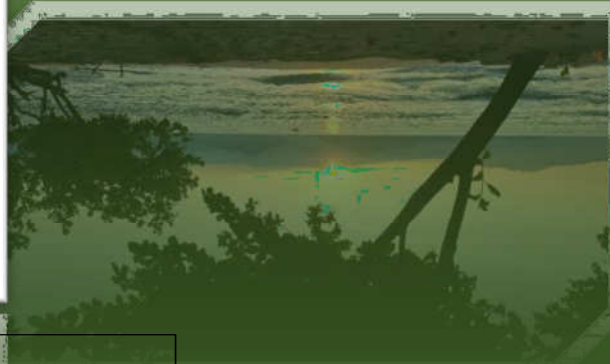


INVESTMENT PROJECT READY TO OFFER (IPRO)

Pulau Semangki

KABUPATEN PESISIR SELATAN – SUMATERA BARAT - INDONESIA

KABUPATĒN PĒSĪR SELATAN – SUMATERA BARAT - INDONESIA



Painan, 2024

IDENTITAS INVESTMENT PROJECT TO OFFER (IPRO) PULAU SEMANGKI – PESISIR SELATAN

<i>Nama Proyek:</i>
KAWASAN WISATA PULAU SEMANGKI
<i>Alamat Lokasi Objek:</i>
Kecamatan Bayang, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat – INDONESIA
Koordinat Wilayah 01°20'44"LS,100°31'11"BT
<i>Deskripsi Singkat Proyek</i>
<p><i>Pulau Semangki adalah Objek Wisata berjarak 11,5 km dari Pantai Carocok – Kota Painan Pesisir Selatan. Menggunakan Boat dengan waktu tempuh adalah 18 menit perjalanan. Objek Wisata ini memiliki 2 (dua) pulau. Semangki Besar dan Semangki Kecil yang berjarak 200 m. Pulau Semangki Besar telah memiki sarana dan prasarana wisata untuk menginap, camping Ground dan Aminties lainnya dengan nilai asset adalah Rp. 4,17 Miliar (2024). Objek Wisata ini cocok untuk pengembangan wisata Bahari berbasis Edu-wisata berwawasan lingkungan</i></p>
<i>Nilai Rencana Kebutuhan Investasi</i>
Rp. 5 – 8 Miliar (Lima sampai Delapan Miliar Rupiah)
<i>Target Pengunjung Utama</i>
Wisatawan Mancangera dan Nusantara

KATA PENGANTAR

Dokumen *Investment Ready to Offer* (IPRO) Semangki Kabupaten Pesisir Selatan Provinsi Sumatera Barat tahun 2024 disusun untuk memberikan kemudahan kepada calon investor untuk memahami potensi investasi yang dimiliki di kawasan ini dengan menawarkan berbagai paket investasi yang menarik untuk dilaksanakan. Pemerintah Kabupaten Pesisir Selatan berkomitmen kuat untuk menjadikan objek wisata pulau Semangki ini memberikan manfaat untuk kesejahteraan masyarakat yang bersumber dari sektor pariwisata bahari yang dimiliki daerah ini. Semoga dokumen ini dapat memberikan informasi yang sesuai dengan harapan investor untuk turut serta mengembangkan perekonomian di Pesisir Selatan. Kritik dan saran untuk kesempurnaan dokumen ini sangat diperlukan. Terima kasih.

Painan, Desember 2024

Tim Penyusun

Penyusun :

Tim Ahli dari Fakultas Ekonomi Universitas Andalas - Padang

1. Dr. Fajri Muharja, SE.MSi.
2. Rahmi Afzhi Wefielananda, S.E., M.S.E

Tim Pemerintah Daerah Kabupaten Pesisir Selatan:

Sekretaris Daerah, Kepala Badan Perencanaan Daerah, Penelitian dan Pengembangan, Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Kepala Dinas Pariwisata, Pemuda dan Olahraga, Kepala Bidang Penelitian dan Pengembangan Badan Perencanaan Daerah, Penelitian dan Pengembangan, Kepala Bidang Perekonomian, Sumber Daya Alam, Infrastruktur dan Kewilayahan Badan Perencanaan Daerah, Penelitian dan Pengembangan, Kepala Bidang Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Dinas Pariwisata, Pemuda dan Olah Raga, Donny Tayes, SKM, M.Si, Dra. Norita Wisna, Harrison Tar, S.Pi, M.Si, Lucya Lidya Sari, SP, Fera Eza Safitri, SE, M.Si, Dedi Djunaedi, SAP, Riftomy, ST, Lina Mariani, SH, Thia Sriharmi, S.Sos, MM, Rusmitri Donal, SS, Novrianto Putera, S.ST.Par.,MM, Fauziah Maya Permatasari, SE, Desnalena, SE, Deasy Itravia, SE, Tifani Efendi, S.Tr. IP

(Surat Keputusan . Bupati Pesisir Selatan Nomor : 500.5.5.15/Kpts/BPT-PS/2024)

DAFTAR ISI

IDENTITAS PROYEK		
KATA PENGANTAR		
RINGKASAN EKSEKUTIF		
DAFTAR ISI		
<i>Bagian Pertama</i>	:	PENDAHULUAN
<i>Bagian Kedua</i>	:	GAMBARAN PEREKONOMIAN DAN PARIWISATA DAERAH
<i>Bagian Ketiga</i>	:	INVESTMENT PROJECT READY TO OFFER (IPRO) SEMANGKI
		A. PENDAHULUAN
		1. Nama Proyek
		2. Lokasi Proyek
		3. Jenis Sektor Investasi
		B. GAMBARAN PEREKONOMIAN DAN PARIWISATA DAERAH
		C. ANALISIS INVESTMENT PROJECT READY TO OFFER (IPRO)
		1. PENDAHULUAN
		a. Nama Proyek
		b. Lokasi Proyek
		c. Jenis Sektor Investasi
		2. GAMBAR KEBUTUHAN INVESTASI SEMANGKI
		3. FAKTOR PENENTU INVESTASI SEMANGKI
		4. ANALISIS PRIORITAS PENGEMBANGAN INVESTASI SEMANGKI
		a. Potensi Pasar Wisata Semangki
		b. Profil Teknis Pulau Semangki dan Rencana Pengembangan Fasilitas
		c. Aspek Lingkungan Hidup dan Dukungan Sosial Masyarakat
		d. Kelengkapan Aturan dan Legalitas Investasi
		e. Pengelolaan Kawasan dan Digitalisasi Wisata
		f. Analisis Ekonomi dan Keuangan

<i>Bagian Keempat</i>		D. REKOMENDASI PAKET INVESTASI
LAMPIRAN		

Bagian Pertama

PENDAHULUAN



Suasana pagi hari di Pulau Semangki (Foto Bappeda Pessel-2024)

Pesisir Selatan merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Sumatera Barat yang memiliki potensi ekonomi yang sangat besar untuk dapat dikembangkan terutama di sektor pertanian, perikanan, perkebunan, peternakan. Sebagai salah satu kabupaten yang merupakan lumbung pangan di Provinsi Sumatera Barat, memiliki potensi sektor pariwisata untuk dikembangkan dalam rangka memperkuat sumber-sumber pertumbuhan ekonomi baru untuk menyejahterakan masyarakat. Daerah ini memiliki potensi pariwisata alam seperti wisata bahari dengan panjang garis pantai yang ada di wilayah tersebut adalah 234 km yang berada di sisi pesisir barat pulau Sumatera dan menghadap ke Samudera Hindia.

Secara geografis, potensi wisata bahari di kabupaten ini sangat berpeluang besar dikembangkan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Kabupaten yang terbentang di sisi barat Pulau Sumatera ini, memiliki jumlah penduduk 525.355 jiwa (BPS, 2023) dengan luas wilayah adalah 5.749,89 km². Daerah ini memiliki 57 pulau dengan 17 pulau adalah berkategori besar. Beberapa pulau yang telah menjadi objek wisata terkenal dan dikembangkan sampai saat ini adalah Pulau Batu Kereta, Pulau Cingkuak, Pulau Cubadak, Pulau Aua Ketek, Pulau Aua Gadang, Pulau Karabak, Pulau Penyu, Pulau Cubadak, dan Pulau Pagang. Di samping pulau tersebut ada dua pulau yang

sangat indah yang memiliki potensi ekonomi untuk dikembangkan yaitu Pulau Semangki Besar dan Pulau Semangki Kecil.

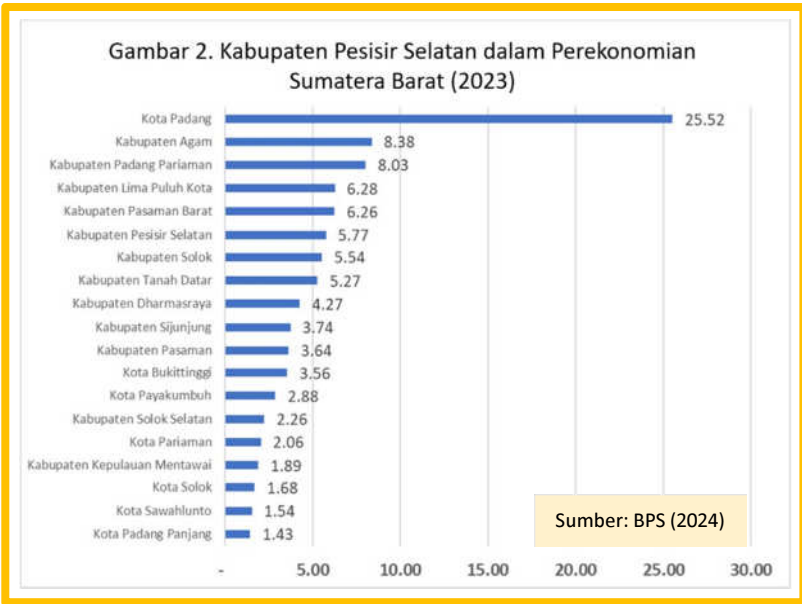
Dokumen ini menyajikan informasi dan analisis potensi investasi yang dimiliki Pulau Semangki Besar dan Semangki Kecil yang layak disajikan kepada Calon Investor baik untuk tingkat lokal, nasional maupun internasional. Dokumen ini memberikan gambaran awal tentang kondisi perekonomian daerah di tingkat Provinsi Sumatera Barat dan Kabupaten Pesisir Selatan sebagai lingkungan strategis daerah dalam pengembangan kawasan wisata di pulau tersebut. Bagian awal dokumen ini menyajikan gambaran identitas dari *Investment Project Ready to Offer (IPRO)* Semangki. Berikutnya, dokumen ini menjelaskan potensi pasar yang dimiliki objek Wisata Semangki, analisis terhadap aspek legalitas, pengelolaan (manajemen), aspek teknis, aspek sosial dan lingkungan, dan analisis keuangan yang dibutuhkan.

Bagian Kedua

GAMBARAN PEREKONOMIAN DAN PARIWISATA DAERAH

Secara nasional, Provinsi Sumatera Barat dalam mewujudkan visi Indonesia “Menuju Indonesia Emas 2045”, memiliki tema pembangunan “Mandala Pengembangan Agrikultur Bernilai Tinggi, Ekonomi Hijau, dan Pariwisata Kelas Dunia, yang Bersendi Kearifan Budaya Lokal”. Guna mengisi bagian tema pembangunan nasional di atas, Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) 2025-2045 menetapkan visi “Sumatera Barat Madani Maju dan Berkelanjutan berlandaskan Agama dan Budaya”.

Provinsi Sumatera Barat memiliki penduduk 5,8 juta jiwa (BPS, 2024) dengan total Pendapatan Domestik Regional Bruto (PDRB) berdasarkan Harga Berlaku adalah Rp. 312,3 Triliun. Sedangkan PDRB pada harga konstan Rp. 192,35 Triliun. Kabupaten Pesisir Selatan dengan share ekonominya terhadap provinsi Sumatera Barat adalah sebesar 5,77% (BPS, 2023) dan

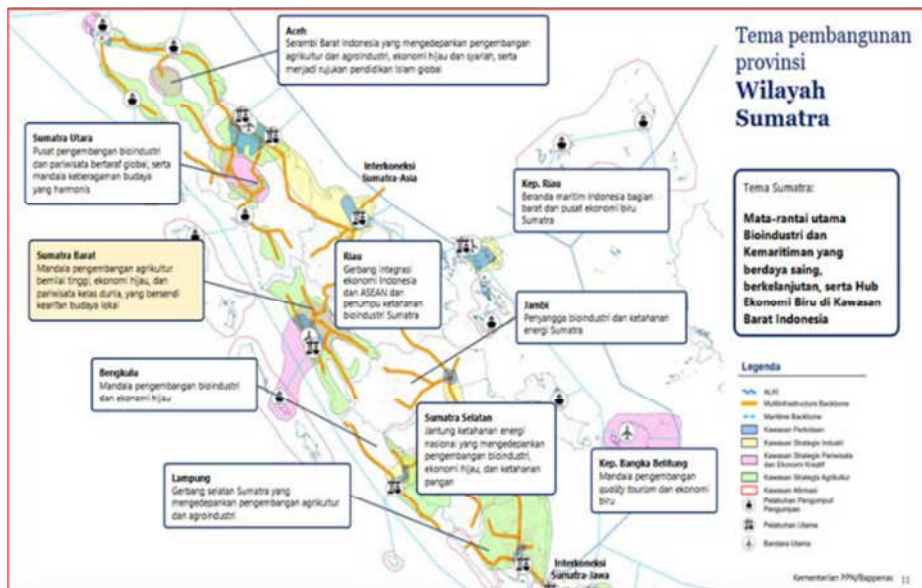


memiliki jumlah penduduk sebanyak 531,49 ribu jiwa. Saat ini, sektor utama perekonomian Provinsi Sumatera Barat dan Kabupaten Pesisir Selatan didominasi oleh sektor pertanian, perkebunan, peternakan dan perikanan.

Kabupaten ini merupakan wilayah strategis pengembangan agrikultur, pariwisata dan ekonomi kreatif dalam Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN). Berkenaan dengan hal tersebut, kabupaten ini dalam Rencana Pembangunan

Jangka Panjang Daerah (RPJPD) 2025-2045 menetapkan visi **“Pesisir Selatan Maju, Berkelanjutan Berbasis Agroindustri dan Pariwisata yang berlandaskan Adat Basandi Syara’, Syara’ Basandi Kitabullah”**. Kabupaten Pesisir Selatan memiliki potensi dalam pengembangan perekonomian dalam sektor agrikultur dan pariwisata dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Gambar 3. Tema Pembangunan Sumatera Barat dalam RPJPN – Indonesia (2025-2045)



Sumber: Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN) Indonesia (2025-2045)

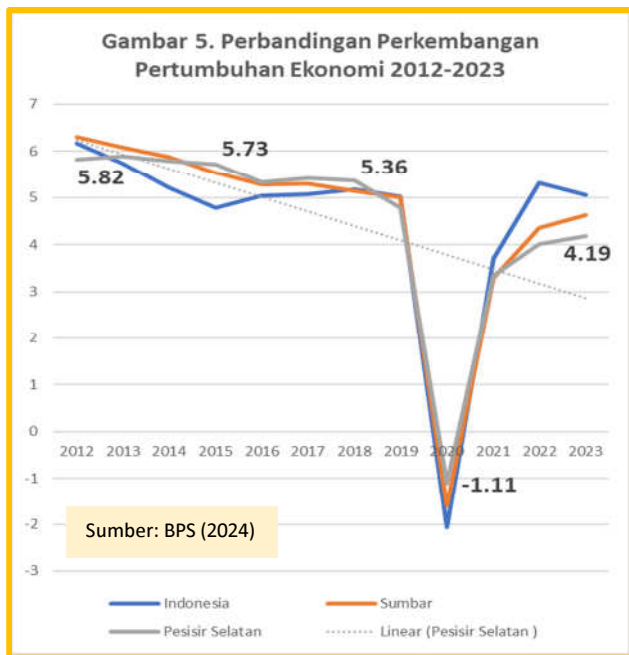
Terdapat keselarasan Visi Pembangunan Nasional Indonesia, Provinsi Sumatera Barat dan Kabupaten Pesisir Selatan dengan kata kunci utama adalah “Maju” dan “Berkelanjutan”. Hal ini dapat menjadi energi baru bagi Kabupaten Pesisir Selatan dalam mendorong pencapaian pembangunan dan kesejahteraan masyarakat di masa datang.

Gambar 4. Visi Jangka Panjang Provinsi Sumatera Barat & Kabupaten Pesisir Selatan



Sumber: RPJPD Sumbar dan RPJPD Kabupaten Pesisir Selatan (2025-2045)

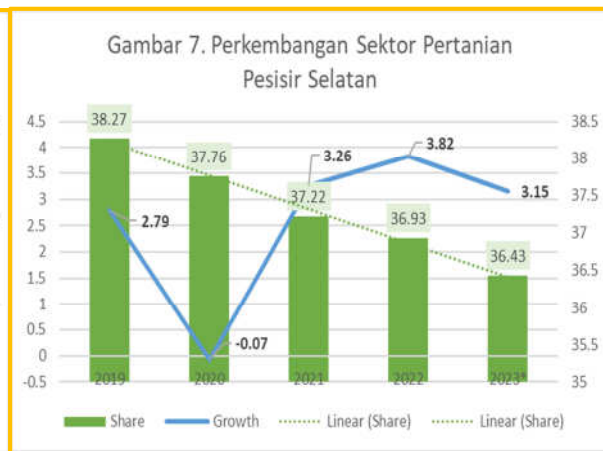
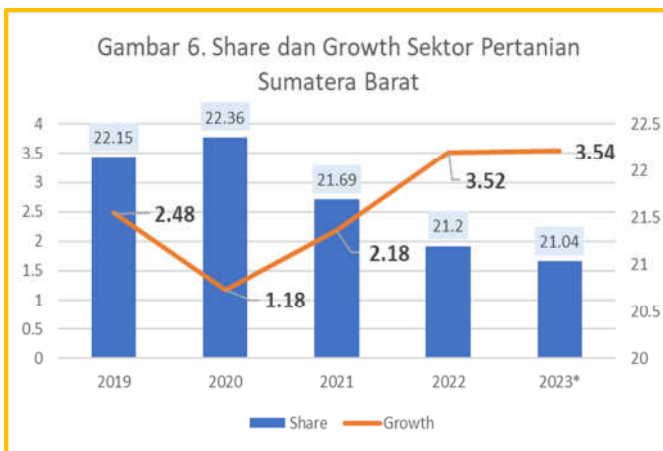
Karakteristik utama sektor ekonomi Provinsi Sumatera Barat dan Kabupaten Pesisir Selatan memiliki keunggulan komparatif yang sama. Kesamaan ini terletak pada sektor utama perekonomian daerah provinsi dan kabupaten ini adalah sektor pertanian, perkebunan dan perikanan, dan sektor ekonomi yang berkembang sangat pesat adalah sektor pariwisata daerah.



Selama 1 (satu) dekade terakhir (2012-2023), perbandingan pertumbuhan ekonomi nasional, Provinsi Sumatera Barat dan Kabupaten Pesisir Selatan memperlihatkan kondisi kecenderungan pergerakan yang relatif sama. Terlihat bahwa pada awal 2012, pertumbuhan ekonomi Kabupaten Pesisir Selatan (5,82 persen) berada di bawah rata-rata Provinsi Sumatera Barat. Namun kabupaten ini sampai 2018 mampu melampaui rata rata pertumbuhan nasional dan Provinsi Sumatera Barat yaitu 5,78 persen (2015) dan 5,36 persen (2018).

Tekanan krisis COVID-19 menjadikan pertumbuhan ekonomi Kabupaten Pesisir Selatan mencapai angka -1,11%, namun tidak

separah dampak yang didapatkan oleh perekonomian nasional dan Provinsi Sumatera Barat. Permasalahannya adalah proses pemulihan ekonomi di Kabupaten Pesisir Selatan terlihat relatif lambat jika dibandingkan dengan pertumbuhan ekonomi nasional dan Provinsi Sumatera Barat. Hal ini dapat dipahami bahwa Kabupaten Pesisir Selatan membutuhkan penguatan perekonomian dan membangun sumber-sumber pertumbuhan ekonomi baru yang berbasis kepada sumberdaya lokal seperti Sektor Pertanian dan Pariwisata.

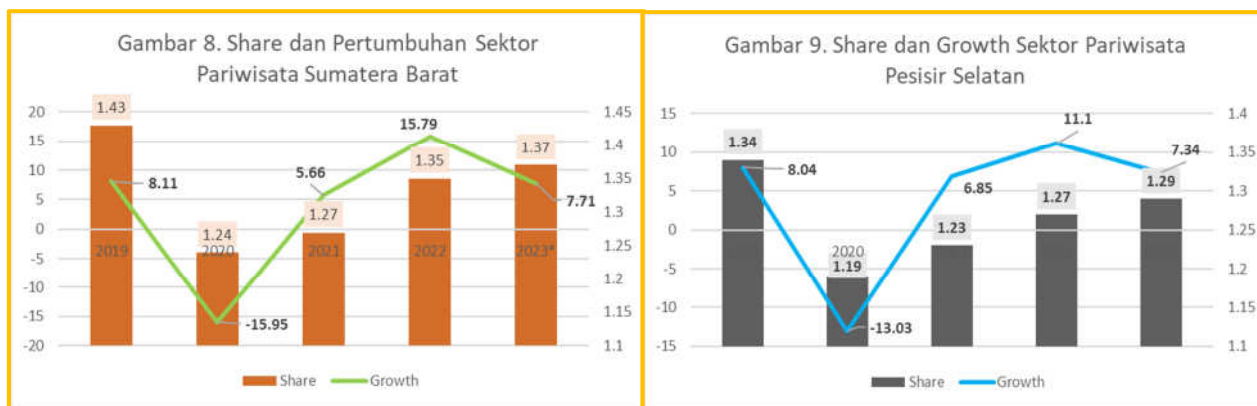


Sumber: BPS (2024)

Perkembangan pembangunan sektor pertanian Provinsi Sumatera Barat dan Kabupaten Pesisir Selatan dalam 5 tahun terakhir memperlihatkan arah kecenderungan yang terus menurun. Kontribusi sektor pertanian Kabupaten Pesisir Selatan lebih dominan dibandingkan dengan Provinsi Sumatera Barat. Banyak hal yang menyebabkan makin rendahnya kontribusi sektor ini antara lain adalah perkembangan perekonomian pasca COVID-19 dan minat pekerja sektor

pertanian yang makin terus menurun. Perlu dicatat bahwa sektor pertanian merupakan sektor utama dalam perekonomian kedua daerah ini yang menyerap tenaga kerja secara dominan. Saat ini struktur tenaga kerja di sektor ini lebih didominasi oleh tenaga kerja yang sudah dewasa dan tua. Generasi milenial maupun Gen Z kurang berminat bekerja di sektor ini.

Untuk sektor ekonomi potensial di Sumatera Barat dan Kabupaten Pesisir selatan adalah sektor pariwisata. Dengan menggunakan indikator produktifitas nilai tambah pada penyediaan akomodasi, makan minum terlihat bahwa sektor ini meskipun proporsinya masih kecil dalam PDRB daerah, namun memiliki pertumbuhan yang sangat pesat dan cukup rentan terhadap krisis.



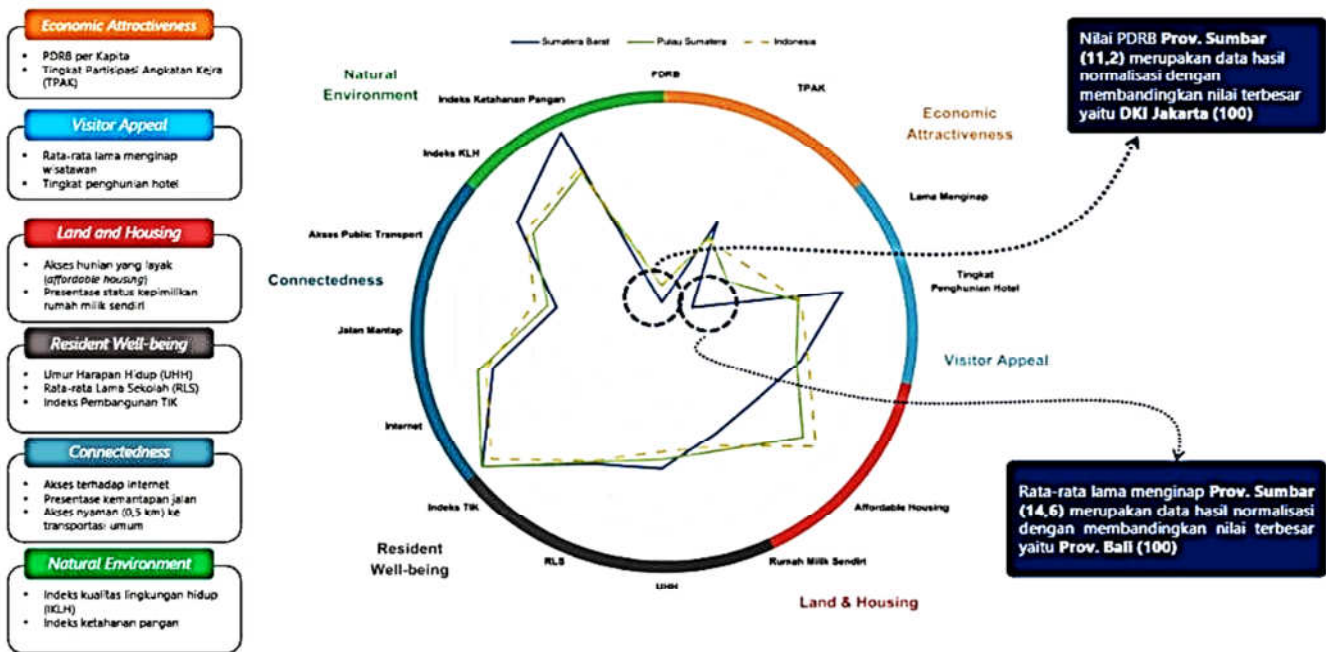
Sumber: BPS (2024)

Kontribusi sektor pariwisata Provinsi Sumatera Barat dan Kabupaten Pesisir Selatan memperlihatkan nilai *share* nilai tambah yang hampir sama. Namun di kedua wilayah ini sektor ini sama-sama rentan terhadap krisis, dan tingkat pertumbuhan dan recovery terhadap krisis cukup pesat jika dibandingkan dengan sektor ekonomi lainnya.

Secara umum, untuk pengembangan investasi di Provinsi Sumatera Barat memiliki daya tarik yang relatif baik jika dibandingkan dengan daerah lain di Indonesia. Provinsi Sumatera Barat memiliki Indeks Daya Saing Daerah (IDSD) tahun 2023 tertinggi di regional Sumatera, dengan skor mencapai 3,58 (skala 5). Nilai ini juga membuat daya saing Sumatera Barat tertinggi ketiga provinsi di luar Jawa, di bawah Bali dan Sulawesi Selatan. Secara nasional peringkat IDSD Sumatera Barat berada pada urutan 9 di Indonesia (2023). Hal ini merupakan sebuah indikator Sumatera Barat layak untuk melakukan investasi.

Selanjutnya, hasil temuan Bappenas (2024) menjelaskan bahwa beberapa aspek daya tarik regional yang dimiliki provinsi Sumatera Barat yang cukup menonjol adalah aspek *Economic Attractiveness*, *Natural Environment*, *Resillience Well-being*, dan *Visitor Appeal*. Faktor yang memiliki daya tarik rendah di Sumatera Barat adalah *Connectedness* dan *Land and Housing*.

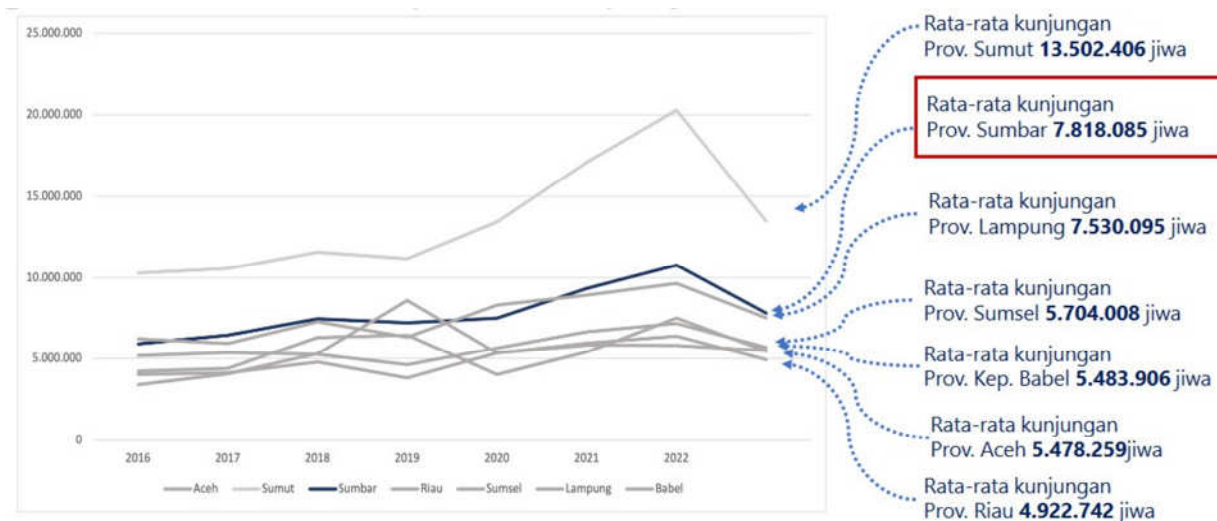
Gambar 10. Daya Tarik Regional Sumatera Barat



Sumber: Bappenas (2024)

Jika dibandingkan dengan perkembangan sektor pariwisata provinsi lain di Sumatera, Provinsi Sumatera Barat dalam beberapa tahun terakhir memperlihatkan perkembangan yang cukup pesat dan mengesankan. Rata-rata jumlah kunjungan wisatawan ke Sumatera Barat merupakan yang terbesar ke-2 di Sumatera setelah Sumatera Utara. Hal ini mencerminkan suatu potensi pasar kepariwisataan yang cukup besar, namun di sisi lain juga mencerminkan adanya persaingan yang cukup kuat dengan Sumatera Utara untuk meningkatkan atraksi dan *captive market* wisatawan.

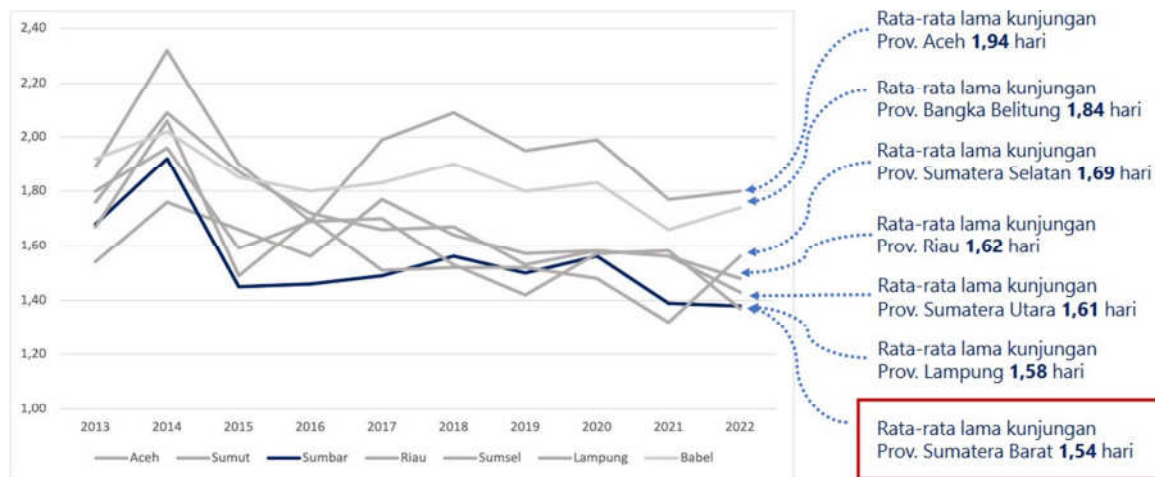
Gambar 11. Perbandingan Rata-Rata Jumlah Kunjungan Wisatawan



Sumber: Bappenas (2024)

Gambar 10 menjelaskan bahwa Provinsi Sumatera Barat memiliki rata-rata kunjungan tertinggi ke dua setelah Sumatera Utara dengan jumlah adalah sebanyak 7.818.085 jiwa. Tingginya jumlah kunjungan ini di Provinsi Sumatera Barat didorong oleh berubahnya perilaku wisatawan milenial nusantara untuk melakukan eksplorasi terhadap objek-objek wisata yang ada di Indonesia. Faktor lain yang turut berkontribusi pada tingginya jumlah kunjungan ke Sumatera Barat adalah semangat pulang kampung perantau bersama keluarga pasca pandemi COVID-19.

Gambar 12. Perbandingan Rata-Rata Lama Kunjungan Wisatawan



Sumber: Bappenas (2024)

Gambar 12 memperlihatkan bahwa rata-rata lama kunjungan wisatawan di Provinsi Sumatera Barat mengalami penurunan dari tahun ke tahun sehingga menjadi yang terendah di Pulau Sumatera. Hal ini perlu diatasi dengan meningkatkan atraksi dan pilihan destinasi/objek wisata agar memperpanjang *length of stay* wisatawan yang datang ke Sumatera Barat. Beberapa faktor yang menyebabkan rendahnya lama menginap di hotel yang ada di Provinsi Sumatera Barat adalah profil wisatawan adalah milenial yang lebih menekan *cost* menginap dan wisatawan perantau yang juga melakukan pilihan menginap di rumah keluarga yang ada di Sumatera Barat.

Provinsi Sumatera Barat masuk dalam prioritas pembangunan ekonomi dalam RPJPN melalui pengembangan Kawasan Strategis Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Minangkabau-Mentawai. Beberapa kondisi eksisting dan kebutuhan kebijakan dalam pengembangan sektor pariwisata mendatang di Sumatera Barat:

Pertama, aktifitas atraksi. Kegiatan wisata tertinggi di Sumatera Barat adalah wisata kota dan perdesaan, wisata *heritage*, kuliner, serta wisata bahari. Tersedia juga *event/festival* yang diadakan setiap bulan. Namun terdapat keterbatasan pada fokus kabupaten/kota dalam mengembangkan objek-objek wisatanya menjadi objek wisata yang berkualitas. Arah dan kebijakan yang dibutuhkan adalah perlu penajaman jenis wisata utama yang harus dikembangkan (jenis wisata 3 tertinggi belum tercantum seluruhnya dalam Ripparda), pengembangan industri pariwisata dan ekonomi kreatif terintegrasi, dan penguatan destinasi pariwisata dan produk ekraf bernilai tambah dan berdaya saing.

Kedua, beberapa objek wisata memiliki jarak tempuh yang jauh dari pusat kota. Kapasitas penumpang di Bandara Internasional dapat menampung setiap tahunnya sebanyak 2,3 juta jiwa. Arah kebijakan yang dibutuhkan adalah pembangunan jalan tol jangka panjang guna meningkatkan aksesibilitas di seluruh wilayah Sumatera Barat dan peningkatan bandara internasional secara bertahap (proyeksi wisatawan tahun 2045 sebanyak 3,4 juta jiwa).

Ketiga, Berdasarkan data BPS, Provinsi Sumatera Barat menunjukkan peningkatan penyediaan akomodasi dari 2018 sampai 2020. Fasilitas pendukung juga sudah cukup lengkap dengan jumlah di atas 20. Namun rata-rata lama menginap justru mengalami penurunan dari 1,56 hari di tahun 2020 menjadi 1,38 hari di tahun 2022. Kebutuhan arah kebijakannya adalah memperpanjang *length of stay* dengan cara: *Mapping* inventarisasi dan sarana prasarana yang tersedia dan meningkatkan pilihan objek wisata (i.e budaya, alam, kuliner,). Hasil akhirnya adalah penyusunan pola perjalanan dengan berbagai pilihan akomodasi dan destinasi wisata.

Keempat, sudah tersedia paket-paket perjalanan wisata (*open trip, tour & travel, tour guide*) namun belum cukup masif. Arah kebijakan yang diperlukan adalah penguatan pemasaran pariwisata dan ekonomi kreatif berbasis kemitraan strategis (*strategic partnership*).

Bagian Ketiga

ANALISIS

INVESTMENT PROJECT TO OFFER (IPPRO) SEMANGKI

1. PENDAHULUAN

Bagian ini menjelaskan nama proyek investasi yang dilakukan, lokasi keberadaan proyek baik secara geografis maupun astronomi dan bagaimana menuju lokasi proyek dapat dilakukan. Kemudian bagian pendahuluan ini menjelaskan jenis investasi yang akan dilakukan di daerah bersangkutan.

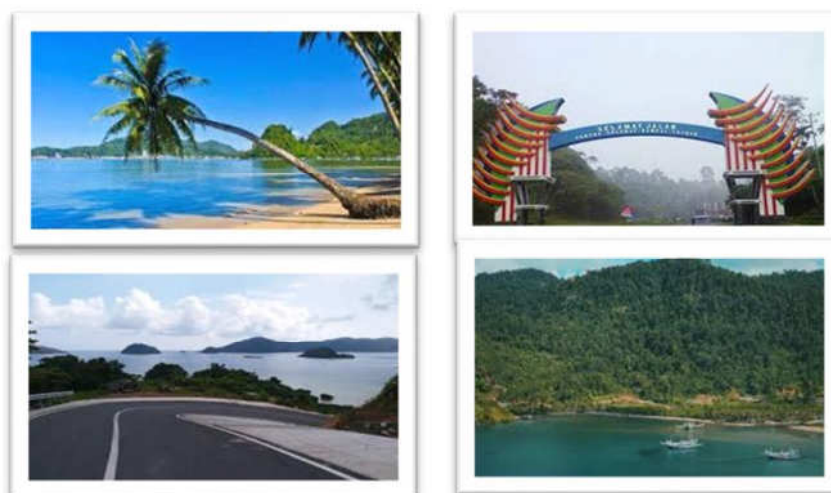
A. Nama Proyek

Proyek ini Bernama KAWASAN WISATA PULAU SEMANGKI, rencana tema yang diusung dalam program pengembangan investasi wisata ini adalah **“Edu-Wisata Bahari SEMANGKI”**.

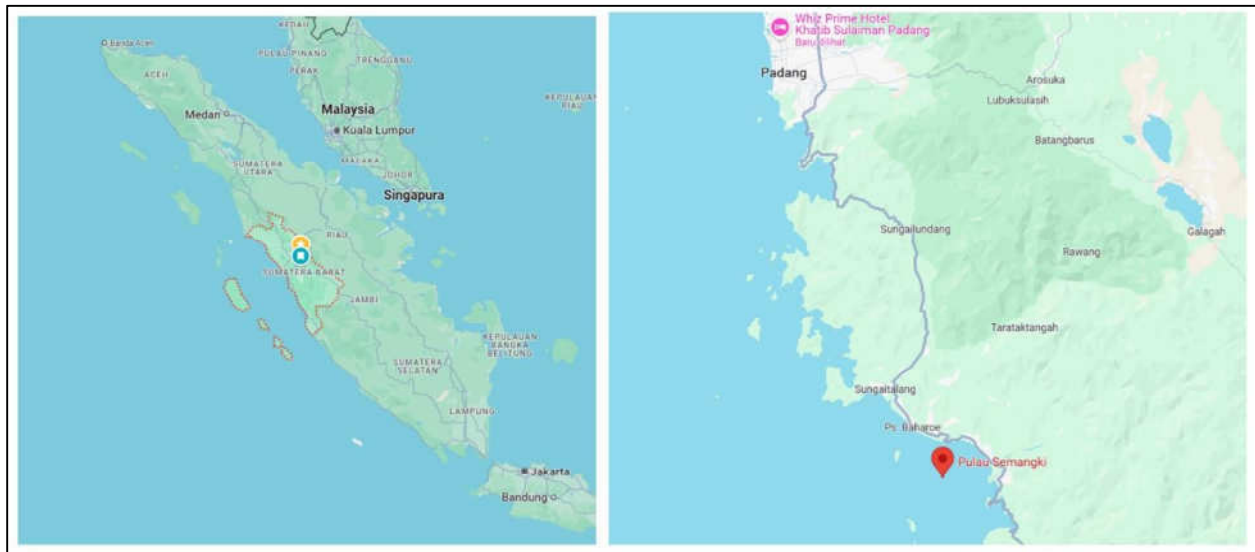
B. Lokasi Proyek

Pulau Semangki berada di Kabupaten Pesisir Selatan. Kabupaten ini merupakan salah satu kabupaten terdekat dan berbatasan langsung dengan Ibu Kota Propinsi Sumatera Barat yaitu Kota Padang. Ibu Kota Kabupaten ini adalah Painan dengan jarak waktu tempuh secara normal dari Kota Padang adalah 1,5 jam menggunakan transportasi darat menyusuri pantai barat Sumatera Barat bagian selatan. Selama menyusuri pantai melalui perjalanan darat, dapat menyaksikan keindahan laut sepanjang perjalanan, suasana pegunungan dan sungai menuju kabupaten tersebut.

Gambar 13. Keindahan Alam Menuju SEMANGKI Kabupaten Pesisir Selatan



Gambar 14. Peta Provinsi Sumatera Barat



Pulau Semangki berada di pantai Barat Kabupaten Pesisir Selatan, Pantai Barat Provinsi Sumatera, dan Pantai Barat Pulau Sumatera yang berhadapan langsung dengan Samudera Hindia. Pulau ini secara astronomi memiliki koordinat $01^{\circ}20'44''$ LS, $100^{\circ}31'11''$ BT.



Pulau Semangki merupakan salah satu bagian dari 4 (empat) kawasan strategis pariwisata Kabupaten Pesisir Selatan yang disebut dengan **KAWASAN WISATA PANCARBULAN (Pelabuhan Panasahan, Carocok, dan Bukik Langkisau)**.



KAWASAN STRATEGIS PARIWISATA PANCAR – BULAN (Pelabuhan Panasahan, Pantai Carocok, Bukit Langkisau)

Pelabuhan Panasahan

Pemerintah melakukan pengembangan Pelabuhan Panasahan untuk kebutuhan angkutan laut *Crude Palm Oil* (CPO) yang berasal dari daerah penghasil sawit di selatan Sumatera Barat dan Bengkulu untuk memangkas biaya transportasi yang cukup besar menuju pelabuhan Teluk Bayur karena resiko jalan dan kondisi banjir. Pemerintah telah menyiapkan dana investasi sebesar Rp. 57 Miliar sejak tahun 2024.

Pantai Carocok

Merupakan kawasan wisata di sebelah barat Kota Painan Pesisir Selatan dengan objek wisata yang ada di pesisir pantai tersebut adalah Pulau Cingkuk, Pulau Kereta, dan Masjid Terapung dengan pelataran parkir yang cukup luas. Kawasan ini cocok untuk wisata keluarga dan komunitas dengan berbagai fasilitas wisata pantai yang ditawarkan di kawasan tersebut.

Bukit Langkisau

Puncak Bukit Langkisau adalah objek wisata yang sangat indah untuk menikmati pemandangan di atas bukit dan untuk melihat indahnya Samudera Hindia sepanjang hari dengan ketinggian 400 m dari permukaan laut, berada persis di tepi pantai dan berdekatan dengan objek wisata Pantai Carocok. Bukit Langkisau memiliki atraksi wisata paralayang dan kegiatan wisata lainnya.

Sebagai bagian dari Kawasan Strategis Wisata PANCAR-BULAN, Pulau Semangki berjarak 11 km dari Pantai Carocok, dapat melakukan penyeberangan ke Pulau tersebut dengan waktu tempuh selama 18 menit dengan menggunakan *boat*. Kawasan Semangki yang terdiri dari dua pulau

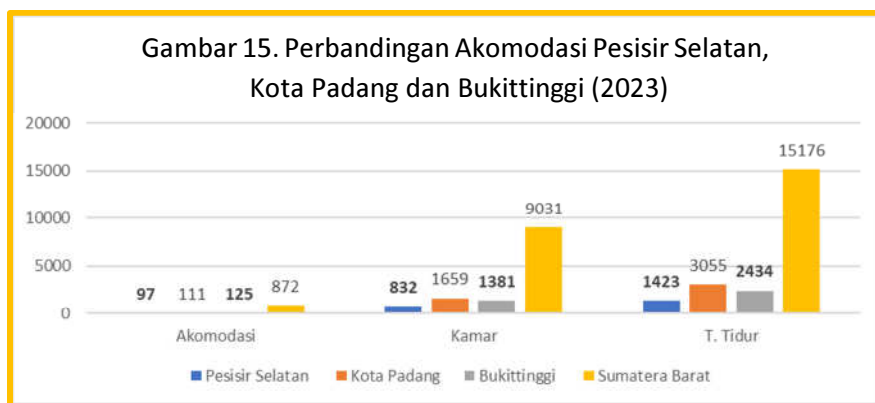
berhadapan dengan jarak 200 m. Pulau Semangki Besar di bagian selatan dengan Luas 1,6 hektare sedangkan Pulau Semangki Kecil di bagian utara dengan luas 0,6 hektare.

C. Jenis Sektor Investasi

Kawasan investasi Pulau Semangki dengan kondisi pulau yang sangat indah dan suasana yang sangat tenang dari hiruk pikuk polusi udara dan keramaian. Jenis sektor Investasi yang cocok dikembangkan adalah **EDU WISATA BAHARI – SEMANGKI**. Wisata bahari adalah kegiatan wisata yang memanfaatkan potensi sumber daya laut dan pesisir, seperti pantai, pulau-pulau kecil, terumbu karang, biota laut, dan budaya masyarakat pesisir. Kegiatan wisata bahari dapat berupa *snorkeling*, *diving*, berlayar, memancing, berselancar, mengunjungi desa nelayan, menikmati kuliner khas laut, dan sebagainya. Untuk kebutuhan di Pulau Semangki, wisata ini akan dipadukan dengan konsep edu dan eko wisata. Eduwisata adalah jenis pariwisata yang menggabungkan unsur pendidikan dan rekreasi. Tujuannya adalah memberikan pengalaman belajar yang menyenangkan dan interaktif kepada wisatawan sambil menikmati atraksi wisata. Sedangkan ekowisata adalah bentuk pariwisata yang bertanggung jawab terhadap kelestarian lingkungan dan kesejahteraan masyarakat lokal. (Ali et al., 2020) Ekowisata bertujuan untuk meminimalkan dampak negatif pariwisata terhadap lingkungan dan budaya, serta memberikan manfaat ekonomi bagi masyarakat setempat.

2. GAMBARAN KEBUTUHAN INVESTASI SEMANGKI

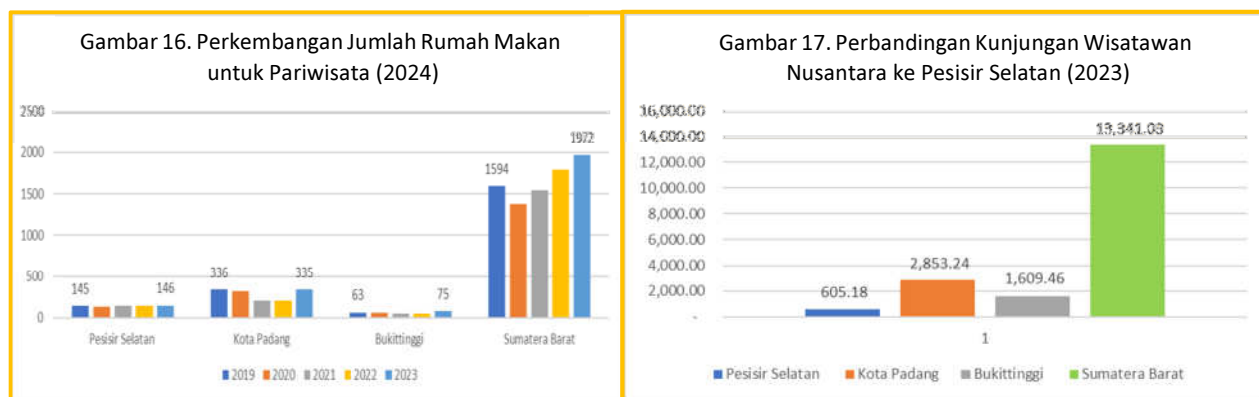
Guna mendukung pengembangan investasi pariwisata Pulau Semangki Kabupaten Pesisir Selatan, dapat dilakukan analisis perbandingan penyediaan akomodasi, jumlah kamar dan tempat tidur di Kabupaten Pesisir Selatan, Kota Padang sebagai wilayah terdekat, dan Sumatera Barat secara umumnya.



Sumber: BPS (2023)

Gambar 15 menjelaskan bahwa secara jumlah, akomodasi, kamar, dan tempat tidur sebagai fasilitas pendukung bagi wisatawan. Kondisi di Kabupaten Pesisir Selatan terlihat masih terbatas dari sisi jumlah. Namun kondisi ini masih dapat memanfaatkan fasilitas akomodasi di Kota Padang. Dari sisi kualitas, Kota Padang dan Kota Bukittinggi memiliki kualitas akomodasi yang memadai sebagai penunjang pariwisata secara keseluruhan.

Sumatera Barat dan termasuk Kabupaten Pesisir Selatan yang juga terkenal dengan wisata kuliner sebagai bagian yang memberikan dukungan terhadap aktifitas pariwisata secara keseluruhan. Jumlah dan kualitas tempat kuliner yang ada harus memadai. Jumlah tempat kuliner yang ada di Kabupaten Pesisir Selatan tergolong banyak jika di bandingkan dengan Kota Bukittinggi dan dari segi jumlah masih di bawah Kota Padang. Namun lokasi kuliner yang ada di daerah Pesisir Selatan menyebar di sepanjang wilayah. Permasalahan mendasar kuliner dan rumah makan yang ada di Sumatera Barat adalah dalam hal standardisasi harga yang belum memberikan harga yang standar untuk kebutuhan wisatawan.



Sumber: BPS (2024)

Gambar 17 menjelaskan bahwa jumlah kunjungan wisatawan ke Pesisir Selatan belum proporsional dengan tingkat kunjungan wisatawan di tingkat Sumatera Barat, Kota Padang, dan Kota Bukittinggi. Perlu dilakukan penyesuaian kebijakan pariwisata agar jumlah kunjungan wisatawan Kota Padang yang tertinggi di Sumatera Barat terserap dengan baik ke Pesisir Selatan. Pemerintah daerah perlu memberikan insentif pariwisata yang konsisten ke Pesisir Selatan.

3. FAKTOR PENENTU INVESTASI SEMANGKI

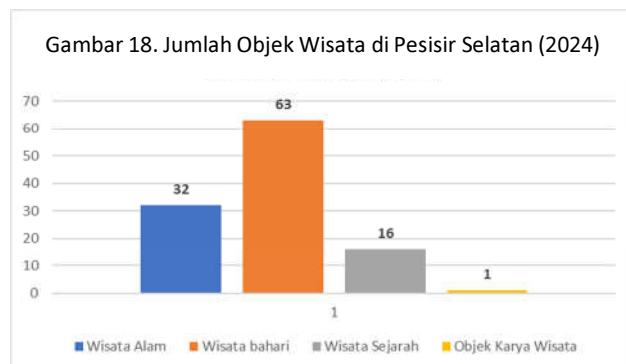
Kabupaten Pesisir Selatan dalam perencanaan daerah telah menyusun kawasan wisata sebagai berikut:

1. **Kawasan Wisata Mandeh**, adalah tempat wisata di Kabupaten Pesisir Selatan, Sumatera Barat yang terkenal di Indonesia dan internasional. Kawasan ini terdiri dari bukit, teluk, dan pulau-pulau kecil, sehingga disebut sebagai *Raja Ampat*-nya Sumatera Barat dengan luas area adalah 18.000 Ha. Terletak di Kecamatan Koto XI Tarusan, Pesisir Selatan, Sumatera Barat. Daya tarik yang ada di kawasan wisata tersebut adalah Pulau Setan, Pulau Traju, Pulau Sironjong Besar dan Kecil, Pulau Cubadak, Pulau Pagang, Pulau Marak, Pulau Bintangor, Pulau Ular. Aktifitas wisata yang ada adalah *snorkeling*, menyelam scuba, terjun payung, kemah, memancing, bermain air, dan mengelilingi pulau-pulau kecil
2. **Kawasan Wisata Pancarbunan (Pelabuhan Panasahan, Carocok dan Bukik Langkisau)**, Kawasan wisata ini memadukan konsep wisata bahari dan perbukitan yang Indah. Objek wisata Semangki berada dalam Kawasan Wisata Pancarbunan. Khusus untuk wisata di Pulau Semangki menawarkan konsep wisata khusus yang ditawarkan dalam kawasan ini

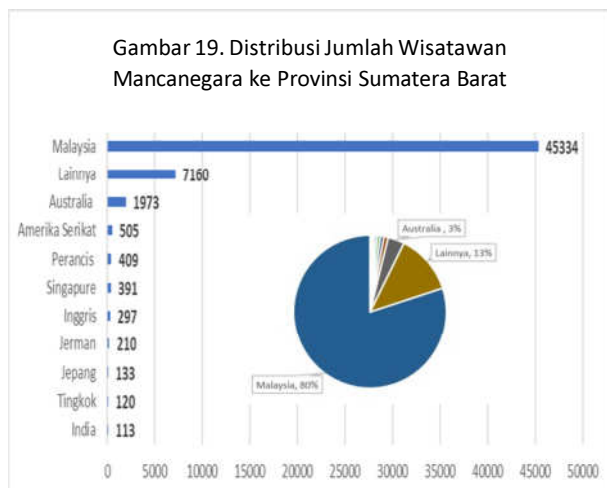
adalah **Limited Family Tourism**, dengan target pengunjung adalah wisatawan nusantara dan mancanegara dari negara jiran.

3. **Kawasan Wisata Pasir Putih**, adalah kawasan wisata sepanjang garis pantai Kabupaten Pesisir selatan meliputi kawasan Pantai Pasir Putih Kambang dan sekitarnya. Pemerintah daerah Pesisir selatan sedang menyiapkan perencanaan "*Master-Plan*" untuk pengembangan kawasan tersebut dengan rencana membangun *rest area* dan objek wisata lainnya.
4. **Kawasan Wisata Mande Rubiah**, adalah kawasan wisata Rumah Gadang Mande Rubiah yang merupakan museum dan situs cagar budaya. Museum menyimpan benda-benda peninggalan Bundo Kandung dan keturunannya. Koleksi yang ada adalah naskah, uang logam, uang kertas, senjata tajam, peralatan dapur, alat upacara agama dan adat, kerangka kepala kerbau, telur burung garuda, senjata api, piring besar porselin, lampu, dan tongkat. Luas lahan kawasan ini adalah 20.000 m², dengan bangunan utama museum mencakup luas 1.000 m². Status kawasan wisata ini adalah situs cagar budaya dengan No. Regnas Cagar Budaya (CB.624) di bawah naungan BP3 Batusangkar Tanah Datar Sumatera Barat.

Selain Rumah Gadang Mande Rubiah, Kabupaten Pesisir Selatan juga memiliki destinasi wisata lainnya, seperti Pantai Carocok Painan, Kawasan Wisata Mandeh, Bukit Langkisau, Air Terjun Banyang Sani, Air Terjun Timbulun, Jembatan Akar, dan Batu Kalang Tarusan.



Kabupaten Pesisir Selatan mendominasi objek wisata bahari dan hampir setengahnya adalah objek wisata alam. Menariknya di daerah ini adalah jarak antara objek wisata alam dan wisata bahari tidak terlalu jauh dan dapat dicapai dengan waktu singkat. Artinya, wisatawan jika berkunjung ke Pesisir Selatan bisa secara langsung mendapatkan objek wisata bahari dan wisata alam dalam 1 waktu kunjungan.



Sebagai sebuah perbandingan, terlihat bahwa jumlah kunjungan wisatawan mancanegara ke Provinsi Sumatera Barat adalah sebanyak 56.645 orang. Dengan proporsi terbanyak adalah dari negara Malaysia (80,03%). Urutan kedua adalah dari Australia (3,4%), namun sisanya adalah proporsi wisatawan dari daerah lain dengan nilai di bawah 1%. Hal ini menunjukkan bahwa terjadinya ketimpangan kunjungan wisatawan ke Provinsi Sumatera Barat secara struktural dan perlu kebijakan pemerintah untuk mengatasi permasalahan tersebut.

4. ANALISIS PRIORITAS INVESTASI SEMANGKI

Kawasan wisata yang melingkupi Pulau Semangki memiliki keindahan alam bahari seperti Pantai Carocok, Pulau Cingkuk, Pulau Kereta, Pelabuhan Panasahan dan Bukit Langkisau. Di samping itu, wilayah Pesisir Selatan memiliki kemampuan budaya masyarakat yang dapat menyajikan kuliner masakan laut yang sangat berkualitas yang dimiliki oleh masyarakat Minangkabau secara keseluruhan.

Berdasarkan hasil survei lapangan, wisatawan yang berkunjung ke Pesisir Selatan umumnya adalah berwisata setengah hari atau satu hari dan tidak menginap di kawasan wisata tersebut. Hal ini disebabkan oleh keterbatasan sarana pendukung pariwisata seperti hotel yang memadai di wilayah bersangkutan. Perlu dicatat bahwa tingkat pengeluaran terbesar bagi wisatawan dalam berkunjung ke suatu objek wisata adalah adanya wisatawan yang bisa menginap di daerah tersebut yang dilengkapi dengan fasilitas pendukung seperti hotel, restoran dan sebagainya.

a. Potensi Pasar Wisata Semangki

Beberapa potensi pasar yang dapat dilakukan untuk pariwisata Semangki Kabupaten Pesisir Selatan terlihat dari tahun 2023, jumlah kunjungan wisatawan domestik yang datang ke Pesisir Selatan adalah sebanyak 605,018 ribu orang. Jika jumlah wisatawan yang ada di Kota Padang adalah sebanyak 2,85 Juta orang (2023). Artinya baru mampu menyerap 21,2% dari jumlah wisatawan yang ada di Kota Padang. Sedangkan Kota Bukittinggi mampu menyerap wisatawan kota Padang sebesar 56,4% (2023).



Rencana pengembangan wisata PANCARBULAN meliputi pengembangan di kawasan Carocok juga mencakup konektivitas antara Carocok, Pulau Cingkuk, dan Pulau Semangki. Sebelumnya, Pulau Cingkuk direncanakan untuk dikembangkan dengan desain bertema Portugis guna menyesuaikan keberadaan benteng peninggalan Portugis di pulau tersebut. Namun, rencana ini terhenti karena pandemi COVID-19. Zona inti benteng tetap akan dijaga, sementara zona pengembangan mencakup pembangunan kafe dan fasilitas kuliner lainnya dengan konsep Portugis, yang diharapkan mampu menarik wisatawan keluarga untuk kunjungan singkat atau wisata “one day trip.” Estimasi biaya pembangunan dalam DED mencapai 28 miliar rupiah, mencakup area dari Carocok hingga Salido.

b. Profil Teknis Pulau Semangki dan Rencana Pengembangan Fasilitas

Dokumen Siteplan pengembangan Kawasan Semangki: <https://tinyurl.com/3rvbjzpr>

Kabupaten Pesisir Selatan memiliki kawasan wisata Semangki yang memiliki dua buah pulau, yaitu **PULAU SEMANGKI BESAR** dengan luas 1,2 hektar di sebelah selatan dan **PULAU SEMANGKI KECIL** dengan luas 0,6 ha berada di sebelah utara dengan jarak kedua pulau tersebut lebih kurang 200 m dengan profil sebagai berikut:

PULAU SEMANGKI BESAR			
Luas Area	1, 2 Ha		
DESKRIPSI: Pulau ini memiliki sarana dan prasarana untuk kebutuhan wisata bahari yang telah dilengkapi dengan fasilitas <i>camping ground</i> , penginapan dengan daya tampung maksimum adalah 100-150 orang.			
Fasilitas			
No.	Fasilitas	Jumlah	Kondisi
1.	Bangunan Gudang Terbuka Semi Permanen	1	Baik
2.	Bangunan Gedung Pertemuan Semi Permanen	1	Baik
3.	Musholla	1	Baik
4.	Toilet/WC Umum	1	Baik
5.	Tempat Berwuduk		

6.	Bangunan Dermaga Permanen	1	Hancur
7.	Bangunan Taman	1	Rusak
8.	Gazebo	8	Baik
9.	Bangunan Kios PKL	1	Baik
11.	Tempat Ibadah dan lainnya	1	Baik
12.	Pedestrian	1	Baik
13.	Pohon-pohon dan tanaman lainnya		Tumbuh dengan baik
Peralatan			
1.	Mesin Pompa Air	1	Baik
2.	Genset	1	Baik
3.	Early Warning System Tsunami	1	Tidak digunakan
4.	Boat	1	Baik

PULAU SEMANGKI KECIL			
Luas Area		0,6 Ha	
DESKRIPSI: Selain sebagai tempat penangkaran penyu, pulau ini juga menjadi habitat beberapa elang, burung laut, serta terumbu karang. Di area ini, terdapat batu hitam yang terletak di antara kedua pulau. Menurut mitos, di tengah batu hitam terdapat mata air tawar yang diyakini sebagai tempat pemandian para bidadari. Sebelumnya pulau Semangki Kecil memiliki habitat penyu.			
Fasilitas			
No.	Fasilitas	Jumlah	Kondisi
1.	Tanah	1	Baik
2.	Pohon kelapa dan tanaman lainnya		Tumbuh baik

Gambar 21. Fasilitas di Pulau Semangki Besar



Cottage (2 kamar)



Gerbang Masuk



Bangunan Kios



Tsunami Early Warning System



Lapangan Samping



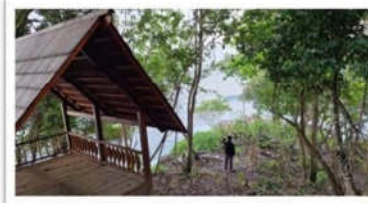
Gazebo



Lapangan Samping



Menara Mercusuar



Gazeboo



Gazeboo



Gazeboo



Gazeboo

Aktifitas perjalanan wisata (trip) antar pulau dapat dilakukan. Sebelumnya, trip antar pulau aktivitas ini sempat dilakukan oleh masyarakat setempat. Di samping itu, pemerintah juga mempertimbangkan penyediaan kapal lebih besar, bergantung pada paket wisata yang dipilih, dengan opsi paket premium yang memungkinkan penawaran kapal berkapasitas 20-30 orang. Fasilitas akomodasi di Semangki pun akan ditambah, dengan rencana tiga unit cottage yang mampu menampung hingga 60 orang, menghadap ke arah batu yang menjorok ke laut. Potensi pengembangan ini juga diproyeksikan untuk menarik wisatawan asing, mengingat lokasi yang strategis dan daya tarik alami yang ada. Dengan dukungan infrastruktur ini, Pulau Semangki dan sekitarnya diharapkan menjadi destinasi wisata bahari unggulan, yang tidak hanya menarik wisatawan domestik, tetapi juga memperluas jangkauan pasar ke wisatawan mancanegara.



Gazeboo



Gazeboo



Gazeboo dan Pedestrian



Pedestrian



Panggung Terbuka



Early Warning System



Balai Pertemuan



Mushalla dan Toilet



Tempat Berwuduk



Dermaga



Boat penyeberangan



Menara dan Camping Ground

Pulau ini sebelumnya memiliki dermaga dan mengalami kerusakan parah akibat gelombang dan cuaca ekstrem di kawasan tersebut. Pembangunan dermaga kayu tidak memadai dan membutuhkan pembangunan ulang untuk dermaga permanen. Di samping itu juga dibutuhkan pembangunan jembatan yang menghubungkan Semangki Besar dan Semangki Kecil agar aktifitas pariwisatanya dapat terkoneksi dengan baik.

Gambar 22. Pulau Semangki Kecil



Pulau Semangki Kecil

c. Aspek Lingkungan Hidup dan Dukungan Sosial Masyarakat

Dokumen Pemerintah perlindungan lingkungan ada pada UKL/UPL Semangki
<https://tinyurl.com/5n6fybm>

Pemerintah Daerah Pesisir Selatan telah berkomitmen menyatakan kesanggupannya mengelola lingkungan hidup di Pulau Semangki. Komitmen tersebut secara tertulis terdapat pada Surat Keputusan Bupati Pesisir Selatan No. 570/1/PSL/DPMPTSP-PS/I/2022. Surat tersebut menyatakan bahwa kegiatan pembangunan objek wisata Pulau Semangki wajib memiliki Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UKL-UPL). Ruang lingkup kegiatan disepakati dalam Persetujuan Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Lingkungan Hidup di kawasan tersebut.

Untuk Aspek sosial dan kemasyarakatan, Pulau Semangki sebelumnya berfungsi sebagai tempat peristirahatan sementara bagi nelayan yang melaut di malam hari. Dengan adanya aktifitas di kawasan tersebut tidak menutup akses nelayan untuk mencari ikan di sekitar pulau tersebut. Dapat dipahami bahwa belum ada aktifitas warga yang signifikan secara ekonomi di kawasan Pulau Semangki tersebut. Hal ini dikarenakan kepemilikan lahan di kedua pulau tersebut adalah milik pemerintah Kabupaten Pesisir Selatan **CLEAR and CLEAN**.

d. Kelengkapan Aturan dan Legatitas Investasi

Dokumen legalitas yang dapat digunakan sebagai dasar pengembangan investasi Pulau Semangki – Pesisir Selatan

- Surat Pelepasan Hak Atas Tanah dan pulau <https://tinyurl.com/35mjez32>
- UU No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal: <https://tinyurl.com/54k2cfs7>
- UU No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah <https://tinyurl.com/53pn76se>
- UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja <https://tinyurl.com/39e3uaaz>
- Perpres No. 16 Tahun 2012 tentang Rencana Umum Penanaman Modal <https://tinyurl.com/bdh5zz3u>
- Perpres No. 10 Tahun 2021 tentang Bidang Usaha Penanaman Modal <https://tinyurl.com/43rec8km>
- Peraturan BKPM RI No. 9 Tahun 2021 tentang Pelimpahan dan Pedoman Penyelenggaraan Dekonsentrasi Bidang Pengendalian Pelaksanaan Penanaman Modal: <https://tinyurl.com/w34a84m9>
- Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2021 Penyelenggaraan Perizinan Berusaha di Daerah: <https://tinyurl.com/56msds7r>
- Perda Kab. Pesisir Selatan No. 5 Tahun 2018 tentang Penanaman Modal <https://tinyurl.com/yh4p46yc>
- Peraturan Bupati Pesisir Selatan Tahun 2017 tentang Pedoman dan Tata Cara Pelaksanaan Kegiatan Pengembangan Iklim Penanaman Modal: <https://tinyurl.com/mtt4puzm>
- Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Pesisir Selatan: <https://tinyurl.com/mwywurny>
- Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat No. 2 Tahun 2018 tentang Rencana Zonasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil Provinsi Sumatera Barat Tahun 2018-2038: <https://tinyurl.com/mvx2nfxr>
- Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Laut: <https://tinyurl.com/48bh5d7b>
- DPA Bappeda Kab. Pessel Tahun 2024 Program Penelitian dan Pengembangan Kegiatan Penelitian dan Pengembangan Bidang Penyelenggaraan Pemerintahan dan Pengkajian Peraturan dan sub Kegiatan Pengelolaan Data Kelitbang dan Peraturan: <https://tinyurl.com/yji2k69c>
- Keputusan Bupati Pessel No. 900/721/Kpts/BPT/2023 tentang Penetapan Pengguna Anggaran, Kuasa Pengguna Anggaran, Bendahara Pengeluaran dan Bendahara Pengeluaran Pembantu pada Badan Perencanaan Daerah Penelitian dan Pengembangan: <https://tinyurl.com/3y2484e5>
- Keputusan Kepala Bappeda Kab. Pessel No. 900.1.3.5/1/Bapedalitbang/2024 tentang Penunjukan PNS menjadi PPTK Dilingkup Badan Perencanaan Daerah Penelitian dan Pengembangan : <https://tinyurl.com/57d2yrtk>

Pulau Semangki sudah dimiliki oleh Pemerintah Kabupaten Pesisir Selatan. Dokumen tersebut menjelaskan kesepakatan dan pernyataan pelepasan Hak Atas Tanah pada tahun 2004 oleh 5

orang pihak pemilik tanah. Surat tersebut, tertera bahwa pihak pertama telah melepas hak tanahnya dengan nilai Rp 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah).

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Pesisir Selatan mengatur dan memiliki program utama yang dilaksanakan pada tahun 2010 hingga tahun 2023 dimana Kawasan Pancarbulan (Panasahan – Carocok – Semangki – Bukit Langkisau) menjadi program utama untuk kawasan strategis Wisata Kabupaten Pesisir Selatan.

Selanjutnya, pembangunan kawasan wisata bahari Pulau Semangki ini juga mengacu pada Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Peraturan Presiden No. 16 Tahun 2012 tentang Rencana Umum Penanaman Modal, Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2021 tentang Bidang Usaha Penanaman Modal, Peraturan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Republik Indonesia No. 9 Tahun 2021, Peraturan Daerah Kabupaten Pesisir Selatan No. 5 Tahun 2018 tentang Penanaman Modal, Peraturan Bupati Pesisir Selatan Tahun 2017 tentang Pedoman dan Tata Cara Pelaksanaan Kegiatan Pengembangan Iklim Penanaman Modal, Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat No. 2 Tahun 2018 tentang Rencana Zonasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil Provinsi Sumatera Barat Tahun 2018-2038, Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Laut, dan Dokumen Pelaksanaan Anggaran Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Pesisir Selatan Tahun 2024.

e. Pengelolaan Kawasan dan Digitalisasi Wisata

Sebagian besar objek wisata yang ada di Pesisir Selatan dikelola oleh masyarakat dan kerjasama masyarakat dan pemerintah. Umumnya pengelolaan objek wisata yang ada adalah berbasis desa (nagari) dan juga ada dikelola secara pribadi. Kawasan Pulau Semangki dapat dikembangkan investasinya dengan menawarkan 2 (dua) model pengelolaan: *Pertama*, investasi dan pengelolaan objek wisata ini dilakukan oleh pemerintah daerah melalui badan usaha atau lainnya. *Kedua*, Investasi dilakukan pihak investor swasta melalui skema bagi hasil dengan kontrak pengelolaan yang berjangka waktu yang disepakati antara pemerintah dan investor baik lokal, nasional, maupun internasional dengan prinsip saling menguntungkan.

Guna menjamin kualitas lingkungan dan masyarakat yang peduli terhadap pengembangan pariwisata yang berdaya saing dan berwawasan lingkungan, maka pemerintah daerah memberikan kontribusinya dalam meningkatkan kapasitas warga masyarakat (*Strengthening Capacity Building*) dimana masyarakat adalah motor penggerak pembangunan pariwisata daerah.

Pengembangan kapasitas sumber daya manusia (SDM) di sektor pariwisata Kabupaten Pesisir Selatan menjadi perhatian utama, dengan upaya pelatihan dan training bagi pelaku usaha dan masyarakat setempat. Harapan dari kegiatan pelatihan ini dapat diaplikasikan langsung di lapangan, sehingga kualitas layanan kepariwisataan berbasis masyarakat terus meningkat. Untuk itu, masyarakat tidak memiliki pandangan jangka pendek di saat lonjakan kunjungan wisatawan yang banyak, namun harus berorientasi jangka panjang untuk menciptakan kenyamanan pengunjung yang berkelanjutan. Berikut beberapa rekomendasi pelatihan yang dapat dilakukan oleh pemerintah daerah terhadap masyarakat:

- Pelatihan Layanan Prima
- Pelatihan Pemandu Wisata Alam dan Bahari
- Pelatihan Keselamatan dan Pertolongan Pertama (*First Aid*)
- Pelatihan Ekowisata dan Pariwisata Berkelanjutan
- Pelatihan Keamanan Laut dan Penyelamatan di Air
- Pelatihan Pengelolaan *Homestay* dan Penginapan Berbasis Komunitas
- Pelatihan Fotografi dan Media Sosia
- Pelatihan Bahasa Asing (Inggris atau Bahasa Negara Asal Wisatawan)
- Pelatihan Produk dan Oleh-Oleh Lokal
- Pelatihan Pengelolaan *Event* dan Festival

Selanjutnya, untuk mendukung pengembangan destinasi wisata, perlu penguatan kerjasama dan kolaborasi berbagai pihak, seperti hotel dan platform pemesanan wisata digital seperti Traveloka, Tiket.com, Wonderful Indonesia, dan lain-lain. Kolaborasi ini jelas dapat meningkatkan daya saing dan kualitas pariwisata daerah yang berkelanjutan.

f. Analisis Keuangan

Dokumen yang diperlukan dalam penyusunan analisis keuangan untuk pilihan investasi Wisata Semangki adalah:

Estimasi Perhitungan Nilai Aset tahun 2024: <https://tinyurl.com/tdkcehbv>

Alternatif Estimasi investasi <https://tinyurl.com/2zb95t9f>

Estimasi Biaya operasional: Fixed dan Variable Cost
<https://tinyurl.com/byvfv23r>

Estimasi Pendapatan: <https://tinyurl.com/mzfk68yv>

Estimasi Keuntungan Investasi: <https://tinyurl.com/mzfk68yv>

Berdasarkan analisis terhadap potensi dan sumberdaya di kawasan Pulau Semangki, pilihan dan estimasi kebutuhan investasi dapat ditawarkan dalam dokumen IPRO ini meliputi lima pilihan paket. Masing-masing pilihan paket investasi tersebut disusun berdasarkan jasa atau *service* yang ditawarkan. Jasa wisata tersebut terdiri dari kunjungan pulau, penyediaan kapal, penangkaran penyu, dan penjagaan terumbu karang. Investasi ini terdiri dari biaya pembangunan dan penyediaan fasilitas baru, *upgrade* fasilitas yang sudah ada, dan pembuatan *website* yang bertujuan sebagai media promosi dan transaksi wisata Pulau Semangki. Rincian manfaat dana investasi ini terdapat dalam klasifikasi paket-paket berikut:

Tabel 1. Pembagian Alternatif Paket Investasi Semangki

	Kunjungan Pulau	Penyediaan Kapal	Penangkaran Penyu	Terumbu Karang	Jumlah Investasi	Total Biaya per Tahun	Ket.
Paket 1	v				5,058,000,000	981,270,122	
Paket 2	v		v		5,408,000,000	1,181,270,122	
Paket 3	v	v			6,058,000,000	1,331,270,122	
Paket 4	v	v	v		6,408,000,000	1,531,270,122	
Paket 5	v	v	v	v	7,908,000,000	1,881,270,122	
Paket 6A	v				0	981,270,122	Jumlah penjualan sama dengan paket lain
Paket 6B	v				0	981,270,122	Jumlah penjualan lebih rendah dari paket lain

Catatan: Data diolah

Selain dana investasi, pemodal (investor) juga harus melakukan pengeluaran biaya rutin setiap tahunnya. Biaya tersebut terdiri dari biaya *fix* dan biaya *variable*. Biaya *fix* adalah biaya yang tetap harus dikeluarkan setiap tahunnya meskipun ada/tidaknya pengunjung pariwisata. Sementara biaya *variable* merupakan biaya yang dikeluarkan seiring dengan jumlah pengunjung yang datang. Biaya-biaya tersebut terdiri dari biaya gaji pegawai, operasional infrastruktur, dan penyusutan infrastruktur. Tabel di atas juga menjelaskan biaya operasional yang perlu dikeluarkan investor setiap tahun berdasarkan paket investasi.

Guna memenuhi pembiayaan dan mendapatkan keuntungan, maka ditetapkan harga jual jasa wisata per hari yang dapat ditawarkan oleh pengelola. Harga tersebut berbeda antara akhir pekan (*weekend*) dan hari kerja (*weekday*). Asumsi harga yang disarankan oleh Tim Ahli adalah sebagai berikut.

Tabel 2. Harga Paket Wisata Per Malam Per Orang

No	Kegiatan	Weekend	Weekdays
1	Transportasi (Pulang & Pergi)	80,000	60,000
2	Tiket masuk pulau	70,000	50,000
3	Penginapan (Cottage/Camping)	400,000	300,000
4	Makan 2 kali	80,000	60,000
5	Sewa alat memancing	200,000	150,000
6	Snorkeling	200,000	150,000
7	Sewa Aula	60,000	50,000
8	Wisata edukasi penangkaran penyu	250,000	200,000
9	Wisata edukasi pelestarian terumbu karang	350,000	300,000

Sumber: Data diolah

Untuk melakukan penghitungan analisis kelayakan investasi seperti *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Break Even Point* (BEP), dan *Payback Period*, digunakan asumsi kunjungan seperti terlihat pada Tabel 3 selama masa periode investasi 10 tahun. Penjelasan mengenai analisis kelayakan investasi adalah sebagai berikut

- **Payback Period (PP)**

Payback Period adalah periode waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan investasi awal dari aliran kas yang dihasilkan oleh proyek atau investasi tersebut. Metode ini sering digunakan untuk menentukan seberapa cepat sebuah investasi dapat kembali. Dalam hal ini, semakin singkat payback period, semakin baik karena investasi tersebut lebih cepat memberikan keuntungan.

$$PP = \frac{\text{Investasi Awal}}{\text{Cash Flow Tahunan}}$$

- **Net Present Value (NPV)**

Net Present Value atau Nilai Kini Bersih adalah metode yang menghitung nilai sekarang dari aliran kas masuk dan keluar di masa depan dengan menggunakan tingkat diskonto tertentu. NPV menunjukkan selisih antara nilai sekarang dari arus kas yang dihasilkan oleh proyek dan biaya investasi awal.

$$NPV = \sum \frac{\text{Cash Inflow}}{(1 + r)^t} - \text{Investasi Awal}$$

Dimana: Cash Inflow adalah aliran kas masuk di tahun ke-t, r adalah tingkat diskonto, dan t adalah periode waktu.

- **Internal Rate of Return (IRR)**

Internal Rate of Return atau Tingkat Pengembalian Internal adalah tingkat diskonto di mana NPV dari proyek sama dengan nol. Dengan kata lain, IRR adalah tingkat pengembalian yang diharapkan dari suatu investasi. Jika IRR lebih besar daripada tingkat pengembalian yang diharapkan atau biaya modal, maka proyek layak untuk dijalankan. Namun, jika IRR lebih rendah dari tingkat pengembalian yang diharapkan, proyek tersebut tidak layak.

- **Benefit-Cost Ratio (BCR)**

Benefit-Cost Ratio atau Rasio Manfaat-Biaya adalah perbandingan antara manfaat yang dihasilkan oleh proyek dengan biaya yang dikeluarkan. Jika nilai BCR lebih besar dari 1, maka proyek

dianggap layak karena manfaatnya melebihi biaya. Jika nilai BCR kurang dari 1, proyek tersebut dianggap tidak layak.

$$BCR = \frac{\text{Present Value of Benefits}}{\text{Present Value of Costs}}$$

- **Break Even Point (BEP)**

Break Even Point atau Titik Impas adalah titik di mana pendapatan total sama dengan biaya total, sehingga tidak ada laba maupun rugi. BEP sangat berguna dalam menentukan volume produksi atau penjualan minimum yang harus dicapai agar biaya-biaya yang dikeluarkan dapat tertutupi.

$$BEP = \frac{\text{Total Fixed Costs}}{\text{Selling Price per Unit} - \text{Variable Cost per Unit}}$$

Berikut beberapa asumsi kunjungan yang dapat digunakan dalam untuk penawaran kaket investasi yang diperlukan adalah:

Tabel 3. Asumsi Kunjungan Wisata Per Tahun

Tahun ke-	Asumsi Kunjungan Minimal	Paket Terjual
0	Investasi Awal	-
1	1x Weekday per Bulan	Paket 50 orang/Malam
2	1x Weekday per Bulan	Paket 100 orang/Malam
3	1x Weekday per Bulan	Paket 150 orang/Malam
4	1x Weekend + 1x Weekday per Bulan	Paket 100 orang/Malam
5	1x Weekend + 1x Weekday per Bulan	Paket 150 orang/Malam
6	1x Weekend + 1x Weekday per Bulan	Paket 200 orang/Malam
7	2x Weekend + 2x Weekday per Bulan	Paket 100 orang/Malam
8	2x Weekend + 2x Weekday per Bulan	Paket 150 orang/Malam
9	2x Weekend + 2x Weekday per Bulan	Paket 200 orang/Malam
10	2x Weekend + 3x Weekday per Bulan	Paket 100 orang/Malam

Sumber: Data diolah

Tabel 3 menjelaskan bahwa asumsi yang digunakan ada dalam bentuk *weekday* dan *weekend* dengan penawaran paket yang terjual adalah mulai dari 50 orang per malam sampai 200 orang per malam. Berdasarkan asumsi pada Tabel 3, maka dapat direkomendasikan hasil uji kelayakan investasi sebagai berikut:

Tabel 4. Hasil Uji Kelayakan Investasi

	Payback Period (tahun)	NPV (Rp)	IRR (%)	BCR	BEP (orang)
Paket 1	6,59	3.673.294.287	25	1,73	1.970
Paket 2	6,20	6.118.666.956	30	2,21	1.638
Paket 3	6,93	3.226.102.142	24	1,64	4.941
Paket 4	6,47	5.671.474.811	28	2,12	2.937
Paket 5	6,13	8.979.521.543	33	2,78	2.171

Sumber: Data diolah

Untuk uji kelayakan pada Tabel 4 untuk mendapatkan rekomendasi yang dapat diberikan maka dapat dijelaskan beberapa istilah sebagai berikut:

- *Payback period* menjelaskan waktu pengembalian investasi awal dari arus kas bersih proyek.
- Apabila persentase IRR melebihi tingkat diskonto, maka proyek dapat diterima. Tingkat diskonto yang digunakan untuk menguji NPV di atas menggunakan *Weighted Average Cost of Capital* (WACC) dengan besaran 16,56 persen. Hitungan rinci WACC tertulis pada bagian Lampiran
- Apabila nilai BCR melebihi 1, maka proyek dianggap menguntungkan.
- BEP menunjukkan profit dari jumlah kumulatif kunjungan wisata sama dengan biaya yang telah dikeluarkan.

PILIHAN

Lampiran 1 Rincian Kebutuhan Investasi

No	Fasilitas	Jumlah	Satuan	Harga Satuan (Rp)	Total (Rp)
1	Dermaga	1	Unit	300,000,000	300,000,000
2	Jembatan	1	Unit	3,500,000,000	3,500,000,000
3	Investasi Fasilitas Semangki Kecil:				
	Musala + Tempat Wudu Semangki Kecil	1	Unit	100,000,000	100,000,000
	Penyediaan Air (Sumur Gali + Mesin Air)	1	Unit	40,000,000	40,000,000
	Toilet Semangki Kecil	1	Unit	70,000,000	70,000,000
	Sistem Pembuangan Limbah Sanitasi	1	Unit	40,000,000	40,000,000
	Peralatan Camping Semangki Kecil	20	Set	3,000,000	60,000,000
	Upgrade lapangan Semangki Kecil	1	Unit	25,000,000	25,000,000
4	Investasi Fasilitas Semangki Besar:				
	Cottage Semangki Besar	3	Unit	200,000,000	600,000,000
	Peralatan Camping Semangki Besar	15	Set	3,000,000	45,000,000
	Upgrade bangunan kios	3	Unit	7,000,000	21,000,000
	Upgrade bangunan aula	1	Unit	15,000,000	15,000,000
	Upgrade bangunan musala + tempat wudu Semangki Besar	1	Unit	20,000,000	20,000,000
	Upgrade bangunan toilet semangki besar	1	Unit	10,000,000	10,000,000
	Upgrade bangunan ruang ganti	2	Unit	7,000,000	14,000,000
	Upgrade bangunan gazebo kecil	12	Unit	2,000,000	24,000,000
	Upgrade bangunan Gudang	1	Unit	7,000,000	7,000,000
	Upgrade menara pengawas	1	Unit	15,000,000	15,000,000
	Upgrade menara dan panel surya	1	Unit	30,000,000	30,000,000
	Upgrade bangunan menara tinggi	1	Unit	7,000,000	7,000,000
	Upgrade lapangan Semangki Besar	1	Unit	15,000,000	15,000,000
	Upgrade sumur gali dan mesin air	1	Unit	20,000,000	20,000,000
5	Restorasi Terumbu karang	1	Ha	1,500,000,000	1,500,000,000
6	Pembangunan Penangkaran Penyu	1	Unit	350,000,000	350,000,000
7	Penyediaan Kapal Motor muatan 30 orang	2	Unit	500,000,000	1,000,000,000
8	Pembuatan Website	1	Unit	80,000,000	80,000,000

Sumber: Data diolah

Bagian Keempat

REKOMENDASI PAKET-PAKET

INVESTASI SEMANGKI

Paket Investasi 1

Rincian perhitungan paket ini dapat dilihat di <https://tinyurl.com/4p7tn62d>

- ❖ Payback Period pada 6,59 tahun (6 tahun 7 bulan)
- ❖ Net Present Value (NPV) sebesar Rp3.673.294.287 dengan tingkat diskonto (WACC) sebesar 16,56%
- ❖ Internal Rate of Return (IRR) sebesar 25% (investasi dapat diterima karena $IRR > WACC$)
- ❖ Berdasarkan Benefit Cost Ratio (BCR), proyek dianggap menguntungkan.
- ❖ Break Event Point (BEP) terjadi saat pengunjung sudah mencapai 1970 orang.

Paket Investasi 2

Rincian hitungan paket ini dapat dilihat di <https://tinyurl.com/muarf9j3>

- ❖ Payback Period pada 6,29 tahun (6 tahun 3 bulan)
- ❖ Net Present Value (NPV) sebesar Rp5.768.666.956 dengan tingkat diskonto (WACC) sebesar 16.56%
- ❖ Internal Rate of Return (IRR) sebesar 28% (investasi dapat diterima karena $IRR > WACC$)
- ❖ Berdasarkan Benefit Cost Ratio (BCR), proyek dianggap menguntungkan.
- ❖ Break Event Point (BEP) terjadi saat pengunjung sudah mencapai 1638 orang.

Paket Investasi 3

Rincian hitungan paket ini dapat dilihat di <https://tinyurl.com/2f3w53c6>

- ❖ Payback Period pada 7,24 tahun (7 tahun 2 bulan)
- ❖ Net Present Value (NPV) sebesar Rp2.226.102.142 dengan tingkat diskonto (WACC) sebesar 16.56%
- ❖ Internal Rate of Return (IRR) sebesar 21% (investasi dapat diterima karena $IRR > WACC$)
- ❖ Berdasarkan Benefit Cost Ratio (BCR), proyek dianggap menguntungkan.
- ❖ Break Event Point (BEP) terjadi saat pengunjung sudah mencapai 4941 orang.

Paket Investasi 4

Rincian hitungan paket ini dapat dilihat di <https://tinyurl.com/bdhjcx4x>

- ❖ Payback Period pada 6,80 tahun (6 tahun 9 bulan)
- ❖ Net Present Value (NPV) sebesar Rp4.321.474.811 dengan tingkat diskonto (WACC) sebesar 16.56%
- ❖ Internal Rate of Return (IRR) sebesar 24,34% (investasi dapat diterima karena $IRR > WACC$)
- ❖ Berdasarkan Benefit Cost Ratio (BCR), proyek dianggap menguntungkan.
- ❖ Break Event Point (BEP) terjadi saat pengunjung sudah mencapai 2937 orang.

Paket Investasi 5

Rincian hitungan paket ini dapat dilihat di <https://tinyurl.com/mwp96zz7>

- ❖ Payback Period pada 6,66 tahun (6 tahun 7 bulan)
- ❖ Net Present Value (NPV) sebesar Rp6.129.521.543 dengan tingkat diskonto (WACC) sebesar 16.56%
- ❖ Internal Rate of Return (IRR) sebesar 25,40% (investasi dapat diterima karena $IRR > WACC$)
- ❖ Berdasarkan Benefit Cost Ratio (BCR), proyek dianggap menguntungkan.
- ❖ Break Event Point (BEP) terjadi saat pengunjung sudah mencapai 2171 orang.

Paket Investasi 6A

Rincian hitungan paket ini dapat dilihat di <https://tinyurl.com/5n7t9jav>

- ❖ Payback Period pada 5,04 tahun (5 tahun 1 bulan)
- ❖ Net Present Value (NPV) sebesar Rp8.731.294.287 dengan tingkat diskonto (WACC) sebesar 16.56%
- ❖ Internal Rate of Return (IRR) sebesar 105% (investasi dapat diterima karena $IRR > WACC$)
- ❖ Benefit Cost Ratio (BCR) tidak dapat dihitung karena tidak ada investasi awal.
- ❖ Break Event Point (BEP) terjadi saat pengunjung sudah mencapai 1970 orang.

Catatan untuk Paket 6A:

Paket tanpa melakukan investasi awal ini terlihat lebih menguntungkan dibandingkan paket yang lain yang membutuhkan investasi awal. Namun perlu dicatat bahwa jumlah penjualan paket ini masih diasumsikan sama dengan paket-paket yang lain. Padahal terdapat kemungkinan bahwa penjualan paket dapat lebih rendah karena tidak adanya perbaikan atau tambahan infrastruktur, serta promosi yang lebih sedikit (sebagaimana terdapat pada Asumsi 6B)

Paket Investasi 6B

Rincian hitungan paket ini dapat dilihat di <https://tinyurl.com/2s3j5r5e>

- ❖ Payback Period pada 9,02 tahun (9 tahun 1 bulan)
- ❖ Net Present Value (NPV) sebesar Rp -48.371.524 dengan tingkat diskonto (WACC) sebesar 16.56%
- ❖ Internal Rate of Return (IRR) sebesar 16% (investasi ditolak karena $IRR < WACC$)
- ❖ Benefit Cost Ratio (BCR) tidak dapat dihitung karena tidak ada investasi awal.
- ❖ Break Event Point (BEP) terjadi saat pengunjung sudah mencapai 1970 orang.

Catatan untuk Paket 6B:

Asumsi penjualan paket ini dianggap lebih rendah dibandingkan paket yang lain,

Lampiran 2: Biaya Per Tahun

No	Pengeluaran	Jumlah	Satuan	Biaya Satuan (Rp)	Total Tahunan (Rp)
1	Pekerja Pulau	7	Orang	2.500.000	210.000.000
2	Kebersihan	1	Set	30.000.000	30.000.000
3	Operasional Bangunan :				
	Musala + Tempat Wudu	2	Unit	12.000.000	24.000.000
	Cottage Semangki Besar	3	unit	12.000.000	36.000.000
	Toilet	2	unit	12.000.000	24.000.000
	Camping Ground Semangki Kecil	1	set	7.000.000	7.000.000
	Kios	3	unit	5.000.000	15.000.000
	Aula	1	unit	7.000.000	7.000.000
	Ruang ganti	2	unit	5.000.000	10.000.000
	Gazebo	12	unit	2.000.000	24.000.000
	Gudang	1	unit	5.000.000	5.000.000
	Menara pengawas	1	unit	12.000.000	12.000.000
	Menara dan panel surya	1	unit	36.000.000	36.000.000
	Menara tinggi	1	unit	7.000.000	7.000.000
	Lapangan	1	unit	12.000.000	12.000.000
	Sumur gali dan mesin air	1	unit	7.000.000	7.000.000
	Dermaga	1	unit	25.000.000	25.000.000
	Jembatan	1	unit	30.000.000	30.000.000
	Terumbu karang	1	ha	350.000.000	350.000.000
	Penangkaran Penyu	1	unit	200.000.000	200.000.000
4	Operasional Kapal	2	unit	50.000.000	100.000.000
5	Maintenance Kapal	2	unit	70.000.000	140.000.000
6	Pekerja Awak Kapal	2	orang	2.500.000	60.000.000
7	Biaya Penyusutan Bangunan Aset Awal:				
	Bangunan Gudang Terbuka Semi Permanen	1	unit	15.965.395	15.965.395
	Bangunan Gedung Pertemuan Semi Permanen	1	unit	82.503.880	82.503.880
	Bangunan lain-lain	1	unit	9.822.805	9.822.805
	Toilet/WC Umum Pasar	1	unit	28.766.445	28.766.445
	Gedung Gazebo	1	unit	11.497.058	11.497.058
	Bangunan Kios PKL	1	unit	20.498.245	20.498.245
	Tempat Ibadah Bersejarah Lainnya	1	unit	26.556.229	26.556.229
	Jalan Khusus Perorangan	1	unit	31.043.398	31.043.398
8	Biaya Penyusutan Upgrade Bangunan Awal:				
	Upgrade bangunan kios	3	unit	350.000	1.050.000
	Upgrade bangunan aula	1	unit	750.000	750.000
	Upgrade bangunan musala + tempat wudu Semangki Besar	1	unit	1.000.000	1.000.000
	Upgrade bangunan toilet semangki besar	1	unit	666.667	666.667
	Upgrade bangunan ruang ganti	2	unit	350.000	700.000
	Upgrade bangunan gazebo kecil	12	unit	100.000	1.200.000
	Upgrade bangunan Gudang	1	unit	350.000	350.000

	Upgrade menara pengawas	1	unit	750.000	750.000
	Upgrade menara dan panel surya	1	unit	1.500.000	1.500.000
	Upgrade bangunan menara tinggi	1	unit	350.000	350.000
	Upgrade lapangan Semangki Besar	1	unit	750.000	750.000
	Upgrade sumur gali dan mesin air	1	unit	800.000	800.000
9	Biaya Penyusutan Bangunan Baru:				
	Musala + Tempat Wudu Semangki Kecil	1	unit	5.000.000	5.000.000
	Penyediaan Air (Sumur Gali + Mesin Air)	1	unit	2.000.000	2.000.000
	Toilet Semangki Kecil	1	unit	3.500.000	3.500.000
	Sistem Pembuangan Limbah Sanitasi	1	unit	2.000.000	2.000.000
	Peralatan Camping Semangki Kecil	20	set	428.571	8.571.429
	Lapangan Semangki Kecil	1	unit	1.250.000	1.250.000
	Cottage Semangki Besar	3	unit	10.000.000	30.000.000
	Peralatan Camping Semangki Besar	15	set	428.571	6.428.571
	Dermaga	1	unit	15.000.000	15.000.000
	Jembatan	1	unit	140.000.000	140.000.000
	Kapal	2	unit	25.000.000	50.000.000
10	Website	1	unit	10.000.000	10.000.000

Sumber: Data diolah

Lampiran 3: Asumsi Hitungan WACC

Akun	Besaran
Modal dari Ekuitas	60%
Modal dari Utang	40%
Biaya Ekuitas / Pengembalian yang diharapkan	12%
Utang Perusahaan	30%
Tarif Pajak Perusahaan	22%
WACC	16.56%

Sumber: Data diolah

Rumus:

$$WACC = \left(\frac{E}{V} \times Re\right) + \left(\frac{D}{V} \times Rd \times (1 - T)\right)$$

Dimana: E = Nilai ekuitas (saham) perusahaan, D = Nilai utang perusahaan, V = Total nilai pasar dari ekuitas dan utang, Re = Biaya ekuitas, Rd = Biaya utang, T = Tarif pajak perusahaan.

Lampiran 4: Asumsi Kunjungan Per Tahun Paket 6B

Tahun ke-	Asumsi Kunjungan Minimal	Paket Terjual
0	Investasi Awal	-
1	1x Weekday per 2 Bulan	Paket 50 orang/Malam
2	1x Weekday per Bulan	Paket 50 orang/Malam
3	1x Weekday per Bulan	Paket 50 orang/Malam
4	1x Weekday per Bulan	Paket 100 orang/Malam
5	1x Weekday per Bulan	Paket 100 orang/Malam
6	1x Weekday per Bulan	Paket 150 orang/Malam
7	1x Weekday per Bulan	Paket 150 orang/Malam
8	1x Weekend + 1x Weekday per Bulan	Paket 100 orang/Malam
9	1x Weekend + 1x Weekday per Bulan	Paket 100 orang/Malam
10	1x Weekend + 1x Weekday per Bulan	Paket 150 orang/Malam