disiapkan adalah seluas 20 hektar dengan harga sewanya sebesar Rp. 10 juta per are per tahun (dengan asumsi sewa selama 30 tahun). Dari keseluruhan luasan tersebut sementara hanya dibangun 50 are buat Gudang sisanya di peruntukan menanam tanaman kapas.. Tabel 5.27 di atas memperlihatkan estimasi investasi awal yang dibutuhkan adalah sebesar Rp. 7,627,5 miliar. Selanjutnya, biaya-biaya yang timbul dalam proyeksi keuangan ini terdiri dari biaya yang bersifat tetap dan bersifat variable. Tabel 5.28 dibawah ini akan memperlihatkan penyajian komposisi biaya tetap yang muncul dan menjadi beban usaha setiap bulannya, seperti: gaji tetap, biaya *maintenance*, biaya listrik, biaya air, dan biaya telepon termasuk internet didalamnya.

**Tabel 5. 28 Biaya Tetap Tahunan dalam Satu Tahun**

| No                 | Uraian                                 | Jumlah | Unit  | Harga (Rp) | Unit      | Biaya (Rp) per Tahun |
|--------------------|--|--------|-------|------------|-----------|----------------------|
| 1                  | Gaji Manajer                           | 1      | orang | 6.000.000  | perbulan  | 72.000.000           |
| 2                  | Gaji Accounting                        | 1      | orang | 3.700.000  | per bulan | 44.400.000           |
| 3                  | Gaji Marketing                         | 1      | orang | 3.500.000  | per bulan | 42.000.000           |
| 4                  | Gaji tenaga kerja tetap                | 20     | orang | 2.200.000  | perbulan  | 528.000.000          |
| 5                  | Biaya perawatan bangunan               |        |       | 1.000.000  | perbulan  | 12.000.000           |
| 6                  | Biaya perawatan peralatan transportasi | 2      | unit  | 500.000    | perbulan  | 12.000.000           |
| 7                  | Biaya Listrik                          |        |       | 1.500.000  | perbulan  | 18.000.000           |
| 8                  | Biaya Air                              |        |       | 1.000.000  | perbulan  | 12.000.000           |
| 9                  | Biaya Telepon                          |        |       | 1.000.000  | perbulan  | 12.000.000           |
| <b>Total Biaya</b> |  |        |       |            |           | <b>752.400.000</b>   |

Dalam periode tahun berjalan proyeksi biaya tidak saja didominasi oleh unsur-unsur yang bersifat tetap, namun juga *variable*. Artinya bahwa besaran nominal yang dikeluarkan dipengaruhi oleh banyak tidaknya pohon kapas ditanam. Adapun contoh beban operasional yang bersifat variabel diantaranya seperti: biaya pemeliharaan kendaraan, benih kapas, pupuk kapas, pembasmi hama dan biaya pembungkusan. Adapun penyajian biaya variabel pada satu tahun awal seperti pada Tabel 5.29 dibawah ini.

**Tabel 5. 29 Biaya Variabel Tahunan pada Satu Tahun Awal.**

| No | Uraian             | Tarif | Asumsi | Tahun I       | Tahun II      | Tahun III     | Tahun IV      | Tahun V       | Tahun VI      | Tahun VII     | Tahun VII     |
|----|--------------------|-------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 1  | Biaya kendaraan    | 10%   |        | 480.000.000   | 510.000.000   | 540.000.000   | 570.000.000   | 600.000.000   | 600.000.000   | 600.000.000   | 600.000.000   |
| 3  | Benih kapas        | 10%   |        | 480.000.000   | 510.000.000   | 540.000.000   | 570.000.000   | 600.000.000   | 600.000.000   | 600.000.000   | 600.000.000   |
| 4  | Pupuk kapas        | 10%   |        | 480.000.000   | 510.000.000   | 540.000.000   | 570.000.000   | 600.000.000   | 600.000.000   | 600.000.000   | 600.000.000   |
| 5  | Pembasmi hama      | 10%   |        | 480.000.000   | 510.000.000   | 540.000.000   | 570.000.000   | 600.000.000   | 600.000.000   | 600.000.000   | 600.000.000   |
| 5  | Biaya Pembungkusan | 10%   |        | 480.000.000   | 510.000.000   | 540.000.000   | 570.000.000   | 600.000.000   | 600.000.000   | 600.000.000   | 600.000.000   |
|    |                    |       |        |               |               |               |               |               |               |               |               |
|    | <b>Total</b>       |       |        | 2.400.000.000 | 2.550.000.000 | 2.700.000.000 | 2.850.000.000 | 3.000.000.000 | 3.000.000.000 | 3.000.000.000 | 3.000.000.000 |

### 5.6.6 ANALISA KEUANGAN

Analisa terhadap proyeksi keuangan dan keputusan investasi melalui indikator IRR dan BEP terhadap rencana rumah produksi kapas ini diawali dengan perhitungan dan penyajian terhadap proyeksi pendapatan, proyeksi laba rugi dan proyeksi neraca. Adapun estimasi proyeksi pendapatan proyek dalam lima tahun kedepan tertera pada Tabel 5.30 dibawah ini.

**Tabel 5. 30 Proyeksi Pendapatan Kapas Delapan Tahun Kedepan**

| NO | URAIAN                        | Tahun I       | Tahun II      | Tahun III     | Tahun IV      | Tahun V       | Tahun VI      | Tahun VII     | Tahun VIII    |
|----|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|    |                               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| 1  | Produksi per tahun (kg)       |               |               |               |               |               |               |               |               |
|    | - Kapas                       | 8.000         | 8.500         | 9.000         | 9.500         | 10.000        | 10.000        | 10.000        | 10.000        |
|    | - Luas lahan                  | 30            | 30            | 30            | 30            | 30            | 30            | 30            | 30            |
|    |                               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| 2  | Harga Kapas (Rp)              | 20.000        | 20.000        | 20.000        | 20.000        | 20.000        | 20.000        | 20.000        | 20.000        |
|    |                               |               |               |               |               |               |               |               |               |
|    |                               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| 3  | Pendapatan Kapas/tahun (Rp. ) | 4.800.000.000 | 5.100.000.000 | 5.400.000.000 | 5.700.000.000 | 6.000.000.000 | 6.000.000.000 | 6.000.000.000 | 6.000.000.000 |
|    |                               |               |               |               |               |               |               |               |               |
|    | <b>Total Pendapatan kapas</b> | 4.800.000.000 | 5.100.000.000 | 5.400.000.000 | 5.700.000.000 | 6.000.000.000 | 6.000.000.000 | 6.000.000.000 | 6.000.000.000 |
|    |                               |               |               |               |               |               |               |               |               |

Berdasarkan dua data diatas, Tim Kajian melakukan perhitungan analisa investasi menggunakan indikator BEP dan IRR sesuai dengan perhitungan Tabel 5.31 dan Tabel 5.32 dibawah ini.

**Tabel 5. 31 Perhitungan BEP Proyek**

| U R A I A N              | Tahun I       | Tahun II      | Tahun III     | Tahun IV      | Tahun V       | Tahun VI      | Tahun VII     | Tahun VIII    |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Biaya Tetap              | 752.400.000   | 759.924.000   | 767.523.240   | 775.198.472   | 782.950.457   | 790.779.962   | 798.687.761   | 806.674.639   |
| Biaya Variabel           | 2.400.000.000 | 2.550.000.000 | 2.700.000.000 | 2.850.000.000 | 3.000.000.000 | 3.000.000.000 | 3.000.000.000 | 3.000.000.000 |
| Pendapatan               | 4.800.000.000 | 5.100.000.000 | 5.400.000.000 | 5.700.000.000 | 6.000.000.000 | 6.000.000.000 | 6.000.000.000 | 6.000.000.000 |
| Break Even Point ( Rp. ) | 1.504.800.000 | 1.519.848.000 | 1.535.046.480 | 1.550.396.945 | 1.565.900.914 | 1.581.559.923 | 1.597.375.523 | 1.613.349.278 |

**Tabel 5. 32 Perhitungan IRR Proyek**

| U R A I A N                  | Tahun I         | Tahun II      | Tahun III     | Tahun IV      | Tahun V         | Tahun VI        | Tahun VII       | Tahun VIII      |
|------------------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Investasi                    | (7.267.500.000) |               |               |               |                 |                 |                 |                 |
| Laba ( Rugi ) Bersih         | 1.647.600.000   | 1.790.076.000 | 1.932.476.760 | 2.074.801.528 | 2.217.049.543   | 2.209.220.038   | 2.201.312.239   | 2.193.325.361   |
| T o t a l                    | (5.619.900.000) | 1.790.076.000 | 1.932.476.760 | 2.074.801.528 | 2.217.049.543   | 2.209.220.038   | 2.201.312.239   | 2.193.325.361   |
| Internal Rate of Return (IR) | 30%             |               |               |               |                 |                 |                 |                 |
| Sisa Investasi               | 5.619.900.000   | 3.829.824.000 | 1.897.347.240 | (177.454.288) | (2.394.503.830) | (4.603.723.869) | (6.805.036.107) | (8.998.361.469) |
| Pay Back Period ( Bulan )    | 33              |               |               |               |                 |                 |                 |                 |
| Pay Back Period ( Tahun )    | 2,8             |               |               |               |                 |                 |                 |                 |

Berdasarkan analisa di atas, maka dapat disimpulkan bahwa IRR 30% berada diatas tingkat suku bunga deposito (4,75% - tingkat suku bunga Bank Indonesia), berarti Investasi layak dilakukan.

# KABUPATEN TABANAN

## Rumah Makan Beras Merah

di Desa Jatiluwih, Kecamatan Penebel, Kabupaten Tabanan



## 5.7 ANALISA KELAYAKAN INVESTASI KABUPATEN TABANAN

### 5.7.1 SEKILAS KABUPATEN TABANAN

Kabupaten Tabanan merupakan salah satu kabupaten dari 9 kabupaten atau kota di wilayah Provinsi Bali yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II dalam Wilayah Daerah-daerah Tingkat I Bali, NTB dan NTT. Luas wilayah Kabupaten Tabanan adalah 839,33 km<sup>2</sup> atau 83,933 hektare yaitu sekitar 14,89% dari luas daratan Provinsi Bali. Potensi unggulan Kabupaten Tabanan adalah bidang pertanian, dimana sekitar 23.358 hektare atau 28,00% dari luas lahan yang ada di Kabupaten Tabanan merupakan lahan persawahan. Pengembangan bidang pertanian di Kabupaten Tabanan didukung oleh keberadaan tanah yang subur serta iklim yang cocok untuk pertanian, sehingga

Kabupaten Tabanan dikenal sebagai daerah agraris dan dijuluki sebagai Lumbung Pangan Bali. Selain pengembangan bidang pertanian, Kabupaten Tabanan juga memiliki berbagai ekosistem lainnya seperti pegunungan, danau, lembah, dataran rendah, pesisir dan laut yang memiliki potensi ekonomis untuk dikembangkan menjadi objek wisata alam yang indah dan menarik bagi wisatawan lokal maupun mancanegara yang berkunjung ke Kabupaten Tabanan dengan berbagai aktivitas penunjangnya seperti perdagangan, akomodasi dan restoran.

### 5.7.2 PROFIL USULAN PROYEK

Analisa kelayakan investasi di Kabupaten Tabanan yang diangkat pada Kajian ini adalah penanaman modal pada proyek "**Rumah Produksi Olahan Beras Merah di Desa Jatiluwih**". Desa Jatiluwih merupakan salah satu desa yang terletak di Kecamatan Penebel, Kabupaten Tabanan. Desa Jatiluwih memiliki luas wilayah kurang lebih 22 km<sup>2</sup>, yang menjadi desa dengan luas wilayah terbesar ketiga setelah Desa Wongaya Gede dan Senganan di Kecamatan Penebel. Dari kunjungan lapangan yang telah dilakukan, rencana pembangunan rumah produksi beras merah didukung oleh potensi alam Desa Jatiluwih yang didominasi area persawahan berundak-undak dengan produk utama beras merah. Keindahan alam berupa panorama persawahan berundak yang indah telah diakui sebagai salah satu kekuatan utama kepariwisataan di Bali dalam peta kepariwisataan dunia. Keindahan serta keunikan hamparan sawah berundak-undak di desa ini menjadikan Desa Jatiluwih ditetapkan sebagai salah satu situs warisan budaya dunia oleh UNESCO karena dinilai baik untuk upaya mendorong pelestarian sumber daya berbasis nilai budaya, mendorong pengembangan wilayah serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat di wilayah Desa Jatiluwih. Lahan di area persawahan

Desa Jatiluwih mencapai 302 hektare dengan yang ditanami padi seluas 227 hektare.



Rencana pembangunan rumah produksi beras merah di Desa Jatiluwih dimaksudkan untuk menunjang proses pengolahan beras merah menjadi berbagai macam olahan beras merah seperti teh beras merah, mie beras merah, tepung beras merah dan pizza berbahan dasar beras merah. Pembangunan rumah produksi beras merah ini memiliki peran penting dalam menunjang keberlanjutan pasokan beras merah ke berbagai target pasar yang dituju. Berbagai hasil olahan beras merah akan didistribusikan kepada masyarakat umum melalui koperasi desa setempat. Hasil olahan beras merah tersebut juga diharapkan mampu didistribusikan ke berbagai pusat perbelanjaan yang ada di Bali. Area subak Jatiluwih memiliki luas 330 hektare dengan dipimpin oleh 1 pekaseh. Seluruh subak di Desa Jatiluwih merupakan anggota koperasi desa setempat.

Tim Kajian melaksanakan kunjungan lapangan ke lokasi yang terletak di Desa Jatiluwih pada 11 April 2022 bersama dengan perwakilan DPMPTSP Provinsi Bali dan DPMPTSP Kabupaten Tabanan. Dari kunjungan yang telah dilakukan diperoleh beberapa informasi dari Kepala Koperasi Agroekowisata Jatiluwih berkaitan dengan unsur penunjang rencana proyek yang akan dibangun. Pembangunan

rumah produksi beras merah didukung oleh keberadaan lahan yang memadai serta adanya beberapa daya tarik desa terutama bidang pertanian beras merah yang telah menjadi ciri khas kabupaten Tabanan.



Hasil olahan beras merah akan dikemas terlebih dahulu sebelum dijual kepada konsumen, dimana olahan beras merah ini akan didistribusikan kepada konsumen melalui koperasi desa setempat yaitu Koperasi Kertha Agroekowisata Jatiluwih. Dengan melihat berbagai potensi yang dimiliki oleh Desa Jatiluwih, maka Desa Jatiluwih memiliki peluang besar untuk membangun Rumah Produksi Olahan Beras Merah di desa tersebut untuk menunjang keberlanjutan pengolahan beras merah serta membangun iklim investasi di desa tersebut.

### 5.7.3 ULASAN SWOT

Ulasan SWOT adalah analisis kondisi internal maupun eksternal suatu perusahaan yang selanjutnya akan digunakan sebagai dasar untuk merancang strategi termasuk didalamnya menambah informasi selain analisa keuangan dalam pengambilan keputusan investasi. Analisis internal meliputi peniaian terhadap faktor kekuatan (*Strength*) dan kelemahan (*Weakness*). Sementara, analisis eksternal mencakup faktor peluang (*Opportunity*) dan tantangan (*Threats*). Dari



pengamatan langsung ke lapangan serta penggalan informasi kepada salah satu pengurus setempat dan perwakilan DPMPTSP Kabupaten Tabanan Tim Kajian merumuskan beberapa poin-poin sebagai berikut:

1. Kekuatan :

- Beras merah kebutuhan primer yang sangat digemari saat ini, karena diyakini memiliki kandungan serat lebih tinggi dibandingkan beras lainnya
- Terdapat pilihan beras merah organik dan non organik
- Beras merah dapat diolah menjadi berbagai makanan lainnya seperti biskuit, pizza, mie, pasta, minuman, dll
- Lahan dan tanah yang tersedia untuk pertanian cukup luas dan subur

2. Kelemahan :

- Proses penggilingannya cukup sulit, karena teksturnya yang lebih keras dari beras lainnya
- Teknologi pertanian masih kurang memadai yang mengakibatkan jumlah produksi terkadang berkurang

3. Peluang:

- Jatiluwih merupakan desa agraris, perluasan dari produksi bisa diperluas
- Jaringan pemasaran untuk hasil produksi bisa diperluas lagi ke mancanegara maupun nasional
- Peluang pemasaran tinggi, menjadikan Rumah Produksi Jatiluwih sebagai pemasok utama ke pasar, supermarket ataupun restaurant.
- Rumah produksi dapat berkembang menjadi restoran olahan beras merah

4. Ancaman :

- Rumah produksi ataupun penghasil beras merah memiliki pesaing yang cukup tinggi

#### 5.7.4 ANALISA PASAR

Kebutuhan akan rumah produksi beras merah menjadi sebuah peluang investasi menarik bagi para investor dikarenakan keberadaan Desa Jatiluwih sebagai desa agraris sehingga diperlukan adanya rumah produksi dalam mengolah hasil pertanian dari desa tersebut untuk dijadikan berbagai macam olahan yang tentunya memiliki nilai ekonomi yang tinggi serta memberikan manfaat yang baik bagi konsumen. Saat ini beras merah diyakini oleh masyarakat sebagai makanan pokok dengan tinggi serat dan pengganti karbohidrat dengan kalori yang rendah.

Gaya hidup saat ini yang sudah banyak mulai bergeser ke pola hidup sehat menggiring penjualan beras merah saat ini cukup tinggi.

Diversifikasi beras merah pun saat ini sudah semakin bervariasi dari pizza, biscuit, dodol, samapai tes beras merah. Berbagai olahan ini membuat pembeli tidak dibuat jenuh dengan beras merah yang tidak hanya dikonsumsi sebagai "nasi" saja. Dan dari segi peluang bisnis Rumah Produksi bisa berkembang menjadi restaurant dengan berbagai olahan beras merah yang pangsa pasarnya adalah pengunjung yang ingin menikmati alam Jati Luwih yang begitu indah baik lokal, mancanegara ataupun nasional.

### 5.7.5 ANALISA BIAYA

Dalam melakukan perhitungan kelayakan investasi, Tim Kajian terlebih dahulu melaksanakan pengamatan lapangan di lokasi sekitar proyek dan tepat di titik lokasi rencana proyek. Dari hasil kunjungan tersebut, Tim melaksanakan wawancara terhadap kebutuhan biaya investasi yang diperlukan, rencana kasar imajinasi desain proyek serta biaya-biaya yang muncul dari proyek tersebut. Adapun rencana kebutuhan biaya investasi yang diperlukan untuk membangun rumah makan olahan beras merah tersebut disajikan seperti Tabel 5.33 dibawah ini.

**Tabel 5.33 Biaya Investasi Rumah Makan Olahan Beras Merah di Jatiluwih**

| No           | Uraian                | Jumlah | Unit | Harga (Rp)  | Total (Rp)           |
|--------------|-----------------------|--------|------|-------------|----------------------|
| 1            | Sewa lahan            | 50     | are  | 3.000.000   | 4.500.000.000        |
| 2            | Biaya bangunan        | 20     | are  | 6.000.000   | 120.000.000          |
| 4            | Furniture rumah makan | 20     | unit | 10.000.000  | 200.000.000          |
| 5            | Perlengkapan kantor   | 1      | set  | 30.000.000  | 30.000.000           |
| 6            | Peralatan rumah makan | 1      | set  | 80.000.000  | 80.000.000           |
| 7            | Kendaraan Operasional | 2      | unit | 100.000.000 | 200.000.000          |
| 8            | Peralatan dapur       | 1      | set  | 75.000.000  | 75.000.000           |
| <b>Total</b> |                       |        |      |             | <b>5.205.000.000</b> |

Tanah yang digunakan untuk rencana pembangunan proyek berstatus tanah pribadi dengan luas lahan yang dimiliki serta disiapkan adalah seluas 50 Are dengan harga sewanya sebesar Rp. 3 juta per are per tahun (dengan asumsi sewa selama 30 tahun). Dari keseluruhan luasan tersebut sementara hanya direncanakan dibangun 20 are rumah makan dan sisanya difungsikan untuk areal terbuka kebun dan parkir. Tabel 5.33 di atas memperlihatkan estimasi investasi awal yang dibutuhkan adalah sebesar Rp. 5,205 miliar. Selanjutnya, biaya-biaya yang timbul dalam proyeksi keuangan ini terdiri dari biaya yang bersifat tetap dan bersifat variable. Tabel 5.34 dibawah ini akan memperlihatkan penyajian komposisi biaya tetap yang muncul dan menjadi beban usaha setiap bulannya, seperti: gaji tetap,

biaya *maintenance*, biaya listrik, biaya air, dan biaya telepon termasuk internet didalamnya.

**Tabel 5.34 Biaya Tetap Tahunan dalam Satu Tahun**

| No                 | Uraian                                 | Jumlah | Unit  | Harga (Rp) | Unit      | Biaya (Rp) per Tahun |
|--------------------|--|--------|-------|------------|-----------|----------------------|
| 1                  | Gaji Manajer                           | 1      | orang | 6.000.000  | perbulan  | 72.000.000           |
| 2                  | Gaji Accounting                        | 1      | orang | 5.000.000  | per bulan | 60.000.000           |
| 3                  | Gaji Marketing                         | 1      | orang | 5.000.000  | per bulan | 60.000.000           |
| 4                  | Gaji tenaga kerja tetap                | 9      | orang | 2.000.000  | perbulan  | 216.000.000          |
| 5                  | Biaya perawatan bangunan               | -      | -     | 1.000.000  | perbulan  | 12.000.000           |
| 6                  | Biaya perawatan peralatan transportasi | 2      | unit  | 500.000    | perbulan  | 12.000.000           |
| 7                  | Biaya Listrik                          | -      | -     | 5.000.000  | perbulan  | 60.000.000           |
| 8                  | Biaya Air                              | -      | -     | 5.000.000  | perbulan  | 60.000.000           |
| 9                  | Biaya Telepon                          | -      | -     | 5.000.000  | perbulan  | 60.000.000           |
| <b>Total Biaya</b> |  |        |       |            |           | <b>612.000.000</b>   |

Dalam periode tahun berjalan proyeksi biaya tidak saja didominasi oleh unsur-unsur yang bersifat tetap, namun juga *variable*. Artinya bahwa besaran nominal yang dikeluarkan dipengaruhi oleh banyak tidaknya tamu yang berkunjung. Adapun penyajian biaya variabel pada satu tahun awal seperti pada Tabel 5.35 dibawah ini.

**Tabel 5.35 Biaya Variabel Tahunan pada Satu Tahun Awal.**

| No           | Uraian                   | Tarif | Asumsi      | Tahun I            | Tahun II           | Tahun III          | Tahun IV           | Tahun V            | Tahun VI           | Tahun VII          | Tahun VIII         |
|--------------|--------------------------|-------|-------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 1            | Biaya rumah makan        | 15%   | Rumah makan | 113.332.500        | 151.110.000        | 188.887.500        | 226.665.000        | 264.442.500        | 264.442.500        | 283.331.250        | 283.331.250        |
| 2            | Biaya produk beras merah | 10%   | produk      | 16.425.000         | 21.900.000         | 27.375.000         | 32.850.000         | 38.325.000         | 383.250.000        | 41.062.500         | 410.625.000        |
| 3            | Biaya produk beras hitam | 10%   | produk      | 19.710.000         | 26.280.000         | 32.850.000         | 39.420.000         | 45.990.000         | 49.275.000         | 49.275.000         | 49.275.000         |
| <b>Total</b> |                          |       |             | <b>149.467.500</b> | <b>199.290.000</b> | <b>249.112.500</b> | <b>298.935.000</b> | <b>348.757.500</b> | <b>696.967.500</b> | <b>373.668.750</b> | <b>743.231.250</b> |

## 5.7.6 ANALISA KEUANGAN

Analisa terhadap proyeksi keuangan dan keputusan investasi melalui indikator IRR dan BEP terhadap rencana proyek pondok wisata dan restoran ini diawali dengan perhitungan dan penyajian terhadap proyeksi pendapatan, proyeksi laba rugi dan proyeksi neraca. Adapun estimasi proyeksi pendapatan proyek dalam lima tahun kedepan tertera pada Tabel 5.36 dan tabel 5.37 dibawah ini.

**Tabel 5.36 Proyeksi Pendapatan Kamar Lima Tahun Kedepan**

| NO | URAIAN                          | Unit | Tahun I     | Tahun II      | Tahun III     | Tahun IV      | Tahun V       | Tahun VI      | Tahun VII     | Tahun VIII    |
|----|---------------------------------|------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 1  | Pengunjung Per Hari             |      |             |               |               |               |               |               |               |               |
|    | - Rumah makan                   | 60   | 60          | 60            | 60            | 60            | 60            | 60            | 60            | 60            |
|    | Jumlah hari per tahun           | 30   | 365         | 365           | 365           | 365           | 365           | 365           | 365           | 365           |
| 2  | Occupancy Rate :                |      |             |               |               |               |               |               |               |               |
|    | - rumah makan                   |      | 30%         | 40%           | 50%           | 60%           | 70%           | 70%           | 75%           | 75%           |
| 3  | Pengunjung yang datang pertahun |      |             |               |               |               |               |               |               |               |
|    | - Rumah makan                   |      | 6.570       | 8.760         | 10.950        | 13.140        | 15.330        | 15.330        | 16.425        | 16.425        |
|    | Total pengunjung                |      | 6.570       | 8.760         | 10.950        | 13.140        | 15.330        | 15.330        | 16.425        | 16.425        |
| 4  | Harga Menu                      |      |             |               |               |               |               |               |               |               |
|    | - Makanan                       |      | 80.000      | 80.000        | 80.000        | 80.000        | 80.000        | 80.000        | 80.000        | 80.000        |
|    | - minuman                       |      | 35.000      | 35.000        | 35.000        | 35.000        | 35.000        | 35.000        | 35.000        | 35.000        |
| 5  | Pendapatan menu (Rp. )          |      |             |               |               |               |               |               |               |               |
|    | - makanan                       |      | 525.600.000 | 700.800.000   | 876.000.000   | 1.051.200.000 | 1.226.400.000 | 1.226.400.000 | 1.314.000.000 | 1.314.000.000 |
|    | - minuman                       |      | 229.950.000 | 306.600.000   | 383.250.000   | 459.900.000   | 536.550.000   | 536.550.000   | 574.875.000   | 574.875.000   |
|    | Total Pendapatan Menu           |      | 755.550.000 | 1.007.400.000 | 1.259.250.000 | 1.511.100.000 | 1.762.950.000 | 1.762.950.000 | 1.888.875.000 | 1.888.875.000 |

**Tabel 5.37 Proyeksi Total Pendapatan dari Seluruh Aktivitas**

| NO | URAIAN                          | Asumsi | Tahun I       | Tahun II      | Tahun III     | Tahun IV      | Tahun V       | Tahun VI      | Tahun VII     | Tahun VIII    |
|----|---------------------------------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 1  | Total Pendapatan                |        | 755.550.000   | 1.007.400.000 | 1.259.250.000 | 1.511.100.000 | 1.762.950.000 | 1.762.950.000 | 1.888.875.000 | 1.888.875.000 |
| 2  | Pendapatan Produk Beras merah : |        |               |               |               |               |               |               |               |               |
|    | - Beras Merah organik           | 25.000 | 164.250.000   | 219.000.000   | 273.750.000   | 328.500.000   | 383.250.000   | 383.250.000   | 410.625.000   | 410.625.000   |
|    | - Beras hitam organik           | 30.000 | 197.100.000   | 262.800.000   | 328.500.000   | 394.200.000   | 459.900.000   | 459.900.000   | 492.750.000   | 492.750.000   |
|    | Total Pendapatan                |        | 1.116.900.000 | 1.489.200.000 | 1.861.500.000 | 2.233.800.000 | 2.606.100.000 | 2.606.100.000 | 2.792.250.000 | 2.792.250.000 |

Berdasarkan dua data diatas, Tim Kajian melakukan perhitungan analisa investasi menggunakan indikator BEP dan IRR sesuai dengan perhitungan Tabel 5.38 dan Tabel 5.39 dibawah ini.

**Tabel 5.38 Perhitungan BEP Proyek**

| URAIAN                   | Tahun I       | Tahun II      | Tahun III     | Tahun IV      | Tahun V       | Tahun VI      | Tahun VII     | Tahun VIII    |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Biaya Tetap              | 612.000.000   | 618.120.000   | 624.301.200   | 630.544.212   | 636.849.654   | 643.218.151   | 649.650.332   | 656.146.835   |
| Biaya Variabel           | 149.467.500   | 199.290.000   | 249.112.500   | 298.935.000   | 348.757.500   | 696.967.500   | 373.668.750   | 743.231.250   |
| Pendapatan               | 1.116.900.000 | 1.489.200.000 | 1.861.500.000 | 2.233.800.000 | 2.606.100.000 | 2.606.100.000 | 2.792.250.000 | 2.792.250.000 |
| Break Even Point ( Rp. ) | 706.553.480   | 713.619.015   | 720.755.205   | 727.962.757   | 735.242.385   | 878.037.969   | 750.020.757   | 894.147.992   |

**Tabel 5.39 Perhitungan IRR Proyek**

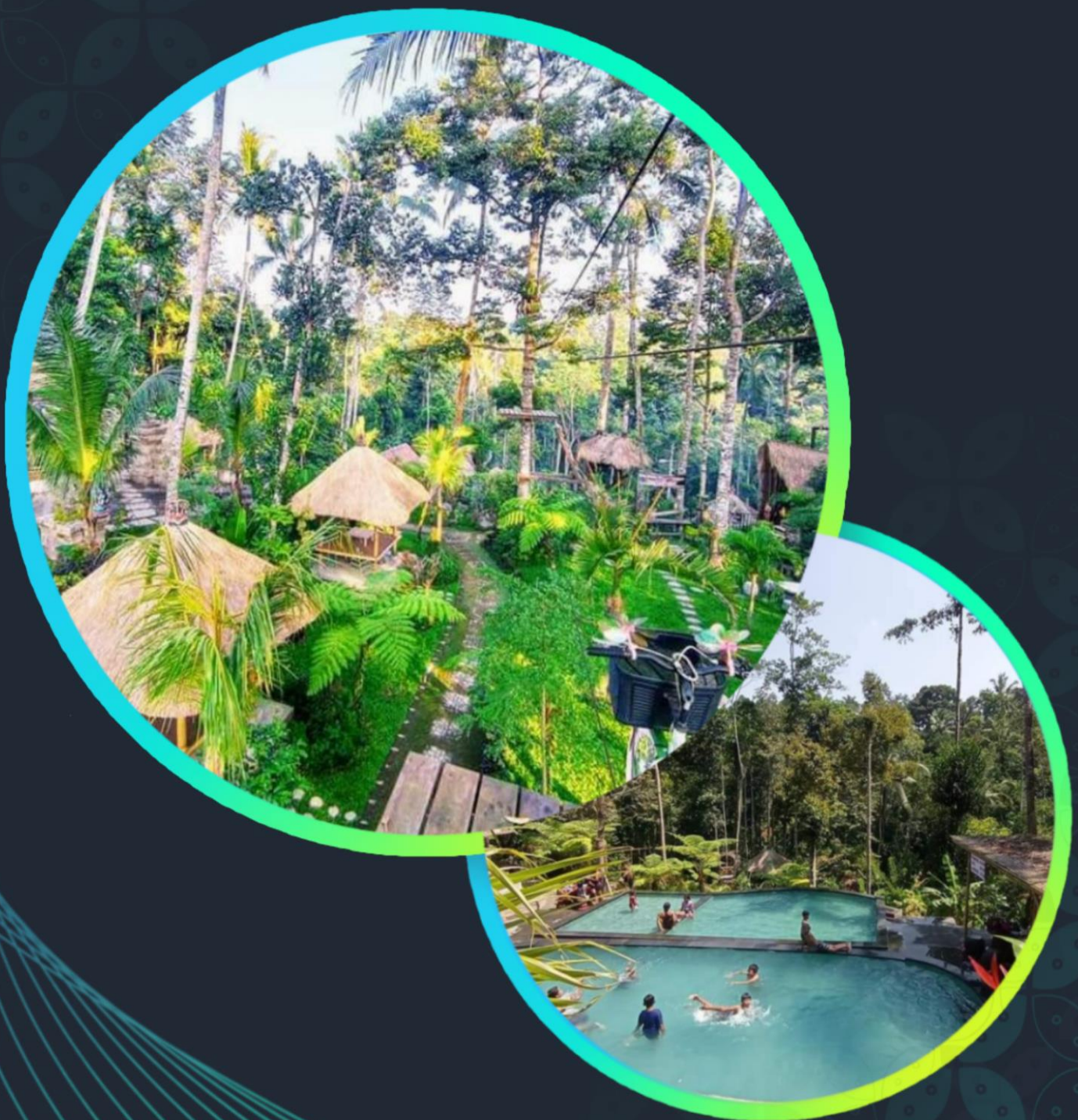
| URAIAN                        | Tahun I         | Tahun II      | Tahun III     | Tahun IV      | Tahun V       | Tahun VI        | Tahun VII       | Tahun VIII      |
|-------------------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Investasi                     | (5.205.000.000) |               |               |               |               |                 |                 |                 |
| Laba ( Rugi ) Bersih          | 355.432.500     | 671.790.000   | 988.086.300   | 1.304.320.788 | 1.620.492.846 | 1.265.914.349   | 1.768.930.918   | 1.392.871.915   |
| Depresiasi & Amortisasi       | -               | -             | -             | -             | -             | -               | -               | -               |
| T o t a l                     | (4.849.567.500) | 671.790.000   | 988.086.300   | 1.304.320.788 | 1.620.492.846 | 1.265.914.349   | 1.265.914.349   | 1.265.914.349   |
| Internal Rate of Return (IRR) | 14%             |               |               |               |               |                 |                 |                 |
| Sisa Investasi                | 4.849.567.500   | 4.177.777.500 | 3.189.691.200 | 1.885.370.412 | 264.877.566   | (1.001.036.783) | (2.266.951.133) | (3.532.865.482) |
| Pay Back Period ( Bulan )     | 50              |               |               |               |               |                 |                 |                 |
| Pay Back Period ( Tahun )     | 4,1             |               |               |               |               |                 |                 |                 |

Berdasarkan analisa di atas, maka dapat disimpulkan bahwa IRR berada diatas tingkat suku bunga deposito (4,75% - tingkat suku bunga Bank Indonesia), berarti Investasi layak dilakukan.

# KABUPATEN GIANYAR

## Kerta Eco Park

di Desa Kerta, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar



## **5.8 ANALISA KELAYAKAN INVESTASI KABUPATEN GIANYAR**

### **5.8.1 SEKILAS KABUPATEN GIANYAR**

Secara Geografis Kabupaten Gianyar merupakan satu dari sembilan Kabupaten/Kota yang ada di Provinsi Bali. Kabupaten Gianyar meliputi wilayah yang terdiri dari Kecamatan Sukawati, Kecamatan Blahbatuh, Kecamatan Gianyar, Kecamatan Tampaksiring, Kecamatan Ubud, Kecamatan Tegalalang, dan Kecamatan Payangan.. Dengan banyaknya kecamatan yang ada di Kabupaten Gianyar, membuat setiap Kecamatan memiliki potensi dalam bidangnya masing-masing. Karena keunikannya maka tercatat 19 desa wisata dan 23 daya tarik wisata yang tersebar di seluruh Gianyar. Pada tahun 2019 jumlah wisatawan yang berkunjung ke Gianyar berjumlah 4.350.737 wisatawan asing dan 719.296 wisatawan domestik, jumlah inilah yang berhasil dicatat oleh Pemkab Gianyar. Namun hal itu tidak bertahan lama, adanya pandemi covid-19 membuat kesenangan masyarakat berakhir. Kunjungan pada tahun 2020 merosot sangat tajam menjadi 430.814 wisatawan asing dan tahun 2021 hanya sekitar 32.000an wisatawan. Adanya pemberlakuan pembatasan kegiatan masyarakat (PPKM) membuat wisatawan benar-benar anjlok, pandemi ini memang sudah berdampak sangat signifikan terhadap pariwisata di Kabupaten Gianyar

Seperti di Kecamatan Payangan, Kecamatan ini adalah sebuah kecamatan di Kabupaten Gianyar berjarak 35 km dari Pusat Ibu Kota Kabupaten Gianyar. Kecamatan ini memiliki hawa yang sejuk bahkan cenderung dingin dan dikenal sebagai daerah yang subur dan cocok untuk lahan pertanian dan agro wisata. Salah satu daerah di kecamatan payangan yang dapat dibangkitkan menjadi potensi wisata yang menjanjikan yakni terletak di Desa Kerta. Salah satu objek wisata baru yang dibuka pada tanggal 17 Juli 2017 ini bernama Kebun Raya Botanical Gianyar. Kebun Raya ini terletak di Banjar Pilan, Desa Kerta, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar. Kebun Raya Gianyar (KRG) memiliki luas sekitar 10 hektar yang memanfaatkan hutan rakyat di tanah negara yang dikelola oleh warga banjar Pilan. Lokasinya berada di dataran tinggi dan berhawa sejuk, sehingga membuat wisata ini akan menjadi tempat tujuan wisata selanjutnya bagi wisatawan yang sedang berlibur di Bali.

### **5.8.2 PROFIL USULAN PROYEK**

Pada tahun 2006 Desa Kerta masih dianggap sebagai satu satunya Desa tertinggal yang ada di Kabupaten Gianyar. beberapa faktor yang mempengaruhi Desa Kerta dianggap sebagai satu satunya desa tertinggal adalah dari segi infrastruktur, jaringan komunikasi buruk, ketersediaan air bersih yang kurang dan jumlah rumah tangga miskin. Namun seiring dengan berjalannya waktu, Desa Kerta mulai mulai

bangkit kembali dengan mengembangkan potensi wisata desa yang dapat membangun Desa Kerta, yakni potensi wisata alam, agrowisata, wisata aktivitas, dan wisata budaya. Dengan banyaknya potensi wisata desa yang dimiliki, kajian ini mengangkat potensi penanaman modal pada proyek "**Kerta Eco Park**". Kerta Eco Park menyajikan *glamping*, *restaurant*, *cycling*, *trekking* dan Yoga. Pusat Lokasi ini berada di Desa Adat Pilan, Desa Kerta, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar. Dari jalan raya menuju pusat lokasi kita akan melewati Pemukiman masyarakat setempat yang bersih dan sangat tertata rapi. Bapak Wayan Artawa selaku Kepala Perangkat Pelayanan setempat memberikan informasi bahwa Luas lahan lokasi sebesar 60 Are dengan hamparan kebun hijau yang sudah tertata dengan rumput-rumput dan dikelilingi oleh pemandangan jurang dan terdapat sungai di bagian bawah tempat ini.



Rencana pembangunan Kerta Eco Park ini dengan konsep bangunan tenda kokoh di pinggir alam yang tinggi dengan fasilitas Hotel lengkap di dalamnya. Menikmati alam tebing dengan lebih dekat, suasana yang sunyi jauh dari hiruk pikuk memberikan nuansa menginap. Akomodasi lainnya yang tidak kalah menariknya disini disediakan restaurant yang menyajikan masakan khas Gianyar yang sudah sangat terkenal dengan kulinernya. Menambah armada kegiatan wisatawan dengan *Cycling* keliling Desa Adat Kertha. Sepanjang Desa ini mata kita akan dihibur oleh



pemandangan rumah masyarakat sekitar yang tertata rapi dan asri. Udara yang sejuk serta terdapat Pemandian yang dekat dengan Beji setempat yang bernama beji Puncak Sari bisa menjadi tujuan bersepeda. Atau alternatif rute adalah ke Kebun Raya Gianyar. Di Desa Kerta juga terdapat sebuah jembatan gantung memiliki Panjang kurang lebih sekitar 70 meter, nama jembatan ini adalah Jembatan Kuning. Jembatan ini sebenarnya bukanlah objek wisata melainkan hanyalah jembatan biasa yang dipergunakan menghubungkan desa satu ke desa lainnya, namun karena lokasi dan jembatannya yang unik membuat wisatawan berbondong-bondong untuk melihat dan merasakan indahnya pemandangan di pinggir jembatan yang dikelilingi pepohonan yang rindang. Ditambah dengan adanya jembatan Kuning ini bisa dijadikan rute menarik untuk memperpanjang waktu *cycling*.

Memanfaatkan potensi alam natural yang mendukung serta anggota warga yang memiliki profesi sebagai Guru Yoga yang merupakan Alumni dari Yoga Barn Ubud semakin lengkap dengan ditambahkan kegiatan Yoga. Kicauan burung dan suara binatang pagi serta Guru Yoga yang mumpuni tentu saja akan menambah jumlah kunjungan. Kesenian tarian khas Desa Adat Pilan bernama Rejang Gayung yaitu tarian sakral yang dibawakan saat hari Raya Galungan, wisatawan yang berkunjung pada saat itu tentu saja dapat menikmati tarian tersebut.

### 5.8.3 ANALISIS SWOT

Dalam hal ini menggunakan analisis SWOT sebagai langkah awal mengetahui strategi pengembangan yang tepat pada objek wisata Desa Kerta. Analisis SWOT merupakan salah satu metode mengembangkan kondisi dan mengevaluasi suatu masalah, proyek atau konsep bisnis yang berdasarkan faktor internal (dalam) dan faktor eksternal (luar) yaitu *strengths*, *weakness*, *opportunities* dan *threats*. Metode ini paling sering digunakan dalam metode evaluasi bisnis untuk mencari strategi yang akan dilakukan analisis SWOT hanya menggambarkan situasi yang terjadi bukan hanya memecahkan masalah. Analisis SWOT dilakukan dengan maksud mengenali tingkat kesiapan setiap fungsi dari keseluruhan fungsi yang dilakukan untuk mencapai sasaran yang telah ditetapkan. Analisis SWOT terdiri dari empat faktor diantaranya:

1. *Strength* (Kekuatan)

Merupakan kondisi kekuatan yang terdapat dalam organisasi, proyek atau

konsep bisnis yang ada. Adapun kekuatan dari objek wisata Desa Kerta adalah sebagai berikut :

- Dikelilingi pemandangan alam yang natural dan jauh dari hiruk pikuk
- Jalan masuk ke lokasi sangat memadai memudahkan akses baik untuk pembangunan ataupun kunjungan
- Dekat dengan berbagai potensi dan agrowisata yang pastinya akan menambah rute akomodasi
- Pengelola sebelumnya sudah menjalin kerjasama dengan beberapa perusahaan
- Pesaing usaha sejenis belum ada di daerah sekitar, meningkatkan peluang kunjungan
- Keasrian kawasan pedesaan dan rumah penduduk menjadi nilai tambah menuju lokasi

## 2. Kelemahan (*Weakness*)

Kelemahan yang di analisis merupakan faktor yang terdapat dalam tubuh organisasi, proyek atau konsep bisnis itu sendiri, yaitu segala faktor yang tidak menguntungkan atau merugikan bagi pengembangan objek wisata. Kelemahan dari objek wisata Desa Kerta adalah :

- Lokasi terletak masuk ke pedalaman, sehingga memerlukan waktu yang cukup lama untuk sampai di tujuan lokasi
- Desa adat Pilan tidak memiliki ciri khas tersendiri, baik dari segi kuliner ataupun budaya
- Daerah masih belum berkembang dan teknologi masih belum memadai
- Mata pencaharian dan aktifitas warga di dominasi oleh pertanian sehingga sulit mencari sumber daya manusia setempat

## 3. Peluang (*Opportunities*)

Merupakan kondisi peluang berkembang di masa datang yang dapat terjadi di Desa Kerta baik dari competitor maupun kebijakan antara lain :

- Kawasan yang masih luas sehingga potensi pengembangan Kerta Eco Park masih terbuka lebar
- Potensi menjadi Desa *healing tourism* yang cukup luas
- Keberadaan objek wisata tidak bertentangan dengan aturan yang berlaku.

- Kerja sama antara pemerintah dan masyarakat sekitar dalam pengembangan objek wisata.
- Adanya Kerta Eco Park membantu membuka lapangan pekerjaan baru bagi masyarakat yang selama ini mayoritas di sector pertanian
- Keberadaan objek wisata dapat membantu meningkatkan pendapatan masyarakat.

#### 4. Ancaman (*Threats*)

- Tidak banyak kondisi dari luar yang mengancam objek wisata Desa Kerta ini, hanya kondisi perekonomian yang tidak menentu yang dapat mengancam keberlanjutan usaha Kerta Eco Park ini .

### 5.8.4 ANALISA PASAR

Bidang usaha Kerta Eco Park sangat menarik untuk dijadikan lahan penanaman modal, melihat Desa kerta ini adalah kawasan yang masih *virgin*. Ditengah gencarnya pemerintah membangkitkan situasi Kbaupaten Gianyar dari masa Pandemi-Covid 19 dan jenuhnya wisatawan dengan suasana yang hiruk pikuk dan maraknya yang beralih ke *healing tourism* membuat bidang usaha ini sangat memiliki peluang untuk dikembangkan. Jumlah hotel berbintang dan non bintang pada tahun 2019 di Gianyar mencapai angka 1037 unit. Dari angka tersebut hotel berbentuk villa atau bangunan sejenis.

Mengusung tema *camping* eksklusif bidang usaha ini tentu saja mampu meraup pasar yang berbeda. Menurut informasi dari narasumber saat kunjungan lapangan, pengelola sebelumnya sudah menjalin kerja sama dengan beberapa perusahaan seperti mengadakan *outbond* ataupun *Gathering*. Dengan tetap mempertahankan pasar yang sudah ada minimal 85 orang tiap kunjungan. Ditengah suasana Pandemi pun Desa Kerta masih mendapatkan kunjungan wisatawan lokal. Perlahan saat ini , wisatawan domestic dan asing sudah mulai muncul di Kabupaten Gianyar khususnya di kawasan Ubud. Hal ini tentu saja akan membawa dampak positif bagi Kerta Eco Park.

### 5.8.5 ANALISA BIAYA

Dalam melakukan perhitungan kelayakan investasi, Tim Kajian terlebih dahulu melaksanakan pengamatan lapangan di lokasi sekitar proyek dan tepat di titik lokasi rencana proyek. Dari hasil kunjungan tersebut, Tim melaksanakan wawancara

terhadap kebutuhan biaya investasi yang diperlukan, rencana kasar imajinasi desain proyek serta biaya-biaya yang muncul dari proyek tersebut. Adapun rencana kebutuhan biaya investasi yang diperlukan untuk membangun kerta eco park dan Restoran tersebut disajikan seperti Tabel 7.1 dibawah ini.

**Tabel 5. 40 Biaya Investasi Kerta Eco Park Desa Kerta**

| No           | Uraian                         | Jumlah | Unit | Harga (Rp)  | Total (Rp)           |
|--------------|--------------------------------|--------|------|-------------|----------------------|
| 1            | Sewa lahan                     | 55     | are  | 1.000.000   | 1.650.000.000        |
| 2            | Biaya fisik Tenda Glamping VIP | 15     | unit | 100.000.000 | 1.500.000.000        |
| 3            | Biaya fisik restoran           | 10     | are  | 6.500.000   | 65.000.000           |
| 4            | Furniture Tenda Glamping vip   | 15     | unit | 75.000.000  | 1.125.000.000        |
| 5            | Furniture Restoran             | 1      | set  | 100.000.000 | 100.000.000          |
| 6            | Equipment Restoran             | 1      | set  | 80.000.000  | 80.000.000           |
| 7            | Kendaraan Operasional          | 2      | unit | 150.000.000 | 300.000.000          |
| 8            | Kebun                          | 150    | are  | 300.000     | 45.000.000           |
| <b>Total</b> |                                |        |      |             | <b>4.865.000.000</b> |

Tanah yang digunakan untuk rencana pembangunan proyek berstatus tanah pribadi dengan luas lahan yang dimiliki serta disiapkan adalah seluas 55 are dengan harga sewanya sebesar Rp. 1.000 Juta per are per tahun (dengan asumsi sewa selama 30 tahun). Dari keseluruhan luasan tersebut sementara hanya direncanakan dibangun sejumlah 15 unit Villa . Sisanya difungsikan untuk areal terbuka kebun, satu restoran dan satu lobby. Tabel 7.1 di atas memperlihatkan estimasi investasi awal yang dibutuhkan adalah sebesar Rp. 4.865, Selanjutnya, biaya-biaya yang timbul dalam proyeksi keuangan ini terdiri dari biaya yang bersifat tetap dan bersifat variable. Tabel 7.2 dibawah ini akan memperlihatkan penyajian komposisi biaya tetap yang muncul dan menjadi beban usaha setiap bulannya, seperti: gaji tetap, biaya *maintenance*, biaya listrik, biaya air, dan biaya telepon termasuk internet didalamnya.

**Tabel 5. 41 Biaya Tetap Tahunan dalam Satu Tahun**

| No                 | Uraian                                 | Jumlah | Unit  | Harga (Rp) | Unit      | Biaya (Rp) per Tahun |
|--------------------|--|--------|-------|------------|-----------|----------------------|
| 1                  | Gaji Manajer                           | 1      | orang | 7.000.000  | perbulan  | 84.000.000           |
| 2                  | Gaji Accounting                        | 1      | orang | 4.500.000  | per bulan | 54.000.000           |
| 3                  | Gaji Marketing                         | 1      | orang | 4.000.000  | per bulan | 48.000.000           |
| 4                  | Gaji tenaga kerja tetap                | 9      | orang | 2.500.000  | perbulan  | 270.000.000          |
| 5                  | Biaya perawatan bangunan               | -      | -     | 8.000.000  | perbulan  | 96.000.000           |
| 6                  | Biaya perawatan peralatan transportasi | 2      | unit  | 500.000    | perbulan  | 12.000.000           |
| 7                  | Biaya Listrik                          | -      | -     | 20.000.000 | perbulan  | 240.000.000          |
| 8                  | Biaya Air                              | -      | -     | 10.000.000 | perbulan  | 120.000.000          |
| 9                  | Biaya Telepon                          | -      | -     | 5.000.000  | perbulan  | 60.000.000           |
| <b>Total Biaya</b> |  |        |       |            |           | <b>984.000.000</b>   |

Dalam periode tahun berjalan proyeksi biaya tidak saja didominasi oleh unsur-unsur yang bersifat tetap, namun juga *variable*. Artinya bahwa besaran nominal yang dikeluarkan dipengaruhi oleh banyak tidaknya tamu yang menginap atau besar kecilnya nilai pendapatan operasional departemen. Adapun penyajian biaya variabel pada satu tahun awal seperti pada Tabel 7.3 dibawah ini.

**Tabel 5. 42 Biaya Variabel Tahunan**

| No           | Uraian        | Tarif | Asumsi    | Tahun I            | Tahun II           | Tahun III          | Tahun IV           | Tahun V            | Tahun VI           | Tahun VII          | Tahun VIII         |
|--------------|---------------|-------|-----------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 1            | Biaya Kamar   | 10%   | Room sale | 87.600.000         | 153.300.000        | 219.000.000        | 262.800.000        | 306.600.000        | 306.600.000        | 306.600.000        | 306.600.000        |
| 3            | Biaya Makanan | 20%   | Food Sale | 21.900.000         | 38.325.000         | 54.750.000         | 65.700.000         | 76.650.000         | 76.650.000         | 76.650.000         | 76.650.000         |
| 4            | Biaya Minuman | 20%   | Bev. Sale | 10.950.000         | 19.162.500         | 27.375.000         | 32.850.000         | 38.325.000         | 38.325.000         | 38.325.000         | 38.325.000         |
| <b>Total</b> |               |       |           | <b>120.450.000</b> | <b>210.787.500</b> | <b>301.125.000</b> | <b>361.350.000</b> | <b>421.575.000</b> | <b>421.575.000</b> | <b>421.575.000</b> | <b>421.575.000</b> |
|              |               |       |           |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
|              |               |       |           |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |

### 5.8.6 ANALISA KEUANGAN

Analisa terhadap proyeksi keuangan dan keputusan investasi melalui indikator IRR dan BEP terhadap rencana kerta eco park dan restoran ini diawali dengan perhitungan dan penyajian terhadap proyeksi pendapatan dan proyeksi laba rugi. Adapun estimasi proyeksi pendapatan proyek dalam lima tahun kedepan tertera pada Tabel 7.4 dan Tabel 7.5 dibawah ini.

**Tabel 5. 43 Proyeksi Pendapatan Kamar Delapan Tahun Kedepan**

| NO | URAIAN                         | Unit | Tahun I            | Tahun II             | Tahun III            | Tahun IV             | Tahun V              | 2027                 | 2028                 | 2029                 |
|----|--------------------------------|------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1  | Kamar Tersedia per hari :      |      |                    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - Kamar Tenda                  | 15   | 15                 | 15                   | 15                   | 15                   | 15                   | 15                   | 15                   | 15                   |
|    | Jumlah hari per tahun          | 30   | 365                | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  |
| 2  | Occupancy Rate :               |      |                    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - Kamar Tenda                  |      | 20%                | 35%                  | 50%                  | 60%                  | 70%                  | 70%                  | 70%                  | 70%                  |
| 3  | Kamar Yang Digunakan per Tahun |      |                    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - kamar tenda                  |      | 1.095              | 1.916                | 2.738                | 3.285                | 3.833                | 3.833                | 3.833                | 3.833                |
|    | Total Hunian Kamar             |      | <b>1.095</b>       | <b>1.916</b>         | <b>2.738</b>         | <b>3.285</b>         | <b>3.833</b>         | <b>3.833</b>         | <b>3.833</b>         | <b>3.833</b>         |
| 4  | Harga Kamar                    |      |                    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - Kamar Tenda                  |      | 800.000            | 800.000              | 800.000              | 800.000              | 800.000              | 800.000              | 800.000              | 800.000              |
| 5  | Pendapatan Kamar (Rp. )        |      |                    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - Kamar tenda                  |      | 876.000.000        | 1.533.000.000        | 2.190.000.000        | 2.628.000.000        | 3.066.000.000        | 3.066.000.000        | 3.066.000.000        | 3.066.000.000        |
|    | <b>Total Pendapatan Kamar</b>  |      | <b>876.000.000</b> | <b>1.533.000.000</b> | <b>2.190.000.000</b> | <b>2.628.000.000</b> | <b>3.066.000.000</b> | <b>3.066.000.000</b> | <b>3.066.000.000</b> | <b>3.066.000.000</b> |

**Tabel 5. 44 Proyeksi Pendapatan Aktivitas Delapan Tahun Kedepan**

| NO | URAIAN                  | Asumsi  | Tahun I              | Tahun II             | Tahun III            | Tahun IV             | Tahun V              | Tahun VI             | Tahun VII            | Tahun VIII           |
|----|-------------------------|---------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1  | Total Pendapatan Kamar  |         | 876.000.000          | 1.533.000.000        | 2.190.000.000        | 2.628.000.000        | 3.066.000.000        | 3.066.000.000        | 3.066.000.000        | 3.066.000.000        |
| 2  | Pendapatan restoran     |         |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - Pendapatan Makanan    | 100.000 | 109.500.000          | 191.625.000          | 273.750.000          | 328.500.000          | 383.250.000          | 383.250.000          | 383.250.000          | 383.250.000          |
|    | - Pendapatan Minuman    | 50.000  | 54.750.000           | 95.812.500           | 136.875.000          | 164.250.000          | 191.625.000          | 191.625.000          | 191.625.000          | 191.625.000          |
|    | <b>Total Pendapatan</b> |         | <b>1.040.250.000</b> | <b>1.820.437.500</b> | <b>2.600.625.000</b> | <b>3.120.750.000</b> | <b>3.640.875.000</b> | <b>3.640.875.000</b> | <b>3.640.875.000</b> | <b>3.640.875.000</b> |

Berdasarkan dua data diatas, Tim Kajian melakukan perhitungan analisa investasi menggunakan indikator BEP dan IRR sesuai dengan perhitungan Tabel .6 dan Tabel 7.7 dibawah ini.

**Tabel 5. 45 Perhitungan BEP Proyek**

| URAIAN                   | Tahun I       | Tahun II      | Tahun III     | Tahun IV      | Tahun V       | Tahun VI      | Tahun VII     | Tahun VIII    |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Biaya Tetap              | 972.000.000   | 981.720.000   | 991.537.200   | 1.001.452.572 | 1.011.467.098 | 1.021.581.769 | 1.031.797.586 | 1.042.115.562 |
| Biaya Variabel           | 259.290.000   | 407.137.500   | 554.991.300   | 653.778.963   | 752.573.053   | 753.228.633   | 753.890.769   | 754.559.527   |
| Pendapatan               | 1.069.200.000 | 1.871.100.000 | 2.673.000.000 | 3.207.600.000 | 3.742.200.000 | 3.742.200.000 | 3.742.200.000 | 3.742.200.000 |
| Break Even Point ( Rp. ) | 1.283.182.576 | 1.254.742.722 | 1.251.354.131 | 1.257.824.735 | 1.266.081.769 | 1.279.023.057 | 1.292.099.522 | 1.305.312.635 |

**Tabel 5. 46 Perhitungan IRR Proyek**

| URAIAN                       | Tahun I         | Tahun II      | Tahun III     | Tahun IV      | Tahun V       | Tahun VI        | Tahun VII       | Tahun VIII      |
|------------------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Investasi                    | (4.865.000.000) |               |               |               |               |                 |                 |                 |
| Laba ( Rugi ) Bersih         | (64.200.000)    | 615.810.000   | 1.295.721.600 | 1.745.583.816 | 2.195.345.654 | 2.185.106.111   | 2.174.764.172   | 2.164.318.814   |
| T o t a l                    | (4.929.200.000) | 615.810.000   | 1.295.721.600 | 1.745.583.816 | 2.195.345.654 | 2.185.106.111   | 2.174.764.172   | 2.164.318.814   |
| Internal Rate of Return (IR) | 25%             |               |               |               |               |                 |                 |                 |
| Sisa Investasi               | 4.929.200.000   | 4.313.390.000 | 3.017.668.400 | 1.272.084.584 | (923.261.070) | (3.108.367.181) | (5.283.131.353) | (7.447.450.166) |
| Pay Back Period ( Bulan )    | 38              |               |               |               |               |                 |                 |                 |
| Pay Back Period ( Tahun )    | 3,2             |               |               |               |               |                 |                 |                 |

Berdasarkan analisa di atas, maka dapat disimpulkan bahwa IRR berada diatas tingkat suku bunga deposito (4,75% - tingkat suku bunga Bank Indonesia), berarti Investasi layak dilakukan dengan waktu pengembalian 38 bulan.

# KABUPATEN BANGLI

Wisata Alam dan Air Panas  
di Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli



## 5.9 ANALISA KELAYAKAN INVESTASI KABUPATEN BANGLI

### 5.9.1 SEKILAS KABUPATEN BANGLI

Kabupaten Bangli merupakan salah satu kabupaten di Bali yang tidak memiliki wilayah laut atau berbatasan dengan laut, sehingga Bangli tidak memiliki wilayah tepi laut. Jika dilihat pada aspek geologinya masuk ke dalam formasi Buyan, Beratan dan Gunung Batur yang memiliki umur kuartar dan tufa berpasir yang rata-rata menutupi permukaan pada Formasi Buyan ini. persegi atau hanya 9,25 persen saja dari luas wilayah Provinsi Bali.

Kabupaten Bangli sendiri terbagi ke dalam empat kecamatan, yaitu Susut, Bangli, Tembuku, dan Kintamani. Walaupun Kabupaten Bangli tidak memiliki pantai, namun tingkat kunjungan wisatawan, baik wisatawan asing maupun wisatawan domestik selalu meningkat setiap tahunnya. Namun pada masa pandemi covid-19 jumlah wisatawan mulai menurun sehingga mengakibatkan penurunan pendapatan perekonomian di Kabupaten Bangli hingga mencapai 50 persen. Sehingga pada tahun 2021, jumlah wisatawan yang berkunjung ke Bangli juga mengalami penurunan sekitar 61,57 persen, ini lebih baik dari pada tahun 2020 yang memang benar-benar menjadi tahun terberat bagi pariwisata Bali khususnya di Bangli yakni mencapai 74,84 persen.

Salah satu Kecamatan di Kabupaten Bangli yang memiliki potensi wisata yang menjanjikan terletak di Kecamatan Kintamani, Kintamani adalah sebuah kecamatan di Kabupaten Bangli yang merupakan Kawasan wisata yang menawarkan pemandangan alam Bali. Kintamani sudah terkenal di kancah dunia karena keunikan dan keindahan dari kawasan wisata Geopark Batur yang telah diakui oleh UNESCO sebagai *Global Geopark Network* pada tahun 2012. Geopark Batur merupakan kawasan wisata dengan gunung, kaldera dan danau yang menjadi destinasi wisata Internasional paling populer, kawasan yang terletak di daerah kintamani yang mengintegrasikan keragaman geologi (*geodiversity*), keanekaragaman budaya (*culturaldiversity*) dan keragaman flora dan fauna (*biodiversity*).

### 5.9.2 PROFIL USULAN PROYEK

Kajian ini menganalisa kelayakan investasi di Kabupaten Bangli pada proyek penanaman modal "Wisata Batur". Menyajikan Permandian air panas dengan type *private* dan umum, spa dengan alam, restaurant, mobil wisata dan *camping*. Desa Batur merupakan desa yang sudah tidak asing lagi dengan potensi alam yang beragam. Merupakan bagian dari Kecamatan Kintamani yang saat ini di Bali perkembangannya sangat baik walaupun saat Pandemi Covid - 19 sekalipun.



Tingkat kunjungan di Kintamani sendiri terus meningkat. Penikmat *sunrise* di kawasan Kintamani, akan menambah destinasi nya di Desa Batur dengan rencana pembangunan Wisata Batur. Dari kunjungan lapangan yang dilakukan pada Tanggal.. bersama dengan perwakilan DPMPTSP Provinsi Bali dan DPMPTSP Kabupaten Bangli. Dari kunjungan tersebut didapat informasi terdapat hutan produksi terbatas seluas 453 are yang di atasi oleh Koperasi setempat. Luas lahan potensi daerah ini adalah 123 Ha dan 10% atau kurang lebih 1,3 Ha nya dapat dimanfaatkan bagi penanam modal untuk diinvestasikan.



Bentuk tanah berbukit dengan pemandangan lapang kearah danau dan perbukitan sekitarnya. dan dengan dua sumber mata air panas yang bisa kita tarik untuk dijadikan sebagai permandian air panas. Pengecekan suhu air panas pun telah dilakukan dan diyakini mampu mengalir tempat permadian air panas yang cukup luas dan dalam jumlah besar. Dikelilingi dengan pemandangan bukit dan danau, kemudian lokasi yang cukup tinggi sangat cocok untuk dibangun Wisata Air Panas

dan spa dengan tampilan dan suasana yang berbeda dengan yang sudah ada. Dengan tetap menyediakan tempat permandian air panas umum layaknya *icon product* setempat. Tidak hanya itu, permandian air panas dan spa ini disuguhkan dengan tempat yang lebih privasi seperti bilik namun beberapa sudut memakai jendela kaca agar pengunjung dapat menikmati suasana alam sekitar dan bagian atas tetap terbuka agar sirkulasi udara tetap terjaga. Menyuguhkan tempat permandian air panas yang berbeda dengan di sekitarnya, objek wisata ini tentu saja akan menambah daya tarik tersendiri bagi pengunjung yang sudah ataupun pernah ke Batur baik wisatawan lokal, domestik dan mancanegara.

Pengunjung yang ingin berkeliling kawasan batur dan Kintamani akan disediakan mobil wisata dengan kapasitas enam orang. Mobil yang di desain tanpa atap akan membuat wisatawan semakin leluasa menikmati pemandangan perbukitan dan danau lengkap dengan menghirup udara sejuk. Proyek ini pun dilengkapi dengan restaurant yang salah satunya menyajikan masakan khas Batur dan menu lainnya. Potensi ini pun yang dapat mendukung peningkatan kesejahteraan masyarakat sekitarnya terutama masyarakat lokal dan sekaligus menjadi menjadi pelestarian lingkungan sekitar. Upaya pengembangan potensi inipun memanfaatkan luas lahan semaksimal mungkin dan berusaha menghidupkan Desa Batur sampai malam hari dengan menyediakan penyewaan tenda serta perlengkapannya. Desa Batur pada malam hari pun memberikan suasana yang sangat tenang. Keseluruhan potensi ini mampu meraup berbagai sasaran dan kalangan.

### 5.9.3 ULASAN SWOT

Ulasan SWOT adalah penjabaran mengenai kekuatan (*Strength*), kelemahan (*Weakness*), peluang *Opportunities*, ancaman *Threats*. Analisis SWOT merupakan teknik perencanaan strategi untuk proyek dalam menumbuhkan dan mengembangkan usaha. Metode ini mempertimbangkan faktor internal dan eksternal guna menyusun strategi bisnis yang efektif. Berdasarkan kunjungan lapangan yang dilakukan bersama serta informasi yang didapat dari pengelola setempat, adapun tim kajian merumuskan ulasan sebagai berikut :

#### 1. Kekuatan :

- Panorama Desa Batur yang indah
- Sumber mata air panas melimpah
- Peminat wisata air panas tinggi
- Kemudahan dalam memasarkan wisata Batur
- Perkembangan kawasan Kintamani terus mengalami peningkatan

## 2. Kelemahan :

- Akses jalan menuju lokasi belum memadai
- Kualifikasi karyawan setempat belum sesuai

## 3. Peluang :

- Otonomi daerah memberikan keleluasaan untuk mengembangkan potensi wisata
- Menghidupkan suasana Batur sepanjang hari
- Mendorong tumbuhnya pendapatan daerah, pendapatan asli daerah serta membuka lapangan pekerjaan setempat

## 4. Ancaman :

- Pesaing objek wisata air panas cukup tinggi
- Kondisi perekonomian yang tidak menentu

### 5.9.4 ANALISA PASAR

Investasi pada bidang usaha Wisata Batur ini akan menjadi berbeda dari wisata yang sudah ada karena akan memberikan hal yang berbeda dengan memberikan bermacam pengalaman menikmati suasana Batur dari pagi hari hingga keesokan harinya hanya di satu tempat dengan fasilitas yang premium. Ditunjang dengan perkembangan Kintamani yang selama tiga tahun terakhir mengalami lonjakan kunjungan yang sangat baik di tengah Pandemic Covid 19. Kintamani mampu menyasar pasar lokal yang selama ini dibuat jenuh dengan hiruk pikuk, beralih dari daya tarik wisata pantai menjadi menikmati pemandangan Gunung Batur dan Danau Buyan. Kunjungan Kintamani yang meningkat ini dapat dimanfaatkan untuk terus membuat usaha Wisata Batur ini berkelanjutan.

Usai menikmati suasana Kintamani di saat matahari terbit, wisatawan terpancing untuk ke Wisata Batur menikmati segala fasilitas yang ada. Bahkan tidak hanya wisatawan pribadi ataupun keluarga saja yang menjadi sasarannya, karena lahan usaha ini cukup luas Grup atau acara perusahaan yang akan mengadakan acara mampu ditampung. Mengingat kapasitas Wisata Batur sampai dengan 100 orang. Melihat peluang pasar yang cukup luas dan datang dari berbagai kalangan sangat besar potensi usaha ini menghasilkan profit yang tinggi. Peluang lahan untuk pe.luasan pun masih sangat memungkinkan untuk menambah kapasitas kunjungan

### 5.9.5 ANALISA BIAYA

Dalam melakukan perhitungan kelayakan investasi, Tim Kajian terlebih dahulu melaksanakan pengamatan lapangan di lokasi sekitar proyek dan tepat di titik

lokasi rencana proyek. Dari hasil kunjungan tersebut, Tim melaksanakan wawancara terhadap kebutuhan biaya investasi yang diperlukan, rencana kasar imajinasi desain proyek serta biaya-biaya yang muncul dari proyek tersebut. Adapun rencana kebutuhan biaya investasi yang diperlukan untuk membangun wisata batur tersebut disajikan seperti Tabel 5.47 dibawah ini.

**Tabel 5. 47 Biaya Investasi Wisata Batur**

| No           | Uraian                             | Jumlah | Unit | Harga (Rp)  | Total (Rp)           |
|--------------|------------------------------------|--------|------|-------------|----------------------|
| 1            | Sewa lahan                         | 150    | are  | 600.000     | 2.700.000.000        |
| 2            | Biaya bangunan pemandian air panas | 15     | unit | 5.000.000   | 75.000.000           |
| 3            | Biaya fisik restoran               | 10     | are  | 6.500.000   | 65.000.000           |
| 4            | Pengadaan tenda                    | 15     | unit | 15.000.000  | 225.000.000          |
| 5            | Furniture Restoran                 | 1      | set  | 100.000.000 | 100.000.000          |
|              | Equipment Mandi                    | 15     | unit | 7.500.000   | 112.500.000          |
| 6            | Equipment Restoran                 | 1      | set  | 80.000.000  | 80.000.000           |
| 7            | Kendaraan Operasional              | 1      | unit | 175.000.000 | 175.000.000          |
| 8            | Perlengkapan kantor                | 1      | set  | 50.000.000  | 50.000.000           |
| <b>Total</b> |                                    |        |      |             | <b>3.582.500.000</b> |

Tanah yang digunakan untuk rencana pembangunan proyek berstatus tanah pribadi dengan luas lahan yang dimiliki serta disiapkan adalah seluas 150 are dengan harga sewanya sebesar Rp. 600 ribu per are per tahun (dengan asumsi sewa selama 30 tahun). Dari keseluruhan luasan tersebut sementara hanya direncanakan dibangun sejumlah 15 unit bangunan pemandian air panas dan bangunan fisik restoran seluas 10 are. Sisanya difungsikan untuk pengadaan tenda 15 unit, dan satu lobby. Tabel 5.47 di atas memperlihatkan estimasi investasi awal yang dibutuhkan adalah sebesar Rp. 3,582,5 miliar. Selanjutnya, biaya-biaya yang timbul dalam proyeksi keuangan ini terdiri dari biaya yang bersifat tetap dan bersifat variable. Tabel 5.48 dibawah ini akan memperlihatkan penyajian komposisi biaya tetap yang muncul dan menjadi beban usaha setiap bulannya, seperti: gaji tetap, biaya *maintenance*, biaya listrik, biaya air, dan biaya telepon termasuk internet didalamnya.

**Tabel 5.48 Biaya Tetap Tahunan dalam Satu Tahun**

| No                 | Uraian                                 | Jumlah | Unit  | Harga (Rp) | Unit      | Biaya (Rp) per Tahun |
|--------------------|--|--------|-------|------------|-----------|----------------------|
| 1                  | Gaji Manajer                           | 1      | orang | 7.500.000  | perbulan  | 90.000.000           |
| 2                  | Gaji Accounting                        | 1      | orang | 4.500.000  | per bulan | 54.000.000           |
| 3                  | Gaji Marketing                         | 1      | orang | 4.000.000  | per bulan | 48.000.000           |
| 4                  | Gaji tenaga kerja tetap                | 10     | orang | 2.200.000  | perbulan  | 264.000.000          |
| 5                  | Biaya perawatan bangunan               | -      | -     | 5.000.000  | perbulan  | 60.000.000           |
| 6                  | Biaya perawatan peralatan transportasi | 2      | unit  | 500.000    | perbulan  | 12.000.000           |
| 7                  | Biaya Listrik                          | -      | -     | 15.000.000 | perbulan  | 180.000.000          |
| 8                  | Biaya Air                              | -      | -     | 15.000.000 | perbulan  | 180.000.000          |
| 9                  | Biaya Telepon                          | -      | -     | 5.000.000  | perbulan  | 60.000.000           |
| <b>Total Biaya</b> |  |        |       |            |           | <b>948.000.000</b>   |

Dalam periode tahun berjalan proyeksi biaya tidak saja didominasi oleh unsur-unsur yang bersifat tetap, namun juga *variable*. Artinya bahwa besaran nominal yang dikeluarkan dipengaruhi oleh banyak tidaknya tamu yang menginap atau besar kecilnya nilai pendapatan operasional departemen. Adapun penyajian biaya variabel pada satu tahun awal seperti pada Tabel 5.49 dibawah ini.

**Tabel 5.49 Biaya Variabel Tahunan pada Satu Tahun Awal.**

| No           | Uraian                 | Tarif | Asumsi | Tahun I            | Tahun II           | Tahun III          | Tahun IV           | Tahun V            | Tahun VI           | Tahun VII          | Tahun VIII         |
|--------------|------------------------|-------|--------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 1            | Biaya wisata air panas | 15%   |        | 54.750.000         | 95.812.500         | 136.875.000        | 164.250.000        | 191.625.000        | 191.625.000        | 191.625.000        | 191.625.000        |
| 3            | Biaya restoran         | 20%   |        | 99.280.000         | 173.740.000        | 248.200.000        | 297.840.000        | 347.480.000        | 347.480.000        | 347.480.000        | 347.480.000        |
| 4            | Biaya tenda            | 10%   |        | 10.950.000         | 38.325.000         | 54.750.000         | 65.700.000         | 76.650.000         | 76.650.000         | 76.650.000         | 76.650.000         |
| <b>Total</b> |                        |       |        | <b>164.980.000</b> | <b>307.877.500</b> | <b>439.825.000</b> | <b>527.790.000</b> | <b>615.755.000</b> | <b>615.755.000</b> | <b>615.755.000</b> | <b>615.755.000</b> |

### 5.9.6 ANALISA KEUANGAN

Analisa terhadap proyeksi keuangan dan keputusan investasi melalui indikator IRR dan BEP terhadap rencana proyek wisata batur dan restoran ini diawali dengan perhitungan dan penyajian terhadap proyeksi pendapatan, proyeksi laba rugi dan proyeksi neraca. Adapun estimasi proyeksi pendapatan proyek dalam lima tahun kedepan tertera pada Tabel 5.50 dibawah ini.

**Tabel 5. 50 Proyeksi Pendapatan Kamar Lima Tahun Kedepan**

| NO | U R A I A N             | Unit | Tahun I            | Tahun II             | Tahun III            | Tahun IV             | Tahun V              | Tahun VI             | Tahun VII            | Tahun VIII           |
|----|-------------------------|------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1  | Pengunjung per hari :   |      |                    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - wisata air panas      | 100  | 100                | 100                  | 100                  | 100                  | 100                  | 100                  | 100                  | 100                  |
|    | - restoran              | 80   | 80                 | 80                   | 80                   | 80                   | 80                   | 80                   | 80                   | 80                   |
|    | - Tenda                 | 50   | 50                 | 50                   | 50                   | 50                   | 50                   | 50                   | 50                   | 50                   |
|    | Jumlah hari per tahun   | 30   | 365                | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  |
| 2  | Occupancy Rate :        |      |                    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - Lumbung               |      | 20%                | 35%                  | 50%                  | 60%                  | 70%                  | 70%                  | 70%                  | 70%                  |
| 3  | Pengunjung per Tahun    |      |                    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - wisata air panas      |      | 7.300              | 12.775               | 18.250               | 21.900               | 25.550               | 25.550               | 25.550               | 25.550               |
|    | - restoran              |      | 5.840              | 10.220               | 14.600               | 17.520               | 20.440               | 20.440               | 20.440               | 20.440               |
|    | - Tenda                 |      | 3.650              | 6.388                | 9.125                | 10.950               | 12.775               | 12.775               | 12.775               | 12.775               |
|    | Total Pengunjung        |      | <b>7.300</b>       | <b>12.775</b>        | <b>18.250</b>        | <b>21.900</b>        | <b>25.550</b>        | <b>25.550</b>        | <b>25.550</b>        | <b>25.550</b>        |
| 4  | Harga                   |      |                    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - wisata air panas      |      | 50.000             | 50.000               | 50.000               | 50.000               | 50.000               | 50.000               | 50.000               | 50.000               |
|    | - restoran              |      | 85.000             | 85.000               | 85.000               | 85.000               | 85.000               | 85.000               | 85.000               | 85.000               |
|    | - Tenda                 |      | 30.000             | 30.000               | 30.000               | 30.000               | 30.000               | 30.000               | 30.000               | 30.000               |
| 5  | Pendapatan ( Rp. )      |      |                    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - wisata air panas      |      | 365.000.000        | 638.750.000          | 912.500.000          | 1.095.000.000        | 1.277.500.000        | 1.277.500.000        | 1.277.500.000        | 1.277.500.000        |
|    | - restoran              |      | 496.400.000        | 868.700.000          | 1.241.000.000        | 1.489.200.000        | 1.737.400.000        | 1.737.400.000        | 1.737.400.000        | 1.737.400.000        |
|    | - Tenda                 |      | 109.500.000        | 383.250.000          | 547.500.000          | 657.000.000          | 766.500.000          | 766.500.000          | 766.500.000          | 766.500.000          |
|    | <b>Total Pendapatan</b> |      | <b>970.900.000</b> | <b>1.890.700.000</b> | <b>2.701.000.000</b> | <b>3.241.200.000</b> | <b>3.781.400.000</b> | <b>3.781.400.000</b> | <b>3.781.400.000</b> | <b>3.781.400.000</b> |

Berdasarkan dua data diatas, Tim Kajian melakukan perhitungan analisa investasi menggunakan indikator BEP dan IRR sesuai dengan perhitungan Tabel 5.51 dan Tabel 5.52 dibawah ini.

**Tabel 5. 51 Perhitungan BEP Proyek**

| URAIAN                 | Tahun I       | Tahun II      | Tahun III     | Tahun IV      | Tahun V       | Tahun VI      | Tahun VII     | Tahun VIII    |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Biaya Tetap            | 948.000.000   | 957.480.000   | 967.054.800   | 976.725.348   | 986.492.601   | 996.357.527   | 1.006.321.103 | 1.016.384.314 |
| Biaya Variabel         | 164.980.000   | 307.877.500   | 439.825.000   | 527.790.000   | 615.755.000   | 615.755.000   | 615.755.000   | 615.755.000   |
| Pendapatan             | 970.900.000   | 1.890.700.000 | 2.701.000.000 | 3.241.200.000 | 3.781.400.000 | 3.781.400.000 | 3.781.400.000 | 3.781.400.000 |
| Break Even Point (Rp.) | 1.142.065.217 | 1.143.721.065 | 1.155.158.276 | 1.166.709.859 | 1.178.376.957 | 1.190.160.727 | 1.202.062.334 | 1.214.082.958 |

**Tabel 5. 52 Perhitungan IRR Proyek**

| URAIAN                        | Tahun I         | Tahun II      | Tahun III     | Tahun IV      | Tahun V         | Tahun VI      | Tahun VII     | Tahun VIII    |
|-------------------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| Investasi                     | (3.582.500.000) |               |               |               |                 |               |               |               |
| Laba ( Rugi ) Bersih          | (142.080.000)   | 625.342.500   | 1.294.120.200 | 1.736.684.652 | 2.179.152.399   | 2.169.287.473 | 2.159.323.897 | 2.149.260.686 |
| Total                         | (3.724.580.000) | 625.342.500   | 1.294.120.200 | 1.736.684.652 | 2.179.152.399   | 2.169.287.473 | 2.159.323.897 | 2.149.260.686 |
| Internal Rate of Return (IRR) | 34%             |               |               |               |                 |               |               |               |
| Sisa Investasi                | 3.724.580.000   | 3.099.237.500 | 1.805.117.300 | 68.432.648    | (2.110.719.751) |               |               |               |
| Pay Back Period ( Bulan )     | 29              |               |               |               |                 |               |               |               |
| Pay Back Period ( Tahun )     | 2,4             |               |               |               |                 |               |               |               |

Berdasarkan analisa di atas, maka dapat disimpulkan bahwa IRR berada diatas tingkat suku bunga deposito (4,75% - tingkat suku bunga Bank Indonesia), berarti Investasi layak dilakukan.

# KABUPATEN BULELENG

**Pengembangan Akomodasi Pariwisata Villa  
di Desa Pejarakan, Kecamatan Gerokgok, Kabupaten Buleleng**



## 5.10 ANALISA KELAYAKAN INVESTASI KABUPATEN BULELENG

### 5.10.1 SEKILAS KABUPATEN BULELENG

Mendengar kata Buleleng, sangat identik dengan Budaya yang menjadikan ciri khas keindahan wisata kota Buleleng tersebut. Bahkan saking indahnya wisata di Buleleng mampu menarik para selebritis untuk mengunjungi keindahan wisata Buleleng yang sudah terekspose di dalam dan di luar Negeri. Suasana Alam Kota Buleleng bisa di bilang masih belum banyak di eksplorasi oleh para ahli, sehingga masih banyak kekayaan alam yang masih tersembunyi. Buleleng adalah salah satu dari 9 [kabupaten](#) yang ada di provinsi [Bali, Indonesia](#). Di Bali sendiri Kabupaten Buleleng terletak di bagian Bali Utara dengan Ibu Kotanya adalah [Singaraja](#). Sebagian besar wilayah Kabupaten Buleleng merupakan daerah berbukit yang membentang di bagian selatan, sedangkan bagian utara merupakan dataran rendah. Kabupaten Buleleng mempunyai dua buah Danau yaitu Danau Buyan (360 hektar) dan Danau Tamblingan (110 hektar).

Gerokgak adalah sebuah kecamatan di Kabupaten Buleleng, yang berjarak sekitar 35 Km dari Kota Singaraja kearah barat. Gerokgak merupakan Kecamatan paling barat dan terluas yang ada di Kabupaten Buleleng. Kecamatan ini terdiri dari 14 desa yang terdiri dari Desa Banyupoh, Celukan Bawang Gerokgak, Musi, Pantas, Pejarakan, Pemuteran, Pengulon, Penyabangan, Sangalangit, Sumberklampok, Sumberklima, Tinga-Tinga dan Tukadsumaga. Salah satu Desa yang bisa saja dijadikan tempat untuk melakukan peluang investasi agar dapat membangun potensi daerah yang menjanjikan adalah Desa Pejarakan. Pejarakan adalah desa di Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng. Adanya sebuah bandara dapat membuka peluang kerja baru bagi masyarakat di sekitarnya, sehingga jumlah pengangguran akan sedikit demi sedikit mulai berkurang. Kemudian perekonomian bali juga akan sangat terangkat jika bandara ini segera dibangun. Pembangunan bandara di Bali utara sangat potensial, karena daerah di Bali utara lebih aman dari gempa dari pada daerah Bali bagian selatan karena daerah tersebut dilindungi oleh gunung Agung, kemudian apabila terjadi letusan, biasanya akan sangat dipenuhi oleh arah angin, timur keselatan atau barat ke utara.

Selain itu, ada juga kendala yang akan dihadapi apabila membangun bandara ini benar-benar dari nol salah satunya adalah perencanaan daerah yang akan dibangun bandara tidak memenuhi luasan bandara ideal. Hal ini disebabkan oleh wilayah Buleleng berada di balik perbukitan yang datarannya sangat dekat antara bukit dan pantainya. Dibalik kendala tersebut, diharapkan dengan adanya bandara di bali utara dapat menjadi pintu gerbang kegiatan ekonomi, khususnya di bidang pariwisata dan mampu membangkitkan nama Bali dimata Dunia. Dengan adanya



Bandara di sana, maka sangat cocok untuk dijadikan objek wisata pantai dengan fasilitas seperti bean bag dan didampingi oleh kafe yang menyediakan makanan serta minuman. Tidak hanya itu saja, objek wisata seperti tempat menginap dengan pemandangan yang indah juga bisa dibangun agar memudahkan para wisatawan yang baru tiba di Bali dan hendak berlibur di Bali untuk beristirahat sejenak.

### 5.10.2 PROFIL USULAN PROYEK

Dari kunjungan Tim Kajian ke Desa Pejarakan pada tanggal 29 April 2022, di Dusun Batu Ampar dari Tim Kajian mendapat informasi luas tanah 150 hektar. Kawasan seluas ini akan dibangun proyek "**Kawasan Wisata Pantai Pejarakan**"



Pengembangan kawasan wisata dengan luas lahan sekitar 150 Ha di daerah yang masih minim jaringan infrastruktur tentu membutuhkan berbagai pertimbangan yang amat matang. Kemasan identitas pariwisata alam lingkungan adalah gagasannya yang disodorkan sebagai prioritas dalam membangun image kawasan

pariwisata Pejarakan. Lokasi yang berdekatan dengan Taman Nasional Bali Barat dengan kepadatan hunian yang masih rendah , minim atraksi budaya dan upaya konservasi hutan bakau menjadi pertimbangan dalam mengedepankan ciri di kawasan wisata Pejarakan.

Secara umum terlihat bahwa lokasi di sekitar rencana pengembangan kawasan pariwisata di Desa Pejarakan, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng merupakan lahan yang "relatif rusak" karena adanya penggalian batu kapur ( di bagian barat) dan bekas tambak udang ( di bagian timur). Di bagian laut agak ke barat nampak ditumbuhi Mangrove yang ukurannya tidak terlalu tinggi serta air mangrovenya nampak keruh. Lautnya nampak tenang dengan pasir putih. Subtrat pantai sebelah selatan secara garis besar cenderung berlumpur dengan sebagian diantaranya berupa sisa batuan atau batu karang. Selain tambak udang, aktivitas yang pernah ada adalah pembuatan garam secara kecil - kecilan.

Demam investasi di sektor properti terutama Villa masih menunjukkan geliatnya di Pulau Bali Masih banyak pengusaha yang terus mengincar peluang dalam berbagai rencana membangun hotel, Resort ataupun Villa. Kawasan ini sangat tepat dikembangkan menjadi kawasan dengan tema Bahari dan *Environmental friendly* dan *sport*.. Tidak berbeda halnya dengan situasi bisnis properti lainnya di Bali, bisnis ini masih nampak marak karena Bali masih menjadi tujuan wisata . Potensi alam dan fasilitas yang tersedia di sekitar lokasi : Pulau Menjangan Resort, Taman Nasional Bali Barat, Pura Pulaki, Penyebrangan Gilimanuk .

Beranjak dari potensi pendukung pariwisata dan kondisi lokasi bekas tambak udang maka akan dibangun Villa, Restaurant dan wisata Bahari. Vila dikemas dalam bangunan estetik terkesan mewah di atas pantai berjajar terapung dengan vila lainnya. Restoran pun menyajikan menu internasional dan lokal. Mengingat pangsa pasar bisa darimana saja. Fasilitas water sport berupa kano juga sangat didukung dengan keadaan pantai yang tenang. Tanpa merusak ekosistem pantai, wisata kano yang paling tepat untuk daerah ini. Selaras dengan pembangunan restoran yang akan diposisikan di pinggir pantai.

### 5.10.3 ULASAN SWOT

#### 1. *Strength* (Kekuatan)

Merupakan kondisi kekuatan yang terdapat dalam organisasi, proyek atau konsep bisnis yang ada. Adapun kekuatan dari kawasan Wisata Pantai Pejarakan adalah sebagai berikut :

- Potensi alam pantai yang sangat mendukung, hamparan pantai yang masih virgin dengan pasir putih
- Aksesibilitas mendukung
- Luas lahan sangat mendukung untung perluasan proyek, lahan pantai ataupun mangrove dan tanah masih terhampar luas yang dapat dimanfaatkan dalam berbagai sektor.

## 2. Kelemahan (*Weakness*)

Kelemahan yang di analisis merupakan faktor yang terdapat dalam tubuh organisasi, proyek atau konsep bisnis itu sendiri, yaitu segala faktor yang tidak menguntungkan atau merugikan bagi pengembangan objek wisata. Kelemahan dari kawasan Wisata Pantai Pejarakan adalah :

- Lokasi terletak masuk ke pedalaman, sehingga memerlukan waktu yang cukup lama untuk sampai di tujuan lokasi
- Daerah masih belum berkembang dan teknologi masih belum memadai

## 3. Peluang (*Opportunities*)

Merupakan kondisi peluang berkembang di masa datang yang dapat terjadi di kawasan Wisata Pantai Pejarakan baik dari competitor maupun kebijakan antara lain :

- Kawasan yang masih luas sehingga potensi pengembangan kawasan Wisata Pantai Pejarakan masih terbuka lebar
- Keberadaan objek wisata tidak bertentangan dengan aturan yang berlaku.
- Kerja sama antara pemerintah dan masyarakat sekitar dalam pengembangan objek wisata.
- kawasan Wisata Pantai Pejarakan membantu membuka lapangan pekerjaan baru bagi masyarakat yang selama ini mayoritas kerja ke luar daerah
- Keberadaan objek wisata dapat membantu meningkatkan pendapatan masyarakat.

## 4. Ancaman (*Threats*)

Ancaman kawasan Wisata Pantai Pejarakan sebagai berikut :

- Abrasi pantai yang dapat merusak pantai serta bangunan
- Kondisi perekonomian yang tidak menentu

#### 5.10.4 ANALISA PASAR

Membangkitkan gairah pariwisata merupakan hal yang tidak mudah saat ini. Pandemi- Covid 19 yang berkepanjangan membuat tidak sedikit investor pesimis dalam menanamkan modal. Tapi kini pariwisata mulai kembali bergairah semenjak Bandara International kembali dibuka dan peraturan karantina dihapuskan. Peluang bisnis di sektor kepemilikan villa pribadi nampaknya di kawasan ini merupakan pasar tertinggi. Demam investasi di sektor properti di Pejarakan memiliki peluang tinggi dalam meraup pasar.

Mengingat kawasan ini akan segera berkembang dengan akan dibangunnya Bandara di Bali Utara. Kawasan ini akan menjadi pengembangan ITDC. Persaingan di kawasan Badung dan Nusadua sudah sangat padat dan membuat kawasan baru di Bali Utara. Potensi alam di sekitarnya sangat mendukung, kawasan pantai dan lahan yang masih terhampar luas memungkinkan pasar lokal, domestik ataupun internasional terjun di dalamnya. Sektor yang dapat dibangun di luasnya lahan ini sangat beragam dari wisata bahari, pertokoan, restaurant apung, wisata bakau, spa, lagoon. Banyak sektor yang masih bisa diperluas dengan luasnya lahan ini.

#### 5.10.5 ANALISA BIAYA

Dalam melakukan perhitungan kelayakan investasi, Tim Kajian terlebih dahulu melaksanakan pengamatan lapangan di lokasi sekitar proyek dan tepat di titik lokasi rencana proyek. Dari hasil kunjungan tersebut, Tim melaksanakan wawancara terhadap kebutuhan biaya investasi yang diperlukan, rencana kasar imajinasi desain proyek serta biaya-biaya yang muncul dari proyek tersebut. Adapun rencana kebutuhan biaya investasi yang diperlukan untuk membangun wisata Bahari dan Restoran tersebut disajikan seperti Tabel 5.53 dibawah ini.

**Tabel 5.53 Biaya Investasi Pondok Wisata dan Restoran Pejarakan**

| No           | Uraian                       | Jumlah | Unit | Harga (Rp)  | Total (Rp)            |
|--------------|------------------------------|--------|------|-------------|-----------------------|
| 1            | Sewa lahan                   | 150    | are  | 5.000.000   | 22.500.000.000        |
| 2            | Biaya fisik villa            | 20     | unit | 150.000.000 | 3.000.000.000         |
| 3            | Biaya fisik restoran         | 10     | are  | 6.500.000   | 65.000.000            |
| 4            | Furniture Villa              | 20     | unit | 75.000.000  | 1.500.000.000         |
| 5            | Furniture Restoran           | 1      | set  | 150.000.000 | 150.000.000           |
| 6            | Equipment Restoran           | 1      | set  | 100.000.000 | 100.000.000           |
| 7            | Kendaraan Operasional        | 2      | unit | 150.000.000 | 300.000.000           |
| 8            | permainan kano               | 10     | unit | 200.000     | 2.000.000             |
| 9            | peralatan berjemur di pantai | 10     | unit | 5.000.000   | 50.000.000            |
| 10           | Kebun                        | 150    | are  | 300.000     | 45.000.000            |
| <b>Total</b> |                              |        |      |             | <b>27.712.000.000</b> |

Tanah yang digunakan untuk rencana pembangunan proyek berstatus tanah pribadi dengan luas lahan yang dimiliki serta disiapkan adalah seluas 15 Are dengan harga sewanya sebesar Rp. 5 juta per are per tahun (dengan asumsi sewa selama 30 tahun). Dari keseluruhan luasan tersebut sementara hanya direncanakan dibangun sejumlah 20 unit villa. Sisanya difungsikan untuk areal terbuka kebun, satu restoran dan satu *tempat berjemur*. Tabel 5.53 di atas memperlihatkan estimasi investasi awal yang dibutuhkan adalah sebesar Rp. 27,712 miliar. Selanjutnya, biaya-biaya yang timbul dalam proyeksi keuangan ini terdiri dari biaya yang bersifat tetap dan bersifat *variable*. Tabel 5.54 dibawah ini akan memperlihatkan penyajian komposisi biaya tetap yang muncul dan menjadi beban usaha setiap bulannya, seperti: gaji tetap, biaya *maintenance*, biaya listrik, biaya air, dan biaya telepon termasuk internet didalamnya.

**Tabel 5.54 Biaya Tetap Tahunan dalam Satu Tahun**

| No                 | Uraian                                 | Jumlah | Unit  | Harga (Rp) | Unit      | Biaya (Rp) per Tahun |
|--------------------|--|--------|-------|------------|-----------|----------------------|
| 1                  | Gaji Manajer                           | 1      | orang | 8.000.000  | perbulan  | 96.000.000           |
| 2                  | Gaji Accounting                        | 1      | orang | 5.000.000  | per bulan | 60.000.000           |
| 3                  | Gaji Marketing                         | 2      | orang | 5.000.000  | per bulan | 120.000.000          |
| 4                  | Gaji tenaga kerja tetap                | 10     | orang | 2.500.000  | perbulan  | 300.000.000          |
| 5                  | Biaya perawatan bangunan               | -      | -     | 10.000.000 | perbulan  | 120.000.000          |
| 6                  | Biaya perawatan peralatan transportasi | 2      | unit  | 500.000    | perbulan  | 12.000.000           |
| 7                  | Biaya Listrik                          | -      | -     | 20.000.000 | perbulan  | 240.000.000          |
| 8                  | Biaya Air                              | -      | -     | 10.000.000 | perbulan  | 120.000.000          |
| 9                  | Biaya Telepon                          | -      | -     | 5.000.000  | perbulan  | 60.000.000           |
| <b>Total Biaya</b> |  |        |       |            |           | <b>1.128.000.000</b> |

Dalam periode tahun berjalan proyeksi biaya tidak saja didominasi oleh unsur-unsur yang bersifat tetap, namun juga *variable*. Artinya bahwa besaran nominal yang dikeluarkan dipengaruhi oleh banyak tidaknya tamu yang menginap atau besar kecilnya nilai pendapatan operasional departemen. Adapun penyajian biaya variabel pada satu tahun awal seperti pada Tabel 5.55 dibawah ini.

**Tabel 5.55 Biaya Variabel Tahunan**

| No           | Uraian         | Tarif | Asumsi      | Tahun I            | Tahun II           | Tahun III            | Tahun IV             | Tahun V              | Tahun VI             | Tahun VII            | Tahun VIII           |
|--------------|----------------|-------|-------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1            | Biaya Villa    | 20%   | Room sale   | 328.500.000        | 574.875.000        | 821.250.000          | 1.314.000.000        | 1.149.750.000        | 1.916.250.000        | 1.916.250.000        | 1.149.750.000        |
| 3            | Biaya Makanan  | 24%   | Food Sale   | 32.850.000         | 57.487.500         | 82.125.000           | 131.400.000          | 114.975.000          | 114.975.000          | 798.437.500          | 479.062.500          |
| 4            | Biaya Minuman  | 24%   | Bev. Sale   | 12.866.250         | 22.515.938         | 32.165.625           | 51.465.000           | 45.031.875           | 45.031.875           | 319.375.000          | 191.625.000          |
| 5            | permainan kano | 20%   | other sales | 115.200.000        | 28.743.750         | 205.312.500          | 328.500.000          | 287.437.500          | 479.062.500          | 479.062.500          | 287.437.500          |
| 5            | tiket masuk    | 20%   | other sales | 16.425.000         | 28.743.750         | 41.062.500           | 65.700.000           | 57.487.500           | 479.062.500          | 479.062.500          | 287.437.500          |
| 6            |                |       |             |                    |                    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <b>Total</b> |                |       |             | <b>505.841.250</b> | <b>712.365.938</b> | <b>1.181.915.625</b> | <b>1.891.065.000</b> | <b>1.654.681.875</b> | <b>5.945.869.688</b> | <b>3.992.187.500</b> | <b>2.395.312.500</b> |

### 5.10.6 ANALISA KEUANGAN

Analisa terhadap proyeksi keuangan dan keputusan investasi melalui indikator IRR dan BEP terhadap rencana wisata bahari dan restoran ini diawali dengan perhitungan dan penyajian terhadap proyeksi pendapatan dan proyeksi laba rugi. Adapun estimasi proyeksi pendapatan proyek dalam lima tahun kedepan tertera pada Tabel 5.56 dan Tabel 5.57 dibawah ini.

**Tabel 5.56 Proyeksi Pendapatan Kamar Delapan Tahun Kedepan**

| NO | URAIAN                         | Unit | Tahun I              | Tahun II             | Tahun III            | Tahun IV             | Tahun V              | 2027                 | 2028                 | 2029                 |
|----|--------------------------------|------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1  | Kamar Tersedia per hari :      |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - Villa                        | 15   | 15                   | 15                   | 15                   | 20                   | 15                   | 25                   | 25                   | 15                   |
|    | Jumlah hari per tahun          | 30   | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  |
| 2  | Occupancy Rate :               |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - Villa                        |      | 20%                  | 35%                  | 50%                  | 60%                  | 70%                  | 70%                  | 70%                  | 70%                  |
| 3  | Kamar Yang Digunakan per Tahun |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - Villa                        |      | 1.095                | 1.916                | 2.738                | 4.380                | 3.833                | 6.388                | 6.388                | 3.833                |
|    | Total Hunian Kamar             |      | 1.095                | 1.916                | 2.738                | 4.380                | 3.833                | 6.388                | 6.388                | 3.833                |
| 4  | Harga Kamar                    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - Villa                        |      | 1.500.000            | 1.500.000            | 1.500.000            | 1.500.000            | 1.500.000            | 1.500.000            | 1.500.000            | 1.500.000            |
| 5  | Pendapatan Kamar ( Rp. )       |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - Villa                        |      | 1.642.500.000        | 2.874.375.000        | 4.106.250.000        | 6.570.000.000        | 5.748.750.000        | 9.581.250.000        | 9.581.250.000        | 5.748.750.000        |
|    | <b>Total Pendapatan Kamar</b>  |      | <b>1.642.500.000</b> | <b>2.874.375.000</b> | <b>4.106.250.000</b> | <b>6.570.000.000</b> | <b>5.748.750.000</b> | <b>9.581.250.000</b> | <b>9.581.250.000</b> | <b>5.748.750.000</b> |

**Tabel 5.57 Proyeksi Total Pendapatan dari Seluruh Aktivitas**

| NO | URAIAN                           | Asumsi  | Tahun I              | Tahun II             | Tahun III            | Tahun IV             | Tahun V              | Tahun VI              | Tahun VII             | Tahun VIII           |
|----|----------------------------------|---------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 1  | Total Pendapatan Kamar           |         | 1.642.500.000        | 2.874.375.000        | 4.106.250.000        | 6.570.000.000        | 5.748.750.000        | 9.581.250.000         | 9.581.250.000         | 5.748.750.000        |
| 2  | Pendapatan Makanan dan Minuman : |         |                      |                      |                      |                      |                      |                       |                       |                      |
|    | - Pendapatan Makanan             | 125.000 | 136.875.000          | 239.531.250          | 342.187.500          | 547.500.000          | 479.062.500          | 798.437.500           | 798.437.500           | 479.062.500          |
|    | - Pendapatan Minuman             | 50.000  | 54.750.000           | 95.812.500           | 136.875.000          | 219.000.000          | 191.625.000          | 319.375.000           | 319.375.000           | 191.625.000          |
| 3  | Pendapatan Lainnya :             |         |                      |                      |                      |                      |                      |                       |                       |                      |
|    | - Kano                           | 75.000  | 82.125.000           | 143.718.750          | 205.312.500          | 328.500.000          | 287.437.500          | 479.062.500           | 479.062.500           | 287.437.500          |
|    | - Tiket masuk area wisata        | 75.000  | 82.125.000           | 143.718.750          | 205.312.500          | 328.500.000          | 287.437.500          | 479.062.500           | 479.062.500           | 287.437.500          |
|    | <b>Total Pendapatan</b>          |         | <b>1.998.375.000</b> | <b>3.497.156.250</b> | <b>4.995.937.500</b> | <b>7.993.500.000</b> | <b>6.994.312.500</b> | <b>11.657.187.500</b> | <b>11.657.187.500</b> | <b>6.994.312.500</b> |

Berdasarkan dua data diatas, Tim Kajian melakukan perhitungan analisa investasi menggunakan indikator BEP dan IRR sesuai dengan perhitungan Tabel 5.58 dan Tabel 5.59 dibawah ini.

**Tabel 5. 58 Perhitungan BEP Proyek**

|                          | Tahun I       | Tahun II      | Tahun III     | Tahun IV      | Tahun V       | Tahun VI       | Tahun VII      | Tahun VIII    |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| Biaya Tetap              | 1.128.000.000 | 1.139.280.000 | 1.150.672.800 | 1.162.179.528 | 1.173.801.323 | 1.185.539.337  | 1.197.394.730  | 1.209.368.677 |
| Biaya Variabel           | 505.841.250   | 712.365.938   | 1.181.915.625 | 1.891.065.000 | 1.654.681.875 | 5.945.869.688  | 3.992.187.500  | 2.395.312.500 |
| Pendapatan               | 1.998.375.000 | 3.497.156.250 | 4.995.937.500 | 7.993.500.000 | 6.994.312.500 | 11.657.187.500 | 11.657.187.500 | 6.994.312.500 |
| Break Even Point ( Rp. ) | 1.510.295.496 | 1.430.714.605 | 1.507.251.290 | 1.522.323.803 | 1.537.547.041 | 2.419.766.294  | 1.821.037.818  | 1.839.248.197 |

Tabel 5. 59 Perhitungan IRR Proyek

| U R A I A N                   | Tahun I          | Tahun II       | Tahun III      | Tahun IV       | Tahun V       | Tahun VI      | Tahun VII     | Tahun VIII    |
|-------------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Investasi                     | (27.712.000.000) |                |                |                |               |               |               |               |
| Laba ( Rugi ) Bersih          | 364.533.750      | 2.784.790.313  | 3.814.021.875  | 6.102.435.000  | 5.339.630.625 | 5.711.317.813 | 7.665.000.000 | 4.599.000.000 |
| T o t a l                     | (27.347.466.250) | 2.784.790.313  | 3.814.021.875  | 6.102.435.000  | 5.339.630.625 | 5.711.317.813 | 7.665.000.000 | 4.599.000.000 |
| Internal Rate of Return (IRR) | 7%               |                |                |                |               |               |               |               |
| Sisa Investasi                | 27.347.466.250   | 24.562.675.938 | 20.748.654.063 | 14.646.219.063 | 9.306.588.438 |               |               |               |
| Pay Back Period ( Bulan )     | 72               |                |                |                |               |               |               |               |
| Pay Back Period ( Tahun )     | 6,0              |                |                |                |               |               |               |               |

Berdasarkan analisa di atas, maka dapat disimpulkan bahwa IRR berada diatas tingkat suku bunga deposito (4,75% - tingkat suku bunga Bank Indonesia), berarti Investasi layak dilakukan dengan waktu pengembalian 25 bulan.

# BAB VI

PENUTUP





## 6.1 KESIMPULAN

- Investasi sejatinya adalah penempatan sejumlah dana pada saat ini dengan harapan untuk memperoleh keuntungan di masa datang” (Halim, 2005:4) Lebih lanjut, Kasmir dan Jakfar (2012) mendefinisikan investasi sebagai penanaman modal dalam suatu kegiatan yang memiliki jangka waktu relatif panjang dalam berbagai usaha. Tujuan utama dari investasi tidak lain adalah untuk memperoleh keuntungan atau tingkat pengembalian yang tinggi. Itu berarti tidak ada investor yang mau mengalami kerugian bahkan kehilangan dana atau modal yang telah ditanamkan pada instrumen tertentu. Guna menghindari kesalahan dalam mengambil keputusan investasi, wajib hukumnya bagi investor untuk melakukan analisis kelayakan investasi.

Kelayakan investasi tidak semata hanya berdasarkan dari asumsi atau keyakinan saja, tetapi wajib untuk dianalisis secara mendalam dari berbagai aspek. Tanpa pertimbangan yang matang, investasi ibarat membeli kucing dalam karung. Artinya, investor tidak mengetahui secara jelas penanaman modal yang dilakukannya tersebut menguntungkan atau tidak. Kajian ini berpedoman pada panduan profil investasi daerah yang dikeluarkan BKPM RI yang mewajibkan analisa investasi mencakup tiga hal penting yaitu: analisa pasar, analisa biaya dan analisa keuangan. Panduan tersebut menjelaskan bahwa dengan sedikitnya menganalisa ketiga aspek di atas, setidaknya Pemerintah Daerah dapat memberikan informasi awal yang cukup menarik kepada investor. Sudah tentu, investor yang serius berinvestasi di daerah, selanjutnya akan melakukan studi kelayakan sendiri dan dengan tingkat keakurasian yang lebih tinggi.

Dari hasil analisa keuangan masing-masing usulan proyek di Kabupaten / Kota pada Bab V, maka dapat disimpulkan beberapa hal yaitu:

1. Usulan investasi di Kabupaten Jembrana dengan rencana proyek Pondok Wisata dan Restoran di Desa Manistutu, Kecamatan Melaya sangat menarik untuk dikembangkan. Analisa IRR menunjukkan hasil sebesar 49% dengan *payback period* pada 25 bulan. Investasi di bidang ini juga didukung beberapa keunggulan dan faktor penunjang yang cukup penting yaitu: dukungan pihak masyarakat desa dalam hal ini Pokdarwis, dukungan besar dari pemilik lahan, menawarkan kombinasi paket-paket atraksi wisata seperti: atraksi makepung, adventure, tracking, dan offroad, serta menjadi satu-satunya akomodasi penginapan yang ada di Desa Manistutu.

2. Usulan investasi di Kabupaten Badung dengan rencana proyek Rumah Produksi Pengolahan Benang Pakan Tenun di Desa Mambal, Kecamatan Abiansemal sangat menarik untuk dikembangkan. Analisa IRR menunjukkan hasil sebesar 7% dengan *payback period* pada 35 bulan. Investasi di bidang ini sangat dibutuhkan guna memperkuat operasional pertenunan endek yang sedang berjalan. Dengan hadirnya investasi dibidang ini, pengrajin endek Sari Jepun khususnya dan pengrajin di Badung umumnya mendapatkan pakan tenun dan benang lusi yang terdekat dan mengefektifkan biaya dan rantai produksi tenun endek.
3. Usulan investasi di Kota Denpasar dengan rencana proyek Creative & Innovation Hub sebagai penunjang konsep *techno-tourism* pada Kawasan Pulau Serangan cukup berat untuk dikembangkan. Analisa IRR menunjukkan hasil sebesar -37% dengan *payback period* pada 756 bulan. Hasil perhitungan investasi dari aspek keuangan menjadi sangat kurang menarik bagi investor, dikarenakan belanja investasi awal terlalu sangat tinggi. Beratnya biaya investasi dipengaruhi cukup tinggi dari faktor pengadaan lahan di Kawasan tersebut.
4. Usulan investasi di Kabupaten Klungkung dengan rencana proyek Rumah Produksi Gula Semut di Desa Besan, Kecamatan Dawan sangat menarik untuk dikembangkan. Analisa IRR menunjukkan hasil sebesar 28% dengan *payback period* pada 36 bulan. Investasi di bidang ini sangat dibutuhkan untuk menambah produktivitas produksi gula semut yang menjadi kebutuhan hampir seluruh hotel dan restoran di Bali.
5. Usulan investasi di Kabupaten Karangasem dengan rencana proyek Rumah Produksi Kapas di Desa Datah, Kecamatan Abang sangat menarik untuk dikembangkan. Analisa IRR menunjukkan hasil sebesar 30% dengan *payback period* pada 33 bulan. Investasi di bidang ini sangat dibutuhkan dalam rangka menumbuhkembangkan pertanian kapas dan hasil produksi pertanian kapas. Dengan hadirnya investasi dibidang ini, hasil panen kapas dapat diserap langsung pada rumah produksi sebelum masuk ke pasaran baik untuk kebutuhan ritual upacara, perlengkapan medis dan kecantikan, serta kebutuhan dasar bahan baku tenun.
6. Usulan investasi di Kabupaten Gianyar dengan rencana proyek Kerta Eco Park di Desa Kerta, Kecamatan Payangan sangat menarik untuk dikembangkan. Analisa IRR menunjukkan hasil sebesar 25% dengan *payback period* pada 38 bulan. Investasi di bidang ini sangat dibutuhkan dalam rangka menumbuhkembangkan desa wisata di Desa Kertha. Selain itu, rencana proyek ini telah menjadi agenda pengembangan pokdarwis di Desa Kerta. Lokasinya

yang dekat dengan Kebun Raya Gianyar dan akses dekat menuju Kawasan Kintamani menjadi keunggulan tersendiri pada proyek ini.

7. Usulan investasi di Kabupaten Bangli dengan rencana proyek Wisata Alam dan Air Panas di Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli sangat menarik untuk dikembangkan. Analisa IRR menunjukkan hasil sebesar 34% dengan *payback period* pada 29 bulan. Investasi di bidang ini dibutuhkan tidak saja menjadi daya tarik Kawasan Kintamani serta menambah pilihan jasa pariwisata sejenis di sekitarnya. Namun berpeluang menghadirkan pola usaha baru yang mengkombinasikan unsur alam, lingkungan, edukasi dan pariwisata serta bekerjasama dengan Kelompok Koperasi Warga setempat.
8. Usulan investasi di Kabupaten Buleleng dengan rencana proyek pengembangan akomodasi pariwisata villa di Desa Pejarakan, Kecamatan Gerokgak cukup menarik untuk dikembangkan. Analisa IRR menunjukkan hasil sebesar 7% dengan *payback period* pada 72 bulan. Investasi di bidang ini menunjang pengembangan pariwisata di Kawasan Buleleng. Dengan pemandangan yang eksotis dipinggir pantai, wisatawan dapat melihat dari jauh hamparan laut lepas, pulau menjangan dan tidak terlalu jauh dengan Taman Nasional Bali Barat.
9. Usulan investasi di Kabupaten Tabanan dengan rencana proyek Rumah Makan Beras Merah di Desa Jatiluwih, Kecamatan Penebel sangat menarik untuk dikembangkan. Analisa IRR menunjukkan hasil sebesar 14% dengan *payback period* pada 50 bulan. Investasi di bidang ini sangat menarik tidak saja menggenjot kunjungan wisatawan, peningkatan produksi beras merah, namun juga memberi wahana baru dalam diversifikasi hasil produksi beras merah dengan produk unggulan sajian pizza beras merah dan mie beras merah. Selain itu, investasi di bidang ini berdampak positif untuk penguatan dan pengembangan Subak melalui pola kemitraan dengan investor.

Dari kesimpulan diatas, dapat dilihat bahwa hampir seluruh usulan proyek menunjukkan hasil yang menjanjikan dengan tingkat pengembalian IRR berada diatas tingkat suku bunga deposito. Hanya saja, investasi yang terlalu besar berada pada rencana proyek pengembangan kawasan pulau serangan dengan nilai beli lahan yang cukup tinggi per lot nya. Sehingga IRR berada dibawah tingkat suku bunga deposito. Kajian ini mencoba untuk menawarkan usulan yang paling menjanjikan untuk menjadi fokus unggulan investasi yang akan ditawarkan kepada investor serta berdampak pada pengembangan industry UMKM di Provinsi Bali. Adapun usulan proyek yang potensial untuk digarap adalah rencana pengembangan rumah produksi kapas di Desa Dajah Kabupaten Karangasem. Usulan proyek ini tidak saja berdampak pada pengembangan sektor pertanian di

Karangasem, namun juga berkontribusi menjadi kekuatan penting sebagai bahan baku benang bagi kebutuhan penenun endek di Provinsi Bali. Dari analisa investasi yang telah dijelaskan pada Bab sebelumnya, kebutuhan investasi tidak saja difokuskan untuk pendirian rumah produksi kapas, namun juga pengadaan sewa lahan produktif untuk pembudidayaan penanaman kapas.

Investasi di bidang kapas tidak saja mampu menghadirkan hasil produksi pertaniannya semata, namun juga menggairahkan semangat petani lokal untuk bercocok tanam sekaligus bermitra dalam pengembangan rumah produksi. Selain itu, akan tercipta pembukaan lapangan kerja baru dibidang pengolahan hasil serta linear dengan upaya Pemerintah Provinsi Bali dalam menggerakkan produksi tenun ikat. Jika nantinya Pemerintah Provinsi Bali berencana mendirikan pabrik pemintalan benang bahan dasar pakan dan lusi untuk tenun endek, maka dapat dipastikan sumber bahan baku kapasnya dapat diperoleh dari rumah produksi ini. Selain untuk kebutuhan bahan baku benang tenun, hasil panen kapas juga berpotensi untuk dikembangkan menjadi kapas siap jual untuk industry kecantikan dan kesehatan yang makin menjanjikan kedepannya. Terlebih semangat perkembangan pembangunan pariwisata bali kedepan menuju kearah *health and wellness tourism*.

Hadirnya investasi baru dibidang ini juga sejalan dengan upaya peningkatan kualitas SDM / manusia bali mengkhusus di Kabupaten Karangasem. Merujuk pada Data Peta Jalan Transformasi Ekonomi Kerthi Bali Bappenas, Indek Pembangunan Manusia (IPM) tertinggi berada di Denpasar dengan besaran 83,93, kemudian diikuti Badung sebesar 81,6. IPM terendah berada di Karangasem yang sebesar 67,35. Kabupaten lainnya berstatus tinggi (Gianyar, Tabanan, Buleleng, Jembrana dan Klungkung) dan sedang (Bangli). Meskipun demikian disparitas IPM antara Denpasar dan Karangasem saat ini sudah semakin kecil dibanding pada saat tahun 2010. Setidaknya, kehadiran proyek investasi di Desa Datah akan mampu memberikan stimulus pada peningkatan IPM di Kabupaten Karangasem sendiri.

## 6.2 KETERBATASAN KAJIAN

Kajian ini tidak secara detail menghitung Rencana Anggaran Biaya (RAB) Proyek dengan satuan yang terinci. Karena analisa daerah hanya sebatas umum dan yang bersifat detail akan dilaksanakan langsung oleh Investor yang tertarik sesuai dengan Buku Panduan Profil Investasi Daerah yang dikeluarkan BKPM RI. Oleh karena, hasil analisa keuangan dan gambaran detail biaya pada Kajian ini masih perlu untuk ditelusuri serta dirinci lebih lanjut. Selain itu, dalam proses penyusunan

Kajian Tim mendapatkan beberapa kendala informasi lapangan utamanya keterbukaan para informan yang belum maksimal memberikan gambaran data informasi biaya. Penyajian perhitungan analisa biaya dan keuangan juga masih mengadopsi sistem *cash basis* bukan *accrual basis*.

