



**PEMERINTAH KOTA PADANG**  
**DINAS PENANAMAN MODAL DAN**  
**PELAYANAN TERPADU SATU PINTU**

# **PENYUSUNAN KAJIAN STUDI KELAYAKAN POTENSI INVESTASI**

**Laporan  
Akhir**



**PT. MULTI KARYA INTERPLAN KONSULTAN**  
Komplek Jondul IV Blok NN No. 4 Tabing, Padang 25171

## KATA PENGANTAR

Laporan Akhir merupakan laporan terakhir yang disampaikan berkaitan dengan kegiatan **Jasa Konsultasi Penyusunan Kajian Studi Kelayakan Potensi Investasi**. Kegiatan ini merupakan kerjasama antara **Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Padang** dengan **PT. Multi Karya Interplan Konsultan**.

Laporan ini memuat keseluruhan rangkaian kegiatan yang telah dilakukan dan telah dibahas dalam beberapa kali pertemuan dengan Tim Teknis dan pihak terkait lainnya. Diharapkan laporan ini menjadi salah-satu langkah strategis dalam peningkatan investasi di Kota Padang dan memberikan informasi terhadap kelayakan serta portofolio tingkat kelayakan investasi.

Ucapan terimakasih disampaikan kepada Tim Teknis dan semua pihak yang telah membantu proses pelaksanaan kegiatan **Jasa Konsultasi Penyusunan Kajian Studi Kelayakan Potensi Investasi** ini.

Padang,      November 2019

**PT. MULTI KARYA INTERPLAN KONSULTAN**

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB. I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1-1</b>
1.1 LATAR BELAKANG .....	1-1
1.2 DASAR HUKUM.....	1-2
1.3 MAKSUD DAN TUJUAN .....	1-3
1.4 SASARAN .....	1-3
1.5 RUANG LINGKUP .....	1-3
1.6 KELUARAN .....	1-4
1.7 SISTEMATIKA PENULISAN.....	1-4
<b>BAB. II TINJAUAN TEORITIS DAN KEBIJAKAN .....</b>	<b>2-1</b>
2.1 TINJAUAN TEORITIS .....	2-1
2.1.1 Studi Kelayakan.....	2-1
2.1.2 Studi Kelayakan Bisnis (SKB).....	2-3
2.1.3 Investasi.....	2-11
2.2 TINJAUAN KEBIJAKAN .....	2-13
2.2.1 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.....	2-14
2.2.2 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.....	2-19
2.2.3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataaan.....	2-20

2.2.4	Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah.....	2-22
2.2.5	Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah .....	2-22
2.2.6	Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 18 Tahun 2004 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Kota Padang Tahun 2004-2020.....	2-23
2.2.7	Peraturan Gubernur Sumatera Barat Nomor 21 Tahun 2012 Tentang Pedoman dan Tata Cara Pemanfaatan Tanah Ulayat untuk Penanaman Modal.....	2-25
2.2.8	Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2004 tentang Rencana ... Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Kota Padang Tahun 2004-2020 .....	2-27
2.2.9	Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 3 Tahun 2012 tentang Penanaman Modal .....	2-31
2.2.10	Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 3 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 Tentang RTRW Kota Padang Tahun 2010-2030.....	2-33
2.2.11	Draft Peraturan Daerah Kota tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Padang Tahun 2019-2024 .....	2-44
<b>BAB. III</b>	<b>GAMBARAN UMUM KOTA PADANG .....</b>	<b>3-1</b>
3.1	GAMBARAN KONDISI UMUM DAERAH.....	3-1
3.1.1	Kondisi Fisik Kawasan (SDA) .....	3-1
3.1.2	Kerawanan Terhadap Bencana .....	3-7
3.1.3	Kondisi Demografi Kawasan.....	3-13



3.2	DUKUNGAN SARANA DAN PRASARANA .....	3-16
3.2.1	Jalan .....	3-16
3.2.2	Prasarana Air Bersih .....	3-17
3.2.3	Prasarana Pengelolaan Sampah.....	3-17
3.2.4	Prasarana Pengolahan Air Limbah .....	3-18
3.2.5	Prasarana Energi / Listrik .....	3-19
3.2.6	Prasarana Telekomunikasi .....	3-20
3.2.7	Prasarana Pelabuhan .....	3-20
3.2.8	Prasarana Ekonomi Perdagangan .....	3-20
3.3	POTENSI EKONOMI KOTA PADANG .....	3-21
3.3.1	Sektor Unggulan .....	3-21
3.3.2	Produk dan Komoditas Unggulan .....	3-25
3.4	PERKEMBANGAN EKONOMI MAKRO .....	3-53
3.4.1	Laju Pertumbuhan Ekonomi .....	3-53
3.4.2	Struktur Perekonomian .....	3-53
3.4.3	Keuangan Daerah.....	3-59
3.5	INFLASI / DEFLASI .....	3-61
3.5.1	Inflasi di Kota Padang Menurut Kelompok Pengeluaran .....	3-61
3.5.2	Komoditas Penentu Inflasi dan Deflasi .....	3-62
3.5.3	Andil Kelompok Pengeluaran Pada Inflasi / Deflasi.....	3-63
<b>BAB. IV</b>	<b>PENDEKATAN DAN METODOLOGI .....</b>	<b>4-1</b>
4.1	PENDEKATAN PELAKSANAAN KEGIATAN.....	4-1
4.1.1	Pendekatan Kebijakan .....	4-1
4.2	METODOLOGI PELAKSANAAN KEGIATAN .....	4-15
<b>BAB. V</b>	<b>ANALISIS KELAYAKAN .....</b>	<b>5-1</b>
5.1	EKS GEDUNG BAGINDO AZIS CHAN .....	5-1
5.1.1	Pemilihan Bidang Usaha Untuk Eks Gedung Bagindo Aziz Chan .....	5-1

5.1.2	Analisis Aspek Teknis .....	5-9
5.1.3	Analisis Pemasaran.....	5-12
5.1.4	Analisis Aspek Manajemen dan Organisasi .....	5-16
5.1.5	Analisis Aspek Lingkungan .....	5-18
5.1.6	Analisis Aspek Keuangan .....	5-18
5.1.7	Analisis Investasi, Modal Kerja dan Kelayakan Usaha Pendirian Hotel.....	5-20
5.2	EKS KANTOR DINAS KESEHATAN KOTA (DKK) .....	5-23
5.2.1	Pemilihan Bidang Usaha Untuk Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK).....	5-23
5.2.2	Analisis Aspek Teknis .....	5-30
5.2.3	Analisis Aspek Pemasaran .....	5-33
5.2.4	Analisis Aspek Manajemen dan Organisasi .....	5-35
5.2.5	Analisis Aspek Lingkungan .....	5-36
5.2.6	Analisis Kebutuhan Investasi Modal Kerja dan Kelayakan Usaha Pendirian Hotel Bintang 3 dan Penyewaan Parkir .....	5-37
5.3	OBJEK WISATA PASIR JAMBAK .....	5-40
5.3.1	Pemilihan Bidang Usaha Untuk Objek Wisata Pantai Pasir Jambak.....	5-40
5.3.2	Analisis Aspek Teknis .....	5-47
5.3.3	Analisis Aspek Pemasaran .....	5-49
5.3.4	Analisis Aspek Manajemen dan Organisasi .....	5-51
5.3.5	Analisis Aspek Lingkungan .....	5-51
5.3.6	Analisis Kebutuhan Investasi, Modal Kerja Atraksi Wisata dan Kuliner Arena Wisata (Resto).....	5-53
5.4	KAWASAN WILAYAH TERPADU (KWT) GUNUNG PADANG : BUKIT GADO-GADO .....	5-55
5.4.1	Pemilihan Bidang Usaha Untuk KWT Gunung Padang (Pantai Aie Manis, Bukit Gado-gado, Pantai Padang dan sekitarnya ..	5-55
5.4.2	Analisis Aspek Teknis .....	5-60

5.4.3	Analisis Aspek Pemasaran .....	5-62
5.4.4	Analisis Aspek Manajemen dan Organisasi .....	5-63
5.4.5	Analisis Aspek Lingkungan .....	5-64
5.4.6	Analisis Kebutuhan Investasi, Modal Kerja dan Kelayakan Usaha Kereta Gantung.....	5-64
5.5	KERJASAMA INVESTASI.....	5-66
5.6	ANALISIS RESIKO .....	5-72

**BAB. VI PENILAIAN PERSEPSI STAKEHOLDERS STUDI KELAYAKAN**

	<b>PELUANG INVESTASI DI KOTA PADANG .....</b>	<b>6-1</b>
6.1	PENILAIAN PERSEPSI PUBLIK TERHADAP EMPAT LOKASI PELUANG INVESTASI DI KOTA PADANG .....	6-1
6.1.1	Asosiasi Profesi.....	6-3
6.1.2	Investor Berinvestasi di Kota Padang .....	6-12
6.1.3	Organisasi Perangkat Daerah Kota Padang.....	6-20
6.1.4	Masyarakat .....	6-30
6.1.5	Kepala Daerah .....	6-41
6.2	IDENTIFIKASI KEKUATAN, KELEMAHAN, PELUANG DAN ANCAMAN EMPAT LOKASI PELUANG INVESTASI DI KOTA PADANG.	6-51
6.2.1	Identifikasi Kekuatan Pada Empat Lokasi Potensi Peluang Investasi Kota Padang .....	6-52
6.2.2	Identifikasi Kelemahan Pada Empat Lokasi Potensi Peluang Investasi Kota Padang .....	6-53
6.2.3	Identifikasi Peluang Pada Empat Lokasi Potensi Peluang Investasi Kota Padang .....	6-54
6.2.4	Identifikasi Ancaman Pada Empat Lokasi Potensi Peluang Investasi Kota Padang .....	6-55
6.3	ANALISIS SWOT EMPAT LOKASI PELUANG INVESTASI DI KOTA PADANG.....	6-56
6.3.1	Analisis Matriks EFAS ( <i>External Strategic Factors</i> ) .....	6-56

6.3.2	Analisis Matriks IFAS ( <i>Internal Strategic Factors</i> ) .....	6-60
<b>BAB. VII</b>	<b>KESIMPULAN DAN REKOMENDASI</b> .....	<b>7-1</b>
7.1	KESIMPULAN .....	7-1
7.2	REKOMENDASI.....	7-3



## DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	Luas Wilayah Administrasi dan Jumlah Kelurahan Menurut Kecamatan di Kota Padang Tahun 2018 .....	3-2
Tabel 3.2	Jenis Penggunaan Lahan Kota Padang, 2015-2018 .....	3-6
Tabel 3.3	Karakteristik Kebencanaan Kota Padang.....	3-10
Tabel 3.4	Jumlah Penduduk dan Kepadatan Menurut Kecamatan Tahun 2018	3-13
Tabel 3.5	Jumlah Penduduk Berumur 15 Tahun ke Atas Menurut Jenis Kegiatan Selama Seminggu Yang Lalu dan Jenis Kelamin di Kota Padang 2018 .....	3-14
Tabel 3.6	Jumlah Penduduk Berumur 15 Tahun Ke Atas yang Bekerja Selama Seminggu Yang Lalu Menurut Lapangan Pekerjaan Utama dan Jenis Kelamin di Kota Padang, 2018 .....	3-14
Tabel 3.7	Jumlah Pencari Kerja Terdaftar Menurut Pendidikan Tertinggi Yang Ditamatkan dan Jenis Kelamin di Kota Padang, 2018 .....	3-15
Tabel 3.8	Jumlah Pencari Kerja Yang Telah Ditempatkan Menurut Tingkat Pendidikan dan Jenis Kelamin di Kota Padang, 2018.....	3-15
Tabel 3.9	Panjang Jalan Menurut Jenis Permukaan dan Status di Kota Padang Tahun 2018.....	3-16
Tabel 3.10	Panjang Jalan Menurut Fungsi dan Kondisi Permukaan di Kota Padang Tahun 2018.....	3-16
Tabel 3.11	Perkembangan Produksi & Kehilangan Air PDAM Kota Padang 2009-2018 .....	3-17
Tabel 3.12	Jumlah Jaringan Distribusi dan Jaringan Kabel di Kota Padang, 2017/2018 .....	3-19
Tabel 3.13	Jumlah Sarana Perdagangan Menurut Jenisnya di Kota Padang Tahun 2013-2018.....	3-21
Tabel 3.14	Perkembangan Luas Lahan Sawah Menurut Kecamatan Tahun 2010-2018.....	3-22

Tabel 3.15	Jumlah Perusahaan Perdagangan Menurut Skala Usaha Tahun 2006-2018 .....	3-24
Tabel 3.16	Populasi Ternak Menurut Kecamatan dan Jenis Ternak di Kota Padang, 2017 .....	3-26
Tabel 3.17	Produksi Daging Ternak Menurut Kecamatan dan Jenis Ternak Di Kota Padang, 2018 .....	3-26
Tabel 3.18	Jumlah Produksi dan Nilai Ikan Menurut Jenis Ikan di Kota Padang, 2018.....	3-27
Tabel 3.19	Perkembangan Produksi Perikanan dan Perkembangan Jumlah Nelayan di Kota Padang Tahun 2008-2018 .....	3-28
Tabel 3.20	Volume dan Nilai Ekspor Sumatera Barat Melalui Pelabuhan Padang Menurut Golongan Barang, Tahun 2006-2018 .....	3-28
Tabel 3.21	Volume Impor Sumatera Barat Melalui Pelabuhan Padang Menurut Golongan Braang, Tahun 2006-2018 .....	3-29
Tabel 3.22	Neraca Perdagangan Sumatera Barat Melalui Pelabuhan Kota Padang, Tahun 2006-2017 .....	3-30
Tabel 3.23	Komoditi Industri Unggulan Kota Padang, 2015-2018 .....	3-31
Tabel 3.24	Daftar Potensi Daya Tarik Wisata Alam Kota Padang .....	3-34
Tabel 3.25	Tingkat Hunian Kamar, Rata-Rata Lama Menginap dan Jumlah Tamu Hotel Kota Padang Tahun 2018 .....	3-52
Tabel 3.26	Laju Pertumbuhan Ekonomi (LPE) Kota Padang Tahun 2010-2018...	3-53
Tabel 3.27	Distribusi Persentase PDRB Kota Padang Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha Tahun 2014-2018 .....	3-54
Tabel 3.28	PDRB Kota Padang Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha Tahun 2014-2018 .....	3-55
Tabel 3.29	PDRB Kota Padang Atas Dasar Harga Konstan Tahun 2010 Menurut Lapangan Usaha Tahun 2014-2018 .....	3-56
Tabel 3.30	Laju Pertumbuhan PDRB Menurut Lapangan Usaha, 2014-2018 .....	3-57
Tabel 3.31	Anggaran dan Realisasi Pendapatan Pemerintah Kota Padang Menurut Jenis Pendapatan, 2019 .....	3-59

Tabel 3.32	Anggaran dan Realisasi Belanja Pemerintah Kota Padang Menurut Jenis Belanja, 2018 .....	3-60
Tabel 3.33	Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Daerah Menurut Sumber di Kota Padang, 2018 .....	3-61
Tabel 3.34	Inflasi Kota Padang Juli 2019, Tahun Kalender 2019, dan Year on Year Menurut Kelompok Pengeluaran.....	3-62
Tabel 3.35	Beberapa Komoditas Penyumbang Inflasi Kota Padang Juli 2019 ...	3-63
Tabel 3.36	Beberapa Komoditas Penyumbang Deflasi Kota Padang Juli 2019..	3-63
Tabel 3.37	Andil / Sumbangan Kelompok Pengeluaran Terhadap Inflasi Kota Padang Juli 2019.....	3-64
Tabel 4.1	Skor Penilaian .....	4-28
Tabel 4.2	Contoh Kuisisioner Matriks .....	4-29
Tabel 4.3	Contoh Kuisisioner Semantik Difrensial.....	4-29
Tabel 4.4	Model Matriks Kriteria .....	4-29
Tabel 4.5	Model Matriks Subkriteria .....	4-30
Tabel 5.1	Prioritas Kriteria Dalam Pemilihan Bidang Usaha atau Investasi Untuk Eks Gedung Bagindo Aziz Chan .....	5-6
Tabel 5.2	Prioritas Bidang Usaha atau Investasi Hotel, Rumah Sakit dan Penyewaan Kantor Eks Gedung Bagindo Aziz Chan.....	5-6
Tabel 5.3	Klasifikasi Hotel di Kota Padang, 2012-2018 .....	5-13
Tabel 5.4	Jumlah Wisatawan Mancanegara dan Domestik di Kota Padang, 2011-2018.....	5-14
Tabel 5.5	Tingkat Hunian Kamar .....	5-15
Tabel 5.6	Proyeksi Kebutuhan Investasi Hotel .....	5-21
Tabel 5.7	Modal Kerja Awal Pendirian Hotel.....	5-21
Tabel 5.8	Kriteria Kelayakan Usaha Hotel .....	5-22
Tabel 5.9	Prioritas Kriteria Dalam Pemilhan Bidang Usaha atau Investasi Untuk Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK).....	5-26
Tabel 5.10	Prioritas Bidang Usaha atau Investasi Hotel, Rumah Sakit dan Penyewaan Kantor Eks Dinas Kesehatan Kota (DKK).....	5-27

Tabel 5.11	Luas Tanah Berdasarkan BPKAD .....	5-30
Tabel 5.12	Jumlah dan Komposisi Penduduk Kota Padang 2015-2018 .....	5-34
Tabel 5.13	Jumlah Kendaraan di Kota Padang.....	5-35
Tabel 5.14	Proyeksi Kebutuhan Investasi Hotel Bintang 3 dan Penyewaan Parkir .....	5-37
Tabel 5.15	Proyeksi Biaya Operasional Hotel Bintang 3 dan Penyewaan Parkir	5-38
Tabel 5.16	Kriteria Kelayakan Usaha Hotel Bintang 3 dan Penyewaan Parkir ...	5-39
Tabel 5.17	Prioritas Kriteria Dalam Pemilihan Bidang Usaha atau Investasi Untuk Objek Wisata Pasir Jambak.....	5-43
Tabel 5.18	Prioritas Bidang Usaha atau Investasi Resto, Hotel dan Atraksi Pariwisata untuk Lokasi Objek Wisata Pasir Jambak.....	5-43
Tabel 5.19	Proyeksi Kebutuhan Investasi Atraksi Wisata dan Kuliner Arena Wisata (Resto) .....	5-53
Tabel 5.20	Proyeksi Biaya Operasional Resto Atraksi Wisata dan Kuliner Arena Wisata (Resto) .....	5-53
Tabel 5.21	Kriteria Kelayakan Usaha Atraksi Wisata dan Kuliner Arena Wisata (Resto) .....	5-54
Tabel 5.22	Prioritas Kriteria Dalam Pemilihan Bidang Usaha atau Investasi Untuk Bukit Gado-Gado .....	5-58
Tabel 5.23	Prioritas Bidang Usaha atau Investasi Resto, Hotel dan Atraksi Pariwisata untuk Lokasi Bukit Gado-Gado .....	5-28
Tabel 5.24	Proyeksi Kebutuhan Investasi Kereta Gantung .....	5-64
Tabel 5.25	Proyeksi Biaya Operasional Kereta Gantung .....	5-65
Tabel 5.26	Kriteria Kelayakan Usaha Kereta Gantung.....	5-65
Tabel 5.27	Tahapan Kerja sama pada Perpres 38 Tahun 2015.....	5-69
Tabel 5.28	Sumber, Jenis dan Antisipasi/Pencegahan Risiko Pembangunan Hotel di Eks Bagindo Azis Chan.....	5-72
Tabel 5.29	Sumber, Jenis dan Antisipasi/Pencegahan Risiko Pembangunan Hotel dan Penyewaan Sarana Parkir di Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK) Padang.....	5-76



Tabel 5.30	Sumber, Jenis dan Antisipasi/Pencegahan Risiko Pembangunan Wahana Atraksi, Resto dan Café di Pantai Pasir Jambak .....	5-80
Tabel 5.31	Sumber, Jenis dan Antisipasi/Pencegahan Risiko Pembangunan Kereta Gantung .....	5-84
Tabel 6.1	Responden Terpilih Kajian Studi Kelayakan Peluang Investasi Kota Padang .....	6-2
Tabel 6.2	Rekapitulasi Penilaian Asosiasi Profesi Berdasarkan Indikator Penilaian .....	6-3
Tabel 6.3	Rekapitulasi Penilaian Investor Yang Berinvestasi di Kota Padang Berdasarkan Indikator Penilaian.....	6-13
Tabel 6.4	Rekapitulasi Penilaian OPD Kota Padang Terhadap Empat Lokasi Peluang Investasi Berdasarkan Indikator Penilaian.....	6-21
Tabel 6.5	Rekapitulasi Penilaian Masyarakat Terhadap Empat Lokasi Peluang Investasi Berdasarkan Indikator Penilaian .....	6-31
Tabel 6.6	Rekapitulasi Penilaian Kepala Daerah Terhadap Empat Lokasi Peluang Investasi Berdasarkan Indikator Penilaian.....	6-41
Tabel 6.7	EFAS Empat Lokasi Peluang Investasi di Kota Padang.....	6-57
Tabel 6.8	IFAS Empat Lokasi Peluang Investasi di Kota Padang.....	6-61

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Peta Rencana Struktur Ruang Kota Padang .....	2-39
Gambar 2.2	Peta Rencana Pola Ruang Kota Padang .....	2-41
Gambar 2.3	Peta Kawasan Strategis Kota Padang .....	2-43
Gambar 3.1	Peta Administrasi Kota Padang.....	3-3
Gambar 3.2	Perkembangan Inflasi Umum Kota Padang 2017-2019 .....	3-64
Gambar 4.1	Keterlibatan Pelaku Pembangunan dalam Penyusunan Rencana .	4-13
Gambar 4.2	Tahapan Analisis Kelayakan Potensi Investasi Kota Padang.....	4-17
Gambar 4.3	Siklus Kebijakan dan Fokus Kebijakan Investasi Kota Padang .....	4-19
Gambar 4.4	Peta Positioning Lokasi .....	4-21
Gambar 4.5	Penentuan Proyeksi dan Target Pasar.....	4-22
Gambar 4.6	Rantai Pepraduan 4P Pemasaran.....	4-23
Gambar 4.7	Contoh Pohon Hirarki AHP .....	4-27
Gambar 4.8	Diagram Analisis SWOT .....	4-35
Gambar 4.9	Matriks Analisis SWOT .....	4-36
Gambar 4.10	Alur Analisis Aspek Sosial – Ekonomi.....	4-42
Gambar 4.11	Diagram Alir Analisis Lingkungan.....	4-43
Gambar 4.12	Bagan Alir Pendekatan Pelaksanaan Kegiatan Studi Kelayakan Potensi Investasi Kota Padang.....	4-44
Gambar 5.1	Peta Penggunaan Lahan Eks Bagindo Azis Chan .....	5-2
Gambar 5.2	Dokumentasi Penggunaan Lahan Eksisting Lokasi Eks Bagindo Azis Chan dan Kawasan Sekitar .....	5-3
Gambar 5.3	Ilustrasi Hotel Bintang 5 .....	5-8
Gambar 5.4	Lahan Eks Gedung Bagindo Aziz Chan.....	5-11
Gambar 5.5	Grafik Jumlah Hotel di Kota Padang Tahun 2012-2018.....	5-13
Gambar 5.6	Jumlah Wisatawan di Kota Padang Tahun 2011-2018.....	5-14
Gambar 5.7	Peta Penggunaan Lahan Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK) Padang.....	5-24

Gambar 5.8	Dokumentasi Penggunaan Lahan Eksisting Lokasi Eks Dinas Kesehatan Kota (DKK) dan Kawasan Sekitarnya .....	5-25
Gambar 5.9	Lahan Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK) .....	5-31
Gambar 5.10	Ilustrasi Hotel dengan Sarana Parkir .....	5-32
Gambar 5.11	Peta Penggunaan Lahan eksisting Pasir Jambak.....	5-41
Gambar 5.12	Dokumentasi Penggunaan Lahan Eksisting Lokasi Pasir Jambak dan Kawasan Sekitar.....	5-42
Gambar 5.13	Tampak Seluncuran Waterboom .....	5-45
Gambar 5.14	Tampek Kolam Ombak Waterboom .....	5-45
Gambar 5.15	Ilustrasi Resto dan Cafe .....	5-46
Gambar 5.16	Ilustrasi Sepak Bola Pantai .....	5-46
Gambar 5.17	Objek Wisata Pasir Jambak .....	5-47
Gambar 5.18	Peta Penggunaan Lahan Eksisting Kawasan Wilayah Terpadu Gunung Padang.....	5-56
Gambar 5.19	Dokumentasi Penggunaan Lahan Eksisting Bukit Gado-gado dan Kawasan Sekitar.....	5-57
Gambar 5.20	Ilustrasi Kereta Gantung.....	5-59
Gambar 5.21	Jalan Setapak Bukit Gado-gado .....	5-61
Gambar 5.22	Penggunaan Sekema KPBU.....	5-71
Gambar 5.23	Pola Pembiayaan Investasi Empat Lokasi Kota Padang .....	5-71

# BAB 1 PENDAHULUAN

## 1.1. LATAR BELAKANG

Pembangunan di Kota Padang dilaksanakan secara menyeluruh dan berkelanjutan, menyangkut aspek perekonomian, infrastruktur, sosial budaya dan aspek-aspek lainnya yang berperan dalam menciptakan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat di Kota Padang. Hal tersebut sejalan dengan Visi pemerintahan Kota Padang tahun 2019-2024 yang tertuang dalam RPJMD, yakni “Mewujudkan Masyarakat Kota Padang yang Madani Berbasis Pendidikan, Perdagangan, dan Pariwisata Unggul Serta Berdaya Saing”. Kebijakan pembangunan daerah Kota Padang tertuang dalam RPJMD 2019-2024.

Kota Padang yang terletak di Pantai Barat Sumatera, mempunyai posisi strategis dan merupakan Ibukota Provinsi Sumatera Barat. Sektor penggerak pembangunan ekonomi antara lain perdagangan, jasa dan pariwisata. Sektor-sektor tersebut menjanjikan potensi komersil yang besar.

Berdasarkan kondisi dan potensi yang ada, peluang penanaman modal di Kota Padang baik untuk investor asing maupun nasional masih terbuka luas. Dalam rangka meningkatkan daya tarik berinvestasi Pemerintah Kota Padang terus berupaya pemberian insentif dan kemudahan bagi penanaman modal serta menyiapkan kebijakan dan penguatan kelembagaan di Bidang Penanaman Modal.

Lebih lanjut untuk menarik Penanaman Modal Asing dan Penanaman Modal Dalam Negeri ke Kota Padang perlu dilakukan studi kelayakan peluang investasi. Lokasi penanaman modal yang tersedia berada dipusat kota maupun tempat objek wisata, yang kepemilikan lahan milik Pemerintah Kota Padang maupun masyarakat.

Objek penyusunan kajian studi kelayakan potensi investasi antara lain : 1) Kawasan wilayah Terpadu (KWT) Gunung Padang: Bukit Gado-Gado, 2) Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, 3) Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan 4) Objek Wisata Pasie Jambak

Atas hal tersebut, maka diperlukan adanya kegiatan dalam bentuk kajian Studi kelayakan Potensi Investasi Kota Padang.



## 1.2. DASAR HUKUM

Dasar hukum pelaksanaan Kegiatan Studi Kelayakan Potensi Investasi Tahun 2019 sebagai berikut :

1. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal;
2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
3. Undang-Undang 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataaan;
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
5. Peraturan Kementerian Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
6. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 18 Tahun 2004 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Kota Padang Tahun 2004-2020 dan yang telah diubah dengan Perda Kota Padang No. 8 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Perda Kota Padang No. 18 Tahun 2004 tentang RPJD Tahun 2004-2020;
7. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 3 Tahun 2012 tentang Penanaman Modal;
8. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 10 Tahun 2018 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kota Padang Tahun Anggaran 2019;
9. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 3 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 Tentang RTRW Kota Padang Tahun 2010-2030;
10. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 6 Tahun 2019 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Padang Tahun 2019-2024;
11. Peraturan Walikota Padang Nomor 83 Tahun 2018 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kota Padang Tahun Anggaran 2019;
12. RKA Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Tahun 2019, Kegiatan Studi Kelayakan Potensi InvestasiPerekonomian nomor rekening 1.02.12.1.02.12.01.17.10.

### **1.3. MAKSUD DAN TUJUAN**

#### **A. Maksud :**

Maksud dari kegiatan ini adalah:

1. Studi kelayakan potensi investasi adalah untuk mengetahui dan menganalisis kelayakan KWT Gunung Padang: Bukit Gado-Gado, Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan Objek Wisata Pasie Jambak;
2. Mengkaji secara komprehensif kelayakan KWT Gunung Padang: Bukit Gado-Gado, Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan Objek Wisata Pasie Jambak.

#### **B. Tujuan :**

Tujuan dari kegiatan ini sebagai berikut:

1. Tersusunnya suatu studi kelayakan investasi KWT Gunung Padang: Bukit Gado-Gado, Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan Objek Wisata Pasie Jambak;
2. Teridentifikasi kebutuhan sarana dan prasarana;
3. Teridentifikasi kebutuhan pembiayaan (investasi) dan pola/skema investasi.

### **1.4. SASARAN**

Beberapa sasaran pokok yang ingin dicapai dalam penyusunan kegiatan Studi Kelayakan Potensi Investasi Kota Padang adalah tersedianya data dan informasi yang dibutuhkan oleh calon investor tentang kelayakan potensi investasi KWT Gunung Padang: Bukit Gado-Gado, Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan Objek Wisata Pasie Jambak sesuai keinginan investor.

### **1.5. RUANG LINGKUP**

Penyusunan Studi Kelayakan Potensi Investasi dipandang sebagai langkah strategis peningkatan investasi di Kota Padang dan memberikan informasi terhadap kelayakan serta portofolio tingkat kelayakan investasi.

Pendekatan yang dilakukan dalam pelaksanaan kegiatan Studi Kelayakan Potensi Investasi sebagai berikut :

1. Melakukan kajian aspek teknis (lokasi, fasilitas dan infrastruktur penunjang);
2. Melakukan kajian aspek pemasaran;
3. Melakukan kajian aspek sosial budaya;
4. Melakukan kajian aspek ekonomi dan finansial.

Metode analisis untuk mendapatkan rencana berdasarkan tingkat kelayakan masing-masing aspek, rekomendasi yang dihasilkan bagi peningkatan investasi di Kota Padang antara lain :

1. Analisis aspek teknis;
2. Aspek Pasar
3. Analisis aspek lingkungan;
4. Analisis aspek kebutuhan investasi; dan
5. Analisis aspek resiko.

## **1.6. KELUARAN**

Keluaran yang diharapkan dari pelaksanaan kegiatan ini adalah Tersedianya Dokumen Studi Kelayakan Potensi Investasi : 1) Kawasan Wilayah Terpadu (KWT) Gunung Padang: Bukit Gado-Gado; 2) Eks Gedung Bagindo Aziz Chan : 7515 m<sup>2</sup>; 3) Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK) : 3050 m<sup>2</sup>; 4) Objek Wisata Pasie Jambak sebagai berikut :

1. Buku Akhir : 10 buku
2. Ringkasan Laporan Eksekutif : 10 buku
3. Dokumen Laporan dalam bentuk flashdisk : 40 pcs dan external HD : 1 pcs.

## **1.7. SISTEMATIKA PENULISAN**

Laporan Akhir kegiatan Studi Kelayakan Potensi Investasi Kota Padang ini disajikan dengan sistematika sebagai berikut :

Bab 1 : Pendahuluan

Bab ini menguraikan tentang pemahaman terhadap kegiatan berdasarkan Kerangka Acuan Kerja yang diberikan oleh Pemberi Tugas. Uraian dalam

Bab ini akan menjadi arahan dan sekaligus batasan bagi Konsultan dalam melaksanakan kegiatan. Bab ini menguraikan mengenai latar belakang kegiatan, tujuan pelaksanaan kegiatan, ruang lingkup kegiatan yang terdiri dari lingkup wilayah studi dan lingkup kegiatan serta sistematika pembahasan.

Bab 2 : Tinjauan Teoritis dan Kebijakan

Bab ini menguraikan hal-hal yang berkaitan dengan potensi investasi serta kebijakan atau perundang-undangan yang terkait langsung maupun tidak langsung dengan dengan kegiatan Studi Kelayakan Potensi Investasi di Kota Padang.

Bab 3 : Gambaran Umum Kota Padang

Bab ini menguraikan gambaran umum Kota Padang, khususnya terhadap aspek-aspek yang terkait langsung maupun tidak langsung dengan pengembangan penanaman modal. Uraian gambaran umum disusun berdasarkan data awal yang ada, dan akan dimutakhirkan setelah proses pengumpulan data dilakukan.

Bab 4 : Metodologi dan Pendekatan

Bab ini menjelaskan metodologi pelaksanaan yang akan digunakan dalam pelaksanaan kegiatan ini sesuai dengan maksud, tujuan, ruang lingkup dan keluaran yang ditentukan dalam Kerangka Acuan Kerja.

Bab 5 : Analisa Kelayakan

Bab ini menjelaskan mengenai **kelayakan usaha terkait dengan Potensi Investasi** di Kota Padang yakni: 1) Kawasan Wilayah Terpadu (KWT) Gunung Padang: Bukit Gado-Gado; 2) Eks Gedung Bagindo Aziz Chan : 7515 m<sup>2</sup>; 3) Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK) : 3050 m<sup>2</sup>; 4) Objek Wisata Pasie Jambak.

Bab 6 : Penilaian Persepsi Stakeholder Studi Kelayakan Peluang Investasi di Kota Padang



Bab ini menjelaskan mengenai persepsi para stakeholder atas pandangannya tentang 4 (empat) lokasi peluang investasi di Kota Padang dengan indikator-indikator seperti: faktor kelembagaan, sosial politik, ekonomi daerah, tenaga kerja, dan infrastruktur.

**Bab 7 : Kesimpulan dan Rekomendasi**

Bab ini menjelaskan mengenai kesimpulan dari kajian studi kelayakan potensi investasi ini dan rekomendasi yang diusulkan bagi stakeholder terkait dengan kegiatan ini.

## **BAB 2** TINJAUAN TEORITIS DAN KEBIJAKAN

### **2.1. TINJAUAN TEORITIS**

#### **2.1.1. Studi Kelayakan**

##### **a. Pengertian**

Pengertian studi kelayakan proyek adalah penelitian yang menyangkut berbagai aspek, baik aspek hukum, sosial ekonomi dan budaya, aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis dan teknologi sampai dengan aspek manajemen dan keuangannya, dimana semuanya digunakan untuk dasar penelitian studi kelayakan dan hasilnya digunakan untuk mengambil keputusan apakah suatu kegiatan dapat dikerjakan atau ditunda dan bahkan tidak dijalankan.

##### **b. Ruang Lingkup**

Aspek yang terdapat pada studi kelayakan kegiatan yang terdiri dari berbagai aspek yang sudah disebutkan di atas antara lain :

##### **Aspek Sosial Ekonomi dan Budaya**

Berkaitan dengan dampak yang diberikan kepada masyarakat karena adanya suatu kegiatan tersebut :

##### **(a) Dari sisi budaya**

Mengkaji tentang dampak kegiatan terhadap kehidupan masyarakat setempat, kebiasaan adat setempat.

##### **(b) Dari sisi ekonomi**

Apakah kegiatan dapat mengubah atau justru mengurangi *income* perkapita penduduk setempat, seperti seberapa besar tingkat pendapatan perkapita penduduk, pendapatan nasional atau upah rata-rata tenaga kerja setempat atau UMR, dll.

##### **(c) Dari sisi sosial**

Apakah dengan adanya kegiatan, lokasi/kawasan sekitarnya menjadi semakin ramai, lalu-lintas semakin lancar, adanya jalur komunikasi, penerangan listrik dan lainnya, pendidikan masyarakat setempat.

Untuk mendapatkan itu semua dengan cara wawancara, kuesioner, dokumen, dll. Untuk melihat apakah suatu kegiatan layak atau tidak dilakukan dengan membandingkan keinginan investor atau pihak yang terkait dengan sumber data yang terkumpul.

### **Aspek Pasar dan Pemasaran**

Berkaitan dengan adanya peluang pasar untuk suatu produk yang akan ditawarkan oleh kegiatan tersebut :

- (a) Potensi pasar
- (b) Jumlah konsumen potensial, konsumen yang mempunyai keinginan atau hasrat untuk membeli.

Berkaitan dengan perkembangan/pertumbuhan penduduk :

- (a) Daya beli, kemampuan konsumen dalam rangka membeli barang mencakup tentang perilaku, kebiasaan, preferensi konsumen, kecenderungan permintaan masa lalu, dll.
- (b) Pemasaran, menyangkut tentang strategi yang digunakan untuk meraih sebagian pasar potensial atau peluang pasar atau seberapa besar pengaruh strategi tersebut dalam meraih besarnya *market share*.

### **Aspek Teknis dan Teknologi**

Berkaitan dengan pemilihan lokasi kegiatan, jenis mesin, atau per-alatan lainnya yang sesuai dengan kapasitas produksi, *lay-out*, dan pemilihan teknologi yang sesuai.

### **Aspek Manajemen**

Berkaitan dengan manajemen pembangunan dan operasionalnya.

### **Aspek Keuangan**

Berkaitan dengan sumber dana yang akan diperoleh dan proyeksi pengembaliannya dengan tingkat biaya modal dan sumber dana yang dibutuhkan.

### 2.1.2. Studi Kelayakan Bisnis (SKB)

Studi Kelayakan Bisnis (SKB) dilakukan dalam 2 (dua) sudut pandang, yaitu:

- a. Sudut pandang manfaat usaha.
- b. Sudut pandang manfaat ekonomi.

Dari sudut pandang manfaat usaha (bisnis), penelitian dilakukan untuk menilai layak tidaknya suatu kegiatan usaha dilakukan dilihat dari kemungkinan keuntungan (profit) yang mungkin diperoleh. Sedangkan dari sudut pandang manfaat ekonomi, penelitian dilakukan dengan memperkirakan seberapa besar terserapnya tenaga kerja, seberapa optimal sumberdaya alam dapat dimanfaatkan, dan kemungkinan terbukanya peluang usaha lain.

Manfaat yang ditimbulkan dengan adanya Studi Kelayakan Bisnis (SKB) adalah :

a. Finansial

Bisnis yang akan dilakukan sangat menguntungkan bagi pelaku usaha dibanding resiko yang timbul.

b. Ekonomi Daerah

Bisnis yang akan dijalankan mampu menunjukkan manfaat makro bagi daerah, yang ditunjukkan dengan meningkatnya penyerapan tenaga kerja, meningkatnya pendapatan daerah, dll.

c. Sosial

Masyarakat akan merasakan manfaat dari kegiatan usaha yang akan dilakukan.

Faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat kedalaman sebuah penelitian adalah :

a. Besar Kecilnya Dana

Semakin besar dana yang akan diinvestasikan, maka akan semakin dalam penelitian dilakukan.

b. Ketidakpastian Usaha yang akan dilakukan

Yang dimaksud adalah semakin sulit kita memprediksi hal-hal dimasa datang menyangkut kebutuhan usaha yang dilakukan, maka semakin dalam penelitian dilakukan.

c. Kompleksitas Variabel yang mempengaruhi

Semakin banyak variabel yang mempengaruhi, maka makin dalam penelitian dilakukan.

Studi Kelayakan diperlukan oleh :

- a. Pengusaha : Untuk mengetahui layak atau tidak dilaksanakannya kegiatan usaha dengan orientasi bisnis/keuntungan.
- b. Investor : Untuk mempelajari prospek yang ditawarkan dengan mempertimbangkan *Return vs Risk*, sebelum dana ditanamkan.
- c. Kreditur : Untuk mempelajari aliran kas, apakah dapat mengembalikan pinjaman, bonafiditas serta jaminan.
- d. Pemerintah : Dari rencana bisnis yang dipaparkan, adakah kontribusi bagi perekonomian daerah, penyerapan tenaga kerja, aliran devisa, dan pajak potensial.
- e. Masyarakat : Meninjau akibat/dampak usaha yang akan didirikan, apakah menimbulkan peluang usaha baru atau berdampak negatif.

Studi Kelayakan Bisnis (SKB) mencakup 2 (dua) kegiatan pokok, yaitu :

- a. **Identifikasi Peluang**; yaitu untuk memberikan gambaran peluang, apa, siapa sasaran produk, bagaimana operasionalnya.

Data dan informasi yang dibutuhkan untuk melakukan identifikasi peluang adalah :

- 1) Data Impor : Peluang untuk produk yang sama masih meningkat?
- 2) Data SDA : Apakah cukup tersedia dengan kualitas baik untuk dijadikan produk yang dapat memenuhi kebutuhan konsumen?
- 3) Data Tenaga Kerja : Cukupkah tenaga kerja yang ada, atau tersedia banyak dengan kualitas tertentu dan dengan biaya relatif murah?
- 4) Output Industri : Output suatu industri yang sedang berkembang, dikaitkan dengan kebutuhan bahan baku yang tersedia, memungkinkan utk suplai atau budidaya
- 5) Lain-Lain : Mempelajari rencana pembangunan pemerintah, atau melakukan pengamatan di negara lain

b. **Pengkajian Aspek** terkait; mengkaji beberapa aspek pokok, yaitu :

- 1) Kajian Aspek Pasar dan Pemasaran : Melihat perkembangan produk/ bisnis yang dituju apakah masih ada peluang, data permintaan dan penawaran, bagaimana strategi yang akan diterapkan.
- 2) Kajian Aspek Teknis dan Teknologi : menyangkut faktor utama (lokasi usaha, bahan baku, sarana dan prasarana, daerah pemasaran, mesin dan peralatan) dan faktor pendukung (lingkungan lokasi usaha, pengembangan ke depan, sikap masyarakat terhadap bidang usaha dan dampak teknologi).
- 3) Kajian Aspek Manajemen menyangkut aktifitas pra-operasi (persiapan pembangunan, sarana dan prasarana, pelaksanaan dan target penyelesaian) dan aktifitas operasi komersial (bentuk badan usaha, struktur organisasi, *job description & job specialization*).
- 4) Kajian Aspek Lingkungan yang menyangkut sistem nilai masyarakat, perundang-undangan, sistem birokrasi, iklim perekonomian dan politik serta sumberdaya alam dan ekosistemnya.
- 5) Kajian Aspek Keuangan yang menyangkut besarnya dana untuk investasi tetap dan modal kerja, sumber pendanaan (internal dan eksternal), serta prakiraan pendapatan, biaya, laba/rugi, dan aliran kas.
- 6) Kajian Aspek Lainnya yang penting dalam suatu kelayakan bisnis, seperti : aspek politik (menyangkut berbagai kebijakan pemerintah yang akan berpengaruh baik langsung maupun tidak langsung); stabilitas politik; arah kebijakan pemerintah (kebijakan pemerintah dalam menetapkan arah pembangunan sering membawa konsekuensi tersendiri bagi suatu bisnis); persyaratan usaha tertentu (selain syarat utama pendirian usaha, adanya syarat penggunaan teknologi yang ramah lingkungan, apabila terjadi pelanggaran akan berdampak dibatalkannya operasi usaha tersebut); lokasi tertentu (lokasi tertentu sudah ditetapkan oleh pemerintah peruntukannya dalam menjaga tata ruang kota); peraturan moneter (kebijakan kurs, akan berdampak pada industri/bisnis yang memakai komponen impor); birokrasi pemerintah (adanya praktek birokrasi yang kurang baik, berdampak pada biaya yang akan ditanggung oleh pelaku bisnis dan akan dibebankan pada konsumen); aspek sosial budaya (menyangkut kebiasaan suatu daerah,

kadang berkaitan dengan agama, kepercayaan tertentu, adat istiadat, dampak bagi kegiatan lingkungan).

Sistematika pembahasan dalam Studi Kelayakan Bisnis adalah :

## 1. Pendahuluan

### a. Latar Belakang

Menguraikan alasan mengapa perlu dilakukan studi kelayakan Menguraikan alasan mengapa perlu dilakukan studi kelayakan

### b. Manfaat Studi Kelayakan

Apa yang diperoleh dari studi kelayakan

### c. Tujuan Studi Kelayakan

Apa yang hendak dicapai dari SKB

### d. Pihak yang Terkait

Investor, kreditur, pemerintah dan masyarakat.

## 2. Aspek Pasar dan Pemasaran

### Aspek pasar

### a. Pasar dan jenis pasar (pasar konsumen, industri, *reseller*)

### b. Analisis penawaran dan permintaan produk

Pengukuran Permintaan :

- Data impor produk yang bersangkutan

- Data impor, ekspor dan produksi DN

$$PE = P + (I-E) + dC.$$

- Permintaan Industri

### c. Trend perkembangan permintaan produk

Teknik peramalan penjualan

- *Judgmental method.*

- Analisis trend (linier, non linier, regresi korelasi).

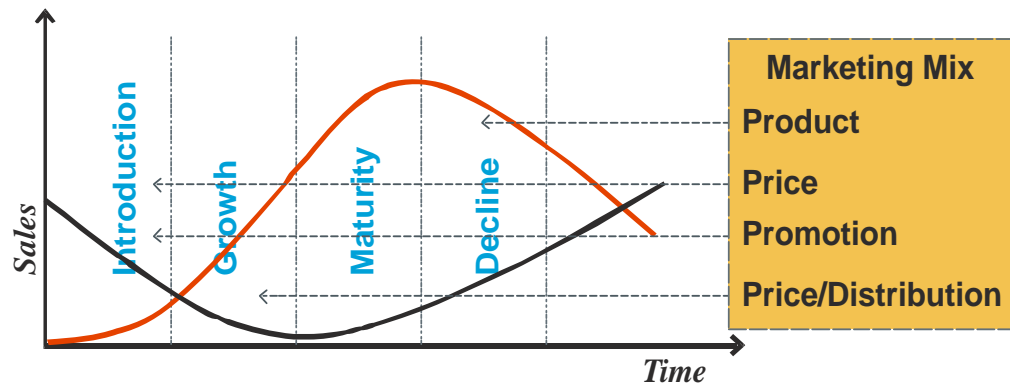
- *Specific purpose method* (analisis industri, *product line*, analisis penggunaan produk akhir).



d. *Market space* dan *Market share*

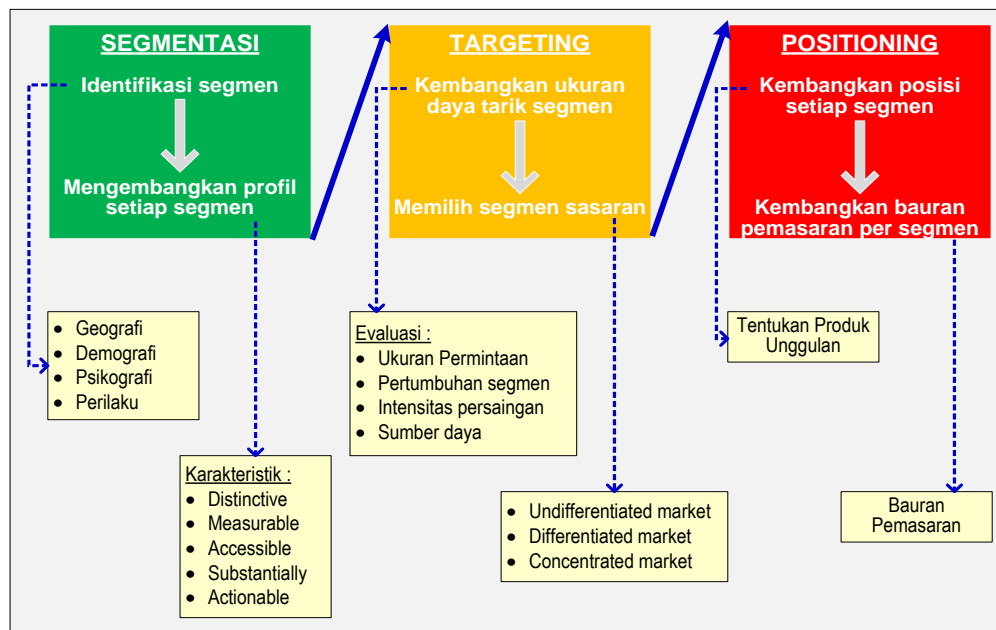
*Market space* = ekses permintaan dari penawaran

*Market share* = bagian pasar yang dikuasai oleh perusahaan.



Aspek pemasaran (*segmenting, targeting and positioning*)

- Dasar-dasar segmentasi adalah geografis, demografis, sosiologis, psikografis.
- Syarat segmentasi adalah *measurability, accessibility, substantiability*.
- *Targeting* adalah ukuran dan pertumbuhan segmen, kemenarikan struktur segmen (*profitable*), dan sasaran serta sumberdaya yang dimiliki.
- Alternatif pasar sasaran adalah *undifferentiated marketing* (produk tunggal), *differentiated marketing* (produk berbeda untuk pasar berbeda), *concentrated marketing* (pada pembeli tertentu).
- *Positioning* adalah identifikasi keunggulan kompetitif (diferensiasi) yang mencakup : diferensiasi produk, diferensiasi jasa, diferensiasi personel, diferensiasi citra.
- Memilih keunggulan kompetitif.
- Mewujudkan dan mengkomunikasikan melalui strategi *marketing mix* (4P), yaitu : **P**roduct, **P**rice, **P**lace (*distribution*), **P**romotion.



### 3. Aspek Lingkungan

Peranan analisis lingkungan bisnis :

- Peran berorientasi kebijakan (informasi awal untuk isu strategis yang luas).
- Peran berorientasi perencanaan strategis (peramalan lingkungan strategis).
- Peran berorientasi fungsi (memperbaiki kinerja fungsi organisasi).

Teknik analisis lingkungan :

- Analisis *profit impac of market strategy* (membandingkan model strategi terhadap tingkat pengembalian modal).
- Analisis rentang nilai (*value chain analysis*).
- Analisis fungsional.

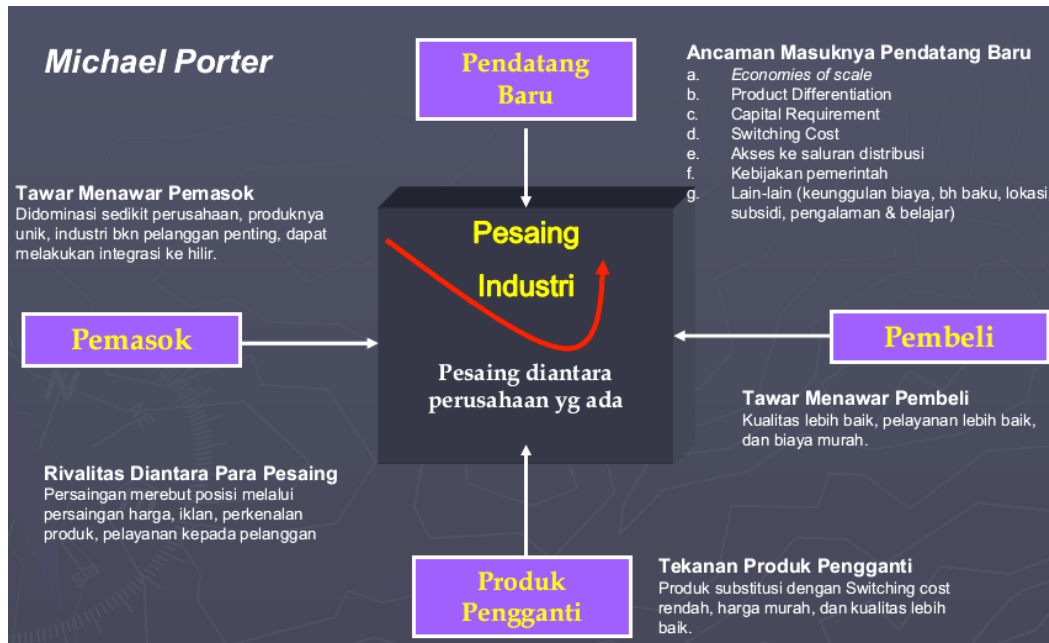
Analisis lingkungan internal mencakup :

- Resources* (sumber daya)
- Capability* (kapabilitas)
- Aktivitas utama
- Aktivitas pendukung
- Core Competence* (kompetensi inti)

Analisis lingkungan eksternal mencakup :

Menurut Michael Porter terdapat kekuatan-kekuatan eksternal yang mempengaruhi persaingan usaha, yaitu :

- a. pendatang baru
- b. pembeli
- c. pemasok
- d. produk pengganti.



#### 4. Aspek Teknis dan Teknologi mencakup :

- a. Lokasi kegiatan
- b. Skala operasi dan luas produksi
- c. Proses produksi, dan lay out
- d. Teknologi, fasilitas produksi
- e. Jadwal kegiatan

Faktor lokasi kegiatan mencakup :

- Utama (bahan baku, pemasaran, listrik dan air, tenaga kerja, transportasi)
- Pendukung (rencana masa depan, perluasan, fasilitas layanan, keuangan, perumahan, harga tanah, peraturan daerah, sikap masyarakat, iklim lingkungan, dll)

Metoda penilaian lokasi :

- kualitatif alternatif lokasi,
- perbandingan biaya,
- moda transportasi

Metoda penentuan luas produksi :

- *marginal cost*
- *break event point*
- *linear programming*

Faktor pertimbangan pemilihan teknologi :

- jenis teknologi
- sesuai persyaratan
- tenaga ahli
- bahan baku dan bahan pembantu
- dana yang tersedia
- informasi keberhasilan teknologi.

**5. Aspek Manajemen dan SDM** mencakup :

- a. manajemen masa konstruksi
- b. manajemen masa operasi.

**6. AspekYuridis** mencakup :

- a. pelaku bisnis
- b. bisnis yang dijalankan
- c. lokasi dan waktu pelaksanaan
- d. perizinan usaha dan izin lainnya
- e. dukungan pemerintah dan masyarakat setempat.

**7. Aspek Finansial dan Resiko Bisnis**

Kajian aspek finansial mencakup :

- a. Biaya Investasi dan Modal Kerja
- b. Struktur Finansial dan Sumber Modal
- c. Jadwal Pembayaran Hutang
- d. Estimasi Penjualan
- e. Estimasi Biaya Produksi
- f. *Cash-Flow & Cost of Capital*
- g. Poyeksi Neraca dan Rugi Laba
- h. Kriteria Investasi
- i. *Debt Service Coverage*

Kajian resiko bisnis mencakup :

- a. Analisis Sensitivitas
- b. Analisis Distribusi Probabilitas
- c. Analisis Statistik
- d. Analisis NPV=0.

## 8. Kesimpulan

Pada bagian kesimpulan, Studi Kelayakan Bisnis memberikan rekomendasi bahwa kegiatan usaha yang akan dikembangkan adalah layak (*feasible*), tidak layak (tidak *feasible*), layak dengan catatan, atau layak dengan asumsi.

### 2.1.3. Investasi

Secara terminologis seringkali penanaman modal dianggap sama dengan investasi. Investasi, menurut Sukirno dapat diartikan "sebagai pengeluaran atau pengeluaran penanaman modal atau perusahaan untuk membeli barang-barang modal dan perlengkapan produksi untuk menambah kemampuan memproduksi barang-barang dan jasa-jasa yang tersedia dalam perekonomian" (2010:121). Pembentukan atau pengumpulan modal menurut Jhingan dipandang sebagai salah satu faktor dan sekaligus faktor utama dalam pembangunan ekonomi. Pembentukan modal menciptakan perluasan pasar, membuat pembangunan menjadi mungkin, kendati dengan penduduk yang meningkat, serta memengaruhi kesejahteraan ekonomi suatu bangsa (1993:420-421).

Dalam penggunaan umum, menurut Dornbusch dkk, "istilah investasi sering mengacu pada membeli aset finansial atau fisik. Contohnya, kita katakan seseorang "berinvestasi" dalam saham, obligasi, dan rumah, ketika ia membeli aset tersebut. Dalam makroekonomi, investasi mempunyai arti lebih sempit lagi, yang secara teknis berarti arus pengeluaran yang menambah stok modal fisik (2004:332). Sejalan dengan itu, Case dkk, mengatakan bahwa "*investment is a flow that increases the stock of capital. Because it has a time dimension, we speak of investment per period (by the month, quarter, or year). When a firm produces or puts in place new capital – a new piece of equipment, for example – it has invested*"(2014:267).

Menurut Murni (2006:62), "dalam analisis perhitungan pendapatan nasional, investasi dapat dibedakan dalam beberapa bentuk:

- a. Investasi perusahaan-perusahaan swasta (*private investment*) yang dilakukan masyarakat pengusaha untuk membeli barang-barang modal, penambahan inventory, dan mendirikan industri-industri.
- b. Investasi berupa pengeluaran masyarakat untuk pembelian atau mendirikan rumah- rumah tempat tinggal.
- c. Investasi yang dilakukan oleh pemerintah (*public investment*) yang biasa disebut investasi sosial (*social overhead in capital*) seperti membuat jalan raya, pelabuhan, irigasi yang bersifat barang-barang publik (*public goods*)".

Hal ini sejalan pula dengan pendapat Waluyo tentang pelaku investasi yang dikatakannya "terdiri dari pemerintah (*public investment*), swasta (*private investment*), serta pemerintah dan swasta. *Public investment* dilakukan tidak dengan maksud untuk mendapat keuntungan, tetapi tujuan utamanya adalah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat (nasional), sebagai misal, jaringan jalan raya, irigasi, rumah sakit, pelabuhan. Kegiatan investasi ini sering disebut *social overhead capital*. *Private investment* adalah kegiatan investasi yang dilakukan oleh swasta dan ditujukan untuk memperoleh keuntungan (profit) dan didorong oleh adanya pertambahan pendapatan" (2009:84-85).

Menurut Jhingan, "hampir semua ahli ekonomi menekankan arti penting pembentukan modal (*capital formation*) sebagai penentu utama pertumbuhan ekonomi" (1993:421). Pendapat senada dikemukakan pula oleh Samuelson dan Nordhaus, bahwa "*investment plays to roles in macroeconomics. First, because it is a large and volatile component of spending, investment often leads to changes in aggregate demand and affects the business cycle. In addition, investment leads to capital accumulation*"(2004:420). Hal ini sejalan pula dengan yang dikemukakan seorang pakar ekonomi pembangunan, Todaro (1985:108), bahwa "terdapat berbagai faktor utama bagi pertumbuhan ekonomi suatu masyarakat, diantaranya adalah akumulasi modal (*capital accumulation*)". Dikatakan lebih lanjut bahwa "*capital accumulation, including all new investments in land, physical equipment, and human resources*".

Kegiatan penanaman modal atau investasi dalam kenyataannya dipengaruhi oleh berbagai faktor. Samuelson dan D. Nordhaus mengemukakan bahwa "faktor-faktor penentu investasi adalah *revenue*, biaya dan ekspektasi" (2004:140).

Dikemukakan lebih lanjut bahwa investasi akan memberikan perusahaan *revenue* tambahan jika investasi itu membantu perusahaan menjual lebih banyak produk. Terkait dengan ekspektasi laba dan kepercayaan bisnis, maka investasi terutama sekali merupakan spekulasi atas masa depan, suatu taruhan bahwa *revenue* dari suatu investasi akan melebihi biaya.

Secara normatif, Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal dalam Pasal 1 Ayat (1) mendefinisikan penanaman modal sebagai "segala bentuk kegiatan menanam modal, baik oleh penanaman modal dalam negeri maupun penanaman modal asing untuk melakukan usaha di wilayah Negara Republik Indonesia." Secara historis, kegiatan penanaman modal di Indonesia dilakukan atas dasar berbagai landasan hukum penanaman modal. Pertama kali adalah terbitnya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1967 Tentang Penanaman Modal Asing yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1970, serta terbitnya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1970. Perkembangan berikutnya, kedua undang-undang tersebut diganti oleh Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal.

## **2.2. TINJAUAN KEBIJAKAN**

Beberapa kebijakan pemerintah yang dinilai memiliki keterkaitan dengan kegiatan ini antara lain adalah :

1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
2. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal;
3. Undang-Undang 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata;
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
5. Peraturan Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
6. Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 16 Tahun 2008 Tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya;



7. Peraturan Gubernur Sumatera Barat Nomor 21 Tahun 2012 Tentang Pedoman dan Tata Cara Pemanfaatan Tanah Ulayat Untuk Penanaman Modal;
8. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 18 Tahun 2004 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Kota Padang Tahun 2004-2020 yang telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 8 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 18 Tahun 2004 tentang RPJPD Tahun 2004-2020;
9. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 3 Tahun 2012 tentang Penanaman Modal;
10. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 Tentang RTRW Kota Padang Tahun 2010-2030;
11. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 6 Tahun 2019 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Padang Tahun 2019-2024.

### **2.2.1. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal**

#### **A. Umum**

Salah-satu tujuan pembentukan pemerintahan negara adalah untuk memajukan kesejahteraan umum. Amanat tersebut, antara lain, telah dijabarkan dalam Pasal 33 UUD 1945 dan merupakan amanat konstitusi yang mendasari pembentukan seluruh peraturan perundang-undangan di bidang perekonomian. Konstitusi mengamanatkan agar pembangunan ekonomi nasional harus berdasarkan prinsip demokrasi yang mampu menciptakan terwujudnya kedaulatan ekonomi Indonesia.

Penanaman modal harus menjadi bagian dari penyelenggaraan perekonomian nasional dan ditempatkan sebagai upaya untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional, menciptakan lapangan kerja, meningkatkan pembangunan ekonomi berkelanjutan, meningkatkan kapasitas dan kemampuan teknologi nasional, mendorong pembangunan ekonomi kerakyatan, serta mewujudkan kesejahteraan masyarakat dalam suatu sistem perekonomian yang berdaya saing.

Tujuan penyelenggaraan penanaman modal hanya dapat tercapai apabila faktor penunjang yang menghambat iklim penanaman modal dapat diatasi, antara lain melalui perbaikan koordinasi antarinstansi Pemerintah Pusat dan daerah, penciptaan birokrasi yang efisien, kepastian hukum di bidang penanaman modal, biaya ekonomi

yang berdaya saing tinggi, serta iklim usaha yang kondusif di bidang ketenagakerjaan dan keamanan berusaha. Dengan perbaikan berbagai faktor penunjang tersebut, diharapkan realisasi penanaman modal akan membaik secara signifikan.

Salah-satu permasalahan pokok yang dihadapi penanam modal dalam memulai usaha di Indonesia terkait dengan masalah perizinan. Pengaturan mengenai pengesahan dan perizinan yang di dalamnya terdapat pengaturan mengenai pelayanan terpadu satu pintu akan dapat mendorong minat penanam modal untuk menanamkan modalnya di Indonesia. Dengan sistem itu, sangat diharapkan bahwa pelayanan terpadu di pusat dan di daerah dapat menciptakan penyederhanaan perizinan dan percepatan penyelesaiannya.

Selain pelayanan penanaman modal di daerah, Badan Koordinasi Penanaman Modal diberi tugas mengoordinasikan pelaksanaan kebijakan penanam modal. Badan Koordinasi Penanaman Modal dipimpin oleh seorang kepala yang bertanggung-jawab langsung kepada Presiden. Jabaran tugas pokok dan fungsi Badan Koordinasi Penanaman Modal pada dasarnya memperkuat peran badan tersebut guna mengatasi hambatan penanaman modal, meningkatkan kepastian pemberian fasilitas kepada penanam modal, dan memperkuat peran penanam modal. Peningkatan peran penanaman modal tersebut harus tetap dalam koridor kebijakan pembangunan nasional yang direncanakan dengan tahap memperhatikan kestabilan makroekonomi dan keseimbangan ekonomi antarwilayah, sektor, pelaku usaha, dan kelompok masyarakat, mendukung peran usaha nasional, serta memenuhi kaidah tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate governance*).

Fasilitas penanaman modal diberikan dengan mempertimbangkan tingkat daya saing perekonomian dan kondisi keuangan negara dan harus promotif dibandingkan dengan fasilitas yang diberikan negara lain. Pentingnya kepastian fasilitas penanaman modal ini mendorong pengaturan secara lebih detail terhadap bentuk fasilitas fiskal, fasilitas hak atas tanah, imigrasi, dan fasilitas perizinan impor. Meskipun demikian, pemberian fasilitas penanaman modal tersebut juga diberikan sebagai upaya mendorong penyerapan tenaga kerja, keterkaitan pembangunan ekonomi dengan pelaku ekonomi kerakyatan, orientasi ekspor dan insentif yang lebih menguntungkan kepada penanam modal yang menggunakan barang modal atau mesin atau peralatan produksi dalam negeri, serta fasilitas terkait dengan lokasi penanaman modal di daerah

tertinggal dan di daerah dengan infrastruktur terbatas yang akan diatur lebih terperinci dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal telah memberikan ruang kepada Pemerintah untuk mengambil kebijakan guna mengantisipasi berbagai perjanjian internasional yang terjadi dan sekaligus untuk mendorong kerja sama internasional lainnya guna memperbesar peluang pasar regional dan internasional bagi produk barang dan jasa dari Indonesia. Kebijakan pengembangan ekonomi di wilayah tertentu ditempatkan sebagai bagian untuk menarik potensi pasar internasional dan sebagai daya dorong guna meningkatkan daya tarik pertumbuhan suatu kawasan atau wilayah ekonomi khusus yang bersifat strategis bagi pengembangan perekonomian nasional. Selain itu, UU No. 25/2007 juga mengatur hak pengalihan aset dan hak untuk melakukan transfer dan repatriasi dengan tetap memperhatikan tanggung-jawab hukum, kewajiban fiskal, dan kewajiban sosial yang harus diselesaikan oleh penanam modal.

Kemungkinan timbulnya sengketa antara penanam modal dan Pemerintah juga diantisipasi Undang-Undang tersebut dengan pengaturan mengenai penyelesaian sengketa. Hak, kewajiban, dan tanggung-jawab penanam modal diatur secara khusus guna memberikan kepastian hukum, mempertegas kewajiban penanam modal terhadap penerapan prinsip tata kelola perusahaan yang sehat, memberikan penghormatan atas tradisi budaya masyarakat, dan melaksanakan tanggung-jawab sosial perusahaan. Pengaturan tanggung-jawab penanam modal diperlukan untuk mendorong iklim persaingan usaha yang sehat, memperbesar tanggung-jawab lingkungan dan pemenuhan hak dan kewajiban tenaga kerja, serta upaya mendorong ketaatan penanam modal terhadap peraturan perundang-undangan.

Perekonomian dunia ditandai oleh kompetisi antar bangsa yang semakin ketat sehingga kebijakan penanaman modal harus didorong untuk menciptakan daya saing perekonomian nasional guna mendorong integrasi perekonomian Indonesia menuju perekonomian global. Perekonomian dunia juga diwarnai oleh adanya blok perdagangan, pasar bersama, dan perjanjian perdagangan bebas yang didasarkan atas sinergi kepentingan antarpihak atau antarnegara yang mengadakan perjanjian. Hal itu juga terjadi dengan keterlibatan Indonesia dalam berbagai kerja sama internasional yang terkait dengan penanaman modal, baik secara bilateral, regional maupun

multilateral (*World Trade Organization*/WTO), menimbulkan berbagai konsekuensi yang harus dihadapi dan ditaati.

## **B. Beberapa Pengertian**

Sebagaimana dimuat dalam Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, beberapa pengertian yang perlu dipahami antara lain adalah:

1. **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.
2. **Penanaman modal dalam negeri** adalah kegiatan menanam modal untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh penanam modal dalam negeri dengan menggunakan modal dalam negeri.
3. **Penanaman modal asing** adalah kegiatan menanam modal untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh penanam modal asing, baik yang menggunakan modal asing sepenuhnya maupun yang berpatungan dengan penanam modal dalam negeri.
4. **Penanam modal (investor)** adalah perseorangan atau badan usaha yang melakukan penanaman modal yang dapat berupa penanam modal dalam negeri dan penanam modal asing.
5. **Modal** adalah aset dalam bentuk uang atau bentuk lain yang bukan uang yang dimiliki oleh penanam modal yang mempunyai nilai ekonomis.
6. **Modal asing** adalah modal yang dimiliki oleh negara asing, perseorangan warga negara asing, badan usaha asing, badan hukum asing, dan/atau badan hukum Indonesia yang sebagian atau seluruh modalnya dimiliki oleh pihak asing.
7. **Modal dalam negeri** adalah modal yang dimiliki oleh negara Republik Indonesia, perseorangan warga negara Indonesia, atau badan usaha yang berbentuk badan hukum atau tidak berbadan hukum.
8. **Pelayanan terpadu satu pintu** adalah kegiatan penyelenggaraan suatu perizinan dan nonperizinan yang mendapat pendelegasian atau pelimpahan wewenang dari lembaga atau instansi yang memiliki kewenangan perizinan dan

nonperizinan yang proses pengelolaannya dimulai dari tahap permohonan sampai dengan tahap terbitnya dokumen yang dilakukan dalam satu tempat.

9. **Otonomi daerah** adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

### **C. Asas dan Tujuan Penanaman Modal**

Asas penyelenggaraan penanaman modal di Indonesia adalah :

1. kepastian hukum;
2. keterbukaan;
3. akuntabilitas;
4. perlakuan yang sama dan tidak membedakan asal negara;
5. kebersamaan;
6. efisiensi berkeadilan;
7. berkelanjutan;
8. berwawasan lingkungan;
9. kemandirian; dan
10. keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.

Sedangkan tujuan penyelenggaraan penanaman modal, antara lain untuk :

1. meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional;
2. menciptakan lapangan kerja;
3. meningkatkan pembangunan ekonomi berkelanjutan;
4. meningkatkan kemampuan daya saing dunia usaha nasional;
5. meningkatkan kapasitas dan kemampuan teknologi nasional;
6. mendorong pengembangan ekonomi kerakyatan;
7. mengolah ekonomi potensial menjadi kekuatan ekonomi riil dengan menggunakan dana yang berasal, baik dari dalam negeri maupun dari luar negeri; dan
8. meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

### **D. Kebijakan Dasar Penanaman Modal**

Pemerintah menetapkan kebijakan dasar penanaman modal untuk :

1. mendorong terciptanya iklim usaha nasional yang kondusif bagi penanaman modal untuk penguatan daya saing perekonomian nasional; dan

2. mempercepat peningkatan penanaman modal.

Dalam menetapkan kebijakan dasar Pemerintah :

1. memberi perlakuan yang sama bagi penanam modal dalam negeri dan penanam modal asing dengan tetap memperhatikan kepentingan nasional;
2. menjamin kepastian hukum, kepastian berusaha, dan keamanan berusaha bagi penanam modal sejak proses pengurusan perizinan sampai dengan berakhirnya kegiatan penanaman modal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
3. membuka kesempatan bagi perkembangan dan memberikan perlindungan kepada usaha mikro, kecil, menengah, dan koperasi.

Kebijakan dasar di atas diwujudkan dalam bentuk Rencana Umum Penanaman Modal.

### **2.2.2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang**

Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional. Sedangkan pengertian Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Penataan ruang diselenggarakan dengan memperhatikan:

1. Kondisi fisik wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang rentan terhadap bencana;
2. Potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan; kondisi ekonomi, sosial, budaya, politik, hukum, pertahanan keamanan, lingkungan hidup, serta ilmu pengetahuan dan teknologi sebagai satu kesatuan; dan
3. Geostrategi, geopolitik, dan geoekonomi.

Penataan ruang dengan pendekatan kegiatan utama kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan perkotaan dan penataan ruang kawasan perdesaan. Kawasan perkotaan, menurut besarnya, dapat berbentuk kawasan perkotaan kecil, kawasan perkotaan sedang, kawasan perkotaan besar, kawasan metropolitan, dan kawasan megapolitan. Penataan ruang kawasan metropolitan dan kawasan megapolitan,

khususnya kawasan metropolitan yang berupa kawasan perkotaan inti dengan kawasan perkotaan di sekitarnya yang saling memiliki keterkaitan fungsional dan dihubungkan dengan jaringan prasarana wilayah yang terintegrasi.

Penataan ruang dengan pendekatan nilai strategis kawasan dimaksudkan untuk mengembangkan, meletarakan, melindungi dan/atau mengoordinasikan keterpaduan pembangunan nilai strategis kawasan yang bersangkutan demi terwujudnya pemanfaatan yang berhasil guna, berdaya guna, dan berkelanjutan. Penetapan kawasan strategis pada setiap jenjang wilayah administrative didasarkan pada pengaruh yang sangat penting terhadap kedaulatan newgara, pertahanan, keamanan, ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan, termasuk kawasan yang ditetapkan sebagai warisan dunia.

### **2.2.3. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 Tentang Kepariwisata**

Sebagaimana dimuat dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata, beberapa pengertian yang perlu dipahami antara lain adalah:

- a. Wisata adalah kegiatan perjalanan yang dilakukan oleh seseorang atau sekelompok orang dengan mengunjungi tempat tertentu untuk tujuan rekreasi, pengembangan pribadi, atau mempelajari keunikan daya tarik wisata yang dikunjungi dalam jangka waktu sementara.
- b. Pariwisata adalah berbagai macam kegiatan wisata dan didukung berbagai fasilitas serta layanan yang disediakan oleh masyarakat, pengusaha, Pemerintah, dan Pemerintah Daerah.
- c. Kepariwisata adalah keseluruhan kegiatan yang terkait dengan pariwisata dan bersifat multidimensi serta multidisiplin yang muncul sebagai wujud kebutuhan setiap orang dan negara serta interaksi antara wisatawan dan masyarakat setempat, sesama wisatawan, Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan pengusaha.
- d. Daya Tarik Wisata adalah segala sesuatu yang memiliki keunikan, keindahan, dan nilai yang berupa keanekaragaman kekayaan alam, budaya, dan hasil buatan manusia yang menjadi sasaran atau tujuan kunjungan wisatawan.
- e. Daerah tujuan pariwisata yang selanjutnya disebut Destinasi Pariwisata adalah kawasan geografis yang berada dalam satu atau lebih wilayah administratif yang

didalamnya terdapat daya tarik wisata, fasilitas umum, fasilitas pariwisata, aksesibilitas, serta masyarakat yang saling terkait dan melengkapi terwujudnya kepariwisataan.

- f. Usaha Pariwisata adalah usaha yang menyediakan barang dan/atau jasa bagi pemenuhan kebutuhan wisatawan dan penyelenggaraan pariwisata.
- g. Industri Pariwisata adalah kumpulan usaha pariwisata yang saling terkait dalam rangka menghasilkan barang dan/atau jasa bagi pemenuhan kebutuhan wisatawan dalam penyelenggaraan pariwisata.
- h. Kawasan Strategis Pariwisata adalah kawasan yang memiliki fungsi utama pariwisata atau memiliki potensi untuk pengembangan pariwisata yang mempunyai pengaruh penting dalam satu atau lebih aspek, seperti pertumbuhan ekonomi, sosial dan budaya, pemberdayaan sumber daya alam, daya dukung lingkungan hidup, serta pertahanan dan keamanan.

Pembangunan kepariwisataan kabupaten/kota dilakukan berdasarkan rencana induk pembangunan kepariwisataan kabupaten/kota. Pemerintah dan Pemerintah Daerah mendorong penanaman modal dalam negeri dan penanaman modal asing di bidang kepariwisataan sesuai dengan rencana induk pembangunan kepariwisataan kabupaten/kota.

Pemerintah kabupaten/kota berwenang:

- a. Menyusun dan menetapkan rencana induk pembangunan kepariwisataan kabupaten/kota;
- b. Menetapkan destinasi pariwisata kabupaten/kota;
- c. Menetapkan daya tarik wisata kabupaten/kota;
- d. Melaksanakan pendaftaran, pencatatan, dan pendataan pendaftaran usaha pariwisata;
- e. Mengatur penyelenggaraan dan pengelolaan kepariwisataan di wilayahnya;
- f. Memfasilitasi dan melakukan promosi destinasi pariwisata dan produk pariwisata yang berada di wilayahnya;
- g. Memfasilitasi pengembangan daya tarik wisata baru;
- h. Menyelenggarakan pelatihan dan penelitian kepariwisataan dalam lingkungan kabupaten/kota;
- i. Memelihara dan melestarikan daya tarik wisata yang berada di wilayahnya;



- j. Menyelenggarakan bimbingan masyarakat sadar wisata; dan
- k. Mengalokasikan anggaran kepariwisataan.

#### **2.2.4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah**

UU pemerintah daerah mengatur urusan pemerintahan. Untuk penanaman modal merupakan urusan pemerintahan wajib yang tidak berkaitan dengan pelayanan dasar. Namun dalam prakteknya semua jenis, sektor dan bidang penanaman modal yang dilakukan oleh masyarakat akan selalu bersinggungan kedalam keseluruhan urusan Pemerintahan. Baik urusan pemerintahan absolut misalnya, terkait dengan politik luar negeri, pertahanan, keamanan, yustisi, moneter dan fiskal nasional; dan agama akan selalu bersinggungan dengan kebijakan penanaman modal yang akan diterapkan Pemerintah terutama untuk pengembangan berbagai potensi Sumber Daya dan menjaga stabilitas nasional.

#### **2.2.5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah**

Beberapa pengertian yang berkaitan dengan kajian ini, antara lain:

1. Pengelolaan Barang Milik Daerah adalah keseluruhan kegiatan yang meliputi perencanaan kebutuhan dan pengangguran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtangan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan dan pembinaan, pengawasan dan pengendalian.
2. Kerja Sama Pemanfaatan yang selanjutnya disingkat KSP adalah pendayagunaan barang milik daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan pendapatan daerah atau sumber pembiayaan lainnya.
3. Bangun Guna Serah yang selanjutnya disingkat BGS adalah pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya

diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

4. Bangun Serah Guna yang selanjutnya disingkat BSG adalah pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.

Gubernur/Bupati/Walikota adalah pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah berwenang dan bertanggung jawab:

1. Menetapkan kebijakan pengelolaan barang milik daerah;
2. Menetapkan penggunaan, pemanfaatan, atau pemindahtanganan barang milik daerah;
3. Menetapkan kebijakan pengamanan dan pemeliharaan barang milik daerah;
4. Menetapkan pejabat yang mengurus dan menyimpan barang milik daerah;
5. Mengajukan usul pemindahtanganan barang milik daerah yang memerlukan persetujuan DPRD;
6. Menyetujui usul pemindahtanganan, pemusnahan, dan penghapusan barang milik daerah sesuai batas kewenangannya;
7. Menyetujui usul pemanfaatan barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan; dan
8. Menyetujui usul pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk kerjasama penyediaan infrastruktur.

#### **2.2.6. Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 16 Tahun 2008 Tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya**

Dalam ketentuan umum dijelaskan bahwa :

1. Hak ulayat adalah hak penguasaan dan hak milik atas bidang tanah beserta kekayaan alam yang ada diatas dan didalamnya dikuasai secara kolektif oleh masyarakat hukum adat di Provinsi Sumatera Barat.
2. Tanah ulayat adalah bidang tanah pusaka beserta sumber daya alam yang ada di atasnya dan didalamnya diperoleh secara turun menurun merupakan hak masyarakat hukum adat di Provinsi Sumatera Barat.

3. Penyerahan hak ulayat adalah proses pengalihan hak penguasaan dan hak milik atas sebidang tanah ulayat dari ninik mamak, penghulu-penghulu suku dan mamak kepala waris berdasarkan masyawarah dan mufakat dengan anak kemenakan kepada pihak lain untuk dikelola dengan system bagi hasil sesuai dengan ketentuan hukum adapt yang dituangkan dalam perjanjian yang dibuat oleh Pejabat Negara Pembuat Akta Tanah.

Dalam Pasal 9 dan pasal 10 dijelaskan bahwa :

1. Pemanfaatan tanah ulayat oleh anggota masyarakat adat dapat dilakukan atas sepengetahuan dan seizin penguasa ulayat yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan tata cara hukum adat yang berlaku.
2. Pemanfaatan tanah ulayat untuk kepentingan umum dapat dilakukan dengan cara penyerahan tanah oleh penguasa dan pemilik ulayat berdasarkan kesepakatan anggota masyarakat adat yang bersangkutan, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. Pemanfaatan tanah ulayat untuk kepentingan badan hukum dan atau perorangan dapat dilakukan berdasarkan surat perjanjian pengusahaan dan pengelolaan antara penguasa dan pemilik berdasarkan kesepakatan masyarakat adat dengan badan hukum dan atau perorangan dalam jangka waktu tertentu dalam bentuk lain yang disepakati berdasarkan masyawarah dan mufakat di KAN (Kerapatan Adat Nagari), diketahui oleh pemerintahan nagari.
4. Pelaksanaan ketentuan pada ayat 2 dan 3, dapat dilakukan setelah badan hukum atau perorangan yang memerlukan tanah ulayat, memperoleh izin lokasi guna kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah dari pemerintah setempat sesuai kewenangannya.
5. Ketentuan dan tata cara untuk proses sebagaimana dimaksud pad ayat 2 dan 3 diatur lebih lanjut dengan Peraturan Gubernur.
6. Investor dapat memanfaatkan tanah ulayat dengan mengikut sertakan penguasa dan pemilik tanah ulayat berdasarkan kesepakatan masyarakat adat yang bersangkutan sebagai pemegang saham, bagi hasil dan dengan cara lain dalam waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.

### **2.2.7. Peraturan Gubernur Sumatera Barat Nomor 21 Tahun 2012 Tentang Pedoman dan Tata Cara Pemanfaatan Tanah Ulayat Untuk Penanaman Modal**

Pedoman dan tata cara pemanfaatan tanah ulayat dimaksudkan sebagai panduan bagi penanaman modal dan masyarakat hukum adat dalam pemanfaatan tanah ulayat untuk penanaman modal.

Sedangkan pedoman dan tata cara pemanfaatan tanah ulayat bertujuan sebagai berikut :

1. Optimalisasi pemanfaatan potensi untuk peningkatan dan pengembangan penanaman modal.
2. Mewujudkan kesamaan dan keseragaman secara umum atas prosedur dan tata cara pemanfaatan tanah ulayat untuk penanaman modal di Sumatera Barat.
3. Memberikan gambaran umum dan kepastian hukum dalam pemanfaatan tanah ulayat untuk kegiatan penanaman modal.
4. Menciptakan kerjasama yang saling menguntungkan antara penanam modal dan pemilik tanah ulayat.
5. Mewujudkan kerjasama yang mudah, cepat, tepat dan transparan antara penanam modal dan pemilik tanah ulayat.

Jenis tanah ulayat yang dapat dimanfaatkan untuk kegiatan penanaman modal, antara lain ;

#### 1. Tanah ulayat nagari

Tanah ulayat ulayat berkedudukan sebagai tanah cadangan masyarakat hukum adat nagari yang penguasaan dan pengaturannya dilakukan oleh KAN dan pemerintah nagari menurut Hukum Adat Minangkabau, dan dapat dituangkan dalam peraturan nagari.

#### 2. Tanah ulayat suku

Tanah ulayat suku berkedudukan sebagai tanah cadangan bagi anggota suku tertentu di nagari, yang penguasaan dan pengaturannya dilakukan oleh penghulu suku berdasarkan musyawarah mufakat dengan anggota suku sesuai dengan Hukum Adat Minangkabau.

3. Tanah ulayat kaum

Tanah ulayat kaum berkedudukan sebagai tanah garapan dengan status *ganggam bauntuak, pagang bamansiang* oleh anggota kaum yang penguasaan dan pengaturannya dilakukan oleh ninik mamak kapalo waris sesuai dengan Hukum Adat Minangkabau.

4. Tanah ulayat rajo

Tanah ulayat rajo berkedudukan sebagai tanah garapan dengan status *ganggam bauntuak, pagang bamansiang* oleh anggota kaum kerabat pewaris rajo yang penguasaan dan pengaturannya dilakukan oleh laki-laki tertua pewaris rajo sesuai dengan Hukum Adat Minangkabau.

Pemanfaatan Tanah Ulayat harus memenuhi ketentuan sebagai berikut :

1. Pemanfaatan penanaman modal disesuaikan dengan hukum adat yang berlaku pada masing-masing nagari.
2. Dilakukan berdasarkan ketentuan adat Minangkabau berupa *adat diisi limbago dituang* yaitu dalam bentuk ganti kerugian untuk tanah yang digunakan langsung dan kompensasi untuk tanah yang terkena dampak kegiatan penanaman modal.
3. Dilakukan berdasarkan musyawarah dan mufakat antara penanaman modal dengan masyarakat hukum adat yang berhak secara adil dan terbuka.
4. Hasil musyawarah dan mufakat harus dituangkan dalam perjanjian kerja sama antara penanam modal dan pemilik atau penguasa tanah ulayat yang diketahui oleh wali nagari, KAN, dan LKAAM Kecamatan setempat.
5. Penanam modal harus memahami kondisi sosial masyarakat setempat dan harus menghormati adat istiadat.

Pemanfaatan tanah ulayat dilakukan melalui tata cara pengadaan tanah bukan kepentingan umum, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, diawali dengan :

1. Pengurusan izin usaha yang terkait dengan penanaman modal yang akan dilakukan kepada SKPD Provinsi/Kabupaten/Kota Bidang Penanaman Modal.
2. Penanam modal yang telah memperoleh izin usaha mengajukan permohonan pencadangan tanah kepada pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya.
3. Penanam modal mengajukan permohonan izin lokasi kepada pemerintah daerah.
4. Penanam modal yang sudah memperoleh izin lokasi segera melakukan pengadaan

tanah dengan menghubungi pemilik atau penguasa tanah ulayat.

#### Pemulihan tanah ulayat

1. Dalam hal jangka waktu yang disepakati untuk pemanfaatan tanah ulayat dalam rangka penanaman modal telah berakhir maka pemerintah daerah bersama pejabat berwenang melakukan pemulihan tanah ulayat kepada status semula.
2. Pemulihan tanah ulayat dilakukan melalui pendelegasian kewenangan penguasaan atas tanah tersebut oleh pemerintah daerah kepada pemerintahan nagari untuk diteruskan kepada pemilik atau penguasa tanah ulayat semula.
3. Jika tanah ulayat tersebut berasal dari tanah ulayat nagari maka pemulihan menjadi tanah ulayat nagari sebagai harta kekayaan nagari untuk sumber pendapatan nagari dan tanah tersebut tidak dapat dibagi-bagikan kepada kaum dan suku di nagari.
4. Dalam pemulihan tanah ulayat di atas hak-hak keperdataan pihak ketiga tetap diperhitungkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
5. Ketentuan lebih lanjut mengenai pemulihan tanah ulayat diatur oleh Bupati/Walikota setempat dengan Peraturan Kepala Daerah.

#### Pembinaan dan Pengawasan

1. Kepala SKPD Provinsi Bidang Penanaman Modal dan SKPD Kabupaten/Kota Bidang Penanaman Modal melakukan pembinaan dan pengawasan atas pemanfaatan tanah ulayat untuk penanaman modal.
2. Pembinaan dan dan pengawasan diselenggarakan lebih lanjut oleh SKPD Provinsi/Kabupaten/Kota Bidang Penanaman Modal

### **2.2.8. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 18 Tahun 2004 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Kota Padang Tahun 2004-2020 yang telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 8 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 18 Tahun 2004 tentang RPJPD Tahun 2004-2020**

Perubahan atas Perda Nomor 18 Tahun 2004 dengan Perda Nomor 8 Tahun 2017 menyangkut Pasal 3 tentang sistematika penulisan. Sedangkan hal-hal yang berkaitan dengan Visi dan Misi serta lainnya masih menggunakan Perda Nomor 18 Tahun 2014.

Hal-hal pokok yang dimuat dalam RPJP Kota Padang Tahun 2004-2020 sebagaimana termuat dalam Perda No. 18 Tahun 2004 adalah :

#### **A. Visi dan Misi Pembangunan Jangka Panjang Kota Padang**

Visi Pembangunan Jangka Panjang Kota Padang 2020 adalah: ***"Terwujudnya Masyarakat Madani yang Berbasis Industri, Perdagangan, dan Jasa yang Unggul dan Berdaya-saing Tinggi dalam Kehidupan Perkotaan yang Tertib dan Teratur"***.

Sedangkan Misi Pembangunan Jangka Panjang Kota Padang sebagai penjabaran dari Visi Kota Padang 2004 - 2020 dirumuskan sebagai berikut :

1. Meningkatkan pemahaman terhadap adat dan agama dan pengamalan nilai-nilainya dalam kehidupan bermasyarakat ke arah komunitas kota yang peduli.
2. Meningkatkan kualitas sumberdaya manusia melalui pembangunan sektor permukiman, pendidikan dan kesehatan ke arah pemberdayaan masyarakat.
3. Meningkatkan produktivitas sektor-sektor perekonomian melalui formalisasi usaha dan profesionalisme ke arah pengelolaan usaha yang berdaya-saing.
4. Membangun jejaring usaha melalui pengembangan sistem informasi dan komunikasi untuk peningkatan akses dan interaksi ke arah persaingan global.
5. Menata ruang dan meningkatkan prasarana dan sarana melalui pendekatan pembangunan berbasis kawasan ke arah keseimbangan pembangunan.
6. Membangun kehidupan perkotaan yang tertib dan teratur melalui penegakan supremasi hukum ke arah aplikasi teknologi dengan sistem kontrol lingkungan.
7. Meningkatkan kapasitas aparatur dan kewibawaan pemerintah melalui pembinaan pendidikan dan pelatihan ke arah keandalan dalam pelayanan.
8. Meningkatkan kapasitas wakil-wakil rakyat melalui berbagai forum sebagai pembentuk wacana pembangunan ke arah penguatan peran-serta publik.
9. Meningkatkan pengendalian pemanfaatan sumberdaya alam ke arah aplikasi konsep pembangunan yang terpadu, berkeseimbangan dan berkelanjutan.

Sedangkan Tujuan Pembangunan Jangka Panjang yang ingin dicapai adalah :

1. Meningkatkan kapasitas sumberdaya manusia.
2. Meningkatkan produktivitas sektor-sektor perekonomian.
3. Meningkatkan prasarana dan sarana.

4. Meningkatkan kapasitas aparatur pemerintah.
5. Meningkatkan kapasitas wakil-wakil rakyat.

## **B. Potensi Sumberdaya Pembangunan Kota Padang**

Letak dan kedudukan Kota Padang sangat strategis dalam konstelasi pembangunan regional, baik dalam dalam konteks pembangunan Provinsi Sumatera Barat maupun dalam pembangunan kawasan pantai barat Sumatera. Kota Padang sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) dan kota terbesar di kawasan pantai barat Sumatera menjadi pusat koleksi-distribusi berbagai kegiatan ekonomi karena memiliki dukungan sarana dan prasarana yang cukup memadai.

Potensi sumberdaya alam di sektor pertanian, industri, perikanan dan kelautan, dan sektor pariwisata menjadi modal dasar untuk memacu perkembangan kota dimasa mendatang. Sedangkan potensi sumber-daya manusia dan sumberdaya finansial, sumberdaya kelembagaan dan sumberdaya jejaring yang tercermin dari aktifitas sosial-ekonomi dan sosial-budaya, aktifitas pemerintahan serta ketersediaan sarana dan prasarana, menunjukkan Kota Padang memiliki prospek untuk tumbuh dan berkembang secara signifikan dalam jangka panjang.

## **C. Perspektif Kota Masa Depan**

Wujud Kota Padang masa depan adalah kota modern, aman dan nyaman yang didukung pemerintah yang berwibawa, dunia usaha yang produktif serta komunitas yang peduli terhadap pembangunan dan perkembangan kota. Untuk mewujudkan kota masa depan tersebut dibutuhkan dukungan perencanaan yang tepat dan perspektif, dukungan iklim usaha yang prospektif, dukungan masyarakat dan *stakeholders* lainnya yang akomodatif, dan dukungan pemerintah yang proaktif.

## **D. Sektor-sektor Unggulan**

Sektor-sektor yang diunggulkan untuk mendukung pembangunan jangka panjang Kota Padang adalah :

- 1) Sektor Pertanian dengan pedekatan pengembangan pertanian perkota-an (*urban farming*) berteknologi tinggi;
- 2) Sektor Kelautan dengan dukungan dukungan kebijakan modernisasi pengelolaan;



- 3) Sektor Pertambangan dan Galian dengan memperhatikan aspek-aspek kelestarian lingkungan;
- 4) Sektor Industri dan Perdagangan yang dikaitkan dengan penyerapan lapangan kerja dan peningkatan taraf ekonomi masyarakat secara lebih merata;
- 5) Sektor Pariwisata dan Kebudayaan dengan memanfaatkan potensi sumber daya alam dan peninggalan budaya yang ada;
- 6) Sektor Jasa-jasa;
- 7) Sektor Pendidikan dengan mengoptimalkan berbagai sarana pendidikan yang ada, dan peningkatan kualitas sarana dan unsur pendukungnya;
- 8) Sektor Kesehatan;
- 9) Sektor Pemuda dan Olahraga.

#### **E. Strategi dan Prioritas Pembangunan Jangka Panjang**

Strategi pembangunan jangka panjang didasarkan pada upaya pemanfaatan sumberdaya lokal dan pengendalian pemanfaatannya agar dapat memberikan hasil yang maksimal dapat dijaga keberlanjutannya.

Strategi pembangunan tersebut dijabarkan dalam bentuk :

- ❏ Strategi Pembangunan Kawasan dengan memperhatikan kondisi dan karakteristik kota, pemerataan dan penciptaan keseimbangan pembangunan kawasan, penciptaan iklim usaha yang kondusif, serta peningkatan pelayanan kepada seluruh masyarakat;
- ❏ Strategi Pembangunan Kelembagaan sebagai upaya untuk membangun kemampuan (*capacity building*) insitansi pelaksanaan pembangunan.

Sedangkan prioritas pembangunan dijabarkan dalam bentuk :

- ❏ Prioritas Pembangunan Kawasan yang diarahkan kepada penciptaan landasan untuk percepatan bagi pertumbuhan ekonomi dan perubahan sosial melalui pembangunan prasarana dan sarana pada semua kawasan kota;
- ❏ Prioritas Pembangunan Kelembagaan untuk mendukung pembangunan kawasan diarahkan pada pengembangan kelembagaan pemerintah, kelembagaan ekonomi dan kelembagaan sosial.

#### **F. Agenda Pembangunan Daerah Jangka Panjang**

Agenda pembangunan jangka yang direkomendasikan dan dijabarkan dalam beberapa indikasi program adalah :

❖ Agenda Pembangunan Administrasi Umum dan Pemerintahan

- Program induk rekayasa sistem administrasi pemerintahan
- Program induk penataan kelembagaan pemerintah
- Program induk peningkatan kapasitas aparatur daerah
- Program induk peningkatan kerjasama
- Program induk peningkatan kemampuan perencanaan dan pengendalian
- Program induk peningkatan kemampuan meningkatkan peranserta masyarakat.

❖ Agenda Pembangunan Perekonomian

- Program induk peningkatan kapasitas ekonomi kawasan
- Program induk pengurangan tingkat kemiskinan
- Program induk pengurangan tingkat pengangguran
- Program induk pengurangan tingkat ketimpangan
- Program induk formalisasi usaha dan profesionalisme
- Program induk pengembangan jejaring usaha
- Program induk peningkatan kepedulian terhadap pembangunan daerah

❖ Agenda Pembangunan Sosial-Budaya

- Program induk penguatan peran-serta komunitas
- Program induk pembentukan identitas komunitas lokal
- Program induk pengembangan lembaga teknis pengelola lingkungan
- Program induk pengembangan jejaring sosial

❖ Agenda Pembangunan Lingkungan Hidup

- Program induk penataan ruang, wilayah dan kawasan
- Program induk pembangunan kota modern
- Program induk kerjasama pengendalian dampak pembangunan
- Program induk pengembangan teknologi lingkungan.

### **2.2.9. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 3 Tahun 2012 tentang Penanaman Modal**

Agar Kota Padang bisa menjadi daerah tujuan penanaman modal perlu diciptakan iklim usaha yang lebih kondusif, antara lain dengan penerapan pelayanan perizinan dengan sistem Pelayanan Terpadu Satu Pintu di Bidang Penanaman Modal.

Selain itu, perlu adanya ketegasan dan kejelasan mengenai kepastian hukum guna meningkatkan daya saing serta memberikan keseimbangan dan keadilan dalam pelayanan berusaha di Kota Padang. Untuk itu Pemerintah Kota Padang mengambil kebijakan dengan mengatur penanaman modal di Kota Padang dalam suatu Peraturan Daerah.

Pada Pasal 2 menyebutkan bahwa penyelenggaraan penanaman modal bertujuan :

1. Meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah
2. Menciptakan lapangan kerja di daerah
3. Meningkatkan pembangunan ekonomi berkelanjutan
4. Meningkatkan kemampuan daya saing dunia usaha daerah
5. Meningkatkan kapasitas dan kemampuan teknologi daerah
6. Mendorong pengembangan ekonomi kerakyatan
7. Meningkatkan pendapatan daerah
8. Mengolah ekonomi potensial menjadi kekuatan ekonomi riil dengan menggunakan dana yang berasal baik dari dalam negeri maupun luar negeri
9. Meningkatkan kesejahteraan rakyat.

Pemerintah Daerah menetapkan kebijakan dasar penanaman modal untuk :

1. Mendorong terciptanya iklim usaha yang kondusif bagi penanaman modal
2. Mempercepat peningkatan realisasi penanaman modal.

Dalam menetapkan kebijakan dasar tersebut di atas, Walikota :

1. Memberikan perlakuan dan peluang yang sama bagi penanaman modal
2. Menjamin kepastian hukum dalam berusaha, dan keamanan bagi penanaman modal sejak proses perizinan sampai dengan berakhirnya kegiatan penanaman modal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Memberikan perlindungan, pengembangan dan kesempatan bagi usaha mikro, kecil, menengah dan koperasi.

### **2.2.10. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 Tentang RTRW Kota Padang Tahun 2010-2030**

Beberapa hal pokok dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Padang Tahun 2010-2030 yang terkait dengan penyusunan Grand Design dan Rencana Umum Penanaman Modal (RUPM) Kota Padang dapat diuraikan pada bagian berikut ini.

#### **A. Tujuan Penataan Ruang Wilayah Kota Padang 2030**

Tujuan Penataan Ruang Wilayah Kota Padang Tahun 2030 adalah: *"Terwujudnya Padang sebagai Kota Metropolitan Berbasis Mitigasi Bencana dengan Didukung oleh Pengembangan Sektor Perdagangan, Jasa, Industri dan Pariwisata"*.

Hal penting yang menjadi penekanan dari tujuan penataan ruang wilayah Kota Padang tersebut adalah :

- Perwujudan Kota Metropolitan Padang;
- Pengembangan Kota Padang yang berbasiskan pada mitigasi bencana;
- Pengembangan perekonomian Kota Padang yang berbasiskan pada sektor perdagangan dan jasa, sektor pariwisata dan sektor industri.

#### **B. Rencana Struktur Ruang Wilayah Kota Padang 2030**

##### **Rencana Sistem Pusat-pusat**

Struktur Ruang Kota Padang direncanakan sebagai berikut :

##### **1) Rencana Sistem Pusat Pelayanan Kota**

###### **a. Pusat Pelayanan Kota**

Rencana pusat pelayanan bertujuan untuk mengarahkan dan membentuk struktur pelayanan ekonomi, sosial dan/atau administrasi yang melayani seluruh wilayah kota dan/atau regional. Pusat pelayanan kota terdiri atas:

- a.1. pusat pelayanan kota di kawasan Air Pacah; dan
- a.2. pusat pelayanan kota di kawasan Padang Lama.

###### **b. Sub Pusat Pelayanan Kota**

Rencana sub pusat pelayanan kota bertujuan untuk mengarahkan dan membentuk struktur pelayanan ekonomi, sosial dan/atau administrasi yang melayani sub wilayah kota.

b.1. Sub Pusat Pelayanan Lubuk Buaya

Mencakup kawasan di bagian utara Kota Padang dan termasuk kawasan sekitar Bandara Internasional Minangkabau.

Berfungsi sebagai pusat pelayanan ekonomi (pasar dan pusat koleksi-distribusi produksi pertanian), dan pusat pelayanan transportasi regional dengan dukungan Terminal Tipe A.

b.2. Sub Pusat Pelayanan Bandar Buat

Mencakup kawasan Lubuk Begalung sampai Indarung. Berfungsi sebagai pusat pelayanan ekonomi (pasar dan pusat koleksi-distribusi produksi pertanian), dan pusat pelayanan transportasi Kota Padang dan wilayah bagian timur (Kabupaten Solok) dengan dukungan Terminal Tipe B.

b.3. Sub Pusat Pelayanan Bungus

Mencakup kawasan di bagian selatan Kota Padang. Berfungsi sebagai pusat pelayanan transportasi laut dalam skala nasional dan internasional, pusat pelayanan industri perikanan dan kemaritiman, pusat pelayanan ekonomi (pasar dan pusat koleksi-distribusi produksi perikanan), dan pusat pelayanan transportasi darat wilayah bagian selatan dengan dukungan Terminal Tipe B.

b.4. Sub Pusat Pelayanan Limau Manis; dan

b.5. Sub Pusat Pelayanan Anak Air.

c. Pusat Pelayanan Lingkungan

Rencana pusat lingkungan bertujuan untuk memberikan pelayanan ekonomi, sosial dan/atau administrasi lingkungan kota.

Pusat Pelayanan Lingkungan yang akan dikembangkan meliputi :

c.1. Pusat Pelayanan Lingkungan Sungai Pisang;

c.2. Pusat Pelayanan Lingkungan Lubuk Minturun;

c.3. Pusat Pelayanan Lingkungan Gunung Sarik; dan

c.4. Pusat Pelayanan Lingkungan Air Manis.

## 2) Rencana Sistem Jaringan Prasarana

### a. Rencana sistem jaringan transportasi

Dilakukan melalui pengembangan penyediaan sarana dan prasarana transportasi terpadu untuk lalu lintas lokal, regional, nasional dan internasional yang meliputi:

#### a.1. Sistem jaringan transportasi darat

Sistem jaringan transportasi darat meliputi: 1) sistem jaringan jalan; sistem jaringan kereta api; 3) sistem jaringan sungai, danau, dan penyeberangan; dan 4) sistem jaringan angkutan perkotaan

#### a.2. Sistem jaringan transportasi laut

- Pelabuhan umum
  - 1) Pengembangan Pelabuhan Teluk Bayur sebagai Pelabuhan Utama;
  - 2) Peningkatan sarana dan prasarana Pelabuhan Muaro sebagai pelabuhan pengumpul dan pelabuhan pengumpan; dan
  - 3) Peningkatan sarana dan prasarana Pelabuhan Teluk Bungus sebagai Pelabuhan Penyeberangan.
- Pelabuhan khusus
  - 1) Peningkatan sarana dan prasarana serta fasilitas Pelabuhan Bungus, Pelabuhan Muaro, Pelabuhan Muara Anai, Pelabuhan Gaung, Pelabuhan Sungai Pisang, dan Pelabuhan Pasie Nan Tigo sebagai Pelabuhan Perikanan;
  - 2) Pelabuhan TNI AL;
  - 3) Pelabuhan Depo Pertamina;
  - 4) Pelabuhan Pembangkit Listrik Tenaga Uap Teluk Sirih I; dan
  - 5) Pelabuhan Pembangkit Listrik Tenaga Uap Teluk Sirih II;

#### a.3. Sistem jaringan transportasi udara

Rencana sistem jaringan transportasi udara terdiri atas:

- Tatanan kebandarudaraan
  - 1) Pengembangan transportasi udara dengan memanfaatkan keberadaan Bandar Udara Internasional Minangkabau;

- 2) Pemantapan fungsi dan peran Pangkalan Udara Tabing sebagai bagian dari wilayah pertahanan negara di Kota Padang.
- Ruang udara untuk penerbangan
    - 1) Ruang udara yang dipergunakan langsung untuk kegiatan bandar udara yang dimanfaatkan bersama untuk kepentingan pertahanan dan keamanan;
    - 2) Ruang udara di sekitar bandar udara yang dipergunakan untuk operasi penerbangan;
    - 3) Ruang udara yang ditetapkan sebagai jalur penerbangan.

**b. Rencana Sistem Jaringan Energi/Kelistrikan**

- b.1. Pembangunan PLTU Teluk Sirih
- b.2. Pembangunan PLTU Teluk Sirih II
- b.3. Peningkatan Daya Melalui Pengembangan Jaringan Listrik Tegangan Menengah
- b.4. Perluasan Pelayanan Listrik
- b.5 Pengembangan Jaringan Transmisi Tenaga Listrik.

**c. Rencana Sistem Jaringan Telekomunikasi**

- c.1. Pengembangan jangkauan pelayanan dan kualitas pelayanan jaringan telekomunikasi
- c.2. Pengaturan penggunaan menara bersama
- c.3. Penyusunan masterplan pengaturan menara telekomunikasi dengan memperlihatkan Rencana Tata Ruang Kota.

**d. Rencana Sistem Sumber Daya Air**

- d.1. pembangunan waduk/Danau Penampungan air
- d.2. Pendayagunaan sumber air.
- d.3. Pengembangan dan pemeliharaan jaringan irigasi teknis pada daerah irigasi (DI)
- d.4. Pengembangan sistem pengendalian banjir
- d.5. Pengembangan sistem pengamanan pantai.

**e. Rencana Sistem Penyediaan Air Minum**

- e.1. Peningkatan pelayanan air bersih melalui sistem perpipaan

- e.2. Peningkatan kapasitas produksi air baku
- e.3. Peningkatan jaringan perpipaan pada seluruh kawasan terbangun

**f. Rencana Sistem Pengelolaan Air Limbah**

- f.1. Pengembangan dan pembangunan fasilitas pengolahan limbah pada IPLT
- f.2. Pengembangan pengelolaan air limbah setempat (*on site*) di kawasan perumbahan
- f.3. Pembangunan sistem pengolahan air limbah secara bersama setempat (*on-site communal*) pada kawasan padat penduduk yang berada di kawasan pusat kota
- f.4. Pembangunan sistem pengolahan air limbah secara terpusat (*off-site*)
- f.5. Pengembangan IPAL.

**g. Rencana Sistem Pengelolaan Persampahan**

- g.1. Pengembangan TPA Air Dingin
- g.2. Pembangunan Tempat Pengolahan Sampah Terpadu (TPST)
- g.3. Pengurangan volume sampah dengan pendekatan 3R.
- g.4. penanganan sampah melalui kegiatan pemilahan, pengumpulan, pengangkutan, pengolahan, dan pemrosesan akhir.
- g.5. Penyediaan fasilitas pengolahan sampah.

**h. Rencana Sistem Drainase dan Pengendalian Banjir**

- h.1. Pemeliharaan dan pembangunan jaringan drainase kota
- h.2. Peningkatan panjang dan debit drainase primer/mayor yang layak
- h.3. Penanganan sistem drainase makro dan sistem drainase mikro
- h.4. Pembangunan kolam konservasi
- h.5. Pembangunan sumur resapan dan kolam konservasi di kawasan permukiman
- h.6. Pembangunan kolam penampungan sementara (kolam/tandon/kolam renang).

**i. Rencana Penyediaan Sarana dan Prasarana Pejalan Kaki**

- i.1. Penyediaan ruang pejalan kaki di sisi jalan yang memiliki arus lalu lintas tinggi dan sisi luar sempadan pantai, sempadan sungai dan waduk/kolam penampung.



- i.2. Penyediaan ruang pejalan kaki pada kawasan komersial, kawasan perkantoran dan kawasan-kawasan yang ditetapkan sebagai RTH.
- i.3. Penyediaan jalan bagi pejalan kaki pada kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan cagar budaya.

**j. Rencana Penyediaan Sarana Untuk Sektor Informal**

- j.1. Penyediaan ruang khusus untuk perdagangan sektor informal
- j.2. Pengaturan ruang perdagangan sektor informal yang terintegrasi dengan kegiatan perpasaran swasta
- j.3. Pengintegrasian kegiatan sektor informal dengan pengembangan sektor pariwisata.

**k. Rencana Pengembangan Jalur Evakuasi Bencana**

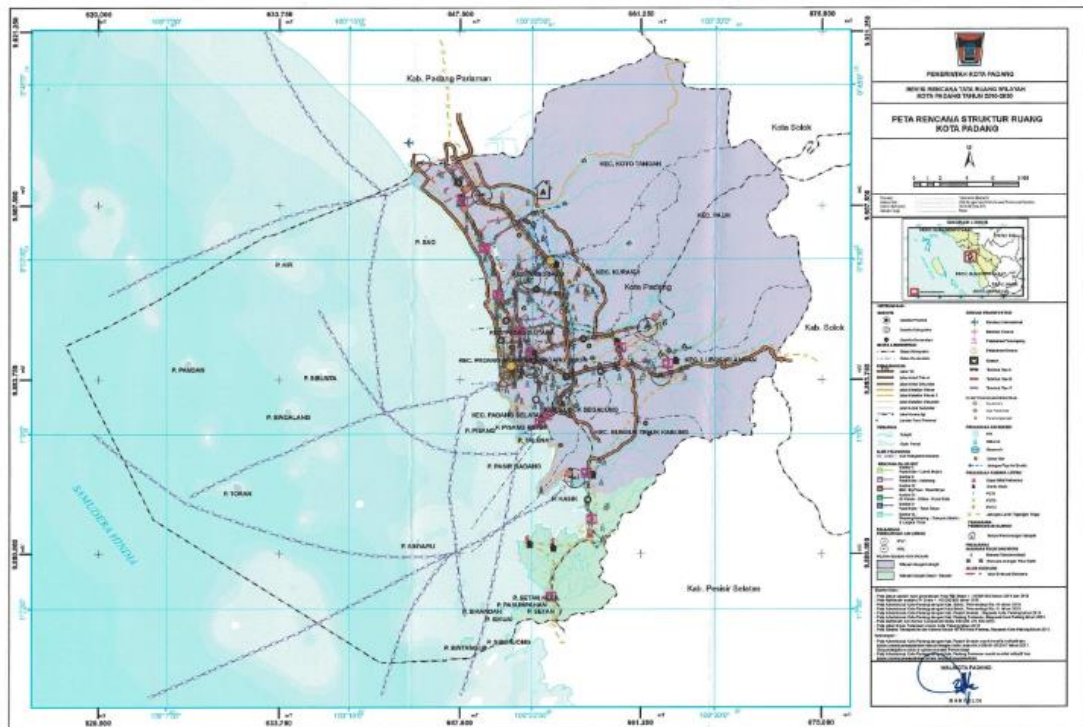
- k.1. Pengembangan jalur penyelamatan atau evakuasi bencana
- k.2. Penyiapan lokasi-lokasi penyelamatan darurat (*shelter*)

**l. Rencana Sistem Proteksi Kebakaran**

- l.1. Pengembangan sistem proteksi kebakaran

**m. Pengembangan Sarana Pelayanan Umum**

- m.1. Pembangunan kawasan olahraga (*sport centre*)
- m.2. Pembangunan sarana dan prasarana olahraga serta lapangan olahraga di setiap kecamatan
- m.3. Pengembangan kawasan pendidikan tinggi
- m.4. Rehabilitasi, rekonstruksi dan pembangunan fasilitas/sarana pelayanan umum
- m.5. Rehabilitasi dan revitalisasi bangunan dan situs budaya.



**Gambar : 2.1. Peta Rencana Struktur Ruang Kota Padang**

Sumber : Revisi RTRW Kota Padang 2010-2030

### **C. Rencana Pola Ruang Kota Padang 2030**

Rencana Pola Ruang Wilayah Kota Padang sampai tahun 2030 mencakup :

#### **1) Kawasan Peruntukan Lindung**, yang terdiri dari :

- Kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya
- Kawasan perlindungan setempat
- Kawasan konservasi;
- Kawasan rawan bencana alam
- Kawasan Cagar Budaya; dan
- RTH kota.

#### **2) Kawasan Peruntukan Budidaya**, yang terdiri dari :

- Kawasan hutan produksi;
- Kawasan pertanian;
- Kawasan pertambangan dan energy;
- Kawasan perikanan;
- Kawasan peruntukan industri;
- Kawasan pariwisata;
- Kawasan permukiman; dan
- Kawasan pertanahan dan keamanan.



### **Kawasan Strategis Kota Padang**

Kawasan strategis kota yang memiliki pengaruh penting dalam pembangunan ekonomi adalah sebagai berikut :

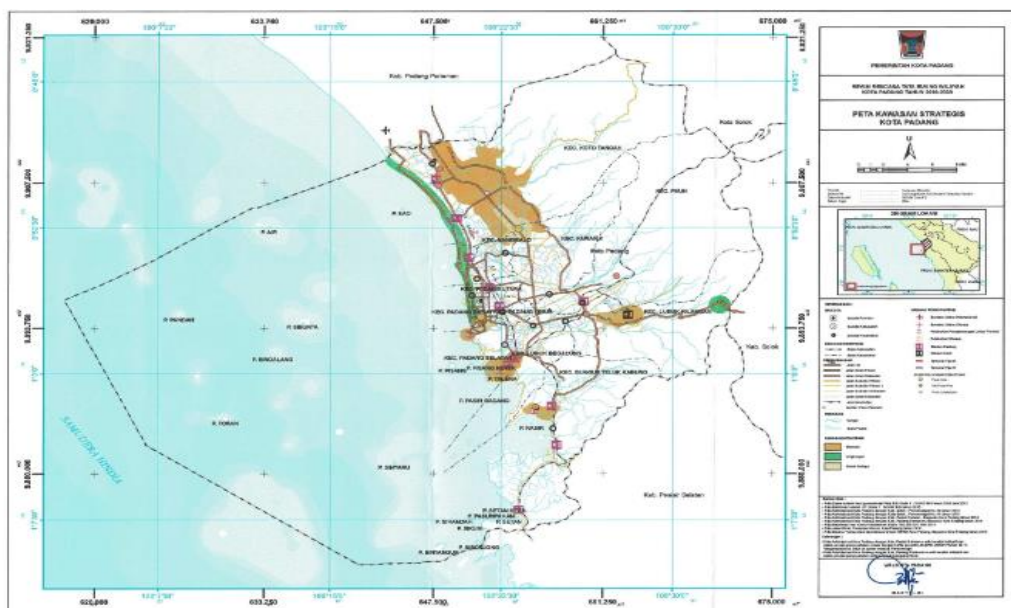
- a. Kawasan strategis Teluk Bayur;
- b. Kawasan strategis Indarung;
- c. Kawasan strategis Bungus;
- d. Kawasan strategis Padang Industrial Park (PIP);
- e. Kawasan strategis Gunung Padang; dan
- f. Kawasan strategis Kota Baru padang.

Kawasan strategis kota yang memiliki pengaruh penting dalam pengembangan sosial budaya terdiri dari:

- a. Kawasan strategis pusat pemerintahan kota; dan
- b. Kawasan strategis pusat kota (lama).

Kawasan strategis kota yang memiliki pengaruh penting dalam pelestarian lingkungan dan mitigasi bencana terdiri dari:

- a. Kawasan strategis sepanjang Pantai Padang; dan
- b. Kawasan strategis Taman Hutan Raya Bung Hatta.



**Gambar : 2.3. Peta Kawasan Strategis Kota Padang**

### 2.2.11. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 6 Tahun 2019 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Padang Tahun 2019-2024

Hal-hal pokok yang dimuat dalam Rancangan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Padang Tahun 2019-2024 dapat diuraikan sebagai berikut :

#### A. Visi Pembangunan Jangka Menengah Kota Padang

Visi Pembangunan Kota Padang 5 tahun ke depan adalah :

***"Mewujudkan Masyarakat Kota Padang yang Madani Berbasis Pendidikan, Perdagangan, dan Pariwisata Unggul Serta Berdaya Saing".***

#### B. Misi Pembangunan Jangka Menengah Kota Padang

Untuk mewujudkan Visi Pembangunan Kota Padang 2019-2024, ditetapkan Misi Pembangunan Kota Padang sebagai berikut :

- a. Meningkatkan kualitas pendidikan untuk menghasilkan sumber daya manusia yang beriman, kreatif, inovatif dan berdaya saing;
- b. Mewujudkan Kota Padang yang unggul, aman, bersih, tertib, bersahabat dan menghargai kearifan lokal;
- c. Meningkatkan pertumbuhan ekonomi Kota Padang yang inklusif;
- d. Mewujudkan Kota Padang sebagai pusat perdagangan dan ekonomi kreatif;
- e. Meningkatkan kualitas pengelolaan pariwisata yang nyaman dan berkesan;
- f. Menciptakan masyarakat sadar, peduli dan tangguh bencana;
- g. Meningkatkan kualitas tatakelola pemerintahan yang bersih dan pelayanan publik yang prima.

#### C. Tujuan dan Sasaran Pembangunan Jangka Menengah Kota Padang

Untuk mewujudkan Visi dan Misi Pembangunan Jangka Menengah Kota Padang Tahun 2019-2024, maka ditetapkan 7 (tujuh) Tujuan Pembangunan Jangka Menengah Kota Padang 2019-2024, yaitu :

- 1) Misi 1 **bertujuan** untuk mewujudkan SDM Kota Padang yang beriman kreatif, inovatif dan berdaya saing dengan **sasaran** sebagai berikut:
  - a. Meningkatkan kualitas pendidikan dasar;
  - b. Meningkatkan derajat kesehatan masyarakat;

- c. Meningkatnya kesetaraan gender
  - d. Meningkatnya daya saing daerah
- 2) Misi 2 **bertujuan** Terwujudnya Kota Padang yang layak huni dengan **sasaran** sebagai berikut:
- a. Meningkatnya layanan transportasi perkotaan;
  - b. Menurunnya luas kawasan banjir dan genangan;
  - c. Meningkatnya ketentraman, ketertiban dan keamanan ddalam masyarakat;
  - d. Meningkatnya kualitas lingkungan hidup dan sanitasi;
- 3) Misi 3, **bertujuan** Terwujudnya pertumbuhan ekonomi yang inklusif dan berkelanjutan, dengan **sasaran** sebagai berikut:
- a. Meningkatnya kesempatan kerja;
  - b. Meningkatnya tingkat perekonomian penduduk;
- 4) Misi 4, **bertujuan** Menjadikan Kota Padang sebagai pusat perdagangan di Sumatera Barat, dengan **sasaran** sebagai berikut:
- a. Menjadikan sektor perdagangan sebagai penggerak utama perekonomian;
  - b. Menjadikan Kota Padang sebagai pusat ekonomi kreatif.
- 5) Misi 5, **bertujuan** Meningkatkan kontribusi sektor pariwisata terhadap perekonomian dengan **sasaran** sebagai berikut:
- a. Mewujudkan Kota Padang menjadi tujuan pariwisata yang unggul dan berdaya saing;
- 6) Misi 6, **bertujuan** Terwujudnya Kota Pdaang yang tanggap dan tangguh bencana, dengan **sasaran** sebagai berikut:
- a. Menurunnya ancaman;
  - b. Menurunnya penduduk terpapar;
  - c. Menurunnya tingkat kerugian;
  - d. Meningkatnya kapasitas SDM.
- 7) Misi 7, **bertujuan** Meningkatkan kualitas tatakelola pemerintahan yang bersih dan pelayanan publik yang prima, dengan **sasaran** sebagai berikut:
- a. Meningkatnya birokrasi yang bersih dan akuntabel;
  - b. Meningkatnya kinerja birokrasi;
  - c. Meningkatnya pelayanan publik yang berkualitas.



## **BAB 3** GAMBARAN UMUM KOTA PADANG

### **3.1. GAMBARAN KONDISI UMUM DAERAH**

#### **3.1.1 Kondisi Fisik Kawasan (SDA)**

##### **1. Administrasi dan Luas Wilayah**

Kota Padang adalah Ibukota Provinsi Sumatera Barat yang terletak di pantai barat Pulau Sumatera dan berada antara  $0^{\circ}44'$  dan  $01^{\circ}08'$  Lintang Selatan serta antara  $100^{\circ}05'$  dan  $100^{\circ}34'$  Bujur Timur. Menurut PP No. 17 Tahun 1980, luas Kota Padang adalah  $694,93 \text{ Km}^2$  atau setara dengan 1,65 persen dari luas Provinsi Sumatera Barat.

Dari keseluruhan luas Kota Padang sebagian besar atau 49,39 persen berupa hutan yang dilindungi oleh pemerintah. Luas tanah perumahan tercatat  $7.106,14 \text{ Km}^2$  atau 9,90 persen.

Selain daratan pulau Sumatera, Kota Padang memiliki 19 pulau dimana yang terbesar adalah Pulau Bintangur seluas 56,78 Ha, kemudian Pulau Sikui di Kecamatan Bungus Teluk Kabung seluas 48,12 Ha dan Pulau Toran di Kecamatan Padang Selatan seluas 33,67 Ha.

Setelah pelaksanaan otonomi daerah, Kota Padang yang sebelumnya memiliki 11 kecamatan dan 193 kelurahan kini memiliki 11 kecamatan dan 104 kelurahan. Kecamatan yang jumlah kelurahannya mengalami penurunan terbanyak adalah Kecamatan Padang Barat, dari sejumlah 30 kelurahan menjadi hanya 10 kelurahan.

Dari ke-11 kecamatan yang ada Kecamatan Koto Tangah merupakan kecamatan dengan luas wilayah yang terbesar mencapai  $232,24 \text{ Km}^2$ , dengan jumlah kelurahan sebanyak 13 kelurahan kedua terbanyak setelah Kecamatan Lubug Begalung yang sebanyak 15 kelurahan. Kecamatan Kuranji dengan luas  $57,41 \text{ Km}^2$ , dengan jumlah kelurahan sebanyak 9 kelurahan. Sedangkan Kecamatan Pauh yang merupakan wilayah dengan luas terbesar kedua ( $146,29 \text{ Km}^2$ ), dengan jumlah kelurahan sebanyak 9 kelurahan.

Ketinggian wilayah daratan Kota Padang sangat bervariasi, yaitu antara 0 – 1.853 m di atas permukaan laut dengan daerah tertinggi adalah Kecamatan Lubuk

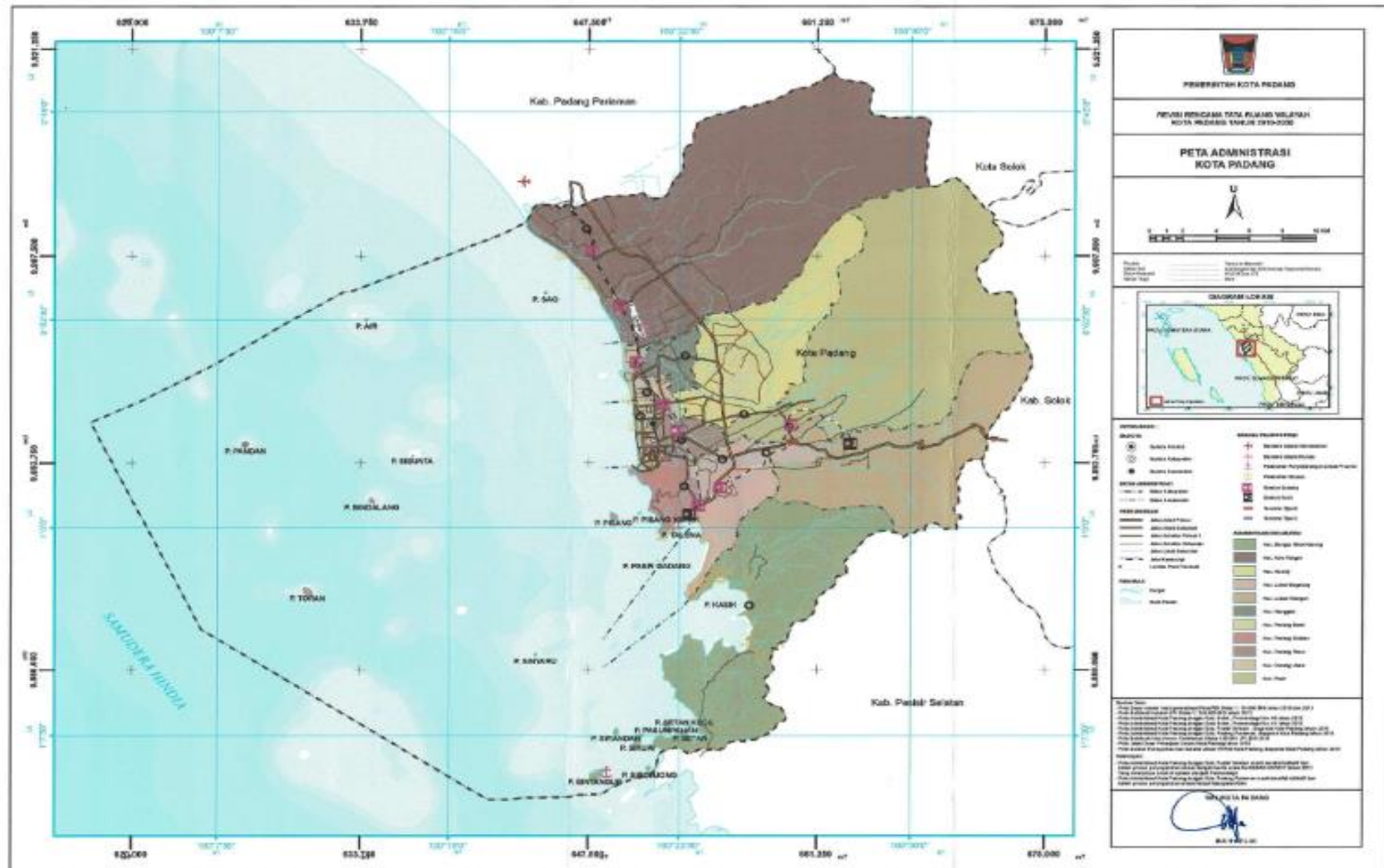
Kilangan. Selain itu Kota Padang memiliki banyak sungai, yaitu 5 sungai besar dan 16 sungai kecil, dengan sungai terpanjang yaitu Batang Kandis sepanjang 20 Km.

**Tabel 3.1 Luas Wilayah Administrasi dan Jumlah Kelurahan menurut Kecamatan di Kota Padang Tahun 2018**

No	Kecamatan	Luas Wilayah (Km <sup>2</sup> )	Jumlah Kelurahan
<b>A.</b>	<b>Wilayah Darat</b>	<b>694,93</b>	
1.	Bungus Teluk Kabung (3)	100,78	6
2.	Lubuk Kilangan (4)	85,99	7
3.	Lubuk Begalung (6)	30,91	15
4.	Padang Selatan (7)	10,03	12
5.	Padang Timur (8)	8,15	10
6.	Padang Barat (11)	7,00	10
7.	Padang Utara (9)	8,08	7
8.	Nanggalo (10)	8,07	6
9.	Kuranji (5)	57,41	9
10.	Pauh (2)	146,29	9
11.	Koto Tangah (1)	232,25	13
<b>B.</b>	<b>Wilayah Laut</b>	<b>720,00</b>	-
	<b>Kota Padang</b>	<b>1.414,93</b>	<b>104</b>

Sumber : Padang Dalam Angka 2019, BPS Kota Padang 2019

Jasa Konsultasi Penyusunan Kajian Studi Kelayakan  
Potensi Investasi



Gambar 3.1. Peta Administrasi Kota Padang

## 2. Topografi

Wilayah Kota Padang memiliki topografi yang bervariasi, perpaduan daratan yang landai dan perbukitan bergelombang yang curam. Sebagian besar topografi wilayah Kota Padang memiliki tingkat kelerengan lahan rata-rata >40%. Ketinggian wilayah Kota Padang dari permukaan laut juga bervariasi, mulai 0 m sampai > 1.000 m dpl.

- 1) Kawasan dengan kelerengan lahan antara 0-2% umumnya terdapat di Kecamatan Padang Barat, Padang Timur, Padang Utara, Nanggalo, sebagian Kecamatan Kuranji, Padang Selatan, Lubuk Begalung dan Kecamatan Koto Tangah.
- 2) Kawasan dengan kelerengan lahan antara 2-15% tersebar di Kecamatan Koto Tangah, Pauh dan Kecamatan Lubuk Kilangan yakni berada pada bagian tengah Kota Padang.
- 3) Kawasan dengan kelerengan lahan 15%-40% tersebar di Kecamatan Lubuk Begalung, Lubuk Kilangan, Kuranji, Pauh dan Kecamatan Koto Tangah.
- 4) Sedangkan kawasan dengan kelerengan lahan lebih dari 40% tersebar di bagian timur Kecamatan Koto Tangah, Kuranji, Pauh, dan bagian Selatan Kecamatan Lubuk Kilangan dan Lubuk Begalung dan sebagian besar Kecamatan Bungus Teluk Kabung.

Kawasan dengan kelerengan lahan >40% ini merupakan kawasan yang telah ditetapkan sebagai kawasan hutan lindung.

Tingkat curah hujan Kota Padang selama tahun 2015 mencapai rata-rata 296,00 mm per bulan dengan rata-rata hari hujan 16 hari. Sementara itu suhu udara Kota Padang cukup rendah bila dibandingkan tahun sebelumnya yaitu antara 26,10°C – 27,10°C dengan kelembapan berkisar antara 81 – 88 persen.

## 3. Geologi

Geologi wilayah Kota Padang dibentuk oleh endapan permukaan, batuan vulkanik dan intrusi serta batuan sedimen dan metamorf. Secara garis besar jenis batuan tersebut adalah sebagai berikut:

- (1) Aliran yang tak teruraikan (Qtau),
- (2) Alluvium (Qal),
- (3) Kipas Alluvium (Qt),

- (4) Tufa Kristal (QTt),
- (5) Andesit (Qta) dan Tufa (QTp),
- (6) Batu Gamping (PTIs) dan
- (7) Fillit, Batu Pasir, Batu Lanau Meta (PTps).

Wilayah Kota Padang terdiri dari 7 (tujuh) jenis tanah tersebut, tersebar di seluruh wilayah. Dari semua jenis tersebut yang terluas adalah jenis tanah latosol mencapai 46,70%. Secara umum daya dukung batuan tersebut di atas bervariasi dari rendah sampai tinggi.

Pada umumnya tanah Latosol ini kadar unsur hara dan organiknya cukup rendah, sedangkan produktivitas tanahnya dari sedang sampai tinggi. Tanah ini memerlukan input yang memadai. Tanaman yang bisa ditanam di daerah ini adalah padi (persawahan), sayur-sayuran dan buah-buahan, palawija, kemudian kelapa sawit, karet, cengkeh, kopi dan lada. Untuk Kota Padang, **sebagai kota Perdagangan dan Jasa, jumlah penduduk miskin lebih banyak di berada sekitar wilayah pertanian.**

#### **4. Hidrologi**

Wilayah Kota Padang dilalui oleh banyak aliran sungai besar dan kecil. Terdapat tidak kurang dari 23 aliran sungai yang mengalir di wilayah Kota Padang dengan total panjang mencapai 155,40 Km (10 sungai besar dan 13 sungai kecil). Umumnya sungai-sungai besar dan kecil yang ada di wilayah Kota Padang ketinggiannya tidak jauh berbeda dengan tinggi permukaan laut. Kondisi ini mengakibatkan cukup banyak bagian wilayah Kota Padang yang rawan terhadap banjir/genangan. Wilayah Kota Padang terbagi dalam 6 Daerah Aliran Sungai (DAS), yaitu : DAS Air Dingin, DAS Air Timbalun, DAS Batang Arau, DAS Batang Kandis, DAS Batang Kuranji, dan DAS Sungai Pisang.

#### **5. Oceanografi**

Kota Padang mempunyai garis pantai sepanjang  $\pm 84$  Km dan luas kewenangan pengelolaan perairan  $\pm 72.000$  Ha dan 19 pulau-pulau kecil. Secara fisik administratif ada 6 kecamatan yang bersentuhan langsung dengan pantai yaitu:

- (1) Kecamatan Koto Tangah,
- (2) Kecamatan Padang Utara,
- (3) Kecamatan Padang Barat,

- (4) Kecamatan Padang Selatan,
- (5) Kecamatan Lubuk Begalung dan
- (6) Kecamatan Bungus Teluk Kabung.

Wilayah pesisir, laut dan pulau-pulau kecil ini mempunyai potensi sumber daya alam yang dapat pulih (*renewable*) antara lain perikanan, hutan bakau, terumbu karang, padang lamun, estuaria, dan pulau-pulau kecil.

Jumlah masyarakat miskin di wilayah pesisir juga cukup besar. Kemiskinan yang cukup besar di daerah pesisir laut penyebabnya antara lain:

- 1) Keterbatasan kepemilikan sumberdaya (perahu nelayan, alat tangkap ikan dan lain-lain)
- 2) Umumnya masyarakat sekitar pantai berprofesi sebagai nelayan kecil atau pekerja penangkapan ikan.
- 3) Kondisi sosial, pendidikan, budaya dan kesehatan yang terbatas.

## 6. Penggunaan Lahan

Dari data pada tahun 2018, penggunaan lahan di Kota Padang didominasi oleh hutan lebat seluas 35.448 Ha (51,01%), dan kebun campuran seluas 13.645,74 Ha (19,62%).

**Tabel 3.2 Jenis Penggunaan Lahan Kota Padang, 2015-2018**

No	Jenis Penggunaan	Luas Lahan (Ha)				Prosentase			
		2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
1	Tanah Perumahan	6,989.41	7,006.72	7,108.93	7,141.63	10.06%	10.08%	10.23%	10.28%
2	Tanah Perusahaan	261.06	261.06	261	261.06	0.38%	0.38%	0.38%	0.38%
3	Tanah Industri	702.25	702.25	702.25	702.25	1.01%	1.01%	1.01%	1.01%
4	Tanah Jasa	715.25	716.42	715.45	715.25	1.03%	1.03%	1.03%	1.03%
5	Sawah Beririgasi Teknis	4,934.00	4,934.00	4,934.00	4,934.00	7.10%	7.10%	7.10%	7.10%
6	Sawah Non Irigasi	44.92	35.52	26.24	12.00	0.06%	0.05%	0.04%	0.02%
7	Ladang/Tegalan	939.15	936.12	942.21	941.95	1.35%	1.35%	1.36%	1.36%
8	Perkebunan Rakyat	2,147.50	2,147.50	2,147.50	2,147.50	3.09%	3.09%	3.09%	3.09%
9	Kebun Campuran	13,697.00	13,695.61	13,645.60	13,634.74	19.71%	19.71%	19.64%	19.62%
10	Kebun Sayuran	1,343.00	1,343.00	1,343.00	1,343.00	1.93%	1.93%	1.93%	1.93%
11	Peternakan	26.83	26.83	26.83	27.33	0.04%	0.04%	0.04%	0.04%
12	Kolam Ikan	100.80	100.80	100.80	100.80	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%
13	Danau Buatan	2.25	2.25	2.25	2.25	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
14	Tanah Kosong	3.89	3.89	2.17	2.17	0.01%	0.01%	0.00%	0.00%
15	Tanah Kota	16.00	16.00	16.00	16.00	0.02%	0.02%	0.02%	0.02%

No	Jenis Penggunaan	Luas Lahan (Ha)				Prosentase			
		2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
16	Semak	1496.24	1491.58	1439.52	1,431.62	2.15%	2.15%	2.07%	2.06%
17	Rawa	120.00	120.00	120.00	120.00	0.17%	0.17%	0.17%	0.17%
18	Jalan Arteri & Jalan Kolektor	135.00	135.00	135.00	135.00	0.19%	0.19%	0.19%	0.19%
19	Hutan Lebat	35,448.00	35,448.00	35,448.00	35,448.00	51.00%	51.00%	51.01%	51.01%
20	Sungai dan lain-lain	379.45	379.45	379.45	379.45	0.55%	0.55%	0.55%	0.55%
<b>Kota Padang</b>		<b>69,502.00</b>	<b>69,502.00</b>	<b>69,496.20</b>	<b>69,496.00</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Sumber : Padang Dalam Angka 2019, BPS Kota Padang 2019

Lebih dari 70% penggunaan lahan di Kota Padang masih didominasi sektor primer (kehutanan, kebun campuran dan persawahan) sehingga tidak mengherankan jika jumlah masyarakat miskin di Kota Padang berada di daerah dekat kawasan hutan dan daerah pertanian.

### 3.1.2 Kerawanan Terhadap Bencana

Secara umum wilayah Kota Padang tergolong daerah rawan terhadap bencana alam, khususnya bencana gempa bumi, tsunami, gerakan tanah, luquifaksi, dan banjir. Berdasarkan hasil kajian dan analisis terhadap kondisi dan karakteristik geologi, tanah dan batuan serta pengamatan ke beberapa lokasi di wilayah Kota Padang yang dilakukan oleh Kementerian Energi dan Sumber Daya Mineral pasca gempa bumi 30 September 2009, diperoleh karakteristik kebencanaan Kota Padang yang dapat dijadikan sebagai salah-satu pertimbangan dalam pengembangan kota dimasa mendatang.

#### A. Gempa Bumi

Secara regional daerah Sumatera Barat dan sekitarnya termasuk Daerah Rawan Gempa bumi. Gempa bumi berdasarkan asal usul kejadiannya dapat dibagi menjadi dua bagian yakni gempa bumi yang berasal dari aktifitas Tunjaman Lempeng Samudera Hindia-Australia yang berinteraksi dengan Lempeng Benua Asia di sebelah barat Sumatera dan gempa bumi yang berasal dari aktifitas gerak Sesar Aktif Mendatar Sumatera. Jejak rekam gempa bumi merusak yang pernah terjadi akibat interaksi kedua lempeng tersebut diatas di antaranya adalah Gempa bumi Sumatera Barat 1822, Gempa bumi Siri Sori 1904 (tsunami), Gempa bumi Padang (1835,1981, dan 1991). Sedangkan gempa bumi sesar aktif Sumatera

pernah terjadi 1926, 1943, 1977, 2004 dan 2007. Gempa bumi tunjaman tersebut yang terjadi di dasar laut Samudera Hindia dengan kekuatan  $>6,5$  SR dapat memicu terjadinya gelombang tsunami yang mengancam pantai barat Sumatera.

Berdasarkan data dari Pusat Vulkanologi dan Mitigasi Bencana Geologi (2009-2010) intensitas gempa bumi (MMI) Kota Padang mempunyai tingkat kegempaan berkisar antara V hingga VII (skala MMI), yaitu :

- Skala V – VI : Tersebar dominan ke bagian barat laut–tenggara yang meliputi daerah bagian tengah hingga timur laut Kota Padang.
- Skala VI – VII : Tersebar mulai dari bagian barat laut–tenggara, bagian tengah meliputi daerah Pasir Jambak, Cupak hingga terus ke arah tenggara Kota Padang.

## **B. Gerakan Tanah**

Gerakan tanah di Kota Padang meliputi daerah-daerah sebagai berikut :

### **a. Daerah Dataran**

#### **1) Kondisi Stabil (S)**

Terdapat pada daerah dataran yang tersusun oleh endapan aluvial, rawa, kipas aluvial, pematang pantai dan dataran pantai, berupa lempung-pasir, kerikil-kerakal, lepas-agak padat, sudut lereng 0–5% berupa dataran dengan elevasi 0–5 m (dml), tipe erosi limpasan-alur, serta runtuh tebing sungai sebagai akibat limpasan aktifitas aliran air sungai. Meliputi sepanjang pesisir pantai bagian barat Kota Padang.

#### **2) Kondisi Tidak Stabil (TS)**

(a) Tingkat Rendah–Sedang (R–S) : Terdapat pada daerah barat laut hingga ke arah selatan, yang tersusun oleh endapan dataran aluvial berupa endapan vulkanik (dominan) berupa lahar, tuf dan koluvium, sifat endapan padat - sangat padat, sudut lereng 5 – 30 % berupa dataran bergelombang dengan elevasi 5 – 10 m (dml), tipe erosi alur-lembah (runtuh tebing sungai) akibat aktifitas aliran air permukaan dan sungai. Meliputi bagian timur laut - tenggara, sedikit berada pada bagian barat Kota Padang.



(b) Tingkat Sedang-Stabil (S–T): Terdapat pada daerah dataran-perbukitan yang tersusun oleh batuan tua yang terdiri dari malihan/metamorf, sifat endapan sangat padat, mudah tererosi oleh aliran air permukaan dan terdapat dinding dengan >30% hingga tegak lurus, dapat runtuh. Tipe erosi limpasan-galur-jurang. Adanya guncangan gempa bumi dapat menimbulkan rekahan-rekahan ke arah lembah yang dapat menyebabkan terjadinya longsoran ke arah hulu. Meliputi bagian timur laut hingga tenggara, dan selatan Kota Padang.

**b. Daerah Pantai**

*Abrasi/Akresi*

Terdapat pada daerah yang tersusun oleh Endapan Pematang Pantai berupa lanau-pasir, sifat endapan lepas-lepas dan dapat terjadi Abrasi/Akresi sebagai akibat dari aktifitas air laut.

Adapun jenis gerakan tanah bisa berupa :

a. Erosi

Tersebar di bagian barat laut – tenggara sepanjang tepi pantai yang meliputi daerah Padang. Terdapat pada batuan alluvial kuartar (Qa), biasanya terjadi di sekitar tebing sungai/pantai yang disebabkan oleh arus/ombak.

b. Erosi

Tersebar di bagian barat laut – tenggara sepanjang tepi pantai yang meliputi daerah Padang. Terdapat pada batuan alluvial kuartar (Qa), biasanya terjadi di sekitar tebing sungai/pantai yang disebabkan oleh arus/ombak.

c. Longsoran

Terjadi pada batuan/tanah pelapukan yang mempunyai lereng.

d. Gelinciran Batuan/Runtuhan

Gelinciran/runtuhan batuan terjadi karena adanya perlapisan dari batuan dan juga adanya patahan. Sedangkan longsoran terjadi pada tanah pelapukan.

**Tabel 3.3 Karakteristik Kebencanaan Kota Padang**

ZONA KESTABILAN	KONDISI FISIK UMUM	KARAKTERISTIK KEBENCANAAN
<b>STABIL A</b>	<b>ENDAPAN PERMUKAAN; SUNGAI, PANTAI, MUARA &amp; BANJIR:</b> lempung – pasir – kerikil – bongkah, lebar 2 – 9 km dari pantai, tebal litologi 1 – 6,8 mtr dengan tebal total > 6 – 20,3 mtr; Percepatan Gempa 0,25 – 0,60 g (cm/detik <sup>2</sup> ) dengan periode ulang 100 tahunan dengan MMI V – VII tetapi dapat MMI VIII/7,6 SR (September, 2009); Morfologi Dataran – Dataran Bergelombang, yang mempunyai elevasi 0 – 50 meter dengan lereng < 10%.	Goncangan dengan kisaran MMI V – VIII dapat menyebabkan terjadinya: Likuifaksi apabila gempa mempunyai besaran; >7,2 SR, percepatan gempa >0,45 g, litologi berupa lanau – pasir – kerikil yang jenuh air tanah dan tebal >10 meter; Tsunami (Badan Geologi, 2009 – 2010) dengan kelas <u>Rawan Tinggi</u> gelombang <5 meter dan jangkauan 0,2 km (selatan) melampaui Jalan Padang By-Pass di daerah Kelurahan Anak Air hingga 1,5 km (utara), <u>Rawan Sedang</u> gelombang 5 – 7 meter dan jangkauan 0,6km (selatan) – 1,7 km (utara) & <u>Rawan Rendah</u> gelombang 7 – 9 meter dan jangkauan 1,5 km (selatan) – 2,5 km (utara); Abrasi/Akresi di sepanjang pantai, serta erosi tebing sungai pada kelokan alur sungai (meander); dan kemungkinan banjir bandang pada lokasi pertemuan dua (2) cabang sungai yang terjadi di bagian hulu dapat mengenai wilayah hilirnya; seperti pada alur Batang Kuranji, Batang Arau, serta Air Tambang.
<b>AGAK STABIL C<sub>1</sub> - C<sub>2</sub></b>	<b>BATUAN GUNUNGAPI TUA:</b> Breksi, lahar, lava dan batuan sedimen (selatan Padang – Kecamatan Bungus Teluk Kabung), sangat kompak/ batuan terdapat patahan/rekahan; Percepatan Gempa 0,25 – 0,35 g dan MMI VI – VII; Morfologi Perbukitan dengan elevasi 200 – 800 meter dan lereng 30 – 100%.	Goncangan dengan MMI VI – VII, dapat menyebabkan terjadinya longsor tanah/ batuan ke arah lembah dan dapat pula adanya kontrol patahan/rekahan dengan arah umum utara-selatan dan barat-timur; serta kemungkinan terjadinya banjir bandang pada pertemuan dua (2) Sub-DAS, Seperti di dekat Kelurahan Kayu Aro pada pertemuan Air Tambang dengan Air Pinang.
<b>KURANG STABIL D</b>	<b>BATUAN MALIHAN DAN BEKU:</b> Batugamping pejal sisipan Filit (Pl), Kuarsit dengan urat kuarsa (Pq), Granit dan Diorit (Tmgr) & Ultrabasa (Kub), terdapat patahan/rekahan; Percepatan Gempa 0,25 – 0,35 g dan MMI VI – VII; Morfologi Perbukitan dengan elevasi 200 – 700 meter dan lereng 30 – 100%.	Goncangan dengan MMI VI – VII, dapat menyebabkan terjadinya longsor tanah/ batuan ke arah lembah dan dapat pula adanya kontrol patahan/rekahan dengan arah umum utara-selatan dan barat-timur;
<b>PALING TIDAK STABIL C</b>	<b>BATUAN GUNUNGAPI:</b> Tuf Batuapung campuran Gelas, Kerikil dan Lahar (Qpt, Qhpt, Qamj, QTau), terdapat indikasi adanya kelurusan bukit ataupun aliran sungai (patahan) dengan arah umum utara-selatan hingga barat laut-tenggara; Percepatan Gempa 0,30 – 0,45 g dan MMI V –	Goncangan dengan MMI VI – VII, dapat menyebabkan terjadinya runtuh/longsor pada lereng bukit >30%, sangat rentan terhadap erosi aliran air permukaan (erosi ke arah hulu), pada lokasi tertentu dinding batuan dapat terjal (lereng >100%) dan akan menyebabkan runtuh/ longsorannya masa batuan ke

ZONA KESTABILAN	KONDISI FISIK UMUM	KARAKTERISTIK KEBENCANAAN
	VII; Morfologi Perbukitan Bergelombang dengan elevasi 51 – 500 meter dan lereng 10 – 30%.	arah lembah, dan dapat pula adanya kontrol patahan/ rekahan dengan arah umum utara-selatan dan barat-timur; dan kemungkinan terjadinya banjir bandang pada pertemuan dua (2) Sub DAS seperti di timur Kelurahan Air Dingin pada aliran Batang Kuranji dengan Limau Manis, serta aliran Batang Arau di pertemuan aliran Lubuk Paraku dengan Lubuk Kilangan (Selatan Kelurahan Padang Besi), serta pertemuan aliran Lubuk Paraku dengan Padang Besi.

Sumber : Dokumen RTRW Kota Padang 2010-2030, Bappeda Kota Padang, 2010

Beberapa lokasi yang diidentifikasi rawan gerakan tanah antara lain daerah Lubuk Paraku, Panorama, Bukit Tantangan Beringin, serta Pauh Batu Busuk Patamuan di wilayah Kecamatan Lubuk Kilangan; Bukit Air Manis, Bukit Lantik, Bukit Turki, Bukit Gado-Gado, serta Perbukitan sekitar Teluk Bayur di Kecamatan Padang Selatan. Daerah-daerah ini sangat berpotensi terjadi gerakan tanah apabila curah hujan turun cukup tinggi. Selain itu masih terdapat beberapa lokasi rawan gerakan tanah di wilayah Kecamatan Lubuk Begalung yaitu antara lain di Bukit Gaung, Bukit Pampangan, Bukit Lampu.

### C. Likuifaksi

Lapisan tanah dan batuan di wilayah pesisir Kota Padang memiliki potensi likuifaksi yang tinggi karena keberadaan lapisan pasir-lanau lepas di bawah permukaan tanah pada kedalaman < 5,0 m, muka airtanah yang dangkal dan potensi gempa besar yang sering terjadi.

Penelitian yang telah dilakukan oleh LIPI dengan menggunakan skenario magnitudo gempa Mw 8.0 menunjukkan bahwa di wilayah Kota Padang terdapat 3 (tiga) mikro-zona kerentanan likuifaksi, yaitu :

- a. Zona kerentanan likuifaksi rendah yang meliputi daerah tinggian yang tersusun oleh lapukan dari tuf, breksi dan lava yang bersusunan riolit, dasit dan andesit, tuf padu, tuf hibrid, tuf sela dan tuf batuapung dengan breksi dan lava. Zonasi ini meliputi daerah Jembatan Lubuk Minturun, Kampus UNAND. Kerusakan di permukaan tidak terjadi. Konstruksi bangunan di zona ini sangat dimungkinkan karena lapisan tanahnya tidak mempunyai potensi likuifaksi.
- b. Zona kerentanan menengah yang meliputi daerah yang terbentuk oleh endapan

aluvial, rawa, dan pematang pantai (lanau, dan pasir). Zonasi ini mencakup daerah Kampung Jambak, Aie Pacah, Sei Sapih, Siteba, Nanggalo, Lolong, Gunung Pangilun, Alai, Jati, Sawahan. Kerusakan di permukaan kemungkinan kecil terjadi. Konstruksi di zona ini dimungkinkan dengan memperhatikan jenis dan tipe fondasi yang sesuai dengan jenis tanah ini.

- c. Zona kerentanan tinggi, meliputi daerah yang terbentuk endapan aluvial pasir lepas, kerikil dengan ketidakteraturan lapisan lanau dan lempung. Zonasi ini mencakup daerah Bandara Minangkabau, Pasar Lubuk Buaya, Kampung Jambak, Kalumpang, Linggarjati, Tabing, Tunggul Hitam, Air Tawar, Kurau, Berok, dan Purus. Kerusakan di permukaan akan sangat mungkin terjadi. Bangunan strategis seperti infrastruktur jalan dan jembatan yang dibangun di atas lapisan endapan pasir lepas dan rawa perlu mendapatkan perkuatan struktural untuk memperkecil resiko kerusakan akibat likuifaksi. Dalam jangka panjang, konstruksi sebaiknya tidak dilakukan di zona ini kecuali dengan menggunakan rekayasa perbaikan kepadatan lapisan tanah yang berpotensi likuifaksi.

#### **D. Banjir**

Beberapa wilayah yang diidentifikasi rawan bencana banjir di wilayah Kota Padang menurut data Badan Penanggulangan Bencana Daerah (BPBD) Padang antara lain adalah Lubuk Minturun, Simpang Kalumpang, Padang Sarai, Dadok Rawan Panjang sekitarnya, Ikur Koto, Anak Air, Padang Sarai semuanya berada di Kecamatan Koto Tengah. Kemudian, Lapai, Siteba, Maransi, Gunung Pangilun di wilayah Kecamatan Nanggalo, serta Ampang, Gunung Sarik, Andalas di wilayah Kecamatan Kuranji. Daerah Simpang Haru yang termasuk wilayah Kecamatan Padang Timur juga merupakan wilayah rawan banjir, serta dua daerah yang berada di Kecamatan Lubuk Begalung, yaitu Parak Laweh dan Arai Pinang.

Daerah-daerah yang termasuk beresiko terkena banjir terutama wilayah perumahan yang sering mengalami banjir bila terjadi curah hujan yang tinggi. System drainase yang kurang baik pada wilayah-wilayah tersebut merupakan salah-satu penyebab terjadinya banjir.

### 3.1.3 Kondisi Demografi Kawasan

Sebagai Ibukota Provinsi Sumatera Barat, aspek demografi penduduk menjadi perhatian yang serius bagi pemerintah kota. Pada tahun 2018, penduduk Kota Padang mencapai 939.112 jiwa, naik sejumlah 11.944 jiwa dari tahun sebelumnya. Dengan demikian kepadatannya pun bertambah dari 1.334 jiwa/km<sup>2</sup> menjadi 1.351,32 jiwa/km<sup>2</sup>. Kecamatan terbanyak jumlah penduduknya adalah Koto Tengah dengan 193.427 jiwa, namun kepadatan penduduknya termasuk rendah yaitu 832,59 jiwa/km<sup>2</sup>.

Kecamatan yang paling kecil jumlah penduduknya adalah Bungus Teluk Kabung sebanyak 25,174 jiwa sekaligus paling rendah kepadatannya yakni 249,79 jiwa/km<sup>2</sup>. Kecamatan lain yang juga jarang penduduknya adalah Kecamatan Pauh yaitu 503,70 jiwa/km<sup>2</sup> dan Lubuk Kilangan yaitu 653,73 jiwa/km<sup>2</sup>.

**Tabel 3.4 Jumlah Penduduk dan Kepadatan Menurut Kecamatan Tahun 2018**

Kecamatan	Jumlah Penduduk					Kepadatan Penduduk per Km2
	2014	2015	2016	2017	2018	
1. Bungus Teluk Kabung	24,137	24,408	24,672	24,926	25,174	249.79
2. Lubuk Kilangan	52,757	53,651	54,529	55,381	56,214	653.73
3. Lubuk Begalung	115,286	117,321	119,322	121,265	123,167	3,984.70
4. Padang Selatan	59,038	59,287	59,523	59,748	59,962	5,978.27
5. Padang Timur	78,975	79,151	79,315	79,469	79,610	9,768.10
6. Padang Barat	45,846	45,907	45,961	46,010	46,055	6,579.29
7. Padang Utara	70,252	70,444	70,624	70,794	70,951	8,781.06
8. Nanggalo	59,654	60,157	60,643	61,110	61,559	7,628.13
9. Kuranji	138,584	141,343	144,063	146,709	149,307	2,600.71
10. Pauh	66,661	68,448	70,225	71,965	73,686	503.70
11. Koto Tengah	178,456	182,296	186,091	189,791	193,427	832.59
<b>Kota Padang</b>	<b>889,646</b>	<b>902,413</b>	<b>914,968</b>	<b>927,168</b>	<b>939,112</b>	<b>1,351.32</b>

Sumber : Padang Dalam Angka 2019, BPS Kota Padang 2019

Dari sisi kesetaraan gender, proporsi laki-laki dan perempuan yang merupakan angkatan kerja yaitu 60 persen laki-laki dan 40 persen perempuan. Jumlah pencari kerja dari penduduk berumur 15 tahun ke atas yang merupakan angkatan kerja adalah sebesar 9 persen. Sementara sebesar 37,75 persen dari penduduk Kota Padang berumur 15 tahun ke atas adalah bukan angkatan kerja.

**Tabel 3.5**  
**Jumlah Penduduk Berumur 15 Tahun Ke atas Menurut Jenis Kegiatan Selama Seminggu yang Lalu dan Jenis Kelamin di Kota Padang 2018**

Kegiatan Utama	Jenis Kelamin		
	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
<b>Angkatan Kerja</b>	<b>262,920</b>	<b>173,079</b>	<b>435,999</b>
Bekerja	238,797	157,184	395,981
Pengangguran Terbuka	24,123	15,895	40,018
<b>Bukan Angkatan Kerja</b>	<b>85,157</b>	<b>179,249</b>	<b>264,406</b>
Sekolah	45,151	63,367	108,518
Mengurus Rumah Tangga	16,539	103,949	120,488
Lainnya	23,467	11,933	35,400
<b>Jumlah</b>	<b>348,077</b>	<b>352,328</b>	<b>700,405</b>
<b>Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja</b>	<b>75.54%</b>	<b>49.12%</b>	<b>62.25%</b>
<b>Tingkat Pengangguran</b>	<b>9.18%</b>	<b>9.18%</b>	<b>9.18%</b>

Sumber : Padang Dalam Angka 2019, BPS Kota Padang 2019

Lapangan pekerjaan utama yang paling banyak digeluti oleh penduduk berumur 15 ke atas adalah Perdagangan Besar, Eceran, Rumah Makan, dan Hotel sebanyak 135.495 jiwa; dan Pertambangan dan Penggalian, Listrik, gas dan air sebanyak 101.065 jiwa. Sedangkan lapangan pekerjaan utama yang paling sedikit adalah Pertanian, Kehutanan, Perburuan, dan Perikanan sebanyak 27.579 jiwa.

**Tabel 3.6**  
**Jumlah Penduduk Berumur 15 Tahun Ke Atas yang Bekerja Selama Seminggu yang Lalu Menurut Lapangan Pekerjaan Utama dan Jenis Kelamin di Kota Padang, 2018**

Lapangan Pekerjaan Utama	Jenis Kelamin		
	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1. Pertanian, Kehutanan, Perburuan, dan Perikanan	19,874	7,705	27,579
2. Pertambangan dan Penggalian, Listrik, Gas dan Air	88,570	12,495	101,065
3. Industri Pengolahan	20,908	20,762	41,670
4. Perdagangan Besar, Eceran, Rumah Makan dan Hotel	66,319	69,176	135,495
5. Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, dan Jaminan Sosial Wajib, Jasa Pendidikan, kesehatan dan Kegiatan Sosial, dan Jasa Lainnya.	43,126	47,046	90,172
<b>Jumlah</b>	<b>238,797</b>	<b>157,184</b>	<b>395,981</b>

Sumber : Padang Dalam Angka 2019, BPS Kota Padang 2019

Jumlah pencari kerja yang terdaftar di Dinas Tenaga Kerja Kota Padang pada tahun ini menurun dari tahun sebelumnya yaitu dari 10.293 orang pencari kerja di tahun 2017 menjadi 11.811 orang pencari kerja di tahun 2018. Dari 11.811 orang pencari kerja tersebut, sebesar 5.327 orang lulusan SMA dan 4.400 orang lulusan universitas.

**Tabel 3.7**  
**Jumlah Pencari Kerja Terdaftar Menurut Pendidikan Tertinggi yang Ditamatkan dan Jenis Kelamin di Kota Padang, 2018**

Tingkat Pendidikan	Jenis Kelamin		
	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
Sekolah Dasar	7	13	20
Sekolah Menengah	96	244	340
Sekolah Menengah Atas	2,598	2,729	5,327
Diploma I/II/III/Akademi	446	1,278	1,724
Universitas	1,445	2,955	4,400
<b>Kota Padang</b>	<b>4,592</b>	<b>7,219</b>	<b>11,811</b>

Sumber : Padang Dalam Angka 2019, BPS Kota Padang 2019

Menurut catatan Dinas Tenaga Kerja Kota Padang hanya sebanyak 1.370 orang pencari kerja yang mendapatkan pekerjaan. Proporsi gender yang mendapatkan pekerjaan pada tahun ini ternyata proporsi perempuan lebih banyak mendapatkan pekerjaan yaitu 60 persen sedangkan laki-laki hanya 40 persen.

**Tabel 3.8**  
**Jumlah Pencari Kerja yang Telah Ditempatkan Menurut Tingkat Pendidikan dan Jenis Kelamin di Kota Padang, 2018**

Tingkat Pendidikan	Jenis Kelamin		
	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
Sekolah Dasar	7	6	13
Sekolah Menengah Pertama	6	80	86
Sekolah Menengah Atas	390	223	613
Diploma I/II/III/Akademi	190	106	296
Universitas	225	137	362
<b>Kota Padang</b>	<b>818</b>	<b>552</b>	<b>1,370</b>

Sumber : Padang Dalam Angka 2019, BPS Kota Padang 2019

### 3.2. DUKUNGAN SARANA DAN PRASARANA

#### 3.2.1. Jalan

Kondisi jalan Kota Padang tahun 2018 tidak mengalami perubahan yang signifikan bila dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Menurut jenis permukaan, jalan di Kota Padang yang telah beraspal beton adalah sepanjang 750,85 Km dan yang berbeton sepanjang 891,45 Km dan sisanya berkerikil, tanah, macadam dan paving block. Bila dilihat menurut jenis permukaan dan statusnya dapat dilihat pada tabel 3.8.

**Tabel 3.9**  
**Panjang Jalan Menurut Jenis Permukaan dan Status di Kota Padang (Km)**  
**Tahun 2018**

No	Jenis Permukaan	Status			Jumlah
		Nasional	Provinsi	Kota	
1	Aspal Beton	-	-	750.85	750.85
2	Beton	91.93	29.50	770.02	891.45
3	Kerikil	-	12.00	270.36	282.36
4	Tanah	-	-	96.88	96.88
5	Macadam	-	-	70.07	70.07
6	Paving Block	-	-	5.26	5.26
<b>Jumlah</b>		<b>91.93</b>	<b>41.50</b>	<b>1,963.44</b>	<b>2,096.87</b>

Sumber : Padang Dalam Angka 2019, BPS Kota Padang 2019

Sistem jaringan jalan yang ada di Kota Padang meliputi sistem jaringan primer, sekunder dan lokal serta jalan lingkungan.

**Tabel 3.10**  
**Panjang Jalan menurut Fungsi dan Kondisi Permukaan**  
**Di Kota Padang (Km) Tahun 2018**

No	Fungsi	Kondisi			Jumlah
		Baik	Sedang	Rusak	
1	Arteri Primer	91.93	-	-	91.93
2	Arteri Sekunder	92.23	0	25.5	117.73
3	Kolektor Primer	-	-	-	0
4	Kolektor Sekunder	185.66	6.81	10.59	203.06
5	Lokal Primer	-	-	-	0
6	Lokal Sekunder	265.81	55.64	81.06	402.51
7	Lingkungan	724.72	193.87	363.04	1,281.63
<b>Jumlah</b>		<b>1360.35</b>	<b>256.32</b>	<b>480.19</b>	<b>2,096.86</b>

Sumber : Padang Dalam Angka 2019, BPS Kota Padang 2019



Data sampai akhir tahun 2018, dilihat berdasarkan fungsinya terpanjang adalah Jalan Lokal Sekunder yaitu 402,51 Km; Jalan Kolektor Sekunder 203,06 Km; Jalan Arteri Sekunder 117,73 Km. sedangkan Jalan Lingkungan adalah 1.281,63 Km.

### 3.2.2. Prasarana Air Bersih

Jumlah produk air bersih pada tahun 2017 sebesar 38,99 juta m<sup>3</sup> naik dibandingkan tahun 2016 yakni sebesar 36,95 juta m<sup>3</sup>. Tingkat kehilangan air masih tinggi akan tetapi terus menurun setiap tahunnya. Pada tahun 2008 tingkat kehilangan air 35,8 persen, dan pada tahun 2017 tingkat kehilangan air menurun menjadi 23,78 persen.

**Tabel 3.11**  
**Perkembangan Produksi & Kehilangan Air**  
**PDAM Kota Padang 2009-2018**

Tahun	Jumlah Produksi (000.000 m <sup>3</sup> )	Kehilangan Air (000.000 m <sup>3</sup> )	Tingkat Kehilangan Air
2018	41.48	11.98	28.88%
2017	38.99	9.27	23.78%
2016	36.95	9.80	26.52%
2015	37.03	10.05	27.14%
2014	35.20	11.38	32.33%
2013	32.51	10.29	31,65%
2012	31,80	10,03	31,54%
2011	34,69	14,09	40,64%
2010	34,01	15,39	45,25%
2009	33,69	14,62	43,40%

Sumber : Padang Dalam Angka 2019, BPS Kota Padang 2019

### 3.2.3. Prasarana Pengelolaan Sampah

Pola penanganan persampahan masih bersifat individual tidak langsung, yaitu sampah dikumpulkan di container/TPS/depo kemudian diangkut oleh truk ke Tempat Pembuangan Akhir (TPA). TPA sampah Kota Padang terletak di Kelurahan Air Dingin dan Kelurahan Baringin, Kecamatan Koto Tangah. Luas area ± 33,3 Ha, yang terdiri dari 18,4 Ha yang sedang digunakan dengan status tanah Pemerintah, 11,3 Ha belum bebas (milik masyarakat) dan 6.000 m<sup>2</sup> dalam proses pembebasan lahan. Sampah yang berada pada lokasi ini merupakan sampah padat yang berasal dari TPS, transfer depo, pasar, dan industri yang tersebar di Kota Padang dan sekitarnya.

Sampah yang masuk sebagian diolah menjadi kompos dan sisanya diurug menggunakan sistem open dumping. Jumlah sampah yang diolah menjadi kompos baru mencapai 1–1,5 ton/bulan. Pengomposan menggunakan sistem *windrow composting* yang menghabiskan waktu 45 hari sampai kompos matang. Hasil kompos ini akan digunakan untuk taman kota.

Saat ini, pemerintah Kota Padang berencana mengubah sistem pengolahan sampah dari *open dumping* menjadi *sanitary landfill*. Di TPA Air Dingin telah dibangun 7 (tujuh) buah kolam lindi, yang terdiri dari 2 buah bak anaerob, 2 buah bak fakultatif, 2 buah bak maturasi, dan 1 buah bak kontrol. Selain itu, TPA Air Dingin juga telah dilengkapi dengan sumur monitoring yang terletak di bagian depan dan bagian TPA yang aktif. Untuk menangkap gas yang dihasilkan sampah, di TPA Air Dingin telah dipasang pipa penangkap gas.

#### **3.2.4. Prasarana Pengolahan Air Limbah**

Pengelolaan air limbah rumah tangga di Kota Padang, hingga saat ini masih bersifat individual dengan sistem setempat (*on-site system*) menggunakan septik tank yang secara periodik perlu dilakukan penyedotan lumpurnya. Perkiraan jumlah air buangan di wilayah Kota Padang didasarkan pada kriteria setiap 80% dari kebutuhan air bersih akan dibuang sebagai air limbah, sehingga total air limbah sekitar 2.306 liter/detik

*On-site system* adalah suatu sistem dimana penghasil limbah mengolah air limbahnya secara individu, misalnya dengan menggunakan tangki septik. Untuk domestik, tempat pembuangan akhir tinja adalah menggunakan tangki septik, kolam/sawah, sungai/danau/laut, dan sebagian menggunakan lubang tanah.

Pengelolaan air limbah yang dilakukan di Kota Padang berupa penyedotan lumpur tinja dari septik tank dan pengolahan lumpur tinja di Instalasi Pengolahan Lumpur Tinja (IPLT) yang berlokasi di RW 19 / RT 4 Kelurahan Surau Gadang Nanggalo dengan kapasitas sebesar 81 m<sup>3</sup>.

Saat ini, Pemerintah Kota Padang memiliki truk tinja sebanyak 1 unit dengan kapasitas 2.000 liter. Selain yang dikelola oleh Pemda, terdapat 3 truk penyedotan tinja yang dikelola oleh pihak swasta. Masing-masing truk dalam sehari rata-rata dapat melayani 4 kali pengangkutan.

### 3.2.5. Prasarana Energi/Listrik

Pelayanan penyediaan energi/listrik di Kota Padang didukung oleh sarana dan prasarana yang mencakup gardu/travo serta jaringan transmisi dan distribusi. PT. PLN Cabang Padang sebagai pemasok energi listrik di wilayah Kota Padang, juga melayani wilayah sekitarnya, seperti daerah Pariaman, Sicincin, Lubuk Alung, Painan, Balai Salasa, Sungai Penuh, Kersik Tuo dan Tuapejat.

Dukungan prasarana energi listrik PT. PLN Cabang Padang tahun 2017/2018 dapat disajikan pada tabel berikut.

**Tabel 3.12**

#### **Jumlah Jaringan Distribusi dan Jaringan Kabel di Kota Padang, 2017/2018**

TAHUN	Jumlah Gardu/Travo (unit)	Jaringan Transmisi dan Distribusi (km)			
		Tegangan Menengah		Tegangan Rendah	
		SUTM	SKTM	SUTR	SKTR
<b>2008/2009</b>	2.259	2.752.215	72.913	239.829	3.427.536
<b>2009/2010</b>	2.410	2.791.217	75.175	219.760	3.533.578
<b>2010/2011</b>	2.547	2.887.383	90.028	220.328	3.717.540
<b>2011/2012</b>	2.621	3.014.634	99.472	182.316	3.929.364
<b>2012/2013</b>	1.246	740.378	83.716	152.470	1.317.212
<b>2013/2014</b>	3.053	3.099.310	97.436	157.753	4.641.442
<b>2014/2015</b>	3.093	3.121.303	88.233	157.753	4.650.341
<b>2015/2016</b>	3.527	3.465.166	107.196	145.557	4.734.597
<b>2016/2017</b>	3.861	3.596.800	107.990	133.420	4.857.060
<b>2017/2018</b>	4.357	3.938.480	149.890	115.300	8.574.690

**Sumber : Padang Dalam Angka 2019, BPS Kota Padang 2019**

SUTM = Saluran Udara Tegangan Menengah

SKTM = Saluran Kabel Tegangan Menengah

SUTR = Saluran Udara Tegangan Rendah

SKTR = Saluran Kabel Tegangan Rendah

Jumlah gardu/travo pada tahun 2017/2018 sebanyak 4.357 unit, meningkat dibandingkan tahun 2016/2017 yakni sebanyak 3.861 unit. Sedangkan jaringan transmisi tegangan menengah SUTM sepanjang 3,938 juta Km dan SKTM sebanyak 149.890 Km. Adapun tegangan rendah SUTR sepanjang 115.300 Km dan SKTR sepanjang 8,574 juta Km.

Jumlah pelanggan PLN Cabang Padang tahun 2018 tercatat sebanyak 607.871 pelanggan dengan total daya terjual 2.207.331.027 Kwh.

### **3.2.6. Prasarana Telekomunikasi**

Jumlah pelanggan Telkom pada tahun 2018 adalah sebanyak 44.625 unit yang terdiri dari jenis residensial sebanyak 26.365 unit dan instansi atau bisnis sebanyak 2.666 unit.

### **3.2.7. Prasarana Pelabuhan**

Di Kota Padang terdapat Pelabuhan Teluk Bayur yang berfungsi untuk menaikkan dan menurunkan penumpang dari dan menuju Kota Padang. Selain itu, pelabuhan ini berfungsi sebagai bongkar muat barang-barang baik barang kebutuhan bagi masyarakat Kota Padang begitu juga berfungsi untuk mengirim barang-barang hasil perniagaan.

Kapasitas penumpang yang naik dan turun di Pelabuhan Teluk Bayur selama tahun 2018 mengalami kenaikan sebesar 65,75 persen. Sepanjang tahun 2017, jumlah penumpang yang naik dan turun di Pelabuhan Teluk Bayur terjadi pada bulan Desember yaitu mencapai 912 penumpang naik.

Selama tahun 2018 jumlah kapal rakyat yang tercatat melakukan kegiatan bongkar muat di Pelabuhan Teluk Bayur Padang sebanyak 791 kapal atau turun dari tahun sebelumnya yang hanya tercatat sejumlah 799 kapal. Sedangkan dari sisi volume bongkar mengalami kenaikan yang pada tahun 2017 tercatat 5.824 ton bongkar menjadi 6.418 ton pada tahun 2018 dan volume muat mengalami penurunan dari 38.383 ton menjadi 35.814 ton di tahun 2018.

### **3.2.8. Prasarana Ekonomi Perdagangan**

Sarana ekonomi perdagangan yang terdapat di Kota Padang terdiri dari pasar, pertokoan, kios atau warung. Pada tahun 2018 tercatat sebanyak 21 pasar, 2.478 toko, 4.824 kios, dan 1.258 warung. Selain pasar juga tersebar blok-blok pertokoan/ruko di sepanjang jalan-jalan utama kota dan beberapa plaza/mal.

**Tabel 3.13**  
**Jumlah Sarana Perdagangan Menurut Jenisnya di Kota Padang,**  
**Tahun 2013 – 2018**

<b>Sarana Perdagangan</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Pasar	19	20	21	21	21	21
Toko	192	306	371	2,424	2,478	2,478
Kios	3,031	3,401	3,657	4,824	4,824	4,824
Warung	872	919	1,008	1,108	1,108	1,258
<b>Jumlah</b>	<b>4,114</b>	<b>4,646</b>	<b>5,057</b>	<b>8,377</b>	<b>8,431</b>	<b>8,581</b>

Sumber : Padang Dalam Angka 2019, BPS Kota Padang 2019

Penambahan sarana perdagangan berupa toko dan rumah toko pada beberapa ruas jalan utama di Kota Padang sebagian berupa peningkatan konstruksi bangunan dan sebagian lagi perubahan dari rumah menjadi rumah toko.

### **3.3. POTENSI EKONOMI KOTA PADANG**

#### **3.3.1 Sektor Unggulan**

Mengacu kepada sektor-sektor unggulan Kota Padang yang ditetapkan dalam RPJPD Kota Padang Tahun 2004-2020 (Pertanian, Kelautan, Industri dan Perdagangan, Pariwisata dan Kebudayaan, Jasa, Pendidikan dan Kesehatan). Untuk mengintegrasikan perwujudan pembangunan jangka panjang Kota Padang dengan penataan ruang, pada bagian berikut ini akan digambarkan potret singkat kondisi dan perkembangan sektor-sektor unggulan tersebut. Namun dalam kajian ini, dibatasi 4 sektor unggulan yang akan disampaikan.

##### **3.3.1.1 Pertanian**

Kota Padang masih memiliki potensi besar di bidang pertanian mengingat masih cukup luasnya areal sawah (irigasi maupun non irigasi). Data Desember 2018 menunjukkan bahwa luas lahan sawah di Kota Padang tercatat 5.512 Ha.

Lahan sawah terluas terletak di daerah Kecamatan Koto Tangah dengan luas sebesar 1.362 Ha, sedangkan Kecamatan dengan luas sawah terkecil yaitu Kecamatan Padang Utara dan Padang Selatan masing-masing sebesar 2 Ha dan 10 Ha.

Dalam 8 tahun terakhir luas lahan sawah mengalami penurunan, walaupun penurunannya tidak signifikan. Namun pada tahun 2018 terjadi penurunan yang cukup

signifikan yakni sebesar 906,41 Ha dibandingkan tahun sebelumnya. Tahun 2018 tidak dimasukkan luas lahan sawah non irigasi yang pada tahun 2017 seluas 245 Ha.

**Tabel 3.14**  
**Perkembangan Luas Lahan Sawah Menurut Kecamatan Tahun 2010-2018**

No.	Kecamatan	Luas Lahan Sawah (Ha)								
		Tahun 2010	Tahun 2011	Tahun 2012	Tahun 2013	Tahun 2014	Tahun 2015	Tahun 2016	Tahun 2017	Tahun 2018
1	Bungus Tl. Kabung	790	784	784	784	784	783	783	783	660.00
2	Lubuk Kilangan	581	578	578	578	578	578	578	578	490.00
3	Lubuk Begalung	485	461	452	452	452	452	452	452	383.50
4	Padang Selatan	10	10	10	10	10	10	10	10	10.00
5	Padang Timur	104	96	96	96	96	76	76	76	76.00
6	Padang Barat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	Padang Utara	15	15	15	15	15	12	10	10	2.00
8	Nanggalo	253	250	250	250	250	242	237	237	191.81
9	Kuranji	2,051	2,046	2,046	2,033	2,033	1,965	1,921	1,921	1,344.88
10	Pauh	1,061	1,061	1,061	1,061	1,061	1,061	1,061	1,061	991.00
11	Koto Tengah	1,295	1,295	1,295	1,295	1,295	1,295	1,290	1,290	1,362.40
	<b>Kota Padang</b>	<b>6,645</b>	<b>6,596</b>	<b>6,587</b>	<b>6,574</b>	<b>6,574</b>	<b>6,474</b>	<b>6,418</b>	<b>6,418</b>	<b>5,511.59</b>

Sumber : Padang Dalam Angka 2019, BPS Kota Padang 2019

### 3.3.1.2 Kelautan dan Perikanan

Garis pantai Provinsi Sumatera Barat yang panjang, menjadikannya potensial untuk pengembangan usaha perikanan laut. Dengan dikeluarkan UU No. **5 Tahun 1983 tentang ZEEI, maka perairan laut Sumatera Barat diperluas lagi 200 mil, sehingga total luas perairan Sumatera Barat menjadi 186.580 Km.** Di bidang usaha Budidaya Ikan Laut terbuka kesempatan untuk investasi di bidang Ikan Kerapu dan Rumput Laut. Kabupaten Pesisir Selatan, Kota Padang, Kabupaten Kepulauan Mentawai dan Kabupaten Pasaman Barat merupakan daerah yang memiliki lokasi pengembangan budidaya ikan laut seperti kerapu, rumput laut, lobster, teripang dan kerang-kerangan seluas sekitar 12.000 Ha. Dari potensi tersebut baru dilakukan kegiatan budidaya kerapu, rumput laut seluas 26.720 m<sup>2</sup> dengan hasil yang diperoleh sebesar 32,10 ton ikan kerapu dan 28,00 ton rumput laut.

Di samping budidaya, juga terdapat peluang untuk pembenihan ikan kerapu pada lokasi-lokasi tersebut. Untuk mengatasi kesulitan benih, saat ini sedang dikembangkan Balai Benih Ikan Pantai (BBIP) yang terletak di Teluk Buo, Kota Padang dengan produksi berupa ikan kerapu serta spesies lainnya.

Potensi sumberdaya kelautan dapat dibagi atas dua jenis potensi, yang pertama adalah sumberdaya yang dapat diperbaharui (*renewable resources*), seperti hutan bakau (*mangrove*), terumbu karang, padang lamun dan rumput laut, kawasan konservasi taman laut, dan pulau-pulau kecil. Yang kedua sumberdaya yang tidak dapat diperbaharui (*non-renewable resources*), seperti mineral dan bahan-bahan tambang yang sampai saat ini belum dimanfaatkan secara optimal karena berbagai keterbatasan baik eksplorasi maupun eksploitasi. Selain itu, juga terdapat berbagai macam potensi kelautan lainnya, seperti pariwisata, industri bahari, industri maritim dan energi OTEC (*Ocean Technologi Energy Convention*). Sebaran terumbu karang di wilayah perairan Kota Padang diperkirakan seluas 1.124,73 Ha dengan kondisi rusak (PDSI, KKP, 2013). Sedangkan luas terumbu karang di keseluruhan wilayah perairan Provinsi Sumatera Barat adalah 9.014,58 Ha.

Potensi lainnya yang juga menjanjikan untuk dikembangkan adalah padang lamun dan rumput laut. Potensi ini mempunyai prospek untuk dikembangkan dan dibudi-dayakan secara berkelompok oleh masyarakat pesisir.

Pulau-pulau kecil di Sumatera Barat memiliki potensi yang bisa dikembangkan seperti, sumberdaya ikan, hutan bakau (*mangrove*), terumbu karang dan wisata bahari. Perairan laut Sumatera Barat memiliki pulau-pulau kecil yang tersebar baik yang berada di <4 mil maupun >4 mil. Sebagian kecil telah dimanfaatkan untuk keperluan wisata, seperti Pulau Cubadak dan Pulau Sikuai. Sementara beberapa pulau lain dimanfaatkan untuk keperluan konservasi laut. Jumlah pulau-pulau kecil di Sumatera Barat sebanyak 185 pulau, 18 pulau di antaranya berada di wilayah Kota Padang.

### **3.3.1.3 Industri dan Perdagangan**

Kota Padang sebagai ibukota Provinsi Sumatera Barat merupakan pintu masuk dan keluar berbagai jenis komoditi perdagangan terutama dalam negeri. Disamping itu Padang merupakan pusat perdagangan di Sumatera Barat. Kota Padang juga, diproyeksikan sebagai kota industri sebagaimana ditetapkan dalam berbagai kebijakan pembangunannya, ditopang oleh berbagai kegiatan industri besar, menengah dan kecil.

Jumlah industri di Kota Padang dari tahun ke tahun mengalami peningkatan yang cukup signifikan. Tahun 2017, jumlah industri makanan dan minuman bertambah sebanyak 11 perusahaan dan mampu menyerap tenaga kerja sejumlah 832 orang.

Sektor perdagangan terus mengalami peningkatan yang ditandai dengan meningkatnya jumlah perusahaan perdagangan dari 21.197 perusahaan pada tahun 2000 menjadi 47.588 perusahaan pada tahun 2017 dan meningkat lagi menjadi 49.094 pada tahun 2018. Dan ini juga didukung dengan terus dikembangkan dan diperbaikinya pasar-pasar yang telah ada. Terlihat bahwa perkembangan jumlah perusahaan perdagangan kecil mengalami peningkatan yang cukup signifikan dibandingkan dengan perusahaan perdagangan menengah dan besar.

**Tabel 3.15**  
**Jumlah Perusahaan Perdagangan Menurut Skala Usaha Tahun 2006-2018**

TAHUN	JUMLAH PERUSAHAAN PERDAGANGAN				JUMLAH
	Besar	Menengah	Kecil	Mikro	
2006	1.873	10.710	18.818	-	31.401
2007	2.077	11.015	20.505	-	33.597
2008	2.248	11.425	22.243	-	35.916
2009	2.322	11.556	23.016	-	36.898
2010	2.336	11.823	24.365	379	38.903
2011	2.351	12.039	26.012	708	41.110
2012	2.364	12.168	26.845	864	42.241
2013	2.372	12.308	27.605	994	43.279
2014	2.381	12.531	28.685	1.162	44.759
2015	2.393	12.819	29.861	1.298	46.371
2016	2.402	12.873	30.121	1.319	46.715
2017	2.418	13.086	31.289	1.476	48.269
2018	2.429	13.218	31.815	1,632	49.094

Sumber : Padang Dalam Angka 2019, BPS Kota Padang 2019

#### 3.3.1.4 Pariwisata

Kota Padang memiliki objek wisata yang cukup bervariasi yaitu terdiri dari objek wisata alam, wisata sejarah, kepurbalakaan serta objek wisata bahari yang sangat menarik untuk dikunjungi.

Kota Padang sebagai pusat ibu kota Sumatera Barat. sebagai salah satu daerah destinasi wisata, Kota Padang sudah memiliki infrastruktur seperti hotel dan



penginapan, sarana transportasi seperti taxi, gojek online dan juga jalan sudah cukup baik. Saat ini Kota Padang sudah memiliki banyak objek wisata yang dapat dikunjungi oleh wisatawan baik lokal maupun mancanegara.

Sarana penunjang kepariwisataan yang dimiliki oleh Kota Padang relatif memadai. Pada tahun 2018 jumlah hotel yang ada sebanyak 108 buah yang terdiri dari 36 hotel berbintang dan 72 hotel tak berbintang.

Pemerintah Kota Padang terus berupaya untuk meningkatkan pembangunan fisik yang dapat menunjang pengembangan pariwisata di Kota Padang. Sebagai contoh, Pantai Padang yang beberapa waktu lalu tidak terawat, sekarang sudah terlihat lebih rapih dan tertata. Namun demikian, Kota Padang dinilai masih belum maksimal dalam menggarap potensi pariwisata untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.

### **3.3.2 Produk dan Komoditas Unggulan**

#### **3.3.2.1 Pertanian**

Produksi pertanian di Kota Padang masih didominasi tanaman padi sawah. Dimana pada tahun 2016 produksi padi sawah di Kota Padang mencapai 90.645 ton dan pada tahun 2017 mengalami kenaikan 9,24 persen atau menjadi 99.018 ton.

Produksi padi di Kota Padang tahun 2018 adalah sebesar 100.111,77 ton dan penyumbang padi terbesar adalah Kecamatan Kuranji sebesar 29.652,59 ton diikuti Kecamatan Pauh 20.275,75 ton, Kecamatan Koto Tangah 18.681 ton.

Produksi hasil perkebunan tahun 2018 di Kota Padang paling besar adalah produksi kelapa yaitu 922,37 ton. Sementara di posisi kedua terbesar adalah produksi cokelat sebesar 700,99 ton.

Kota Padang juga terdapat buah-buahan dengan jumlah produksi yang cukup besar, seperti mangga pada tahun 2018 menghasilkan 369,8 ton, durian 594,01 ton, jeruk 2.272 ton, pisang 4.017,84 ton, pepaya 13.807,84 ton, nanas 5.465 ton dan rambutan 716,29 ton.

Populasi ternak sapi potong sedikit mengalami peningkatan dari tahun 2017 sebanyak 21.545 ekor menjadi 21.760 ekor di tahun 2018, namun untuk ternak

kambing mengalami penurunan dari tahun 2017 sebanyak 18.599 ekor turun menjadi 17.294 ekor di tahun 2018.

**Tabel 3.16**  
**Populasi Ternak Menurut Kecamatan dan Jenis Ternak di Kota Padang, 2018**

Kecamatan	Sapi Perah	Sapi Potong	Kerbau	Kuda	Kambing	Domba
1. Bungus Teluk Kabung	-	1,635	534	-	1,672	-
2. Lubuk Kilangan	-	1,836	20	-	1,926	-
3. Lubuk Begalung	-	557	-	22	406	5
4. Padang Selatan	-	226	-	27	642	-
5. Padang Timur	-	120	-	23	212	-
6. Padang Barat	-	-	-	-	628	-
7. Padang Utara	5	367	-	4	831	427
8. Nanggalo	-	1,328	145	-	1,207	91
9. Kuranji	-	7,554	449	98	4,347	2089
10. Pauh	37	2,710	50		1,416	9
11. Koto Tengah	30	5,427	1,641	65	4,007	517
<b>Kota Padang</b>	<b>72</b>	<b>21,760</b>	<b>2,839</b>	<b>239</b>	<b>17,294</b>	<b>3,138</b>

Sumber : Kota Padang Dalam Angka 20019, BPS Kota Padang 2019

Adapun produksi daging ternak yang paling banyak di Kota Padang adalah sapi potong sebanyak 2.942,19 ton; kerbau sebanyak 254,7 ton; kambing 92,15 ton; domba sebanyak 86,91 ton; dan babi sebanyak 62,13 ton. Perincian produksi daging ternak dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

**Tabel 3.17**  
**Produksi Daging Ternak Menurut Kecamatan dan Jenis Ternak di Kota Padang (ton), 2018**

Kecamatan	Sapi Potong	Kerbau	Kuda	Kambing	Domba	Babi
1. Bungus Teluk Kabung	38.41	0.73	-	1.27	-	-
2. Lubuk Kilangan	81.05	-	-	2.76	-	-
3. Lubuk Begalung	254.47	-	-	3.34	-	-
4. Padang Selatan	121.34	-	-	3.54	-	-
5. Padang Timur	216.77	-	-	3.19	-	-
6. Padang Barat	100.61	-	-	0.44	-	-
7. Padang Utara	141.37	-	-	0.59	-	-
8. Nanggalo	141.37	-	-	0.67	-	-
9. Kuranji	276.15	1.70	-	70.17	86.91	-
10. Pauh	112.63	-	-	3.35	-	-
11. Koto Tengah	1,458.02	252.27	-	2.83	-	62.13
<b>Kota Padang</b>	<b>2,942.19</b>	<b>254.70</b>	<b>0.00</b>	<b>92.15</b>	<b>86.91</b>	<b>62.13</b>

Sumber : Kota Padang Dalam Angka 20019, BPS Kota Padang 2019

Populasi unggas selama tahun 2018 masih didominasi oleh ayam ras pedaging yaitu sebanyak 1.878.172 ekor. Populasi ayam ras pedaging terbesar berada di Kecamatan Koto Tangah yaitu sebesar 1.420.376 ekor atau 75,63 persen dari jumlah ayam ras pedaging di Kota Padang. Sementara itu populasi terbesar kedua berada di Kecamatan Kuranji yaitu sejumlah 271.425 ekor atau 14,46 persen.

Produksi telur unggas untuk ayam ras petelur terbesar berada di Kecamatan Koto Tangah yaitu tercatat sebesar 1.542.969 kilogram atau 89,11 persen dari seluruh produksi telur ayam ras petelur di Kota Padang.

### 3.3.2.2 Kelautan dan Perikanan

Pada tahun 2018, hasil penangkapan ikan yaitu 19.896,3 ton mengalami penurunan dibandingkan dengan tahun 2017 yang hanya sebanyak 20.815 ton. Produksi ikan yang paling banyak yaitu ikan cakalang sebanyak 5.694,5 ton. Hal tersebut dapat digambarkan pada tabel berikut.

**Tabel 3.18**  
**Jumlah Produksi dan Nilai Ikan Menurut Jenis Ikan di Kota Padang, 2018**

No	Jenis Ikan	Produksi (ton)	Nilai (000 Rp)
1	Tuna	3,857.2	121,501,800
2	Cakalang	5,694.5	106,771,875
3	Tongkol	3,459.4	60,712,470
4	Tenggiri	951.4	42,346,814
5	Karang	897.4	42,491,890
6	Kembung	781.3	15,040,025
7	Layang	1,223.8	18,503,856
8	Selar	463.7	7,674,235
9	Teri	407.8	6,769,480
10	Tembang	451.7	6,432,208
11	Layur	46.1	622,350
12	Udang	28.2	1,300,020
13	Peperek	232.3	3,605,296
14	Kuwe	135.4	5,036,880
15	Lainnya	1,266.1	15,636,335
<b>Jumlah</b>		<b>19,896.3</b>	<b>454,445,534</b>

Sumber : Kota Padang Dalam Angka 2019, BPS Kota Padang 2019, Dinas Kelautan dan Perikanan

Jumlah nelayan di Kota Padang tahun 2018 sebanyak 7.076, meningkat dibandingkan tahun 2008 yang hanya 6.355 orang. Adapun jumlah perahu tahun 2018 sebanyak 1.717 unit meningkat dibandingkan tahun-tahun sebelumnya.

**Tabel 3.19**  
**Perkembangan Produksi Perikanan Dan Perkembangan Jumlah Nelayan**  
**Di Kota Padang Tahun 2008-2018**

TAHUN	Produksi Perikanan Laut (Ton)	Produksi Perikanan Air Tawar (Ton)	Jumlah Nelayan (orang)	Jumlah Perahu/Kapal (unit)
2008	15.680,50	1.962,51	6.355	1.526
2009	16.473,20	1.876,20	6.437	1.550
2010	18.098,10	2.420,44	6.898	1.617
2011	18.647,50	3.438,55	6.903	1.624
2012	18.585,60	2.762,40	6.925	1.613
2013	20.068,10	2.230,79	6.971	1.669
2014	20.772,80	2.249,81	6.971	1.680
2015	21.200,91	3.320,75	7.078	1.699
2016	20.917,27	2.269,66	7.076	1.697
2017	21.117,17	2.971,79	7.076	1.654
2018	20.193,97	2.341,64	7.076	1.717

Sumber : Kota Padang Dalam Angka 2009-2019, BPS Kota Padang 2019

### 3.3.2.3 Perdagangan

Volume ekspor Sumatera Barat melalui Pelabuhan Padang pada tahun 2018 sebesar 4.914 ribu ton, naik sebesar 3,86 persen bila dibandingkan dengan tahun 2017 yang tercatat sebanyak 4.724 ribu ton.

Dilihat secara nominalnyapun juga mengalami kenaikan sebesar US \$ 447,657 juta yaitu dari US \$ 2.046 juta tahun 2017 menjadi US \$ 1.599 juta tahun 2018.

**Tabel 3.20**  
**Volume dan Nilai Ekspor Sumatera Barat Melalui Pelabuhan Padang Menurut Golongan Barang (ton), Tahun 2006-2018**

Kode SITC	Golongan Barang	Volume (ton)	Nilai (US \$ 000)
0	Bahan Makanan & Binatang Hidup	226.510,51	26.713,90
1	Minuman dan Tembakau	-	-
2	Bahan Baku dan Hasil Tambang	532.586,64	314.234,24
3	Bahan Bakar, Bahan Penyemir, dsb	426.932,67	22.919,39
4	Minyak/Lemak Nabati dan Hewani	1.918.125,83	1.139.828,36
5	Bahan Kimia dan Produknya	56.739,93	29.898,76
6	Hasil Industri Pabrik	1.752.944,04	65.014,94
7	Mesin dan Alat Angkutan	-	-
8 & 9	Hasil Industri dan Transaksi Lainnya	0,95	1,76
	<b>2018</b>	<b>4.913.840,57</b>	<b>1.598.611,35</b>

Kode	Golongan Barang	Volume (ton)	Nilai (US \$ 000)
	2017	4,724,002.55	2,046,268.89
	2016	3,643,399.36	1,708,279.83
<b>Jumlah</b>	2015	3,734,550.08	1,748,008.11
	2014	3,993,794.73	2,105,613.54
	2013	4,596,135.71	2,209,011.65
	2012	3,312,902.76	2,363,583.04
	2011	5,278,713.36	3,031,815.05
	2010	3,729,150.53	2,214,774.43
	2009	3,488,840.25	1,344,257.11
	2008	4,631,063.60	2,384,568.36
	2007	3,031,896.25	1,512,798.94
	2006	3,079,271.51	1,074,134.18

Sumber : Padang Dalam Angka 2019, BPS Kota Padang 2019

Sementara itu volume impor mengalami peningkatan dari 1.025 ribu ton tahun 2017 menjadi 1.138 ribu ton pada tahun 2018, nilai impor juga mengalami peningkatan dari US \$ 446.263,55 ribu pada tahun 2017 menjadi US \$ 546.338,71 ribu pada tahun 2018.

**Tabel 3.21**  
**Volume Impor Sumatera Barat Melalui Pelabuhan Padang**  
**Menurut Golongan Barang (ton), Tahun 2006-2018**

Kode SITC	Golongan Barang	Volume (ton)	Nilai (US \$ 000)
0	Bahan Makanan & Binatang Hidup	70.177,31	31.319,93
1	Minuman dan Tembakau	-	-
2	Bahan Baku dan Hasil Tambang	238.997,07	9.396,66
3	Bahan Bakar, Bahan Penyemir, dsb	609.409,57	404.760,95
4	Minyak/Lemak Nabati dan Hewani	-	-
5	Bahan Kimia dan Produknya	205.241,41	51.323,52
6	Hasil Industri Pabrik	12.326,89	12.188,54
7	Mesin dan Alat Angkutan	1.361,52	36.769,83
8 & 9	Hasil Industri dan Transaksi Lainnya	44,82	579,28
	<b>2018</b>	<b>1.137.558,59</b>	<b>546.338,71</b>
	2017	1.024.622,59	446.263,55
	2016	1.015.617,02	345.246,13
<b>Jumlah</b>	2015	1.483.241,29	632.798,06
	2014	1.444.388,08	1.034.605,88
	2013	1.330.877,86	1.035.004,88

Kode	Golongan Barang	Volume (ton)	Nilai (US \$ 000)
	2012	15.806,04	12.429,27
	2011	13.007,82	10.767,38
	2010	11.236,35	7.513,78
	2009	6.566,89	3.462,47
	2008	8.568,33	4.764,57
	2007	5.312,54	9.58,62
	2006	2.549,00	36813

Sumber : Padang Dalam Angka 2018, BPS Kota Padang 2018

Dengan mengetahui nilai ekspor dan impor, maka dapat diketahui Neraca Perdagangan Sumatera Barat pada tabel di bawah ini. Diketahui bahwa neraca perdagangan Sumatera Barat mengalami fluktuasi dari tahun 2006 sampai tahun 2017. Namun pada tahun 2009 neraca perdagangan mengalami penurunan yang cukup signifikan karena terjadi Gempa Bumi Sumatera Barat dengan kekuatan 7,6 Skala Richter di lepas pantai Sumatera Barat yang menyebabkan kerusakan parah di beberapa wilayah di Sumatera Barat.

**Tabel 3.22**  
**Neraca Perdagangan Sumatera Barat Melalui Pelabuhan Kota Padang**  
**(000 \$ US), Tahun 2006-2017**

Tahun	Ekspor	Impor	Neraca Perdagangan
2006	1,074,134.18	36,812.58	1,037,321.60
2007	1,512,798.94	95,861.99	1,416,936.95
2008	2,384,568.36	476,465.99	1,908,102.37
2009	1,344,257.10	346,247.24	998,009.86
2010	2,214,774.42	751,377.74	1,463,396.68
2011	3,031,815.05	1,076,738.14	1,955,076.91
2012	2,363,583.15	1,242,927.43	1,120,655.72
2013	2,209,011.65	1,035,004.88	1,174,006.77
2014	2,105,613.54	1,034,605.87	1,071,007.67
2015	1,748,008.11	632,798.06	1,115,210.05
2016	1,708,133.53	345,246.13	1,362,887.40
2017	2,046,268.89	446,263.55	1,600,005.34

Sumber : Padang Dalam Angka 2018, BPS Kota Padang 2018

### 3.3.2.4 Industri

Sektor industri yang dikembangkan pada umumnya adalah industri kecil hasil pertanian dan kehutanan, industri logam dan mesin elektro, industri kimia dan aneka industri. Sektor industri aneka merupakan sektor yang paling besar baik dari segi penyerapan tenaga kerja maupun nilai investasi yang ditanamkan.

Secara keseluruhan, pada sektor industri kecil terjadi peningkatan jumlah unit usaha, jumlah tenaga kerja serta nilai investasi yang ditanamkan. Sehingga terjadi pula peningkatan jumlah produksi yang dihasilkan oleh industri kecil ini, namun nilainya tidak meningkat pesat.

Di Kota Padang terdapat satu buah industri besar yaitu PT. Semen Padang dengan rata-rata produksi 601.193 ton/bln di tahun 2018. Terjadi kenaikan produksi dibandingkan tahun 2017 dari 6.531.589 ton menjadi 7.214.312 ton. Volume penjualan tahun 2018 adalah 8.179.223 ton yang dipasarkan ke seluruh wilayah Sumatera dan luar Sumatera.

Dari sisi kapasitas produksi, semua industri komoditi unggulan di Kota Padang yang mengalami peningkatan. Peningkatan paling pesat ditunjukkan oleh industri semen dengan peningkatan kapasitas produksi mencapai kenaikan sebesar 23 persen. Jika dibandingkan tahun sebelumnya. Sedangkan kapasitas produksi industri makanan ringan mencapai sekitar 14 persen dari tahun sebelumnya.

**Tabel 3.23 Komoditi Industri Unggulan Kota Padang, 2015-2018**

Klasifikasi Industri	Satuan	Kapasitas Produksi			
		2015	2016	2017	2018
I. Pangan	Ton	1,393	1,524	2,085	2,360
1. Makanan Ringan	Ton	1,244	1,368	1,929	2,200
2. Pengolahan Ikan	Ton	149	156	156	160
II. Sandang dan Kullit		71,073	74,627	80,612	83,250
1. Sulaman Benang Emas dan Bordir	Helai	6,273	6,587	8,036	8,250
2. Sepatu	Pasang	64,800	64,800	72,576	75,000
III. Kerajinan					
1. Perabotan dan Perlengkapan Rumah Tangga dari Rotan	Set	18,255	19,350	22,253	25,000
IV. Semen	Ton	6,000,000	6,000,000	8,100,000	10,000,000
<b>Jumlah</b>		<b>6,163,187</b>	<b>6,168,412</b>	<b>8,287,647</b>	<b>10,196,220</b>

Sumber : Padang Dalam Angka 2019, BPS Kota Padang 2019

### 3.3.2.5 Pariwisata

UU No. 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata mendefinisikan destinasi pariwisata atau daerah tujuan pariwisata sebagai kawasan geografis yang berada dalam satu atau lebih wilayah administratif yang di dalamnya terdapat daya tarik wisata, fasilitas umum, fasilitas pariwisata, aksesibilitas, serta masyarakat yang saling terkait dan melengkapi terwujudnya kepariwisataan. Pengembangan destinasi pariwisata dilakukan untuk meningkatkan kualitas pengelolaan, volume kunjungan wisata, lama tinggal, pengeluaran wisatawan, dan manfaat bagi masyarakat yang tinggal di dalam atau sekitar destinasi pariwisata. Komponen-komponen pengembangan destinasi pariwisata, mencakup perwilayahan (*delineasi dan zoning*); atraksi atau daya tarik (sumber daya) wisata (*interpretasi, diversifikasi, dan pengemasan*); aksesibilitas (*hub/gateway, pergerakan eksternal, dan pergerakan internal*); amenitas (fasilitas umum, fasilitas pariwisata, dan akomodasi); dan pemberdayaan (*sadar wisata dan Sapta Pesona*).

Kota Padang mempunyai beragam objek wisata yang cukup menarik minat wisatawan domestik maupun internasional. Oleh karena itu sudah seharusnya pemerintah terus mengupayakan menambah objek pariwisata. Hal ini tercermin adanya kenaikan jumlah objek wisata dari tahun ke tahun. Pada tahun 2018 terdapat 180 objek wisata yaitu 28 objek wisata alam, 37 wisata bahari, 73 wisata sejarah, 1 wisata budaya, 32 wisata belanja dan 9 wisata kuliner.

Mengacu pada portofolio produk pariwisata Indonesia, daya tarik wisata alam terbagi ke dalam wisata bahari, ekowisata, dan wisata petualangan. Namun, akan sulit dan tidak relevan untuk mengikuti pembagian tersebut mengingat jenis pada ekowisata dan wisata petualangan, dapat digolongkan ke dalam daya tarik wisata, baik yang berada di darat maupun di laut. Sehingga, terkait dengan pengelompokan pada daya tarik alam di Kota Padang, dibagi ke dalam dua kelompok utama, yaitu daratan dan lautan. Daya tarik wisata alam daratan merupakan daya tarik wisata yang berada di daratan utama Kota Padang. Sementara, wisata bahari (lautan) mencakup termasuk kawasan pesisir yang berada di sepanjang gugusan pantai barat Kota Padang, kawasan perairan, dan pulau-pulau yang berada di kawasan perairan (lautan) Kota Padang.

Pada mulanya, daya tarik wisata alam menempati peran yang paling dominan terhadap pariwisata di Kota Padang. Kini dengan merangkaknya daya tarik wisata



budaya dan buatan manusia, tak menyurutkan pula posisi penting daya tarik wisata alam di Kota Padang sebagai bagian dari daya tarik wisata yang utama dan juga menjadi salah satu yang paling banyak dicari oleh wisatawan. Tim mendata terdapat sedikitnya 56 daya tarik wisata alam yang terbagi ke dalam 23 daya tarik wisata alam di daratan dan 33 daya tarik wisata bahari.

Daya tarik wisata alam di daratan, antara lain:

- a. Daya tarik wisata alam berupa panorama alam (gunung dan perbukitan) berjumlah 8 titik, yaitu **Gunung Padang, Bukit Gado**, Panorama Sitinjau (I dan II), Bukit Nobita, Bukit Lampu, Gunung meru, Panorama Gunung Pangilun, dan Panorama Batu Busuah.
- b. Daya tarik wisata alam berupa hutan berjumlah 2 titik, yaitu Taman Hutan Raya Bung Hatta dan Hutan Kota Delta Malvinas.
- c. Daya tarik wisata alam berupa sungai dan air terjun berjumlah 10 titik, yaitu Pemandian Aie Dingin Lubuk Minturun, Pamndian Lori, Lubuk Paraku, Sungai Pisang, Air Sarasah Banyak Gariang, Lubuk Tempurung, Air Terjun Tiga Tingkek, Pemandian Alam Surga, Air Terjun Sikayan Balumuk, dan Lubuk Timbulun.
- d. Daya tarik wisata alam berupa agrowisata dan ekowisata berjumlah 2 titik, yaitu Agrowisata Sungai Lareh dan Rumah Bangau.
- e. Daya tarik wisata alam berupa goa berjumlah 1 titik, yaitu Goa Kelelawar.

Daya tarik wisata alam bahari, antara lain:

- a. Daya tarik wisata bahari berupa pantai, danau, dan teluk berjumlah 14 titik, yaitu Pantai Padang, Pantai Aie Manih, **Pantai Pasir Jambak**, Pantai Nirwana, Pantai Purus, Kawasan Cimpago (Danau Cimpago), Pantai Sako, Teluk Bayur, Pondok Caroine (Pantai Bungus), Pantai Pasir Putih, Pantai Bung Hatta, Pantai Baramah, Pantai pasia Sabalah, dan Pantai Pasie Kandang.
- b. Daya tarik wisata bahari berupa pulau berjumlah 19 titik/pulau, yaitu Pulau Bintangun, Sironjong, Sikuai, Ular, Sirandah, Pasumpahan, Setan, Setan Ketek, Sinyaru, Kasiak, Toran, Bindalang, Sibonta, Pandan, Pisang Gadang, Pisang Ketek, Pasie Gadang, Sawo, dan Aie.

Tabel berikut ini menjelaskan dengan detail daftar daya tarik wisata alam di Kota Padang.

Jasa Konsultasi Penyusunan Kajian Studi Kelayakan  
Potensi Investasi

**Tabel 3.24 Daftar Potensi Daya Tarik Wisata Alam Kota Padang**

No.	Daya Tarik Wisata Alam	Lokasi	Deskripsi Singkat	Atraksi/Aktivitas yang Dilakukan	Aksesibilitas	Amenitas	Ket.
<b>Wisata Alam Daratan</b>							
1.	Gunung Padang dan Taman Siti Nurbaya	Muara Sungai Batang Arau di Kel. Batang, Kec. Padang Selatan (berjarak 1 km dari Balaikota Lama).	Puncak Gunung Padang merupakan salah satu titik tertinggi di Kota Padang dan menjadi tempat favorit menikmati panorama Kota Padang.	<i>Hiking</i> , panorama ( <i>sightseeing</i> ) daratan dan lautan Kota Padang, panjat tebing, memancing, Lobang Jepang, kuburan Siti Nurbaya, dan matahari terbit dan terbenam.	Akses relatif mudah melalui Jembatan Siti Nurbaya atau perahu menyeberangi Sungai Batang Arau, dilanjutkan dengan berjalan kaki ke puncak.	Fasilitas wisata yang tersedia masih terbatas, yaitu gazebo, lokasi pentas, area parkir, masjid, toilet, dan jaringan tangga jalan.	Pengelola adalah Pemerintah Kota Padang.
2.	Taman Hutan Raya (TAHURA) Bung Hatta	Jalur lintas Padang-Solok di Kec. Lubuk Kilangan (sekitar 23 km dari pusat kota).	Kawasan alami dengan ekosistem hutan darat yang memiliki keanekaragaman hayati tinggi. TAHURA Bung Hatta juga menyimpan dokumentasi sejarah Bung Hatta dan diresmikan pada 8 September 1955.	Kemping, <i>outbound activities</i> , olahraga ( <i>jogging</i> dan jalan santai), aktivitas rekreasi dan olahraga sungai, dan flora-fauna (bunga raflesia, kijang, kera ekor panjang, harimau sumatera, tapir, dan lainnya)	Berada persis di tepi jalan raya pada jalur Padang-Solok, sehingga sangat mudah dilalui kendaraan bermotor.	Fasilitas wisata yang tersedia telah lengkap (namun banyak yang mengalami kerusakan), yaitu area kemping, penginapan, area bermain anak, fasilitas <i>outbound</i> , gazebo, fasilitas olahraga, aula, dan lainnya.	Pelaksana teknis oleh Balai Konservasi SDA Sumbar.
3.	Bukit Gado Gado	Sebelah timur Gunung Padang di Kec. Padang Selatan.	Awalnya adalah kompleks kuburan warga Tionghoa. Puncak bukit menawarkan panorama Kota Padang sisi barat dengan kota tua-nya.	Panorama Kota Padang, kuburan warga Tionghoa, dan <i>hiking</i> .	Relatif mudah dilalui dengan kendaraan bermotor dan dilanjutkan dengan jalan kaki dengan trek yang sudah dibuat.	Terbatas dengan keberadaan warung/lapak minuman/makanan ringan, namun rute pendakian/jalan kaki telah ada.	Pengelola oleh Pemerintah Kota Padang.

**Jasa Konsultasi Penyusunan Kajian Studi Kelayakan  
Potensi Investasi**

No.	Daya Tarik Wisata Alam	Lokasi	Deskripsi Singkat	Atraksi/Aktivitas yang Dilakukan	Aksesibilitas	Amenitas	Ket.
4.	Panorama Sitingau Laut (I dan II)	Berada pada lintasan Padang-Solok di Kel. Indarung, Kec. Lubuk Kilangan (16 km dari pusat kota).	Tempat untuk menikmati pemandangan Kota Padang dengan latar Samudera Hindia dengan hutan lindung dan pantai.	Panorama pegunungan.	Relatif mudah dijangkau, namun dukungan akses menuju <i>scenic point</i> masih terbatas.	Fasilitas wisata amat terbatas, yaitu hanya gazebo dan pedagang kaki lima/lapak pedagang.	
5.	Pemandian Aie Dingin Lubuk Minturun	Berada di arah timur Kota Padang di Kel. Lubuk MInturun, Kec. Koto Tengah (13 km dari pusat kota).	Merupakan sungai dengan air pegunungan yang segar dan dihiasi dengan tebaran bebatuan alami besar.	Pemandian dan panorama sungai dengan bebatuan besar.	Akses relatif mudah dari jalan raya (utama) dan dilalui oleh transportasi umum.	Terbatas dan sederhana, berupa area parkir seadanya (belum terbangun sempurna), kamar mandi/bilas, musolah, toilet, dan warung makan	Dikelola oleh masyarakat setempat.
6.	Agrowisata Sungai Lareh	Terletak di Kel. Lubuk Minturun Sungai Lareh di Kec. Koto Tengah.	Merupakan kawasan permukiman di tepi sungai yang telah ditetapkan sebagai kawasan tanaman hias dan agrowisata di Kota Padang. Lahan pertanian dihiasi hamparan sawah dan pohon buah.	Pemandangan sungai dengan pertanian dan perkebunan, sentra tanaman hias, aktivitas rekreasi tepi sungai.	Sangat mudah dijangkau dan memiliki akses jalan dan transportasi umum yang baik.	Relatif mapan dengan ramainya keberadaan toko tanaman hias, toko souvenir, dan rumah makan yang disertai dengan toilet.	Dikelola oleh masyarakat setempat secara kolektif dan individu.
7.	Wisata Pemandian Lori	Berada di arah timur Kota Padang di Kel. Lubuk Minturun, Kec. Koto Tengah (14 km dari BIM).	Berupa pemandian di sungai yang dipenuhi bebatuan besar.	Aktivitas mandi dan rekreasi sungai.	Relatif mudah dijangkau dengan akses jalan yang bisa dilalui kendaraan bermotor dan dilalui transportasi umum.	Sudah memadai, namun terbatas (belum cukup layak), yaitu penyewaan peralatan mandi, toilet, kamar mandi bilas, area parkir, dan warung makan.	

**Jasa Konsultasi Penyusunan Kajian Studi Kelayakan  
Potensi Investasi**

<b>No.</b>	<b>Daya Tarik Wisata Alam</b>	<b>Lokasi</b>	<b>Deskripsi Singkat</b>	<b>Atraksi/Aktivitas yang Dilakukan</b>	<b>Aksesibilitas</b>	<b>Amenitas</b>	<b>Ket.</b>
8.	Lubuak Paraku	Terleta di tepi Jl. Raya Padang-Solok (25 km dari pusat kota) di Kec. Lubuk Paraku.	Berupa sungai yang amat jernih dari mata air Bukit Barisan dan dipenuhi bebatuan besar dan dihimpit hutan.	Aktivitas mandi di sungai (tidak berenang) dan rekreasi sungai.	Sangat mudah dijangkau karena berada di tepi jalan utama dan dilalui kendaraan umum.	Fasilitas amat terbatas dan sederhana, yaitu gazebo, kamar mandi bilas, toilet, area parkir belum terbangun, musolah, dan warung.	Dikelola oleh warga secara kolektif.
9.	Sungai Pisang	Berada di selatan Kota Padang penghubung Kel. Sungai Pisang dan Mandeh di Kec. Bungus Teluk Kabung (sekitar 45 km dari pusat kota).	Sungai Pisang menyajikan panorama laut dan daratan dan berada di lingkungan desa nelayan dan petani.	Panorama alam.	Relatif tidak mudah karena jalanan belum layak untuk transportasi umum.	Minim sekali, meskipun sudah ada beberapa penginapan yang tidak berstandar.	Dikelola warga sekitar.
10.	Panorama Bukit Nobita	Terletak di Kel. Kampung Jua, Kec. Lubuk Begalung.	Pemandangan Kota Padang dari atas bukit.	Panorama alam.	Akses relatif mudah karena berjarak 10 menit dari By Pass dengan kendaraan bermotor, tetapi akses belum banyak diketahui (belum ada penunjuk jalan yang memadai).	Fasilitas sangat terbatas. Area parkir kendaraan hanya berupa halaman rumah warga.	Dikelola warga sekitar.
11.	Bukit Lampu	Kec. Bungus (sekitar 18 km dari pusat kota).	Merupakan mercusuar yang menjadi sumber penerang nelayan dan kapal.	Panorama alam dari mercusuar, matahari terbenam, dan peninggalan lama lain, yaitu meriam dan benteng pertahanan.	Akses dapat dilalui dengan kendaraan bermotor dan telah dilalui transportasi umum.	Sangat terbatas dan belum memadai.	Mercusuar dikelola oleh pemerintah.

Jasa Konsultasi Penyusunan Kajian Studi Kelayakan  
Potensi Investasi

No.	Daya Tarik Wisata Alam	Lokasi	Deskripsi Singkat	Atraksi/Aktivitas yang Dilakukan	Aksesibilitas	Amenitas	Ket.
12.	Wisata Rumah Bangau	Berada di pesisir pantai di Kel. Parupuak Tabing sampai Bungo Pasang di Kec. Koto Tangah.	Berupa kawasan pesisir dengan hutan mangrove dan sungai payau di mana terdapat banyak bangau dan fauna lain, seperti kera, biawak, buaya, dan burung-burung lainnya.	<i>Bird watching</i> dan rekreasi di kawasan pesisir.	Akses masih relatif sulit dijangkau.	Fasilitas pariwisata belum terbangun, sehingga amat terbatas dan seadanya.	Dikelola oleh masyarakat sekitar.
13.	Gunung Meru	Di tepi jalan Padang Painan di Kec. Lubuk Begalung (12 km dari pusat kota).	Adalah sebuah titik pandang untuk menikmati panorama laut: Teluk Bayur dan tepian Pantai Nirwana-Beremas.	Panorama dan fauna monyet liar.	Mudah dijangkau karena berada di tepi jalan.	Belum terbangun. Lokasinya hanya berada di tepi jalan dengan parkir dan tempat/titik pandang seadanya.	
14.	Panorama Gunung Pangilun	Terletak di Kel. Gunung Pangilun, Kec. Padang Utara (sekitar 5 km dari pusat kota).	Titik untuk menikmati panorama Kota Padang dari ketinggian.	Pendakian ringan ( <i>outdoor activities</i> ) dan panorama.	Akses relatif mudah, namun belum banyak dukungan aksesibilitas untuk wisatawan.	Sangat terbatas dan belum dibangun untuk wisatawan. Baru ada bangunan lama PDAM.	Karena sudah ada bangunan PDAM, maka kawasan lebih baik dikelola pemerintah
15.	Lubuk Tempurung	Berada di Kampung Guo Pitameh di Kec. Kuranji (12 km dari pusat kota).	Merupakan air terjun berbentuk mirip tempurung (batok kelapa) setinggi 12 meter dengan kedalaman sekitar 3 meter.	Rekreasi air terjun/sungai, mandi, dan panorama alam (sungai dan air terjun).	Relatif mudah dilalui dengan 20 menit berkendara dari By Pass dan berjalan kaki selama 15 menit.	Fasilitas wisata amat terbatas dengan toilet, kamar mandi bilas, warung makan yang seadanya dikelola oleh masyarakat sekitar, dan belum terbangun tapak	Dikelola oleh masyarakat.

Jasa Konsultasi Penyusunan Kajian Studi Kelayakan  
Potensi Investasi

No.	Daya Tarik Wisata Alam	Lokasi	Deskripsi Singkat	Atraksi/Aktivitas yang Dilakukan	Aksesibilitas	Amenitas	Ket.
						jalan dan area parkir yang matang.	
16.	Panorama Batu Busuak	Berada di Kec. Pauh (14 km dari pusat kota).	Berupa hamparan alam yang dipenuhi tanaman tropis dan hias serta pertanian/perkebunan yang dikelola masyarakat.	Suasana alam yang dipenuhi tanaman tropis (lansekap tropis), bendungan peninggalan Belanda, kerajinan tangan rotan.	Relatif mudah dengan kendaraan bermotor pribadi. Akses juga bisa dilalui dengan ojek melalui Unand.	Masih sangat terbatas dan minim yang bisa disediakan oleh masyarakat sekitar.	Dimiliki dan dikelola masyarakat.
17.	Air Terjun Tiga Tingkek	Desa Koto Lubuk Hitam, Cindakia di Kel. Teluk Kabung Utara, Kec. Bungus Teluk Kabung (sekitar 25 km arah selatan dari pusat kota).	Berupa air terjun setinggi 600 meter dengan tiga tingkatan.	Air terjun dan rekreasi air di sekitar air terjun/sungai.	Relatif mudah dan dapat dijangkau dengan transportasi umum jurusan Pasar Raya-Bungus Teluk Kabung dan dilanjutkan dengan berjalan kaki.	Sangat terbatas dan fasilitas seadanya (belum berstandar).	Dikelola oleh masyarakat sekitar dan desa.
18.	Pemandian Alam Surga	Lokasi di Surau Gadang, Kec. Nanggalo (sekitar 12,5 km dari pusat kota).	Berupa sungai alami.	Berenang dan rekreasi di sungai.	Masih sangat minim.	Masih sangat minim.	Dikelola masyarakat sekitar.
19.	Hutan Kota Delta Malvinas	Berada di Kec. Nanggalo.	Berupa kawasan hutan kota bekas area ladang yang kini ditumbuhi berbagai pohon.	Rekreasi keluarga/piknik (hutan kota).	Sangat mudah karena berada di kawasan pusat perdagangan dan permukiman.	Masih sangat minim dengan keberadaan kamar mandi yang seadanya.	Pemerintah.
20.	Air Terjun Sikayan Balumuk	Berada di Desa Koto Baru, Gadut di Kel. Limau	Berupa air terjun setinggi sekitar 90 meter dengan kolam	<i>Hiking, tracking,</i> wisata air terjun, dan pemandian (rekreasi).	Masing sangat sulit kare berada jauh dari jalan utama.	Sangat terbatas dan belum terbangun untuk menampung wisatawan	Dikelola masyarakat dengan

Jasa Konsultasi Penyusunan Kajian Studi Kelayakan  
Potensi Investasi

No.	Daya Tarik Wisata Alam	Lokasi	Deskripsi Singkat	Atraksi/Aktivitas yang Dilakukan	Aksesibilitas	Amenitas	Ket.
		Manis Selatan, Kec. Pauh.	renang di bawahnya.		Pengunjung harus berjalan kaki pada jalan setapak sejauh 6 km dengan kondisi cukup terjal.	dalam jumlah banyak.	dukungan LKMD dan LPM lokal.
21.	Air Sarasah Banyak Gariang	Berada di Desa Koto Baru di Kel. Limau Manis Selatan, Kec. Pauh (sekitar 17 km dari pusat kota).	Berupa kawasan hutan dengan adanya perkebunan warga dan air terjun.	<i>Hiking, tracking,</i> wisata air terjun, memancing, dan potensi agrowisata (perkebunan pisang, duren, dan lainnya).	Relatif sulit dijangkau karena pengunjung masih harus berjalan kaki sekitar 6 km dengan kondisi trek seadanya.	Sangat terbatas dan minim.	Dikelola oleh masyarakat sekitar.
22.	Lubuk Timbulun	Berada di Kampung Pinang di Kel. Bungus Timur, Kec. Bungus Teluk Kabung (sekitar 24 km arah selatan dari pusat kota).	Berupa air terjun lima tingkat dan anak-anak sungainya yang berwarna hijau jernih.	<i>Hiking, tracking,</i> wisata air terjun, dan pemandian (rekreasi).	Relatif sulit karena transportasi umum belum mencapai lokasi Kampung Pinang. Sehingga, dapat disambung dengan ojek dan berjalan kaki melewati anak sungai.	Sangat terbatas dan minim.	Dikelola oleh masyarakat sekitar.
23.	Goa Kelelawar	Berada di Indarung, Kec. Lubuk Kilangan.	Kawasan perbukitan berupa hutan dengan keberadaan goa yang kini tertutup untuk dijelajahi karena mengganggu keberadaan burung walet dan kelelawar.	<i>Hiking, tracking,</i> kemping, dan potensi pengembangan wisata goa ( <i>caving</i> ).	Relatif sulit dan hanya untuk segementasi khusus (minat khusus) karena untuk menuju kawasan goa, pengunjung harus menjelajahi rimba dan semak.	Sangat terbatas dan minim, bahkan bisa dikatakan belum tersedia fasilitas wisata.	Dimiliki dan dikelola masyarakat (nagari).

Jasa Konsultasi Penyusunan Kajian Studi Kelayakan  
Potensi Investasi

No.	Daya Tarik Wisata Alam	Lokasi	Deskripsi Singkat	Atraksi/Aktivitas yang Dilakukan	Aksesibilitas	Amenitas	Ket.
<b>Wisata Bahari (Pantai dan Pulau)</b>							
24.	Pantai Padang	Berada dekat dari pusat kota di Kel. Belakang Tangsi, Kec. Padang Barat (sekitar 3 km dari pusat kota).	Merupakan pantai dengan panjang mencapai satu km.	Rekreasi pantai, berenang, olahraga pantai, memancing, dan piknik.	Sangat mudah karena berada tepat di tepi jalan utama dan dilalui transportasi umum.	Sangat lengkap dengan fasilitas wisata yang berstandar bagi wisatawan massal, termasuk hotel berbintang.	Pemerintah.
25.	Pantai Aie Manih	Berada di Kel. Aie Manih di Kec. Padang Selatan (13 km dari pusat kota).	Merupakan pantai dengan ketinggian empat mdpl dan berlokasi tak jauh dari Gunung Padang.	Rekreasi pantai, berenang, olahraga pantai/air, memancing, Legenda Batu Malin Kundang, dan piknik, dan matahari terbenam.	Sangat mudah karena berada tepat di tepi jalan utama dan dilalui transportasi umum.	Sangat lengkap dengan fasilitas wisata yang berstandar bagi wisatawan massal.	Pemerintah.
26.	Pantai pasir Jambak	Berada di kel. Pasir Nan Tigo, Kec. Koto Tangah (sekitar 20 km dari pusat kota).	Merupakan kawasan pesisir pantai berpasir hitam yang dipenuhi pinus dan pohon kelapa.	Panorama, piknik, rekreasi pantai, <i>sightseeing</i> , dan olahraga pantai.	Awalnya jalan mudah dilalui dengan jalanan beraspal yang baik, tapi belakangan terputus untuk dilalui kendaraan bermotor roda empat karena jembatan yang melintasi muara sungai terputus oleh ombak dan abrasi.	Tersedia fasilitas wisata, seperti rumah makan, toilet, penginapan ( <i>homestay</i> ), gazebo, dan lainnya, namun dengan situasi yang kurang terawat.	Dimiliki dan dikelola masyarakat sekitar (nagari).
27.	Pantai Nirwana	Terletak di Kel. Sungai Beremas, Kec. Lubuk Begalung	Merupakan kawasan pesisir pantai yang dijadikan tempat rekreasi keluarga.	Panorama, piknik, rekreasi pantai, berenang, <i>sightseeing, island</i>	Sangat mudah dan titik Pantai Nirwana sekaligus menjadi pintu gerbang	Fasilitas umum dan fasilitas pendukung untuk aktivitas wisata pantai telah dipenuhi, seperti	Milik pribadi/masyarakat.



Jasa Konsultasi Penyusunan Kajian Studi Kelayakan  
Potensi Investasi

No.	Daya Tarik Wisata Alam	Lokasi	Deskripsi Singkat	Atraksi/Aktivitas yang Dilakukan	Aksesibilitas	Amenitas	Ket.
				<i>hopping</i> , dan olahraga pantai.	menuju wisata di pulau-pulau kecil di Kota Padang.	toilet, kamar mandi bilas, musolah, penyewaan ban, <i>boat</i> , gazebo, dan lainnya.	
28.	Pantai Purus	Berada di Kel. Purus di Kec. Padang Barat (sekitar 3 km dari pusat kota).	Merupakan kawasan pantai seperti layaknya pantai di Kota Padang. Spesifikasi Pantai Purus adalah kuliner.	<i>Sunset</i> , rekreasi dan olahraga pantai, bersepeda, kuliner, dan aktivitas wisata pantai lainnya.	Sangat mudah karena dilalui jalan utama, dilalui transportasi umum, dan dekat dengan pusat kota.	Fasilitas wisata telah lengkap, terutama jejeran warung makan hidangan laut yang terkenal dari Pantai Purus. Sementara fasilitas hotel berbintang berada tak jauh dari lokasi pantai-pantai utama di Kota Padang.	Pemerintah.
29.	Kawasan Cimpago	Berada di Kel. Purus, Kec. Padang Barat.	Kawasan Cimpago terintegrasi dengan kawasan pantai-pantai utama di Kota Padang. Keunikannya adalah adanya Danau Cimpago dan merupakan pusat aktivitas ekonomi masyarakat.	<i>Sunset</i> , rekreasi dan olahraga pantai, bersepeda, kuliner, danau, dan aktivitas wisata pantai lainnya.	Sangat mudah karena dilalui jalan utama, dilalui transportasi umum, dan dekat dengan pusat kota.	Fasilitas wisata telah lengkap, terutama perannya sebagai pusat aktivitas ekonomi masyarakat lokal, seperti toko sovenir, warung makan, dan lain-lain.	Pemerintah.
30.	Pantai Sako	Terletak dekat Pelabuhan Bungus, Kec. Bungus Teluk Kabung (23 km dari Kota Padang).	Merupakan kawasan pantai (relatif baru terbangun) seperti layaknya pantai di Kota Padang dan dekat dengan Pelabuhan Bungus.	<i>Sunset</i> , rekreasi dan olahraga pantai, bersepeda air, kuliner, taman, <i>outbound</i> , dan aktivitas wisata pantai lainnya.	Sangat mudah karena dilalui jalan utama dan transportasi umum.	Fasilitas wisata telah lengkap, terutama aksesnya yang dekat pelabuhan utama di Kota Padang.	Pemerintah.

Jasa Konsultasi Penyusunan Kajian Studi Kelayakan  
Potensi Investasi

No.	Daya Tarik Wisata Alam	Lokasi	Deskripsi Singkat	Atraksi/Aktivitas yang Dilakukan	Aksesibilitas	Amenitas	Ket.
31.	Teluk Bayur	Terletak di Kec. Lubuk Begalung.	Merupakan sebuah pelabuhan aktif yang pula memiliki nilai sejarah penting bagi Kota Padang. Teluk Bayur menawarkan panorama alam karena dikelilingi oleh Bukit Air Manis dan Bukit Putus serta di kelilingi gugus Pulau Kasiak dan pulau-pulau kecil.	Panorama alam dan laut serta konten sejarah pada peran fungsinya sebagai pelabuhan lama.	Relatif sangat mudah karena berada di jalan utama dan dilalui transportasi umum	Fasilitas umum relatif lengkap, namun masih kurang terawat dan belum peka pada kebutuhan wisatawan yang singgah untuk berwisata.	Pemerintah.
32.	Pondok Caroline	Terletak di Pantai Bungus di Kel. Bungus Timur, Kec. Bungus Teluk Kabung (sekitar 25 km dari pusat kota).	Merupakan sebuah tempat penginapan di pantai yang juga menawarkan aktivitas wisata lainnya. Pondok Caroline juga menjadi titik terhadap akses untuk menuju pulau-pulau di Kota Padang	Rekreasi pantai, piknik, <i>island hopping</i> , dan kegiatan olahraga air/pantai.	Relatif mudah diakses dan dilalui transportasi umum. Dan menyediakan dermaga dan transportasi menuju pulau-pulau lainnya.	Relatif baik dan lengkap.	Penginapan dimiliki dan dikelola pribadi/priva t.
33.	Pantai Pasir Putih	Terletak di Pasa Laban, Kel. Bungus Timur, Kec. Bungus Teluk Kabung (sekitar 24 km dari pusat kota).	Merupakan sebuah tempat penginapan di pantai yang juga menawarkan aktivitas wisata lainnya. Pantai Pasir Putih juga dikenal dengan nama Pantai Carlos karena keberadaan Losmen Carlos.	Rekreasi pantai, piknik, <i>snorkeling</i> , dan kegiatan olahraga air/pantai.	Relatif mudah diakses dan dilalui transportasi umum.	Relatif baik dan lengkap.	Penginapan dimiliki dan dikelola pribadi/priva t.

Jasa Konsultasi Penyusunan Kajian Studi Kelayakan  
Potensi Investasi

No.	Daya Tarik Wisata Alam	Lokasi	Deskripsi Singkat	Atraksi/Aktivitas yang Dilakukan	Aksesibilitas	Amenitas	Ket.
34.	Pantai Bung Hatta	Berada di belakang kampus Univ. Bung Hatta di Kel. Ulak Karang, Kec. Padang Barat (sekitar 5 km dari pusat kota).	Merupakan sebuah pantai.	Wisata/rekreasi pantai.	Relatif sangat mudah dijangkau.	Fasilitas wisata yang ada baru terbatas pada tempat parkir dan warung makan/kafe.	Pengelolaan masih dilakukan oleh masyarakat sekitar dan pihak kampus secara terbatas.
35.	Pantai Baramah	Terletak di Kel. Sungai Beremas, Kec. Lubuk Begalung (sekitar 12,6 km dari pusat kota).	Kawasan pantai dengan keunikan berupa teluk.	Panorama pantai, berenang, dan rekreasi pantai atau piknik.	Relatif mudah, namun terbatas.	Masih amat terbatas dan minim (belum terbangun).	Masih dikelola oleh masyarakat sekitar.
36.	Pantai Pasia Sabalah	Berada di Kel. Pasia Nan Tigo di Kec. Koto Tengah (sekitar 14 km dari pusat kota).	Merupakan pantai yang landai dengan adanya muara sungai dan dipenuhi pohon pinus.	Potensi untuk aktivitas yang bisa dikembangkan adalah panorama, rekreasi wisata pantai, dan olahraga pantai.	Relatif mudah, namun terbatas.	Masih amat terbatas dan belum terbangun untuk wisatawan. Saat ini terdapat sarana olahraga dan pos pemuda.	Dikelola oleh masyarakat.
37.	Pantai Pasia Kandang	Berada di Kel. Pasia Nan Tigo, Kec. Koto Tengah (sekitar 16 km dari pusat kota).	Juga disebut sebagai pasar pagi karena pantai diramaikan oleh aktivitas nelayan dan berada dekat dengan TPI (tempat pelelangan ikan).	Aktivitas masyarakat nelayan, memancing, panorama, pasar ikan (TPI), dan wisata pantai (rekreasi) dan olahraga pantai.	Relatif mudah.	Masih amat terbatas karena belum peka pada kebutuhan wisatawan.	Dikelola oleh masyarakat sekitar.
38.	Pulau Bintangur	Pulau dengan luas 56,78 ha	Atau Pulau Bintangua, merupakan pulau kecil	Potensi untuk pengembangan wisata	Relatif masih sulit karena masih perlu	Belum ada.	Tidak berpenduduk

Jasa Konsultasi Penyusunan Kajian Studi Kelayakan  
Potensi Investasi

No.	Daya Tarik Wisata Alam	Lokasi	Deskripsi Singkat	Atraksi/Aktivitas yang Dilakukan	Aksesibilitas	Amenitas	Ket.
		dengan panjang keliling pulau adalah 3.396,80 m di Kec. Bungus Teluk Kabung,	tidak berpenduduk dengan karakteristik pantai yang landai berpasir putih dan berbatu dan dipenuhi pohon kelapa dan mangrove.	pantai, menyelam, <i>snorkeling</i> , rekreasi, piknik.	dibangun dermaga.		.
39.	Pulau Sironjong	Berada di Kec. Bungus Teluk Kabung. Luasan pulau sebesar 11,04 km <sup>2</sup> dengan panjang keliling pulau adalah 1.381,15 m.	Merupakan pulau berupa bukit batu yang berada di antara Bukit Putus.	Potensi untuk menyelam, <i>snorkeling</i> , berlayar, memancing, dan wisata minat khusus, seperti panjat tebit.	Berlokasi hanya sekitar 5 menit dengan <i>boat</i> dari Sungai Pisang.	Belum ada.	Pulau tidak berpenduduk .
40.	Pulau Sikuai	Berada di Kec. Bungus Teluk Kabung dengan luasan mencapai 48,12 ha dan panjang keliling pulau hingga 3.198,11 m (berjarak sekitar 5 km atau 20 menit dari Sungai Pisang).	" <i>Sikuai</i> " berarti berteriak dengan keras. Pulau ini memiliki kondisi berbukit dengan pantai yang landai dan berpasir putih. Di dalam pulau terdapat <i>cottage</i> yang sering dihuni oleh wisman.	Wisata pantai, rekreasi, piknik, berjemur, olahraga pantai, <i>island hopping</i> , dan lainnya.	Akses relatif muda dengan adanya rute kapal dan dermaga.	Relatif baik dan memiliki fasilitas yang lengkap yang dimiliki dan dikelola oleh pemilik/pengelola <i>cottage</i> .	Cottage dimiliki dan dikelola oleh WNA.
41.	Pulau Ular	Berada di Kec. Bungus Teluk Kabung dengan	Merupakan pulau dengan pantau yang curam dan berbatu	Potensi untuk pengembangan wisata minat khusus dan	Sangat terbatas karena belum ada infrastruktur	Belum ada.	Pulau tidak berpenduduk .

Jasa Konsultasi Penyusunan Kajian Studi Kelayakan  
Potensi Investasi

No.	Daya Tarik Wisata Alam	Lokasi	Deskripsi Singkat	Atraksi/Aktivitas yang Dilakukan	Aksesibilitas	Amenitas	Ket.
		luas dan keliling pulau, yaitu 1,38 ha dan 594,98 m.	cadas.	<i>island hopping.</i>	pendukung.		
42.	Pulau Sirandah	Berada di sebelah barat Pulau Sikuai di Kec. Bungus Teluk Kabung (sekitar 22 menit dari Sungai Pisang). Luas dan panjang keliling pulau, yaitu 19,18 ha dan 1.741,27 m.	" <i>Sirandah</i> " artinya rendah. Pulau ini memiliki topografi yang berbukit dengan pantai pasir putih yang menjadi lokasi peneluran penyu dan vegetasi mangrove.	Ekowisata (konservasi penyu dan mangrove), <i>canoing</i> , wisata pantai, piknik, berjemur, berperahu, berenang, dan rekreasi pantai lainnya.	Masih sangat terbatas.	Terbatas, bahkan belum ada.	Pulau tidak berpenduduk .
43.	Pulau Pasumpahan	Berada di Kec. Bungus Teluk Kabung dengan luas 16,9 ha dan panjang keliling sebesar 1.916,02 m (berjarak sekitar 10 menit dari Sungai Pisang).	Merupakan pulau yang datar dan berbatu di mana 30%-nya adalah pantai berpasir putih.	Wisata pantai, rekreasi, piknik, berjemur, dan lainnya.	Relatif dapat dijangkau dengan baik.	Hanya tersedia sebuah penginapan (rumah peristirahatan) dengan fasilitas wisata terbatas.	Penginapan dikelola individu/privat.
44.	Pulau Setan	Berada di sisi timur Pulau Pasumpahan di Kec. Bungus Teluk Kabung (sekitar 5 menit dari Sungai	Merupakan pulau bukit berbatu, namun dengan kondisi air laut yang tenang.	Potensi pengembangan aktivitas wisata, mencakup panjat tebing, selam, <i>snorkeling</i> , memancing, berlayar,	Relatif dapat dijangkau dengan baik, namun infrastruktur dermaga perlu dibangun.	Sangat terbatas, bahkan belum ada.	Pulau tidak berpenduduk .

Jasa Konsultasi Penyusunan Kajian Studi Kelayakan  
Potensi Investasi

No.	Daya Tarik Wisata Alam	Lokasi	Deskripsi Singkat	Atraksi/Aktivitas yang Dilakukan	Aksesibilitas	Amenitas	Ket.
		Pisang). Pulau Setan memiliki luas 7,81 ha dan panjang pulau 1.331,92 m.		berjemur, berperahu, dan wisata atau rekreasi pantai lainnya.			
45.	Pulau Setan Ketek	Pulau dengan luasan 3,33 ha dan panjang 692,47 m di Kec. Bungus Teluk Kabung.	Merupakan pantai dengan karakter landai dan curam serta pantai berbatu dan cadas.	Potensi pengembangan wisata minat khusus.	Relatif sulit.	Belum ada.	Tidak berpenduduk .
46.	Pulau Sinyaru	Pulau dengan luas 7,9 ha dan luasan 1.139,06 m di Kec. Bungus Teluk Kabung (sekitar 20 menit dari Pulau Sikuai).	Merupakan pulau dengan kontur yang datar dan berpasir putih.	Potensi untuk pengembangan panorama, petualangan, berlayar, memancing, kemping, berjemur, berperahu, berenang, dan wisata maupun rekreasi pantai lainnya.	Akses relatif mudah, namun memerlukan dermaga yang baik.	Sangat terbatas, bahkan hampir belum ada untuk pemenuhan wisatawan.	Tidak berpenduduk .
47.	Pulau Kasiak	Pulau dengan luas 1,73 ha dan panjang mencapai 483,82 m di Kec. Teluk Bungus Kabung (berjarak 10 menit dari Teluk Bayur).	Pulau Kasiak hanya tampak ketika permukaan air laut surut dan akan tertutup penuh oleh air ketika pasang. Pulau berupa hamparan pasir putih.	Panorama, <i>snorkeling</i> , dan menyelam.	Relatif mudah, meski tak dapat dibangun infrastruktur apa-apa.	Tidak ada.	Tidak berpenduduk .
48.	Pulau Toran	Berada di Kec. Padang Selatan	Topografi pulau relatif datar dengan pantai	Potensi untuk panorama, berlayar,	Relatif jauh dan agak sulit.	Belum ada.	Tidak berpenduduk

Jasa Konsultasi Penyusunan Kajian Studi Kelayakan  
Potensi Investasi

No.	Daya Tarik Wisata Alam	Lokasi	Deskripsi Singkat	Atraksi/Aktivitas yang Dilakukan	Aksesibilitas	Amenitas	Ket.
		(jarak 18 km atau 30 menit dari Pelabuhan Muara Padang). Pulau ini memiliki luas 33,67 ha dan panjang 2.227,23 m.	berpasir putih dan ditumbuhi pohon kelapa dan belukar. Status TWL (Taman Wisata Laut).	berenang, berjemur, berperahu, memancing, kemping, menyelam, <i>snorkeling</i> , serta wisata dan rekreasi pantai.			dan dikelola pemerintah dengan status TWL.
49.	Pulau Bindalang	Berada di Kec. Padang Selatan (berjarak sekitar 16 km atau 25 menit dari Pelabuhan Muara Padang) dengan luas 27,06 ha dan panjang 1.996,47 m.	Merupakan pulau yang dijadikan persinggahan nelayan dalam menangkap ikan. Pulau ini termasuk ke dalam status TWL (Taman Wisata Laut) dan memiliki terumbu karang yang baik.	Potensi untuk panorama, berlayar, berenang, berjemur, berperahu, memancing, kemping, menyelam, <i>snorkeling</i> , serta wisata dan rekreasi pantai.	Relatif jauh dan agak sulit.	Belum ada.	Tidak berpenduduk dan dikelola pemerintah dengan status TWL.
50.	Pulau Sibonta	Memiliki luas 13,18 ha dan panjang 1.423,56 m di Kec. Padang Selatan (sekitar 12,5 km atau 20 menit dari Muara Padang).	Merupakan pulau yang memiliki topografi landai dan berpasir putih serta ditumbuhi sagu, kelapa, dan aru. Sibonta memiliki ekosistem terumbu karang yang relatif baik.	Kemping, wisata dan rekreasi pantai, serta <i>snorkeling</i> dan <i>diving</i> .	Relatif dapat dijangkau melalui Muara Padang.	Belum ada fasilitas untuk wisatawan. Hanya ada area perkemahan.	Tidak berpenduduk (persinggahan nelayan) dan dikelola pemerintah dengan status TWL.
51.	Pulau Pandan	Memiliki luas 24,32 ha dan panjang 1.821,77 m di Kec. Padang	Topografi pulau relatif datar dengan pantai berpasir putih dan ditumbuhi pohon	Potensi untuk ekowisata (konservasi penyu), panorama, berlayar, berenang,	Relatif jauh, namun cukup mudah karena berpenduduk.	Relatif sangat terbatas dan belum secara khusus dibangun untuk wisatawan.	Berpenduduk tetap dan dikelola pemerintah

Jasa Konsultasi Penyusunan Kajian Studi Kelayakan  
Potensi Investasi

No.	Daya Tarik Wisata Alam	Lokasi	Deskripsi Singkat	Atraksi/Aktivitas yang Dilakukan	Aksesibilitas	Amenitas	Ket.
		Selatan (berjarak sekitar 22,5 km atau 30 menit dari Muara Padang).	dominan pandan seperti namanya. Status TWL (Taman Wisata Laut) dengan kekhususan sebagai peneluran penyu.	berjemur, berperahu, memancing, kemping, menyelam, <i>snorkeling</i> , benteng dan meriam peninggalan Belanda, serta wisata dan rekreasi pantai.			dengan status TWL.
52.	Pulau Pisang Gadang	Berada di Kec. Padang Selatan, pulau ini memiliki luasan 26,19 ha dan panjang 2.007,05 m (berjarak sekitar 2,5 km dari Pantai Air Manis).	Merupakan pulau yang dulu dijadikan persinggahan kapal-kapal dagang Belanda. Di pantai berpasir putih ini juga terdapat kebun pisang dan cengkeh.	Potensi untuk panorama, berlayar, berperahu, memancing, kemping, berjemur, menyelam, <i>snorkeling</i> , kuburan Belanda dan situs-situs kolonialisme, serta wisata dan rekreasi pantai lainnya.	Relatif mudah dijangkau.	Sangat terbatas dan belum ramah pada wisatawan.	Berpenduduk, tapi tidak tetap.
53.	Pulau Pisang Ketek	Berjarak hanya sekitar satu km dari Pantai Air Manis. Pulau ini berada di Kec. Padang Selatan dan memiliki luas 3,02 ha dan panjang 846,43 km.	" <i>Pisang ketek</i> " berarti pisang kecil. Pulau ini memiliki topografi pantai berbatu yang ditumbuhi kelapa dan semak.	Potensi untuk panorama, berlayar, berperahu, memancing, kemping, serta wisata dan rekreasi pantai lainnya.	Relatif mudah dijangkau.	Sangat terbatas dan belum ramah pada wisatawan.	Berpenduduk, tapi tidak tetap.
54.	Pulau Pasie Gadang	Berada di sisi timur Pantai Caroline dan	Pulau ini memiliki keunikan hanya menampakkan bibir	Ekowisata dan wisata dan rekreasi pantai hanya pada saat air	Relatif mudah dijangkau dari Pantai Caroline.	Belum ada.	Tidak berpenduduk



Jasa Konsultasi Penyusunan Kajian Studi Kelayakan  
Potensi Investasi

No.	Daya Tarik Wisata Alam	Lokasi	Deskripsi Singkat	Atraksi/Aktivitas yang Dilakukan	Aksesibilitas	Amenitas	Ket.
		Teluk Bayur di Kec. Bungus Teluk Kabung, Pulau Pasie Gadang memiliki luas 4,91 ha dan panjang 891,71 m.	pantai jika air surut dan menjadi vegetasi bintang laut merah.	surut.			
55.	Pulau Sawo	Berada di Kec. Koto Tengah dan memiliki luas 12,46 ha dan panjang 1.310,79 m (berjarak 10 menit dari Pasir Jambak).	" <i>Sawo</i> " berarti sejenis. Pulau ini memiliki kontur yang datar dan ditumbuhi kelapa dan belukar.	Potensi pengembangan, yaitu kemping, menyelam, <i>snorkeling</i> , panorama, memancing, dan wisata dan rekreasi pantai.	Relatif mudah dari Pasir Jambak, namun transportasi yang terbatas (menyewa kapal nelayan/penduduk).	Relatif belum terbangun.	Tidak berpenduduk.
56.	Pulau Aie	Berada di Kec. Koto Tengah dengan jarak 2,2 km dari Pasir Jambak dengan luas pulau 7 ha dan luas 990,20 m.	" <i>Aie</i> " berarti mata air. Pulau ini memiliki topografi yang datar dan berpasir putih dan dihuni oleh biawak dan beragam burung.	Potensi pengembangan untuk <i>birdwatching</i> , panorama alam, memancing, berjemur, serta wisata dan rekreasi pantai.	Relatif mudah dijangkau, namun terbatas.	Belum terbangun untuk wisatawan.	Tidak berpenduduk tetap (persinggahan nelayan) dan dikelola pemerintah dengan status TWL.

Sumber : Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Daerah (Ripparda) Kota Padang

Jumlah wisatawan yang berkunjung ke Kota Padang tahun 2018 adalah sebanyak 5.147.635 orang yang terdiri dari 5.076.581 wisatawan domestik dan 71.054 wisatawan asing. Kunjungan wisatawan ini meningkat sebesar 13,83 persen bila dibandingkan dengan tahun 2017 yang hanya 4.435.661 orang yang terdiri dari wisatawan 4.368.375 domestik dan 67.286 wisatawan asing.

Jumlah hotel/penginapan pada tahun 2018 dengan berbagai tingkatan adalah sebanyak 109 buah dengan rincian 36 hotel berbintang, 46 hotel non bintang, dan 27 wisma atau *homestay*.

Di Kota Padang juga terdapat sejumlah rumah makan atau restoran yang melayani kebutuhan masyarakat setempat maupun para wisatawan. Jumlah rumah makan atau restoran tersebut sebanyak 115 unit. Adapun jumlah rumah atau restoran yang direkomendasi sebanyak 50 unit

Tingkat hunian kamar untuk hotel berbintang pada tahun 2018 adalah diantara 50 – 71 persen, sedangkan untuk hotel non bintang diantara 39 – 52 persen. Rata-rata menginap sekitar 1,66 – 3,18 hari untuk wisatawan asing dan 1,27 – 1,84 hari untuk wisatawan domestik.

Pada tahun 2018 tercatat sebanyak 4 bioskop yang masih aktif di Kota Padang, yaitu Bioskop Raya, Bioskop Karya, Cinema XXI Plaza Andalas, dan Bioskop XXI Transmart Padang. Jumlah penonton terbanyak yaitu di Bioskop XXI Plaza Andalas sebanyak 672.515 penonton.

(Sumber: Pemutakhiran Data Kepariwisata Kota Padang Tahun 2018, Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kota Padang).

Keuntungan investasi pariwisata di Kota Padang, adalah:

1. Posisi strategis Kota Padang
  - a. Sebagai ibu kota provinsi
  - b. Berada di tengah Pulau Sumatera
  - c. Mempunyai pelabuhan terbesar di Samudera Indonesia yakni Teluk Bayur dengan kapasitas 60.000 ton
2. Mempunyai begitu banyak destinasi pariwisata
  - a. Alam
  - b. Pantai

- c. Pulau budaya
  - d. Sejarah
3. Potensi market wisatawan
- a. Provinsi sebanyak 3 juta
  - b. Regional sebanyak 10 juta
  - c. Nasional sebanyak 100 juta
  - d. Internasional (Asia Tenggara, Timur Tengah dan IORA (Indian Ocean Rim Association)).

Selain potensi daya tarik wisata alam Kota Padang yang ditawarkan kepada para investor, DPMPTSP dan Dinas Pariwisata telah menawarkan peluang investasi dibidang perhotelan, dan rumah sakit. Untuk investasi di bidang perhotelan dan rumah sakit Kota Padang telah menawarkan lahan ex Gedung Bagindo Aziz Chan di Jalan Bagindo Aziz Chan seluas 7.515 m<sup>2</sup> dan lahan eks kantor Dinas Kesehatan Kota di Jalan Diponegoro seluas 3.050 m<sup>2</sup>, Kedua lahan tersebut berada di Pusat Kota Padang.

Diharapkan dengan penggalian potensi investasi di bidang pariwisata, perhotelan, rumah sakit maupun perkantoran akan menumbuhkan kegiatan penanaman modal di Kota Padang.

**Tabel 3.25**  
**Tingkat Hunian Kamar, Rata-rata Lama Menginap dan Jumlah Tamu Hotel**  
**Kota Padang Tahun 2018**

Bulan	Tingkat Hunian Kamar (Persen)		Rata-Rata Lama Menginap Tamu (Hari)						Jumlah Tamu (Orang)			
	Bintang	Non Bintang	Asing		Indonesia		Total		Asing		Indonesia	
			Bintang	Non Bintang	Bintang	Non Bintang	Bintang	Non Bintang	Bintang	Non Bintang	Bintang	Non Bintang
Januari	51.64	40.54	2.48	-	1.48	1.75	1.51	1.75	1,826	0	58,864	4,910
Februari	59.21	43.71	2.54	-	1.54	1.74	1.58	1.74	2,221	0	62,120	4,619
Maret	58.13	40.06	2.78	1.00	1.53	1.46	1.57	1.46	2,473	4	70,770	4,617
April	66.31	39.38	3.18	-	1.57	1.55	1.61	1.55	1,852	0	67,352	4,512
Mei	58.42	52.99	2.52	-	1.73	1.84	1.75	1.84	1,558	0	55,099	3,773
Juni	51.39	46.17	2.37	-	1.41	1.27	1.43	1.27	1,231	0	62,622	5,298
Juli	64.32	55.61	1.98	-	1.38	1.39	1.40	1.39	2,625	0	73,048	5,157
Agustus	66.69	40.41	1.88	-	1.55	1.39	1.57	1.39	3,191	0	68,430	3,888
September	63.56	42.95	1.60	1.00	1.42	1.56	1.43	1.56	2,096	2	59,754	3,786
Oktober	70.58	51.15	2.66	-	1.43	1.79	1.47	1.79	2,249	0	78,604	4,310
November	71.18	48.51	2.71	-	1.54	1.49	1.58	1.49	2,934	0	77,865	4,826
Desember	62.44	49.41	2.08	-	1.36	1.54	1.37	1.54	1,937	0	76,097	5,484

Sumber : Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kota Padang, 2019

### 3.4. PERKEMBANGAN EKONOMI MAKRO

#### 3.4.1 Laju Pertumbuhan Ekonomi

Laju pertumbuhan ekonomi dihitung berdasarkan perubahan PDRB atas dasar harga konstan tahun yang bersangkutan terhadap tahun sebelumnya. Berdasarkan harga konstan 2010, nilai PDRB Kota Padang pada tahun 2018 meningkat. Peningkatan tersebut dipengaruhi oleh meningkatnya produksi di seluruh lapangan usaha yang sudah bebas dari pengaruh inflasi. Nilai PDRB Kota Padang atas dasar harga konstan 2010 mencapai 42,099 triliun rupiah pada tahun 2018. Angka tersebut naik dari 39,682 triliun rupiah pada tahun 2017. Namun selama tahun 2018 terjadi penurunan laju pertumbuhan ekonomi sebesar 6,09 persen, lebih rendah jika dibandingkan dengan pertumbuhan ekonomi tahun sebelumnya yang mencapai 6,24 persen.

**Tabel 3.26**  
**Laju Pertumbuhan Ekonomi (LPE) Kota Padang Tahun 2010-2018**

Tahun	LPE	Keterangan
2018	6,09%	Mulai digunakan tahun dasar 2010 untuk menghitung PDRB atas dasar harga konstan LPE Tahun 2010 sebesar 5,95%
2017	6,23%	
2016	6,22%	
2015	6,41%	
2014	6,46%	
2013	6,66%	
2012	6,61%	
2011	6,11%	
2010	5,95%	

Sumber : PDRB Kota Padang Menurut Lapangan Usaha tahun 2013-2019,  
BPS Kota Padang 2019

#### 3.4.2 Struktur Perekonomian

Pada tahun 2018 perekonomian Kota Padang masih terlihat tetap mengalami peningkatan. Ini ditandai dengan tingkat pertumbuhan PDRB pada tahun 2018 menjadi 42.099,97 dari 39.681,98.

Dari sisi penyebaran, PDRB Kota Padang tahun 2018 didominasi oleh sektor Perdagangan Besar dan eceran, reparasi mobil dan sepeda motor sebesar 16,92 persen, angka ini turun dari 17,25 persen di tahun 2013; transportasi dan pergudangan sebesar 16,74 persen, naik dari 15,40 persen di tahun 2013; sektor

industri pengolahan sebesar 14,12 persen, angka ini turun dari 16,31 persen di tahun 2013; konstruksi sebesar 10,39 persen, angka ini naik dari 9,19 persen di tahun 2013; dan lapangan usaha informasi dan komunikasi sebesar 6,98 persen. Sedangkan sektor-sektor lain hanya memberikan kontribusi di bawah sepuluh persen.

**Tabel 3.27**  
**Distribusi Persentase PDRB Kota Padang Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha Tahun 2014-2018**

Kategori	Lapangan Usaha	2014	2015	2016	2017*	2018**
A	PERTANIAN, KEHUTANAN & PERIKANAN	5.02%	5.20%	5.27%	5.24%	5.48%
B	PERTAMBANGAN DAN PENGGALIAN	3.34%	3.45%	3.26%	3.15%	3.16%
C	INDUSTRI PENGOLAHAN	15.91%	15.41%	14.90%	14.35%	13.12%
D	PENGADAAN LISTRIK, GAS	0.07%	0.10%	0.11%	0.11%	0.11%
E	PENGADAAN AIR, PENGELOLAAN SAMPAH, LIMBAH & DAUR ULANG	0.14%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%
F	KONSTRUKSI	9.66%	10.31%	10.29%	10.24%	10.39%
G	PERDAGANGAN BESAR DAN ECERAN; REPARASI MOBIL & SPD MOTOR	16.65%	16.91%	16.79%	16.91%	16.92%
H	TRANSPORTASI DAN PERGUDANGAN	15.97%	15.99%	16.00%	16.32%	16.74%
I	PENYEDIAAN AKOMODASI DAN MAKAN MINUM	1.17%	1.28%	1.36%	1.44%	1.46%
J	INFORMASI DAN KOMUNIKASI	6.93%	6.33%	6.35%	6.68%	6.98%
K	JASA KEUANGAN DAN ASURANSI	5.61%	5.53%	5.63%	5.38%	5.18%
L	REAL ESTAT	3.15%	3.23%	3.23%	3.13%	3.09%
M,N	JASA PERUSAHAAN	1.45%	1.48%	1.50%	1.46%	1.46%
O	ADMINISTRASI PEMERINTAHAN, PERTAHANAN & JAMINAN SOSIAL WAJIB	6.63%	6.20%	6.29%	6.27%	6.40%
P	JASA PENDIDIKAN	4.63%	4.72%	4.94%	5.02%	5.03%
Q	JASA KESEHATAN DAN KEGIATAN SOSIAL	1.50%	1.46%	1.50%	1.57%	1.60%
R,S,T,U	JASA LAINNYA.	2.16%	2.26%	2.43%	2.58%	2.73%
<b>PRODUK DOMESTIK REGIONAL BRUTO</b>		<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Catatan : \*) Angka Sementara \*\*) Angka Sangat Sementara

Sumber : PDRB Menurut Lapangan Usaha Kota Padang 2014-2018, BPS Kota Padang 2019

Di antara kelima lapangan usaha tersebut di atas, transportasi dan pergudangan adalah kategori yang mengalami peningkatan peranan. Sedangkan industri pengolahan cenderung menurun. Sedangkan tiga lapangan lapangan usaha lainnya, peranannya berfluktuasi namun cenderung menurun.

Nilai PDRB Kota Padang atas dasar harga berlaku pada tahun 2018 mencapai 58,227 triliun rupiah. Secara nominal, nilai PDRB ini mengalami kenaikan sebesar 4,40 triliun rupiah dibandingkan dengan tahun 2017 yang mencapai 53,868 triliun rupiah. Naiknya nilai PDRB ini dipengaruhi oleh meningkatnya produksi di seluruh lapangan usaha dan adanya inflasi.

**Tabel 3.28**  
**PDRB Kota Padang Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha (Miliar Rupiah) Tahun 2014-2018**

Kategori	Lapangan Usaha	2014	2015	2016	2017*	2018**
A	PERTANIAN, KEHUTANAN & PERIKANAN	2,073.25	2,344.44	2,602.67	2,822.95	3193.75
B	PERTAMBANGAN DAN PENGGALIAN	1,378.25	1,554.42	1,612.57	1,696.42	1840.15
C	INDUSTRI PENGOLAHAN	6,564.13	6,948.58	7,359.82	7,727.50	7647.56
D	PENGADAAN LISTRIK, GAS	30.93	44.38	52.14	59.21	63.49
E	PENGADAAN AIR, PENGELOLAAN SAMPAH, LIMBAH & DAUR ULANG	56.48	65.79	73.48	80.39	84.92
F	KONSTRUKSI	3,985.25	4,647.80	5,081.07	5,514.66	6053.71
G	PERDAGANGAN BESAR DAN ECERAN; REPARASI MOBIL & SPD MOTOR	6,869.65	7,626.56	8,290.75	9,111.27	9858.65
H	TRANSPORTASI DAN PERGUDANGAN	6,592.15	7,210.61	7,905.34	8,793.18	9753.95
I	PENYEDIAAN AKOMODASI DAN MAKAN MINUM	484.15	575.21	673.23	775.47	850.43
J	INFORMASI DAN KOMUNIKASI	2,860.59	2,853.43	3,137.82	3,598.19	4066.02
K	JASA KEUANGAN DAN ASURANSI	2,315.08	2,495.35	2,782.70	2,895.92	3019.39
L	REAL ESTAT	1,300.96	1,455.74	1,594.60	1,686.25	1801.73
M,N	JASA PERUSAHAAN	597.98	669.37	740.14	788.87	852.91
O	ADMINISTRASI PEMERINTAHAN, PERTAHANAN & JAMINAN SOSIAL WAJIB	2,734.47	2,796.38	3,107.23	3,377.84	3727.13
P	JASA PENDIDIKAN	1,912.47	2,126.79	2,439.88	2,704.51	2931.94
Q	JASA KESEHATAN DAN KEGIATAN SOSIAL	618.43	657.18	738.84	844.25	934.85
R,S,T,U	JASA LAINNYA.	891.39	1,020.94	1,200.99	1,391.85	1591.76
PRODUK DOMESTIK REGIONAL BRUTO		41,265.61	45,092.97	49,393.27	53,868.73	58,272.34

Catatan : \*) Angka Sementara \*\*) Angka Sangat Sementara

Sumber : PDRB Menurut Lapangan Usaha Kota Padang 2014-2018, BPS Kota Padang 2019

Nilai PDRB Kota Padang berdasarkan harga konstan 2010, nilai PDRB Kota Padang pada tahun 2018 mengalami peningkatan. Peningkatan tersebut dipengaruhi oleh meningkatnya produksi di seluruh lapangan usaha yang sudah bebas dari

pengaruh inflasi. Nilai PDRB Kota Padang atas dasar konstan 2010 mencapai 42,099 triliun rupiah pada tahun 2018. Angka tersebut naik dari 39,681 triliun rupiah pada tahun 2017. Hal tersebut menunjukkan bahwa selama tahun 2018 terjadi pertumbuhan ekonomi sebesar 6,09 persen, terjadi penurunan jika dibandingkan dengan pertumbuhan ekonomi tahun sebelumnya mencapai 6,23 persen.

**Tabel 3.29**  
**PDRB Kota Padang Atas Dasar Harga Konstan Tahun 2010 Menurut Lapangan Usaha (Miliar Rupiah) Tahun 2014-2018**

Kategori	Lapangan Usaha	2014	2015	2016	2017*	2018**
A	PERTANIAN, KEHUTANAN & PERIKANAN	1,583.99	1,693.49	1,797.83	1,904.16	2,017.10
B	PERTAMBANGAN DAN PENGGALIAN	982.98	1,039.29	1,075.97	1,130.82	1,220.54
C	INDUSTRI PENGOLAHAN	5,407.10	5,578.64	5,748.87	5,948.64	5,901.29
D	PENGADAAN LISTRIK, GAS	35.87	37.41	41.42	43.18	45.03
E	PENGADAAN AIR, PENGELOLAAN SAMPAH, LIMBAH & DAUR ULANG	54.70	58.52	62.12	64.66	66.19
F	KONSTRUKSI	3,075.64	3,376.18	3,662.44	3,921.95	4,212.05
G	PERDAGANGAN BESAR DAN ECERAN; REPARASI MOBIL & SPD MOTOR	5,754.24	6,062.61	6,337.37	6,722.78	7,139.81
H	TRANSPORTASI DAN PERGUDANGAN	5,293.88	5,738.27	6,152.18	6,670.98	7,332.92
I	PENYEDIAAN AKOMODASI DAN MAKAN MINUM	344.49	366.50	391.15	431.44	464.25
J	INFORMASI DAN KOMUNIKASI	2,666.74	2,904.69	3,137.12	3,441.45	3,813.39
K	JASA KEUANGAN DAN ASURANSI	1,735.39	1,801.78	1,952.58	1,959.23	1,969.96
L	REAL ESTAT	1,038.89	1,106.68	1,159.32	1,195.91	1,241.71
M,N	JASA PERUSAHAAN	490.93	520.89	558.85	588.57	614.31
O	ADMINISTRASI PEMERINTAHAN, PERTAHANAN & JAMINAN SOSIAL WAJIB	2,026.37	2,100.34	2,205.02	2,308.03	2,450.02
P	JASA PENDIDIKAN	1,428.34	1,547.78	1,696.28	1,849.81	1,976.09
Q	JASA KESEHATAN DAN KEGIATAN SOSIAL	486.28	527.99	572.55	619.98	671.23
R,S,T,U	JASA LAINNYA	656.12	719.49	799.13	880.40	964.10
Produk Domestik Regional Bruto		33,061.95	35,180.55	37,350.20	39,681.98	42,099.97

Catatan : \*) Angka Sementara \*\*) Angka Sangat Sementara

**Sumber : PDRB Menurut Lapangan Usaha Kota Padang 2014-2018, BPS Kota Padang 2019**

Pertumbuhan ekonomi 2018 di Kota Padang didongkrak oleh empat sektor utama, yaitu transportasi dan pergudangan, perdagangan besar dan eceran; reparasi mobil dan sepeda motor, dan konstruksi, dan industri pengolahan. Empat sektor ini memiliki peranan pada perekonomian Kota Padang hingga 58,40 persen. Artinya keempat sektor ini memiliki pengaruh yang sangat besar pada pertumbuhan ekonomi



Kota Padang, adanya gejolak pada sektor ini akan berdampak pada pertumbuhan ekonomi Kota Padang.

Pertumbuhan ekonomi tertinggi dicapai oleh lapangan usaha penyediaan informasi dan komunikasi yaitu sebesar 10,81 persen. Salah satu penyebabnya adalah meningkatnya jumlah pemakaian jasa komunikasi ditunjang banyaknya jasa online di Kota Padang selama lima tahun terakhir. Dari 17 lapangan usaha ekonomi yang ada, hampir seluruhnya mengalami pertumbuhan yang positif kecuali lapangan usaha industri pengolahan. sebelas lapangan usaha mengalami pertumbuhan positif sebesar lima hingga sepuluh persen. Sedangkan lima lapangan usaha lainnya berturut-turut tercatat mengalami pertumbuhan positif namun lebih rendah, yaitu kurang dari lima persen.

**Tabel 3.30**  
**Laju Pertumbuhan PDRB Menurut Lapangan Usaha (persen), 2014-2018**

Kategori	Lapangan Usaha	2014	2015	2016	2017	2018
A	PERTANIAN, KEHUTANAN & PERIKANAN	6.5	6.91	6.16	5.91	5.93
B	PERTAMBANGAN DAN PENGGALIAN	6.09	5.73	3.53	5.1	7.93
C	INDUSTRI PENGOLAHAN	5.24	3.17	3.05	3.47	-0.8
D	PENGADAAN LISTRIK, GAS	11.29	4.3	10.72	4.25	4.28
E	PENGADAAN AIR, PENGELOLAAN SAMPAH, LIMBAH & DAUR ULANG	5.74	6.98	6.14	4.09	2.37
F	KONSTRUKSI	9.34	9.77	8.48	7.09	7.4
G	PERDAGANGAN BESAR DAN ECERAN; REPARASI MOBIL & SPD MOTOR	5.64	5.36	4.53	6.08	6.2
H	TRANSPORTASI DAN PERGUDANGAN	7.93	8.39	7.21	8.43	9.92
I	PENYEDIAAN AKOMODASI DAN MAKAN MINUM	7.94	6.39	6.73	10.3	7.6
J	INFORMASI DAN KOMUNIKASI	7.4	8.92	8	9.7	10.81
K	JASA KEUANGAN DAN ASURANSI	8.25	3.83	8.37	0.34	0.55
L	REAL ESTAT	6.11	6.53	4.76	3.16	3.83
M,N	JASA PERUSAHAAN	5.95	6.1	7.29	5.32	4.37
O	ADMINISTRASI PEMERINTAHAN, PERTAHANAN & JAMINAN SOSIAL WAJIB	1.51	3.65	4.98	4.67	6.15
P	JASA PENDIDIKAN	6.7	8.36	9.59	9.05	6.83
Q	JASA KESEHATAN DAN KEGIATAN SOSIAL	7.92	8.58	8.44	8.28	8.27
R,S,T,U	JASA LAINNYA.	5.76	9.66	11.07	10.17	9.51

Kategori	Lapangan Usaha	2014	2015	2016	2017	2018
	Produk Domestik Regional Bruto	6.46	6.41	6.17	6.24	6.09

Catatan : \*) Angka Sementara \*\*) Angka Sangat Sementara

**Sumber : PDRB Menurut Lapangan Usaha Kota Padang 2014-2018, BPS Kota Padang 2019**

Besarnya peranan berbagai lapangan ekonomi dalam memproduksi barang dan jasa sangat menentukan struktur ekonomi suatu daerah. Struktur ekonomi yang terbentuk dari nilai tambah yang diciptakan oleh setiap lapangan usaha menggambarkan seberapa besar ketergantungan suatu daerah terhadap kemampuan memproduksi dari setiap lapangan usaha.

Menurut BPS (2019), selama lima tahun terakhir (2014-2018) struktur ekonomi Kota Padang didominasi oleh 5 (lima) kategori lapangan usaha, diantaranya : Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil, dan Sepeda Motor; Transportasi dan Pergudangan; Industri Pengolahan; Konstruksi; dan Informasi dan Komunikasi. Hal ini dapat dilihat dari peranan masing-masing lapangan usaha terhadap pembentukan PDRB Kota Padang.

Peranan terbesar dalam pembentukan PDRB Kota Padang pada tahun 2018 dihasilkan oleh lapangan usaha Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor, yaitu mencapai 16,92 persen (angka ini meningkat dari 16,65 persen di tahun 2014). Selanjutnya lapangan usaha Transportasi dan Pergudangan sebesar 16,74 persen (naik dari 15,97 persen di tahun 2014), disusul oleh lapangan usaha Industri Pengolahan sebesar 13,12 persen (turun dari 15,91 persen di tahun 2014), Berikutnya lapangan usaha Konstruksi sebesar 10,39 persen (naik dari 9,66 persen di tahun 2014) dan lapangan usaha Informasi dan Komunikasi sebesar 6,98 persen.

Diantara kelima lapangan usaha tersebut, Transportasi dan Pergudangan adalah kategori yang mengalami peningkatan peranan. Sebaliknya, Industri Pengolahan peranannya berangsur-angsur menurun. Sedangkan tiga lapangan usaha yang lain, peranannya berfluktuasi namun cenderung menurun. Sementara itu, peranan lapangan usaha lainnya masing-masing kurang dari 7 persen.

Salah satu penyebab menurunnya peranan Pertanian, Kehutanan dan Perikanan adalah berkurangnya luas lahan pada lapangan usaha tersebut. Berkurangnya luas lahan sangat mempengaruhi produksi pada lapangan usaha tersebut. Pembangunan yang berjalan di Kota Padang serta penambahan jumlah penduduk menyebabkan terjadinya pengalihan pada penggunaan lahan. Lahan yang sebelumnya digunakan

untuk memproduksi kini digunakan untuk pemukiman dan perusahaan. Hal ini sejalan dengan peningkatan peranan pada sektor Konstruksi dan Real Estate. Sektor ini mengalami peningkatan peranan jika dilihat dari lima tahun terakhir.

### 3.4.3 Keuangan Daerah

Realisasi pendapatan Pemerintah Kota Padang tahun 2018 mengalami peningkatan bila dibandingkan dengan tahun 2017 yaitu dari 2.091,38 Miliar rupiah menjadi 2.160,375 Miliar rupiah.

Pendapatan Pemerintah Kota Padang pada tahun 2018 masih di dominasi dari Dana Alokasi Umum yaitu sebesar 1.100,37 Miliar rupiah atau sebesar 50,93 persen sedangkan Pendapatan Asli Daerah hanya sebesar 487,94 rupiah atau 22,59 persen.

**Tabel 3.31**  
**Anggaran dan Realisasi Pendapatan Pemerintah Kota Padang Menurut Jenis Pendapatan (rupiah), 2018**

No	Jenis Pendapatan	Anggaran	Realisasi	%
<b>1</b>	<b>Pendapatan Asli Daerah (PAD)</b>	<b>603,724,395,500.00</b>	<b>487,937,882,411.61</b>	<b>80.8</b>
1.1	Pajak Daerah	400,911,615,195.00	348,898,074,970.35	<b>87.0</b>
1.2	Retribusi Daerah	72,226,387,186.00	41,586,714,336.00	<b>57.6</b>
1.3	Hasil Perusahaan Milik Daerah dan Pengelolaan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan	18,718,500,000.00	10,255,166,800.00	<b>54.8</b>
1.4	Lain-lain PAD yang Sah	111,867,893,119.00	87,197,926,305.26	<b>77.9</b>
<b>2</b>	<b>Dana Perimbangan</b>	<b>1,475,646,879,476.00</b>	<b>1,427,702,319,546.00</b>	<b>96.8</b>
2.1	Bagi Hasil Pajak dan Bukan Pajak	90,500,620,476.00	64,300,799,442.00	<b>71.1</b>
2.2	Dana Alokasi Umum	1,100,370,559,000.00	1,100,370,559,000.00	<b>100.0</b>
2.3	Dana Alokasi Khusus	284,775,700,000.00	263,030,961,104.00	<b>92.4</b>
<b>3</b>	<b>Lain-lain Pendapatan yang Sah</b>	<b>281,420,526,500.00</b>	<b>244,735,419,497.00</b>	<b>87.0</b>
3.1	Pendapatan Hibah	125,446,200,000.00	102,250,708,976.00	<b>81.5</b>
3.2	Dana Darurat	-	-	-
3.3	Dana Bagi Hasil Pajak dari Provinsi dan Pemerintah Daerah Lainnya	109,139,326,500.00	114,234,710,521.00	<b>104.7</b>
3.4	Dana Penyesuaian dan Otonomi Daerah	-	-	-
3.5	Bantuan Keuangan dari Provinsi atau Pemerintah Daerah Lainnya	18,585,000,000.00	-	-
3.6	Dana Insentif Daerah	28,250,000,000.00	28,250,000,000.00	<b>100.0</b>
<b>Jumlah</b>		<b>2,360,791,801,476.00</b>	<b>2,160,375,621,454.61</b>	<b>91.5</b>

Sumber : Kota Padang Dalam Angka 2019

Realisasi Belanja Pemerintah Kota Padang pada tahun 2018 sebesar 2.160 miliar rupiah atau 91,51 persen dari target yang direncanakan. Dinas yang paling besar realisasi belanjanya yaitu Dinas Pariwisata dan Kebudayaan 102 persen dari target yang direncanakan atau sebesar 2,763 miliar rupiah, diikuti Dinas Kepeneudukan dan Pencatatan Sipil 96 persen atau sebesar 963 juta, Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah sebesar 95,07 persen atau 1.697 miliar rupiah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

**Tabel 3.32**  
**Anggaran dan Realisasi Belanja Pemerintah Kota Padang Menurut**  
**Jenis Belanja (rupiah), 2018**

No	Sumber	Target	Realisasi	%
1	Dinas Kesehatan Kota	48,800,000,000	31,801,400,834	65
2	Rumah Sakit Umum Daerah	34,098,769,884	26,307,359,173	77
3	Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang	19,200,000,000	10,858,009,153	57
4	Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Pemukiman dan Pertanahan	950,000,000	635,026,000	67
5	Dinas Pemadam Kebakaran	990,000,000	883,100,000	89
6	Dinas Lingkungan Hidup	14,430,305,600	12,787,503,000	89
7	Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil	1,000,000,000	963,475,000	96
8	Dinas Perhubungan	20,584,781,124	12,521,441,432	61
9	Dinas Komunikasi dan Informatika	-	-	-
10	Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu	144,000,000	118,200,000	82
11	Dinas Pemuda dan Olahraga	3,600,000,000	1,894,017,241	53
12	Dinas Kelautan dan Perikanan	3,120,000,000	1,723,290,500	55
13	Dinas Pariwisata dan Kebudayaan	2,700,000,000	2,763,568,000	102
14	Dinas Pertanian	910,800,000	362,604,000	40
15	Dinas Perdagangan	17,929,200,062	5,731,646,705	32
16	Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah	1,785,905,377,286	1,697,895,764,727	95.07
17	Badan Pendapatan Daerah	406,428,567,520	353,129,215,689	86.89
<b>Jumlah</b>		<b>2,360,791,801,476</b>	<b>2,160,375,621,454</b>	<b>91.51</b>

Sumber : Kota Padang Dalam Angka 2019

Realisasi penerimaan pajak daerah menurut sumber tahun 2018 adalah 87,03 persen atau sebesar 348,898 juta rupiah. Penerimaan pajak daerah di

dominasi penerangan jalan adalah 100,23 persen atau sebesar 108,243 juta rupiah, diikuti pajak bumi dan bangunan 104,17 persen atau sebesar 51,045 juta rupiah.

**Tabel 3.33**  
**Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Daerah Menurut Sumber**  
**di Kota Padang (Rp), 2018**

No	Sumber	Target	Realisasi	%
1	Pajak Hotel	34,500,000	37,103,700.30	107.55
	Pajak Restoran	39,500,000	39,822,244.81	100.82
2	Pajak Hiburan	10,250,000	10,523,066.88	102.66
3	Pajak Reklame	7,000,000	7,132,554.66	101.89
4	Penerangan Jalan	108,000,000	108,243,610.15	100.23
5	Pajak Mineral Bukan Logam	44,000,000	44,179,717.63	100.41
6	Pajak Air Tanah	715,000	731,536.21	102.31
7	Pajak Parkir	2,600,000	2,616,125.60	100.62
8	Pajak Sarang Burung Walet	6,000	6,000.00	100.00
9	Pajak BPHTB	105,340,615.20	47,493,920.80	45.09
10	Pajak Bumi dan Bangunan	49,000,000.00	51,045,597.91	104.17
<b>Jumlah</b>		<b>400,911,615.20</b>	<b>348,898,074.95</b>	<b>87.03</b>

Sumber : Kota Padang Dalam Angka 2019

### 3.5. Inflasi/Deflasi

#### 3.5.1. Inflasi di Kota Padang Menurut Kelompok Pengeluaran

Inflasi Kota Padang tahun 2018 adalah sebesar 2,55 persen. Selama tahun 2018 Kota Padang mengalami deflasi tertinggi di bulan Agustus sebesar 0,40 persen dan terendah di bulan Maret sebesar 0,09 persen. Sedangkan inflasi yang tertinggi terjadi pada bulan Oktober sebesar 0,80 persen pada tahun 2018. Sedangkan inflasi/deflasi terendah terjadi pada bulan Agustus yaitu sebesar 0,40 persen.

Dalam kurun waktu 5 tahun (2010-2018), laju inflasi Kota Padang berkisar antara 0,28 persen sampai 2,76 persen. Laju inflasi tertinggi terjadi pada tahun 2011 sebesar 10,87 persen, diikuti tahun 2010 sebesar 7,84 persen, tahun 2011 sebesar 5,37 persen, tahun 2012 sebesar 4,16 persen, pada tahun 2014 sebesar 3,56 persen, sedangkan laju inflasi terendah adalah pada tahun 2015 yaitu sebesar 0,85 persen dan tahun 2016 naik menjadi 2,93 persen dan tahun 2017 sebesar 2,11 persen.

Laju inflasi tahun kalender sampai bulan Juli 2019 Kota Padang sebesar 3,42 persen, sedangkan laju inflasi *year on year* (Juli 2019 terhadap Juli 2018) sebesar 3,82 persen.

Inflasi di Kota Padang terjadi karena adanya kenaikan indeks sebagian besar kelompok pengeluaran yakni: Kenaikan terbesar terjadi pada kelompok pengeluaran bahan makanan sebesar 2,71 persen; kelompok makanan jadi, minuman, rokok, dan tembakau sebesar 0,57 persen; kelompok perumahan, air, listrik, gas dan bahan bakar sebesar 0,02 persen; kelompok sandang sebesar 0,57 persen; kelompok kesehatan sebesar 0,58 persen; dan kelompok pendidikan, rekreasi, dan olahraga sebesar 0,83 persen. Sementara kelompok transport, komunikasi, dan jasa keuangan mengalami penurunan harga sebesar 0,38 persen.

**Tabel 3.34**  
**Inflasi Kota Padang Juli 2019, Tahun Kalender 2019, dan Year on Year Menurut Kelompok Pengeluaran (2012=100)**

Kelompok Pengeluaran	IHK Des 2018	IHK Juli 2019	Inflasi Juli 2019*)	Laju Inflasi Tahun Kalender 2019**)	Inflasi Tahun ke Tahun (***)
<b>Umum</b>	<b>139.77</b>	<b>144.55</b>	<b>0.89</b>	<b>3.42</b>	<b>3.82</b>
1. Bahan Makanan	148.39	160.68	2.71	8.28	7.35
2. Makanan Jadi, Minuman, Rokok dan Tembakau	140.57	142.60	0.57	1.44	2.06
3. Perumahan, Air, Listrik, Gas dan Bahanbakar	136.48	136.51	0.02	0.02	1.2
4. Sandang	119.14	122.77	0.57	3.05	3.87
5. Kesehatan	140.13	142.00	0.58	1.33	2.66
6. Pendidikan, Rekreasi, dan Olahraga	142.93	151.29	0.83	5.85	6.07
7. Transpor, Komunikasi dan Jasa Keuangan	137.52	139.90	-0.38	1.73	2.6

**Sumber : Kota Padang Dalam Angka 2019**

Ket: \*) Persentase perubahan IHK Juli 2019 IHK bulan sebelumnya

\*\*\*) Persentase perubahan IHK Juli 2019 terhadap bulan Desember 2018

\*\*\*\*) Persentase perubahan IHK Juli 2019 terhadap IHK bulan Juli 2018

### 3.5.2. Komoditas Penentu Inflasi dan Deflasi

Beberapa komoditas yang mengalami peningkatan harga selama bulan Juli 2019 di Kota Padang antara lain: cabai merah, satai, biaya Sekolah Menengah Pertama, emas perhiasan, jengkol, cabai rawit, tariff gunting rambut pria, tariff pulsa ponsel, daging ayam ras, ikan tongkol/ambu-ambu, dan beberapa komoditi lainnya.

**Tabel 3.35**  
**Beberapa Komoditas Penyumbang Inflasi Kota Padang Juli 2019 (persen)**

No	Jenis Barang dan Jasa	Persentase Perubahan Harga	Sumbangan Inflasi
1	Cabai Merah	20.71	0.6806
2	Satai	13.33	0.0972
3	Sekolah Menengah Pertama	6.00	0.0554
4	Emas Perhiasan	3.23	0.0448
5	Jengkl	5.51	0.0336
6	Cabai Rawit	45.38	0.0229
7	Tarif Gunting Rambut Pria	12.50	0.0192
8	Tarif Pulsa Ponsel	0.86	0.0174
9	Daging Ayam Ras	1.66	0.0161
10	Tongkol/Ambu-Ambu	1.00	0.0122

Sumber : Kota Padang Dalam Angka 2019

Sedangkan komoditas yang mengalami penurunan harga selama Juli 2019 di Kota Padang diantaranya: angkutan udara, bawang merah, kemeja pendek katun, kentang, beras, tomat sayur, bawang putih, gula pasir, baju anak stelan, ikan asin belah, dan beberapa komoditas lainnya.

**Tabel 3.36**  
**Beberapa Komoditas Penyumbang Deflasi Kota Padang Juli 2019 (persen)**

No	Jenis Barang Jasa	Persentase Perubahan Harga	Sumbangan Deflasi
1	Angkutan Udara	-4.89	-0.0859
2	Bawang Merah	-1.50	-0.0216
3	Kemeja Pendek Katun	-8.36	-0.0191
4	Kentang	-4.86	-0.0160
5	Beras	-0.30	-0.0157
6	Tomat Sayur	-4.04	-0.0094
7	Bawang Putih	-3.61	-0.0060
8	Gula Pasir	-1.67	-0.0058
9	Baju Anak Stelan	-2.06	-0.0051
10	Ikan Asin Belah	-2.63	-0.0046

Sumber : Kota Padang Dalam Angka 2019

### 3.5.3. Andil Kelompok Pengeluaran Pada Inflasi/Deflasi

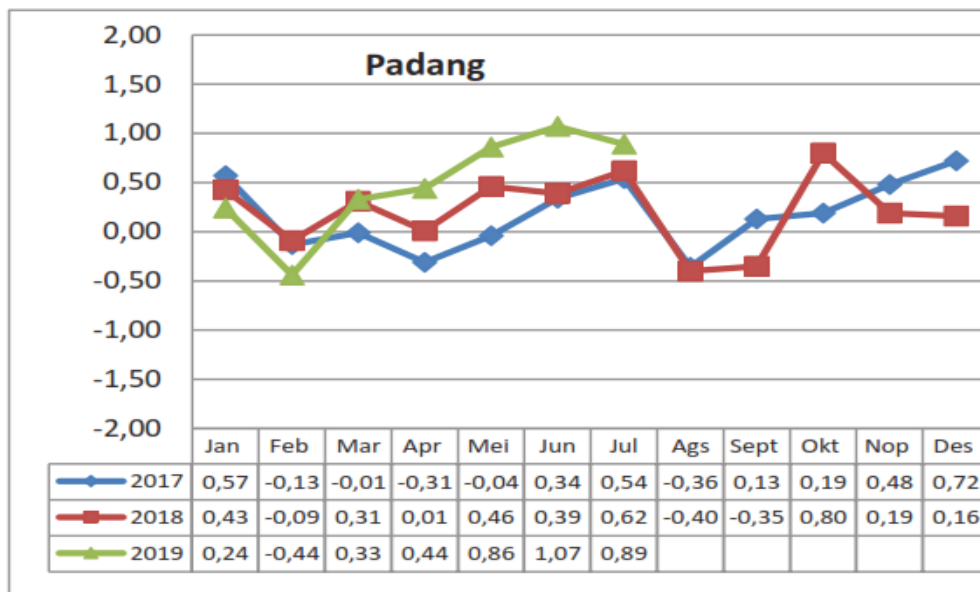
Inflasi di Kota Padang pada bulan Juli 2019 disebabkan adanya andil/sumbangan inflasi pada sebagian besar kelompok pengeluaran yakni: kelompok pengeluaran bahan makanan sebesar 0,73 persen; kelompok makanan jadi, minuman, rokok, dan tembakau sebesar 0,10 persen; kelompok pendidikan, rekreasi, dan

olahraga sebesar 0,07 persen; kelompok sandang sebesar 0,03 persen; kelompok kesehatan sebesar 0,02 persen; serta kelompok perumahan, air, listrik, gas, dan bahan bakar mendekati 0,00 persen. Sedangkan kelompok transport, komunikasi, dan jasa keuangan memberikan andil/sumbangan deflasi sebesar 0,07 persen.

**Tabel 3.37**  
**Andil/Sumbangan Kelompok Pengeluaran Terhadap Inflasi Kota Padang Juli 2019 (persen)**

No	Jenis Barang dan Jasa	Padang
<b>Umum</b>		<b>0.89</b>
1	Bahan Makanan	0.73
2	Makanan Jadi, Minuman, Rokok dan Tembakau	0.10
3	Perumahan, Air, Listrik, Gas, dan Bahan Bakar	0.00
4	Sandang	0.03
5	Kesehatan	0.02
6	Pendidikan, Rekreasi, dan Olahraga	0.07
7	Transpor, Komunikasi dan Jasa Keuangan	-0.07

Sumber : Kota Padang Dalam Angka 2019



**Gambar 3.2 Perkembangan Inflasi Umum Kota Padang 2017-2019 (2012=100)**



## **BAB 4**

## **PENDEKATAN DAN METODOLOGI**

Pada bagian ini akan dijelaskan mengenai pendekatan dan metodologi pelaksanaan yang akan dilaksanakan dalam kegiatan Studi Kelayakan Potensi Investasi Kota Padang.

Metodologi dan rencana kerja yang diuraikan dalam bagian berikutnya didasarkan pada hal-hal di bawah ini:

- Informasi yang telah dikumpulkan oleh Konsultan sejauh ini tentang daerah studi.
- Hal-hal yang disyaratkan dalam Kerangka Acuan Kerja.
- Pengalaman Konsultan dalam mengerjakan pekerjaan sejenis.
- Keahlian, sumber daya, dan peralatan pendukung yang dimiliki Konsultan.

### **4.1. PENDEKATAN PELAKSANAAN KEGIATAN**

#### **4.1.1. Pendekatan Kebijakan**

##### **1. Pendekatan Analisis Kebijakan**

Upaya untuk menghasilkan informasi dan argumen, analisis kebijakan dapat menggunakan beberapa pendekatan, yaitu: pendekatan Empiris, Evaluatif, dan Normatif (Dunn, 1988).

- a. Pendekatan Empiris, memusatkan perhatian pada masalah pokok, yaitu apakah sesuatu itu ada (menyangkut fakta). Pendekatan ini lebih menekankan penjelasan sebab akibat dari kebijakan publik.
- b. Pendekatan evaluatif, memusatkan perhatian pada masalah pokok, yaitu berkaitan dengan penentuan harga atau nilai (beberapa nilai sesuatu) dari beberapa kebijakan. Jenis informasi yang dihasilkan bersifat Evaluatif.
- c. Pendekatan normatif, memusatkan perhatian pada masalah pokok, yaitu Tindakan apa yang semestinya di lakukan. Pengusulan arah tindakan yang dapat memecahkan masalah problem kebijakan, merupakan inti pendekatan normatif. Jenis informasi bersifat anjuran atau rekomendasi.

Ketiga pendekatan di atas menghendaki suatu kegiatan penelitian dan dapat memanfaatkan berbagai pendekatan lintas disiplin ilmu yang relevan. Adapun model penelitian yang lazim digunakan adalah penelitian operasional, terapan atau praktis. Pembuatan informasi yang selaras kebijakan (baik yang bersifat penandaan, evaluatif, dan anjuran) harus dihasilkan dari penggunaan prosedur analisis yang jelas (metode penelitian). Menurut Dunn (1988), dalam Analisis Kebijakan, metode analisis umum yang dapat digunakan, antara lain sebagai berikut.

#### **A. Metode peliputan (deskripsi)**

Deskripsi menyediakan pengetahuan yang relevan dengan kebijakan tentang akibat dari kebijakan yang diambil sebelumnya. Konsekuensi dari tindakan kebijakan tidak pernah diketahui secara penuh, dan oleh karena itu memantau tindakan kebijakan merupakan suatu keharusan pemantauan merupakan prosedur analisis kebijakan yang digunakan untuk memberikan informasi tentang sebab dan akibat dari kebijakan pemantauan mempunyai empat fungsi:

- ❑ Kepatuhan, Pemantauan bermanfaat untuk menentukan apakah tindakan dari para administrator program sesuai dengan standard dan prosedur yang dibuat oleh para legislator, instansi pemerintah, dan lembaga profesional.
- ❑ Pemeriksaan, pemantauan membantu menentukan apakah sumberdaya dan pelayanan yang dimaksudkan Untuk kelompok sasaran maupun konsumen tertentu.
- ❑ Akuntansi, monitoring menghasilkan informasi yang bermanfaat untuk melakukan akuntansi atas perubahan sosial dan ekonomi yang terjadi setelah dilaksanakannya sejumlah kebijakan dari waktu ke waktu.
- ❑ Eksplanasi, pemantauan menghimpun informasi yang dapat menjelaskan mengapa hasil-hasil kebijakan dan program berbeda.

Metode deskripsi ini memungkinkan menghasilkan informasi mengenai sebab akibat kebijakan di masa lalu.

## **B. Metode peramalan (prediksi)**

Metode prediksi merupakan metode yang digunakan untuk mengetahui arahan pengembangan antara kondisi sekarang pada masa yang akan datang. Data yang diperlukan sebagai bahan acuan dalam analisis ini adalah dapat berupa RTRW Nasional, RTRW Provinsi dan juga RTRW Kota/kabupaten. Metode prediksi atau peramalan ini akan menghasilkan informasi mengenai konsekuensi di masa mendatang dari penerapan alternatif kebijakan atau dengan kata lain akibat kebijakan yang diambil di masa yang akan datang.

## **C. Metode evaluasi**

Evaluasi membuahakan pengetahuan yang relevan dengan kebijakan tentang ketidaksesuaian antara kinerja kebijakan yang diharapkan dengan yang benar-benar dihasilkan. Istilah evaluasi mempunyai arti yang berhubungan, masing-masing menunjuk pada aplikasi beberapa skala nilai terhadap hasil kebijakan dan program. Secara umum istilah evaluasi dapat disamakan dengan penaksiran, pemberian angka, dan penilaian. Evaluasi mempunyai sejumlah karakteristik yang membedakannya dari metode-metode analisis kebijakan lainnya :

- ❑ Fokus nilai, Evaluasi berbeda dengan pemantauan, dipusatkan pada penilaian menyangkut keperluan atau nilai dari suatu kebijakan dan program. Evaluasi terutama merupakan usaha untuk menentukan manfaat atau kegunaan sosial kebijakan atau program, dan bukan sekedar usaha untuk mengumpulkan informasi mengenai hasil aksi kebijakan yang terantisipasi dan tidak terantisipasi.
- ❑ Interdependensi fakta nilai, Tuntutan evaluasi tergantung baik fakta maupun nilai, untuk menyatakan bahwa kebijakan atau program tertentu telah mencapai tingkat kinerja yang tertinggi, diperlukan tidak hanya bahwa hasil-hasil kebijakan berharga bagi sejumlah individu, kelompok atau seluruh masyarakat untuk menyatakan demikian, harus didukung oleh bukti bahwa hasil-hasil kebijakan secara aktual merupakan konsekuensi dari aksi-aksi yang dilakukan untuk memecahkan masalah tertentu.
- ❑ Orientasi masa kini dan masa lampau, Tuntutan evaluatif, berbeda dengan tuntutan-tuntutan advokatif, diarahkan pada hasil sekarang dan masa lau,

ketimbang hasil dimasa depan. Evaluasi bersifat retrospektif dan setelah aksi-aksi dilakukan.

- Dualitas nilai, Nilai-nilai yang mendasari tuntutan evaluasi mempunyai kualitas ganda, karena mereka dipandang sebagai tujuan dan sekaligus cara. Evaluasi sama dengan rekomendasi sejauh berkenaan dengan nilai yang ada dapat dianggap sebagai intrinsik atau ekstrinsik. Nilai-nilai sering ditata didalam suatu hirarki yang merefleksikan kepentingan relatif dan saling ketergantungan antar tujuan dan sasaran.

#### **D. Metode rekomendasi (Preskripsi)**

Metode rekomendasi adalah metode yang menghasilkan informasi mengenai nilai kegunaan relatif dari konsekuensi di masa depan dari suatu pemecahan masalah.

## **2. Pendekatan Kebijakan Investasi**

Kebutuhan investasi akan mempengaruhi perkembangan perekonomian baik ditingkat nasional maupun daerah dalam pencapaian sasaran pembangunan. Dengan meningkatnya Penanaman Modal/investasi berarti terjadi pula peningkatan produksi barang dan jasa yang berujung pada meningkatnya pendapatan nasional, ini berarti terjadi proses pertumbuhan ekonomi, pertumbuhan tenaga kerja, pertumbuhan pasar, dan meningkatnya taraf hidup penduduk. Karenanya untuk mewujudkan pengembangan investasi secara maksimal, diperlukan keterlibatan berbagai pihak yang diharapkan dapat menjalankan peran dan tanggungjawabnya dengan baik dan benar. Dalam hal ini, Pemerintah merupakan salah satu pihak yang menjadi pelaku utama di dalam pengembangan Penanaman Modal/investasi.

Pendekatan kebijakan di dalam menarik investor untuk melakukan investasi terutama sangat ditentukan oleh kemampuan pemerintah di dalam mendorong tumbuhnya penanaman modal yang tinggi, hal itu dapat tercapai jika pemerintah mampu menciptakan iklim yang kondusif bagi investor dan adanya kemudahan-kemudahan yang diberikan pemerintah bagi investor. Manfaat yang dapat diperoleh dari kegiatan investasi yaitu penyerapan tenaga kerja, peningkatan output yang dihasilkan, peningkatan atau penambahan devisa. Jika kegiatan investasi meningkat, maka kegiatan ekonomi akan terpacu, dengan catatan jika

kegiatan investasi tersebut merupakan investasi yang sehat, dalam arti secara ekonomi sangat menguntungkan, bukan kegiatan investasi yang nampaknya menguntungkan tetapi sebenarnya mendapatkan fasilitas, sehingga tidak sehat bagi perekonomian negara tersebut.

Wujud investasi selain sesuatu yang bersifat fisik, bisa jadi juga yang non fisik. Investasi pun bukan berarti harus sesuatu yang baru. Pembangunan bangunan yang baru, pembuatan unit bisnis yang baru, atau pun sesuatu lain yang baru. Bisa jadi, investasi adalah pembenahan dan pengembangan dari unit-unit usaha yang ada. Selayaknya suatu instansi pemerintah, lembaga atau perusahaan, unit-unit usaha yang sudah dijalankan dari hasil studi kelayakan terdahulu jika memungkinkan dilakukan proses evaluasi. Jika memang ada kemungkinan pengembangan, dan itu feasible secara bisnis, maka tidak ada salahnya dilakukan investasi dalam proses pengembangan tersebut. Jika perlu, dilakukan studi kelayakan ulang. Oleh karena itu dalam pelaksanaan studi kelayakan sebaiknya didukung data dan informasi awal yang baik. Artinya apa, Data dan informasi awal ini haruslah kuat, akurat dan sebisa mungkin *up-to date*. Tanpa ini, proses pemetaan dan studi kelayakan bisa memberikan hasil yang kabur dan abu-abu dan ini yang sering kali terjadi.

### **3. Kebijakan Investasi Bagi Pembangunan Ekonomi**

Kebijakan Investasi bagi pembangunan ekonomi disini difokuskan pada aspek kelayakan investasi. Sesuai dengan indikasi kriteria dalam menentukan alternatif kelayakan elemen suatu kegiatan investasi, dimana suatu kegiatan investasi dinyatakan sesuai atau layak didasarkan atas kelayakan teknis dan ekonomi. Untuk itu perlu dilakukan studi aspek-aspek atau komponen komoditi unggulan dimaksud.

#### **a. Aspek/Komponen Teknis**

Kegiatan usaha/kegiatan investasi tersebut dapat dilaksanakan apabila memenuhi kriteria kelayakan teknis. Faktor-faktor yang perlu diperhatikan secara teknis, antara lain:

### 1) Lingkungan

Lingkungan ini dapat menjadi faktor pembatas dan atau penunjang satu usaha, artinya kondisi lingkungan untuk kegiatan usaha tertentu menjadi penunjang, akan tetapi untuk usaha lain bisa menjadi faktor pembatas. Faktor lingkungan ini meliputi :

- Lingkungan Alam, contohnya sumberdaya lahan, air dan iklim.
- Lingkungan Sosial, menyangkut kondisi penduduk, adat istiadat, norma etika, dan atau agama.

### 2) Aspek Teknis Produksi

Komponen teknis dan produksi yang perlu diperhatikan sebelum dibuat studi kelayakan sebagai berikut :

- besarnya skala produksi
- pemilihan teknologi yang tepat
- kelengkapan sarana dan prasarana
- kesiapan penanganan limbah yang ditimbulkan
- tata letak (out line) fasilitas
- pemilihan lokasi usaha
- jadwal kerja di buat dengan cukup realistis
- teknologi yang digunakan bisa diterima dari pandangan sosial.

Untuk aspek teknis dan produksi analisis perlu dilakukan oleh mereka yang menguasai pengetahuan teknis dan manajemennya. Mereka yang mempunyai pengetahuan teknis terutama bisa bertindak sebagai *resources person* untuk menganalisis aspek amanejemen. Beberapa alat analisis yang bisa dipergunakan untuk aspek teknis adalah :

- analisis perbandingan dan fungsi perilaku biaya, untuk mengidentifikasi fungsi biaya pilihan alternatif produksi yang lebih baik
- analisis penggantian aktiva dan penyediaan sarana dan prasarana
- metode transportasi untuk menentukan lokasi dan fasilitas penunjang
- analisis hubungan untuk mengatur *lay-out* fasilitas penunjang

### 3) Aspek Hukum

Komponen hukum yang perlu diperhatikan dalam pra studi kelayakan sebagai berikut :

- bentuk badan usaha yang akan dipergunakan
- jaminan-jaminan yang bisa disediakan jika akan menggunakan sumber-sumber dana yang berasal dari pinjaman bank
- berbagai akte, sertifikat ijin yang diperlukan.
- kebijakan peraturan daerah dan peundangan yang berlaku.

b. Aspek dan Komponen Kelayakan Ekonomi

1) Aspek Pasar dan Pemasaran

Komponen pasar dan pemasaran yang harus diperhatikan dalam para studi kelayakan sebagai berikut :

- Permintaan (*demand*), baik secara total ataupun diperinci menurut daerah, jenis konsumen. Dan Proyeksi permintaan beberapa waktu ke depan.
- Harga (*price*). Dilakukan perbandingan dengan tempat-tempat lain yang sejenis. Apakah ada kecenderungan perbedaan harga.
- Program Pemasaran mencakup strategi pemasaran yang akan dipergunakan "*marketing mix (Product, Price, Promotion, & Place)*".
- Perkiraan penjualan yang bisa dicapai perusahaan, *market share* (pangsa pasar) yang bisa dikuasai.

Inti analisis pasar dan pemasaran adalah untuk memperkirakan berapa penjualan yang bisa dicapai, karena dari estimasi penjualan semua aspek lainnya. Profitabilitas investasi tersebut tergantung sebagian besar terhadap akurasi taksiran penjualan. Untuk memperoleh data tentang pasar maka perlu dilakukan survey yang menyangkut masalah :

- Perilaku konsumsi
- Pengetahuan Produk investasi yang ditawarkan
- Keinginan dan rencana pembelian
- Kepuasan terhadap produk investasi saat ini
- Motif Pembelian
- Kebutuhan yang belum terpenuhi
- Siap terhadap berbagai produk investasi
- Karakteristik sosial ekonomi masyarakat

Dewasa ini telah terjadi sejumlah perubahan nilai pada konsumen yang mempengaruhi perilaku dalam membeli suatu produk pariwisata. Perubahan yang dimaksud sebagai berikut :

- Meningkatnya kesadaran konsumen akan pentingnya kaitan kesehatan dan kebugaran dengan berkunjung ke tempat pariwisata, telah meningkatkan tuntutan konsumen akan kebutuhan *traveling* yang sehat (*health*) dan aman (*safe*).
- Perubahan gaya hidup (*life style*) masyarakat telah mengubah pola hidup yang telah meluas pada dimensi psikologis dan kenikmatan. Perubahan ini menyebabkan meningkatnya tuntutan keragaman produk pariwisata dan keragaman kepuasan.

## 2) Aspek Finansial/Keuangan

Beberapa aspek keuangan yang perlu dikaji dan diperhatikan dalam melakukan studi kelayakan investasi, adalah :

- Dana yang diperlukan untuk investasi, baik untuk biaya investasi maupun untuk biaya operasional atau modal kerja,
- Sumber-sumber dan anggaran pembelanjaan yang akan dipergunakan.
- Perkiraan penghasilan, biaya dan rugi-laba pada berbagai tingkat operasi dan jangka waktu pengembalian investasi
- Benefit atau manfaat yang akan diperoleh dan biaya yang harus dileuarkan, baik jangka pendek maupun jangka panjang
- Analisis finansial.

## 3) Aspek Pengelolaan/Manajemen

Komponen manajemen yang perlu diperhatikan dalam studi kelayakan sebagai berikut :

- Manajemen dalam masa pembangunan proyek. Siapa pelaksana proyek, Bagaimana jadwal penyelesaian proyek, Siapa yang melakukan studi masing-masing aspek pemasaran, teknis, keuangan dll.
- Manajemen dalam operasi. Bentuk organisasi usaha yang dipilih, struktur organisasi, deskripsi jabatan dan spesifikasi jabatan, anggota direksi, Jumlah tenaga kerja yang dibutuhkan.



- Sistem kerjasama, terutama menyangkut hak dan kewajiban setiap pemangku kepentingan

Dalam menganalisis komponen manajemen dapat digunakan analisis sebagai berikut :

- Analisis jabatan, untuk menentukan deskripsi dan spesifikasi jabatan.
- Analisis beban kerja dan angkatan kerja untuk menentukan kebutuhan tenaga kerja.
- Analisis struktur organisasi, untuk menentukan kedalaman, dasar pengelompokan kegiatan dan hubungan antar bidang pekerjaan.

#### 4) Aspek Komponen Ekonomi Sosial

Komponen ekonomi dan sosial yang perlu diperhatikan sebelum dibuat studi kelayakan sebagai berikut :

- Pengaruh proyek terhadap Pendapatan Asli Daerah.
- Pengaruh proyek terhadap devisa yang bisa dihemat dan yang bisa diperoleh.
- Penambahan kesempatan kerja.
- Pemerataan kesempatan kerja.
- Pengaruh proyek terhadap industri lain, baik industri suplai bahan bagi industri lain atau pasar bagi industri lain.
- *Multiplier effects* seperti perekonomian wilayah, transportasi, penerangan dan media komunikasi.

Untuk melihat manfaat ekonomi dan sosial dapat dilakukan analisis sebagai berikut :

- Melakukan penyesuaian terhadap manfaat komersial sehingga mencerminkan manfaat ekonomi bagi pemerintah.
- Analisis manfaat dan pengorbanan sosial untuk melihat pengaruh proyek pada aspek yang lebih luas.

Mempelajari dan menganalisis aspek-aspek tersebut tergantung pada besar kecilnya investasi/proyek tersebut, maka banyak sedikitnya aspek yang perlu dianalisis dengan kedalaman studi dapat berbeda. Walaupun tidak ada acuan yang baku dalam pra-studi kelayakan, akan tetapi untuk pra-studi kelayakan kegiatan investasi yang cakupan dan membutuhkan dana investasi yang besar,

semua aspek elemen proyek dalam pra-studi kelayakan perlu dikaji secara detail walaupun tidak sedetail studi kelayakan, tetapi untuk investasi/proyek yang kecil-kecil tidak semua aspek di analisis, umumnya aspek sosial ekonomi tidak begitu diperhatikan bagi proyek-proyek yang kecil.

#### **4. Pendekatan Eksploratif**

Pendekatan eksploratif ini merupakan penerapan pendekatan dalam kegiatan pengumpulan data dan informasi, sehingga memungkinkan tergalinya dan terkumpulannya data-data kuantitatif dan kualitatif yang lebih informatif. Pendekatan ini dipilih dalam penyelesaian pekerjaan untuk menggali informasi yang dalam serta untuk mendapatkan data yang lengkap.

Pada tahap ini akan dilakukan penelusuran informasi mengenai studi kelayakan KWT Gunung Padang, Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan Objek Wisata Pasie Jambak. Selain pengumpulan data sekunder dalam bentuk data serta informasi yang diperoleh dari instansi terkait, juga akan dilakukan survai lapangan dan hasil penelitian yang ada. Survai dilakukan melalui wawancara semi terstruktur pada instansi terkait, aparat pemerintah, serta pihak masyarakat.

#### **5. Pendekatan Sosial Budaya**

Pendekatan ini pada dasarnya memandang Provinsi Sumatera Barat Kota Padang khususnya KWT Gunung Padang, Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan Objek Wisata Pasie Jambak sebagai ruang sosial (*social space*), dengan masyarakatnya yang beragam serta mempunyai tata nilai budaya tersendiri, baik tata nilai budaya modern maupun budaya tradisional yang masih dipertahankan terutama kawasan perumahan tradisional. Diharapkan melalui pendekatan ini akan dapat dihindari kemungkinan terjadinya benturan sosial dan keterasingan dari kegiatan pembangunan, serta terjadinya segregasi keruangan (*spatial segregation*) yang dapat berdampak negatif terhadap kinerja pertumbuhan kota dan komunitas yang ada di dalamnya.

## 6. Pendekatan Aspiratif dan Partisipatif

Pengertian aspiratif: dalam proses dan tahapan perencanaan dari awal sampai akhir, masukan, ide, gagasan dan pendapat seluruh komponen dan pelaku pembangunan semaksimal mungkin dapat ditampung dan diakomodasikan serta menunjang perwujudan kawasan perencanaan yang diharapkan bersama.

Pengertian partisipatif: konsekuensi dari pendekatan perencanaan yang aspiratif, dalam proses dan tahapan perencanaan dari awal sampai akhir akan melibatkan partisipasi pelaku pembangunan dalam pelaksanaan survai, perumusan ide dan gagasan rencana yang mendukung analisis dan rencana, memberi masukan dalam finalisasi rencana dan berpartisipasi dalam perwujudan rencana itu sendiri.

Model perencanaan yang partisipatif dan aspiratif umumnya diwujudkan dalam bentuk perencanaan yang melibatkan peran serta masyarakat. Di Indonesia konsep peran serta masyarakat mulai muncul pada UU No. 26 Tahun 2007 khususnya pasal 4 ayat 2 yang menyatakan bahwa 'Setiap orang dapat mengajukan usul, memberi saran, atau mengajukan keberatan kepada pemerintah dalam rangka penataan ruang'.

Pendekatan yang lebih dikenal dengan pendekatan pembangunan yang bertumpu pada masyarakat ini merupakan suatu pola pendekatan yang mendudukan masyarakat sebagai pelaku utama dalam pembangunan. Akibatnya semua keputusan dan tindakan pembangunan didasarkan pada aspirasi, kepentingan/kebutuhan, kemampuan dan upaya masyarakat. Pendekatan ini menganggap sama antara masyarakat dengan pelaku pengembangan permukiman lainnya seperti pemerintah daerah, instansi yang terlibat, swasta, lembaga yang mendanai dan sebagainya. Secara prinsip terdapat dua alasan dasar dan rasional untuk melibatkan peran serta masyarakat dalam perencanaan dan pembangunan:

- Alasan Etis: pada masyarakat demokratis, masyarakat yang berkepentingan harus dimintai pendapat dan diikutsertakan dalam pengambilan keputusan.
- Alasan Pragmatis: dukungan terhadap program-program dan kebijaksanaan-kebijaksanaan seringkali tergantung pada keinginan dan kepedulian masyarakat untuk membantu melaksanakannya.

Beberapa alasan lain yang mendukung perlunya pelaksanaan peran serta masyarakat dalam perencanaan dan pembangunan, yaitu:

- Mengkondisikan masyarakat tetap memperoleh informasi sebaik-baiknya dan meningkatkan kepercayaan diri pembuat keputusan;
- Memperoleh informasi untuk memperbaiki pengambilan keputusan;
- Menghapus sikap permusuhan terhadap pihak pemerintah;
- Memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk memberikan kepentingan mereka;
- Tetap mempertahankan pihak pemerintah bersikap terbuka dan manusiawi;
- Memperoleh jaminan dukungan dari masyarakat.

Terdapat beberapa model pemberdayaan atau peran serta masyarakat, yaitu:

- Peranserta sebagai penelitian pasar, yaitu berkonsentrasi pada survei-survei dan pengumpulan pendapat karena kita menganggap masyarakat sebagai konsumen/pelanggan;
- Peranserta sebagai pembuat keputusan, yaitu dengan memberikan kepercayaan kepada masyarakat untuk ikut membentuk badan-badan pengambil keputusan dan bahkan mungkin menyerahkan pengambilan keputusan kepada masyarakat;
- Peranserta sebagai pemecah oposisi yang terorganisir (partisipasi retorik) yaitu dengan memasukkan pemimpin-pemimpin golongan radikal yang cenderung beroposisi sebagai anggota komisi yang kemudian menurunkan kredibilitas mereka dalam pandangan pendukung-pendukungnya;
- Peranserta sebagai terapi sosial (*social therapy*) dengan melibatkan masyarakat tidak terlalu banyak pada penentuan apa yang harus disediakan, akan tetapi lebih pada proses penyediaan nyata dari pelayanan itu sendiri (semacam aktivitas kerja bakti/gotong royong);
- Peranserta sebagai *grass-root radicalism*, yaitu sebagai ekspresi puncak dengan mengorganisi kaum miskin untuk melawan struktur kekuasaan dengan cara apapun yang dianggap tepat dengan situasi dan kondisi yang ada, misalnya dengan demonstrasi, pemogokan dan sebagainya;
- Peranserta sebagai *partaking in benefits* yaitu dengan memusatkan usaha untuk memperluas hubungan masyarakat melalui brosur, selebaran dan forum penerangan langsung kepada masyarakat untuk menjelaskan apa yang sedang dikerjakan dan mengapa hal itu baik untuk mereka. Dengan demikian peran serta

masyarakat dalam pembangunan sangat dipengaruhi oleh sistem nilai atau budaya dan sikap-sikap perencanaan yang dominan di daerah yang bersangkutan.

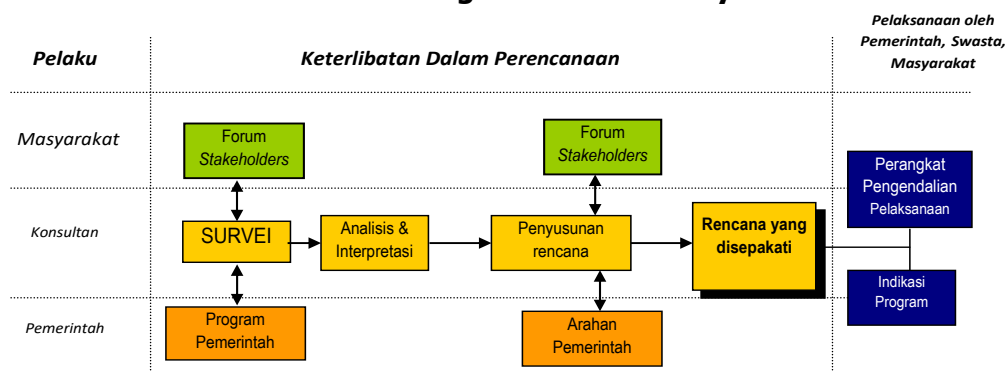
Mengenai derajat kontrol yang dipunyai masyarakat untuk pengambilan keputusan, pada dasarnya kita harus mencari keseimbangan di antara kedua belah pihak (masyarakat dan pemerintah) yang biasanya diperoleh dengan cara konsensus. Pemerintah tidak akan menyerahkan keputusan kepada masyarakat, tetapi mendelegasikan sebagian wewenangnya kepada masyarakat. Kriteria keadilan sosial dan perimbangan kesempatan bagi seluruh masyarakat harus didukung kedua belah pihak dalam pengambilan keputusan.

Berdasarkan pengalaman negara-negara maju, kenyataan menunjukkan bahwa peran serta masyarakat dalam perencanaan dan pembangunan pada umumnya terbatas pada peran serta lapisan tipis golongan menengah ke atas. Oleh karena itu, menjadi kewajiban pemerintah untuk menjaga kepentingan golongan-golongan lainnya yang tidak mempunyai akses ke forum-forum peran serta tersebut dengan tidak memberikan kekuasaan penuh pembuatan keputusan pada masyarakat.

Peran serta masyarakat mempunyai tahapan perilaku sebagai berikut:

- Kognitif, masyarakat mengetahui secara baik dan benar tentang pembangunan prasarana dan sarana dasar serta peran yang dapat dilakukan olehnya;
- Afektif, masyarakat termotivasi dan timbul keinginan untuk terlibat dan berperan serta dalam pembangunan prasarana dan sarana dasar (PSD) sesuai dengan alternatif peran yang dimungkinkan dan kemampuannya;
- Konasi, masyarakat telah terbiasa dan melakukan peran sertanya secara aktif menjadi bagian dalam kehidupannya.

**Gambar 4.1.**  
**Keterlibatan Pelaku Pembangunan Dalam Penyusunan Rencana**



*Konsep  
Pendekatan  
Partisipatif*

Pendekatan partisipasi pada intinya merupakan usaha penyelesaian persoalan yang menjadi target pekerjaan secara aktif dengan melakukan pelibatan semua stakeholder terkait khususnya masyarakat sebagai aktor inti dalam pengembangan kawasan permukiman. Pendekatan partisipasi ini dilakukan untuk mendorong tumbuhnya kesadaran pada diri masyarakat untuk terlibat secara aktif dalam pengembangan kawasan permukiman. Pendekatan partisipasi dalam pekerjaan ini lebih kearah bentuk fasilitasi dan bukan partisipasi murni yang dalam perencanaan dikenal sebagai *advocacy planning*.

Pendekatan partisipatif ini dipilih dalam penyelesaian pekerjaan untuk menggali informasi yang dalam, sehingga rumusan persoalan dan solusi yang dihasilkan tepat pada sasarannya. Pendekatan ini memungkinkan 'ownership' yang tinggi dari para stakeholders di daerah terhadap seluruh proses maupun hasil pekerjaan studi ini.

*Jenis  
Pendekatan  
Partisipatif*

Selama pekerjaan ini terdapat dua macam pendekatan partisipatif, yaitu survei partisipatif (*participatory survey*) dan perencanaan partisipatif (*participatory planning*).

- **Survei Partisipatif** (*Participatory Survey*), merupakan penerapan pendekatan partisipatif dalam kegiatan pengumpulan data dan informasi. Survey partisipatif memungkinkan terdapat dan terkumpulannya data-data kualitatif yang lebih informatif. Dalam pendekatan survey partisipatif ini para stakeholder tidak diposisikan sebagai obyek penelitian, namun sebaliknya didudukkan sebagai subyek penelitian terhadap kondisi kawasan permukiman metropolitan beserta kebutuhan-kebutuhan akan suatu forum pemantauan. Survei partisipatif dalam pekerjaan ini lebih diarahkan pada kegiatan fasilitasi.
- **Perencanaan Partisipatif** (*Participatory Planning*), yaitu penerapan pendekatan partisipatif dalam kegiatan perencanaan, dimana dalam lingkup pekerjaan ini berupa perencanaan model forum pemantauan pengembangan kawasan permukiman. Perencanaan partisipatif ini memungkinkan dihasilkannya suatu

hasil perencanaan yang lebih realistis dan sesuai dengan kebutuhan dan keinginan *stakeholder* sebagai pihak yang merasakan hasil perencanaan tersebut

#### 4.2. METODOLOGI PELAKSANAAN KEGIATAN

Secara garis besar, pelaksanaan kegiatan **Studi Kelayakan Potensi Investasi Kota Padang** sebagai bahan pendukung terdiri dari beberapa tahap kegiatan sebagai berikut :

##### 1. Tahap Persiapan

Tahap persiapan ini merupakan langkah/tahapan awal untuk menyiapkan segala kebutuhan dalam pelaksanaan kegiatan Studi Kelayakan Potensi Investasi Kota Padang KWT Gunung Padang : Bukit Gado-Gado, Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan Objek Wisata Pasie Jambak. Beberapa kegiatan pokok dalam tahapan ini adalah sebagai berikut:

###### a. Persiapan Teknis Dasar

- Kajian terhadap berbagai literatur pengembangan KWT Gunung Padang: Bukit Gado-Gado, Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan Objek Wisata Pasie Jambak berkaitan dengan potensi ekonomi, manajemen pembangunan daerah, dan hal-hal teknis lainnya.
- Kajian terhadap berbagai literatur mengenai potensi investasi Kota sebagai bentuk studi komparatif untuk mendapatkan model ideal bagi potensi investasi Kota Padang.
- Kajian terhadap aspek kebijakan yang menaungi masalah potensi investasi kota. Di samping itu beberapa kebijakan pengembangan wilayah baik itu dari kesesuaian dengan RPJPD, RPJMD, RTR Daerah, RDTR, Kebijakan sektoral dan kajian atau kebijakan lain yang mendahului dan menjadi acuan potensi Kota Padang.

###### b. Koordinasi dan Penyepakatan Rencana Kerja

- Persiapan tenaga ahli yang dikoordinasikan oleh Ketua Tim (*Team Leader*) dalam melakukan kajian ini.
- Penyepakatan rencana kerja oleh tim konsultan dengan tim pemberi kerja mengenai alur kegiatan dan jadwal penyelesaian kegiatan yang menjadi acuan bersama dalam pelaksanaan studi ini.
- Persiapan survey untuk pengumpulan data oleh tim konsultan mencakup list data yang diperlukan dan jadwal pelaksanaan survey.

c. Persiapan *Form pendataan sarana dan prasarana di empat lokasi*

- Data Sekunder Pendukung, yang dapat memberikan data mengenai :
  - Kondisi eksisting yang memberikan arahan mengenai jalur sirkulasi dan pencapaian menuju lokasi/kawasan potensial untuk mendukung pengembangan Potensi Investasi Kota.
  - Kondisi eksisting jaringan utilitas pendukung, seperti : jaringan listrik, jaringan air bersih, jaringan telekomunikasi, dan lain-lain.
  - Kondisi eksisting prasarana dan sarana yang ada di sekitar lokasi/kawasan potensial untuk mendukung pengembangan Potensi Investasi Kota.
  - Kondisi data Non Fisik, yang meliputi: kondisi sosial budaya dan kondisi ekonomi kota.
- Form kuesioner sederhana, untuk mengetahui sejauh mana persepsi *stakeholder* mengenai Potensi Investasi Kota khususnya untuk KWT Gunung Padang: Bukit Gado-Gado, Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan Objek Wisata Pasie Jambak.

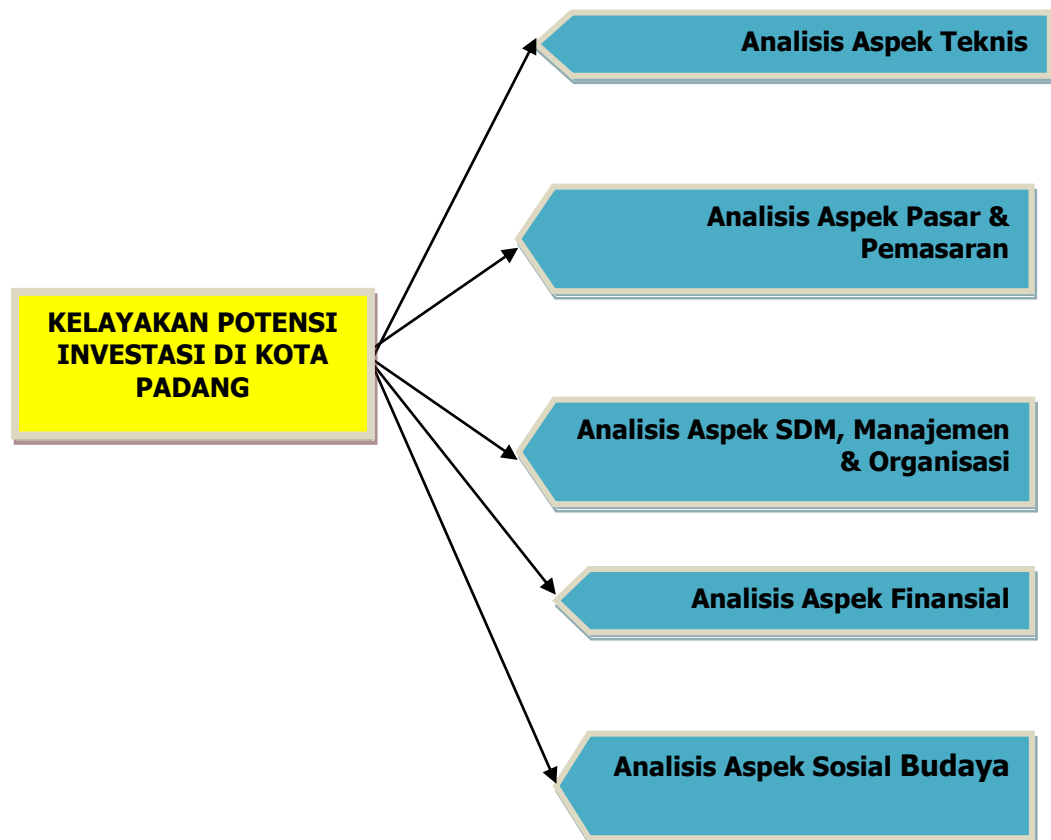
## 2. Tahapan Analisis Kelayakan

Tahapan analisis ini dimaksudkan untuk mengetahui tingkat kelayakan potensi investasi KWT Gunung Padang: Bukit Gado-Gado, Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan Objek Wisata Pasie Jambak berdasarkan data-data, informasi/keterangan-keterangan yang diperoleh serta berdasarkan hasil review terhadap konsep pengembangan investasi yang paling layak.

Secara umum tahapan analisis yang akan dilakukan dalam kegiatan kelayakan potensi investasi KWT Gunung Padang: Bukit Gado-Gado, Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan Objek Wisata Pasie Jambak dapat dijabarkan pada gambar berikut.



**Gambar 4.2.**  
**Tahapan Analisis Kelayakan Potensi Investasi Kota Padang**



### **3. Tahap Kajian Kelayakan (*Feasibility*)**

Kajian kelayakan dilakukan sebagai dasar dalam upaya pengembangan yang komprehensif dan holistik dalam Perencanaan dan Perancangan Kelayakan Potensi Investasi Kota Padang KWT Gunung Padang, Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan Objek Wisata Pasie Jambak. Kajian kelayakan ini terdiri dari kajian terhadap aspek kelayakan teknis, lingkungan dan sosial serta ekonomi yang terkait dalam upaya potensi investasi kota. Berbagai permasalahan dan kendala yang ada terutama yang menyangkut kebijakan daerah. Kelayakan potensi investasi Kota Padang didasarkan pada kendala dan potensi yang ada sehingga rencana ini selain dapat memberikan nilai tambah secara ekonomi, juga dapat sekaligus mengatasi berbagai masalah utama yang ada saat ini.

### a) Kajian Lokasi

Kajian ini dilakukan untuk mengidentifikasi dan menganalisis kondisi eksisting lokasi KWT Gunung Padang: Bukit Gado-Gado, Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan Objek Wisata Pasie Jambak sesuai dengan keinginan investor, bagaimana potensi dan permasalahan yang ada.

Dalam menganalisis lokasi diperlukan adanya kriteria-kriteria yang dapat digunakan untuk mengevaluasi lokasi. Atas dasar evaluasi tersebut, akan dapat dilakukan rencana-rencana yang dibutuhkan atau yang diusulkan.

Kriteria-kriteria ini akan dinilai tingkat kepentingannya oleh semua wakil stakeholders melalui mekanisme wawancara. Setelah melalui proses seleksi yang cukup panjang, maka diputuskan bahwa kriteria yang digunakan dalam studi ini mempertimbangan hal-hal sebagai berikut :

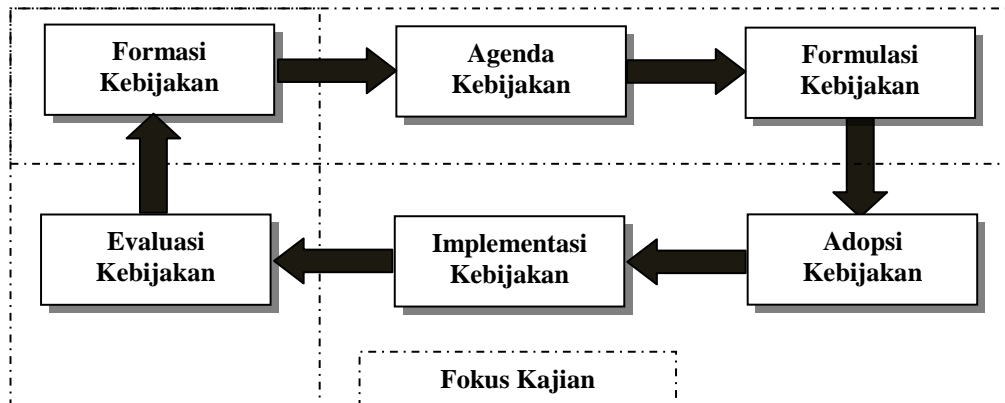
- 1) Pengakomodasian terhadap kepentingan setiap *stakeholders* yang berkepentingan (masyarakat, pemerintah, dunia usaha dan operator).
- 2) Pengakomodasian terhadap pertimbangan teknis yang perlu diperhatikan dalam implementasi (biaya, pembebasan lahan, dan lain-lain).
- 3) Pengakomodasian terhadap kriteria konseptual dalam pengembangan kawasan di Kota Padang dan kesesuaian dengan rencana pengembangan wilayah (RTRW).

Pendekatan yang digunakan untuk pemilihan lokasi adalah dengan Analisis Multi Kriteria (AMK). Analisis ini menggunakan persepsi stakeholders menjadi pegangan dalam pengambilan keputusan.

### b) Analisis Kebijakan Pemerintah

Pemahaman terhadap materi kebijakan dan sistem hukum sangat diperlukan sebagai petunjuk dasar untuk mengevaluasi permasalahan kebijakan potensi investasi kota dan bagaimana merumuskan pemecahannya. Oleh karena itu fokus kajian dalam analisis kebijakan ini adalah evaluasi kebijakan, formasi kebijakan, agenda kebijakan, dan formulasi kebijakan sebagaimana disajikan pada Gambar berikut.

**Gambar 4.3.**  
**Siklus Kebijakan dan Fokus Kebijakan Potensi Investasi Kota Padang**



**c) Analisis Aspek Legal**

Aspek ini meninjau regulasi-regulasi daerah dan nasional yang disyaratkan untuk seluruh keberadaan kelayakan potensi investasi Kota Padang KWT Gunung Padang, Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan Objek Wisata Pasie Jambak . Hal-hal perlu dianalisis dan dikaji adalah :

- 1) kajian terhadap perijinan dan legalitas (status hukum) yang dibutuhkan dalam merealisasikan potensi investasi Kota Padang.
- 2) tinjauan dan aturan-aturan kebijakan Pemerintah Daerah.
- 3) tinjauan peraturan otonomi daerah

**d) Analisis Aspek Pasar dan Pemasaran**

Strategi kelayakan potensi investasi Kota Padang diharapkan merupakan satu kesatuan pembangunan terpadu daerah di dalam meningkatkan PAD dan mampu mengembangkan bidang-bidang usaha strategis dengan melihat potensi pengembangan optimal yang dapat menggerakkan kemampuan perekonomian regional Kota Padang menjadi kekuatan yang dapat diandalkan, baik secara regional maupun nasional.

Tujuan dari pengkajian aspek ini adalah mengetahui kebutuhan sarana dan prasarana serta kebutuhan pembiayaan dan pola/skema investasi.

Untuk mencapai tujuannya tersebut beberapa hal dan analisis yang dibutuhkan adalah sebagai berikut :

■ Analisis Penentuan *Multiplier Effect* potensi investasi kota yang ada

Penentuan kebutuhan sarana dan prasarana yang potensial dan strategis didasarkan pada beberapa indikator/variabel, yaitu :

- 1) Laju pertumbuhan rata-rata bidang usaha
- 2) Nilai LQ (*Location Quotient*), yang mencerminkan pergeseran kontribusi dan perannya terhadap wilayah yang lebih luas
- 3) Peranan sektoral terhadap wilayah yang lebih luas
- 4) Proporsi tenaga kerja yang terserap pada lokasi yang bersangkutan
- 5) Pengganda (*multiplier*) dari lokasi yang bersangkutan
- 6) Sektor yang mempunyai potensi pengembangan yang cerah dimasa yang akan datang

■ Analisis Pelayanan

Dalam Analisis pelayanan ini untuk mengetahui keberadaan pasar potensial, baik lokal maupun antar daerah, program pemasaran, serta daya saing terhadap berbagai jenis usaha yang akan dikembangkan di lokasi KWT Gunung Padang: Bukit Gado-Gado, Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan Objek Wisata Pasie Jambak. Analisis pasar dimaksudkan untuk mengukur apakah peluang keberadaan lokasi investasi dapat diterima oleh pasar. Analisa ini merupakan analisa permintaan dan penawaran terhadap lokasi investasi yang akan ditawarkan kepada para investor.

- 1) Analisis Penawaran, baik yang berasal dari lingkup lokal, dari luar daerah maupun dari luar propinsi. Bagaimana perkembangannya dimasa lalu dan bagaimana ekspektasi perkiraan dimasa yang akan datang. (Berapa *market potential* (pasar potensial) yang tersedia. Berapa market share penawaran lokasi investasi dari keseluruhan pasar potensial dan bagaimana perkembangan *market share* tersebut dimasa yang akan datang.
- 2) Permintaan, baik secara total ataupun diperinci menurut daerah pengaruh yang diperkirakan, dan secara spesifik melihat permintaan pasar lokasi investasi. Disini juga diperlukan perkiraan tentang proyeksi permintaan tersebut. Metode yang dapat digunakan untuk

pengukuran peramalan permintaan adalah metode *Time Series*, Metode *Trend Linier*, Metode *Trend Quadratic*, dan Metode *Trend Simple Exponensial*.

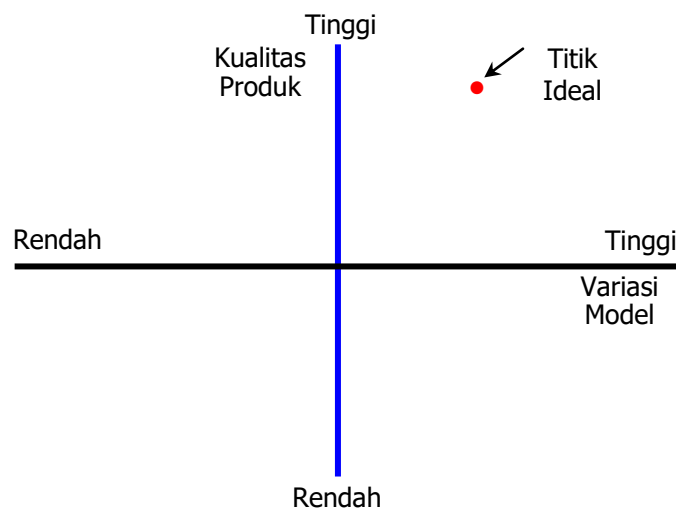
■ Analisis Segmen Pasar

- 1) Aspek Geografis, komponennya adalah bangsa, negara, propinsi dan kota/kabupaten,
- 2) Aspek Demografis, komponennya adalah usia, jenis kelamin dan pendapatan,
- 3) Aspek Psikografis, komponennya adalah kelas sosial, gaya hidup, dan kepribadian.

■ Analisis *Positioning*

Setelah menentukan segmentasi pasar, maka langkah selanjutnya adalah penentuan *positioning* lokasi investasi. *Positioning* lokasi investasi bertujuan untuk memfokuskan pelayanan terhadap segmen pasar tertentu yang memiliki potensi pasar cukup baik serta memperhatikan karakteristik lokasi tersebut. *Positioning* ini dilakukan dengan cara memilih segmentasi pasar yang akan menjadi pasar sasaran. *Positioning* lokasi akan dilakukan dengan menyusun strategi lokasi investasi dengan mempertimbangkan 2 faktor utama yaitu kualitas lokasi dan variasi model. Peta *positioning* lokasi tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut :

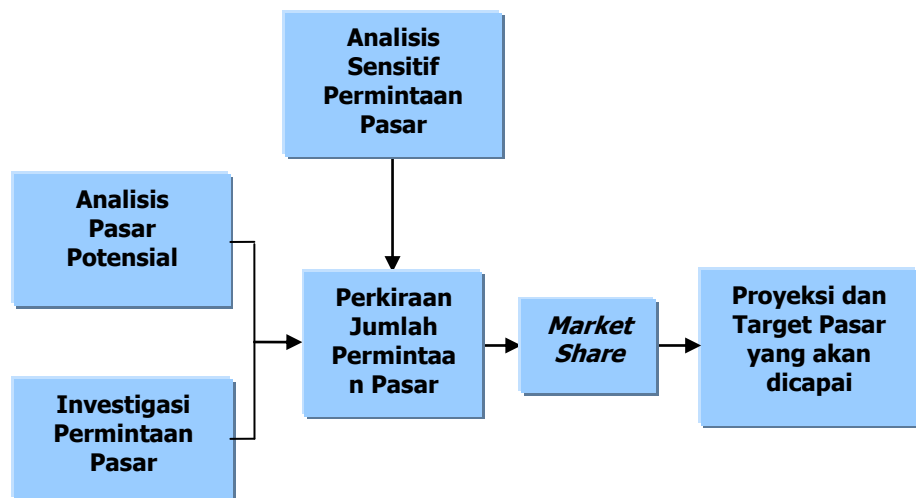
**Gambar 4.4.**  
**Peta Positioning Lokasi**



■ Proyeksi dan Target Pasar yang akan Dicapai

Secara umum proses penentuan proyeksi dan target pasar dapat dijabarkan sebagai berikut :

**Gambar 4.5.**  
**Penentuan Proyeksi dan Target Pasar**



■ Strategi Pemasaran

Pengembangan strategi pemasaran harus diorientasikan pada upaya untuk mencapai kepuasan pelanggan, rencana positioning, dan tujuan jangka panjang lokasi potensi investasi. Strategi pemasaran dapat diterapkan melalui rencana pemasaran.

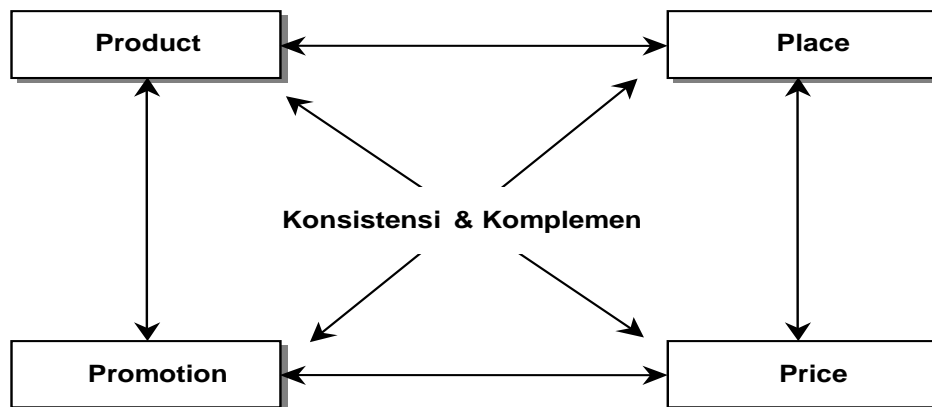
Rencana pemasaran yang ditetapkan pada dasarnya adalah untuk mengarahkan program pemasaran agar dapat mencapai tujuan ataupun sasaran yang ditetapkan, yaitu penciptaan brand image.

Sangatlah penting untuk merencanakan program pemasaran berdasarkan hasil riset pemasaran dan didukung oleh data yang terkumpul dari berbagai sumber, terutama yang paling penting adalah tentang data segmentasi pasar yang dapat memastikan konsumen sasaran. Kemudian kita harus menemukan kebutuhan dari setiap segmen pasar untuk selanjutnya mampu membuat strategi dan program pemasaran yang memuaskan pelanggan.

Bauran pemasaran (*marketing mix*) merupakan strategi pemasaran dengan cara mengkombinasikan 4 (empat) elemen yang meliputi :

kebijakan produk, kebijakan harga, kebijakan jaringan distribusi, dan kebijakan promosi yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan dan kepuasan pelanggan sesuai segmen pasar yang dimasukinya. Berikut adalah dijabarkan konsep bauran pemasaran yang banyak digunakan dalam menganalisis pengembangan bisnis perusahaan.

**Gambar 4.6.**  
**Rantai Perpaduan 4P Pemasaran**



#### e) Analisis Aspek Teknis

Analisis aspek Teknis, meliputi aspek-aspek persyaratan-persyaratan tata ruang, alternatif-alternatif lokasi (*zoning*) dalam konstelasi rencana-rencana tata ruang wilayah/kawasan, dan persyaratan sarana dan prasarana. Selain itu beberapa hal lainnya yang dikaji dalam aspek teknis adalah seberapa besar skala operasi/luas produksi, kriteria pemilihan *equipment* utama serta *equipment* pembantu, dan *lay-out* yang dipilih, termasuk juga *lay-out* bangunan dan fasilitas lain.

Tujuan dari analisis ini adalah untuk mengkaji dan menentukan apakah secara teknik kelayakan potensi investasi Kota Padang dapat dilaksanakan secara layak atau tidak layak. Dilain pihak secara lokasional analisis ini juga harus memperhatikan dan mengacu kepada pola tata ruang yang telah ditetapkan dalam RTRW dan hasil dari survey primer.

Aspek teknis merupakan suatu aspek yang berkenaan dengan proses pembangunan proyek secara teknis dan pengoperasiannya setelah proyek tersebut selesai dibangun. Berdasarkan analisis ini pula dapat

diketahui rancangan awal penaksiran biaya investasi termasuk biaya eksploitasinya.

Beberapa hal utama yang dikaji dalam aspek teknis adalah :

- 1) Seberapa besar skala operasi/luas produksi ditetapkan untuk mencapai suatu tingkatan skala ekonomis,
- 2) Kriteria pemilihan equipment utama serta alat pembantu equipment,
- 3) Bagaimana proses produksi dilakukan dan layout yang dipilih, termasuk juga layout bangunan dan fasilitas lain.
- 4) Kajian persyaratan sarana dan prasarana atau infrastruktur penunjang.

#### **f) Analisis Aspek Sumber Daya Manusia (SDM)**

Analisis Aspek SDM ini juga mencakup analisis sumber tenaga kerja yang bertujuan untuk mengetahui apakah potensi investasi di Kota Padang diperkirakan layak atau tidak dilihat dari ketersediaan tenaga kerja.

Beberapa hal yang perlu dikaji dan diketahui dalam aspek analisis ini adalah :

- 1) Survei tingkat pendidikan dan keahlian masyarakat sekitar wilayah yang akan dilakukan studi pada umumnya.
- 2) Analisis persyaratan kualifikasi SDM yang akan mengelola.
- 3) Penetapan jumlah sumber daya manusia (SDM) yang dibutuhkan.
- 4) Untuk menjawab pertanyaan di atas, maka terlebih dahulu perlu:
- 5) mengidentifikasi jenis-jenis pekerjaan yang diperlukan
- 6) Melakukan kajian tingkat pendidikan dan keterampilan masyarakat setempat dan sekitar dalam mendukung SDM operasional. Jika tidak memenuhi syarat, maka kajian mengenai lembaga pelatihan yang diperlukan untuk menopang skill pekerja perlu dirumuskan dan dilakukan seoptimal mungkin.

#### **g) Analisis Aspek Manajemen/Kelembagaan Organisasi**

Manajemen dan organisasi merupakan aspek yang tidak dapat dipisahkan dari penyusunan studi kelayakan. Organisasi merupakan wadah serta proses kerjasama antar sejumlah individu dalam hubungan



formal untuk mencapai suatu tujuan yang telah ditentukan. Organisasi hanya merupakan alat bagi manajemen, sedangkan manajemen merupakan suatu proses atau cara untuk mengelola suatu organisasi yang meliputi tindakan-tindakan, perencanaan, pengorganisasian, penggerakan dan pengawasan yang dilakukan untuk menentukan serta mencapai sasaran yang telah ditetapkan melalui pemanfaatan sumber daya manusia serta sumber lainnya.

Aspek ini membicarakan tentang bagaimana merencanakan pengelolaan lokasi tersebut dalam operasinya nanti. Beberapa pertanyaan bisa diajukan dalam menyusun rencana tentang pengelolaan operasi lokasi ini. Pertama, apa bentuk badan usaha yang sebaiknya digunakan? Kedua, jenis-jenis pekerjaan apa yang diperlukan agar usaha tersebut bisa berjalan dengan lancar? Ketiga, apa persyaratan-persyaratan yang diperlukan untuk bisa menjalankan pekerjaan-pekerjaan tersebut dengan baik? Keempat, bagaimana struktur organisasi yang akan digunakan? Terakhir, bagaimana kita bisa mencari tenaga untuk memenuhi kebutuhan tersebut?

Disini perlu mengidentifikasi jenis-jenis pekerjaan yang diperlukan pada usaha tersebut. Tentu saja ada macam-macam jenis pekerjaan yang mungkin diperlukan dalam usaha tersebut. Ada berbagai cara mengklasifikasikan pekerjaan-pekerjaan, ada yang membaginya menurut tipe pekerjaan manajerial dan operasional. Proses pengorganisasian menyangkut prosedur tiga langkah yaitu :

- 1) Memperinci semua pekerjaan yang harus dilakukan untuk mencapai tujuan. Dengan demikian kita harus merumuskan tujuan dari kelayakan ini terutama dalam hal ekonomis.
- 2) Menaksir kebutuhan "man-hours" untuk menyelesaikan pekerjaan tersebut
- 3) Membagi semua beban kerja ke dalam berbagai aktivitas yang secara logis bisa dijalankan.
- 4) Menyusun mekanisme untuk mengkoordinir pekerjaan dari para anggota dalam satuan harmonis dan terpadu yaitu dengan menyusun struktur organisasi.

Aspek manajemen operasionalisasi merupakan masalah yang sulit untuk dinilai disebabkan karena masalah yang dihadapi lebih bersifat kualitatif. Tetapi hal-hal yang perlu diperhatikan disini adalah pekerjaan-pekerjaan apa yang akan dijalankan serta struktur organisasi yang akan dipergunakan.

#### **h) Analisis Penentuan Bidang Usaha di 4 (Empat) Lokasi**

Analitycal Hierarchy Process (AHP) merupakan suatu model pendukung keputusan yang dikembangkan oleh Thomas L. Saaty. Model pendukung keputusan ini akan menguraikan masalah multi faktor atau multi kriteria yang kompleks menjadi suatu hirarki, menurut Saaty (1993), hirarki didefinisikan sebagai suatu representasi dari sebuah permasalahan yang kompleks dalam suatu struktur multi level dimana level pertama adalah tujuan, yang diikuti level faktor, kriteria, sub kriteria, dan seterusnya ke bawah hingga level terakhir dari alternatif. Dengan hirarki, suatu masalah yang kompleks dapat diuraikan ke dalam kelompok-kelompoknya yang kemudian diatur menjadi suatu bentuk hirarki sehingga permasalahan akan tampak lebih terstruktur dan sistematis.

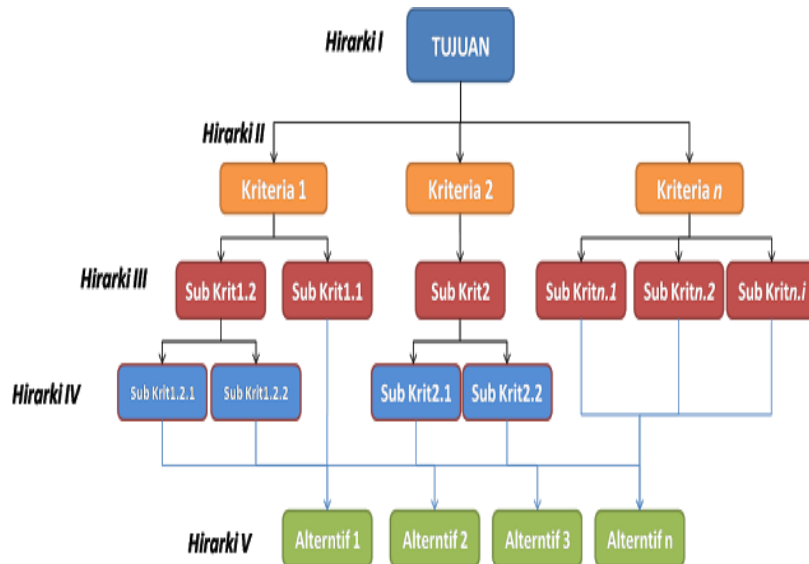
Terdapat tiga prinsip utama dalam pemecahan masalah dalam AHP menurut Saaty, yaitu: Decomposition, Comparative Judgement, dan Logical Concistency. Secara garis besar prosedur AHP meliputi tahapan sebagai berikut:

##### **1. Dekomposisi masalah atau menyusun masalah;**

Dekomposisi masalah adalah langkah menguraikan tujuan (*Goal*) secara sistematis kedalam struktur yang menyusun rangkaian sistem hingga tujuan dapat dicapai secara rasional. Dengan kata lain, satu tujuan (*goal*) didekomposisi (dipecahkan) kedalam unsur penyusunnya. Hirarki utama (Hirarki I) adalah tujuan/ fokus/ goal yang akan dicapai atau penyelesaian masalah yang dikaji. Hierarki kedua (Hirarki II) adalah kriteria apa saja yang harus dipenuhi oleh semua alternatif (penyelesaian) agar layak untuk menjadi pilihan yang paling ideal, dan Hirarki III adalah subkriteria, Hirarki IV

adalah alternatif lokasi. Hirarki AHP yang dipakai di kajian ini ditunjukkan di bawah ini.

**Gambar 4.7. Contoh Pohon Hirarki AHP**



## 2. Penilaian/pembobotan untuk membandingkan elemen-elemen;

Apabila proses dekomposisi telah selesai dan hirarki telah tersusun dengan baik. Selanjutnya dilakukan penilaian perbandingan berpasangan (pembobotan) pada tiap-tiap hirarki berdasarkan tingkat kepentingan relatifnya. Pada contoh di atas, maka perbandingan dilakukan pada Hirarki III (antara alternatif), dan pada Hirarki II (antara kriteria).

Penilaian atau pembobotan pada Hirarki III, dimaksudkan untuk membandingkan nilai atau karakter pilihan berdasarkan tiap kriteria yang ada. Misalnya antara pilihan 1 dan pilihan 2, pada kriteria 1, lebih penting pilihan 1, selanjutnya antara pilihan 1 dan pilihan 3, lebih penting pilihan 3 dan seterusnya hingga semua pilihan akan dibandingkan satu-persatu (secara berpasangan). Hasil dari penilaian adalah nilai/bobot yang merupakan karakter dari masing-masing alternatif.

Penilaian atau pembobotan pada Hierarki II, dimaksudkan untuk membandingkan nilai pada masing-masing kriteria guna mencapai tujuan. Sehingga nantinya akan diperoleh pembobotan tingkat kepentingan masing-masing kriteria untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan.

Prosedur penilaian perbandingan berpasangan dalam AHP, mengacu pada skor penilaian yang telah dikembangkan oleh Thomas L Saaty, sebagai berikut:

**Tabel 4.1 Skor Penilaian**

Intensitas Pentingnya	Defenisi
1	Kedua elemen/alternatif <b>sama pentingnya (equal)</b>
3	Elemen <b>A sedikit lebih esensial</b> dari elemen <b>B (moderate)</b>
5	Elemen <b>A lebih esensial</b> dari elemen <b>B (strong)</b>
7	Elemen <b>A jelas lebih esensial</b> dari elemen <b>B (very strong)</b>
9	Elemen <b>A mutlak lebih esensial</b> dari elemen <b>B (very strong)</b>
2, 4, 6, 8	Nilai-nilai antara di antara dua perimbangan yang berdekatan

Dalam pembobotan tingkat kepentingan atau penilaian perbandingan berpasangan ini berlaku hukum aksioma reciprocal, artinya apabila suatu elemen A dinilai lebih esensial (5) dibandingkan dengan elemen B, maka B lebih esensial 1/5 dibandingkan dengan elemen A. Apabila elemen A sama pentingnya dengan B maka masing-masing bernilai = 1.

Dalam pengambilan data, misalnya dengan menggunakan kuisisioner, prosedur perbandingan berganda dapat dilakukan dengan menggunakan kuisisioner berupa **matriks** atau **semantik diferensial**.

**Tabel 4.2 Contoh Kuisisioner matriks**

Kriteria/ Alternatif	1	2	3	n
1		..../....	..../....	..../....
2			..../....	..../....
3				..../....
n				

Banyaknya sel yang harus diisi adalah  $n(n-1)/2$  karena matriks *reciprocal* elemen diagonalnya bernilai = 1, jadi tidak perlu diisi. Pada contoh di atas  $4(4-1)/2 = 6$ , jadi bagian yang putih saja yang diisi.

**Tabel 4.3 Contoh Kuisisioner Semantik Difrensial**

Kriteria/ Alternatif	Bobot Tingkat Kepentingan Berpasangan																	Kriteria/ Alternatif
	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	2
1	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	3
1	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	n
2	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	3
2	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	n
3	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	n
n	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	n <sub>i</sub>

Pada jenis kuisisioner ini, kecendrungan pembobotan dilingkari/silang berdasarkan bobot nya, jika sisi kiri lebih penting dari sisi kanan maka angka yang dilingkari adalah 9-1 pada ruas kiri dan sebaliknya. Kedua jenis kuisisioner tersebut di atas sempat dirancang untuk kegiatan ini.

**Tabel 4.4 Model Matriks Kriteria**

Kriteria	Teknoware	Infoware	Orgaware	Humanware
Teknoware	1	....	....	....
Infoware		1	....	....
Orgaware			1	....
Humanware				1

**Tabel 4.5 Model Matriks Subkriteria**

SubKriteria	T.1	T.2	T.3	T.4	T.5	T.6	T.7	T.8	T.9	T.10
T.1	1	....	....	....	....	....	....	....	....	....
T.2		1	....	....	....	....	....	....	....	....
T.3			1	....	....	....	....	....	....	....
T.4				1	....	....	....	....	....	....
T.5					1	....	....	....	....	....
T.6						1	....	....	....	....
T.7							1	....	....	....
T.8								1	....	....
T.9									1	....
T.10										1

### 3. Penyusunan matriks dan Uji consistensi;

Apabila proses pembobotan atau “pengisian kuisisioner” telah selesai, langkah selanjutnya adalah penyusunan matriks berpasangan untuk melakukan normalisasi bobot tingkat kepentingan pada tiap-tiap elemen pada hirarkinya masing-masing. Pada tahapan ini analisis dapat dilakukan secara manual ataupun dengan menggunakan program komputer. Kali ini kita akan lanjut membahas pada prosedur analisis secara manual. Nilai-nilai yang diperoleh selanjutnya disusun kedalam matriks berpasangan serupa dengan matriks yang digunakan pada kuisisioner matriks diatas. Hanya saja pada penyusunan matriks untuk analisis data ini, semua kotak harus diisi.

**Langkah pertama:** adalah menyatukan pendapat dari beberapa kuisisioner, jika kuisisioner diisi oleh pakar, maka kita akan menyatukan pendapat para pakar menggunakan persamaan rata-rata geometri:

$$GM = \sqrt[n]{(X_1)(X_2) \dots (X_n)}$$

Dimana:

- GM = Geometric Mean
- X1 = Pakar ke-1
- X2 = Pakar ke-2
- Xn = Pakar ke-n

**Langkah kedua:** menyusun matriks perbandingan, sebagai berikut:

Kriteria/ Alternatif	1	2	3	N
1	1	$GM_{12}$	$GM_{13}$	$GM_{1n}$
2	$GM_{21}$	1	$GM_{23}$	$GM_{2n}$
3	$GM_{31}$	$GM_{32}$	1	$GM_{3n}$
n	$GM_{n1}$	$GM_{n2}$	$GM_{n3}$	1

Sebelum melangkah lebih jauh ke tahapan iterasi untuk penetapan prioritas pada pilihan alternatif atau penetapan tingkat kepentingan kriteria, maka sebelumnya dilakukan terlebih dahulu uji konsistensi. Uji konsistensi dilakukan pada masing-masing kuesioner/pakar yang menilai atau memberikan pembobotan. Kuesioner atau pakar yang tidak memenuhi syarat konsisten dapat dianulir atau dipending untuk perbaikan. Prinsip dasar pada uji konsistensi ini adalah apabila A lebih penting dari B, kemudian B lebih penting dari C, maka tidak mungkin C lebih penting dari A. Tolak ukur yang digunakan adalah CI (*Consistency Index*) berbanding RI (*Ratio Index*) atau CR (*Consistency Ratio*).

*Ratio Index*(RI) yang umum digunakan untuk setiap ordo matriks adalah sebagai berikut:

Urutan Matriks	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
RI	0,00	0,00	0,58	0,90	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

**Langkah ketiga:** uji konsistensi terlebih dahulu dilakukan dengan menyusun tingkat kepentingan relatif pada masing-masing kriteria atau alternatif yang dinyatakan sebagai bobot relatif ternormalisasi (*normalized relative weight*). Bobot relatif yang dinormalkan ini merupakan suatu bobot nilai relatif untuk masing-masing elemen pada setiap kolom yang dibandingkan dengan jumlah masing-masing elemen:

Kriteria/ Alternatif	1	2	3	N
1	1	GM <sub>12</sub>	GM <sub>13</sub>	GM <sub>1n</sub>
2	GM <sub>21</sub>	1	GM <sub>23</sub>	GM <sub>2n</sub>
3	GM <sub>31</sub>	GM <sub>32</sub>	1	GM <sub>3n</sub>
n	GM <sub>n1</sub>	GM <sub>n2</sub>	GM <sub>n3</sub>	1
Σ	GM <sub>11-n1</sub>	GM <sub>12-n2</sub>	GM <sub>13-n3</sub>	GM <sub>1n-ni</sub>

Maka bobot relatif ternormalisasi adalah:

Kriteria/ Alternatif	1	2	3	N
1	1/ GM <sub>11-n1</sub>	GM <sub>12</sub> / GM <sub>12-n2</sub>	GM <sub>13</sub> /GM <sub>13-n3</sub>	GM <sub>1n</sub> / GM <sub>13-n3</sub>
2	GM <sub>21</sub> / GM <sub>11-n1</sub>	1/GM <sub>12-n2</sub>	GM <sub>23</sub> / GM <sub>13-n3</sub>	GM <sub>2n</sub> / GM <sub>13-n3</sub>
3	GM <sub>31</sub> / GM <sub>11-n1</sub>	GM <sub>32</sub> / GM <sub>12-n2</sub>	1 GM <sub>13-n3</sub>	GM <sub>3n</sub> / GM <sub>13-n3</sub>
n	GM <sub>n1</sub> / GM <sub>11-n1</sub>	GM <sub>n2</sub> / GM <sub>12-n2</sub>	GM <sub>n3</sub> / GM <sub>13-n3</sub>	1 GM <sub>13-n3</sub>

Selanjutnya dapat dihitung **Eigen faktor** hasil normalisasi dengan merata-ratakan penjumlahan tiap baris pada matriks di atas.

Kriteria/ Alternatif	1	2	3	N	Eigen Faktor Utama
1	1/ GM <sub>11-n1</sub>	GM <sub>12</sub> / GM <sub>12-n2</sub>	GM <sub>13</sub> /GM <sub>13-n3</sub>	GM <sub>1n</sub> / GM <sub>13-n3</sub>	Rerata row1/4 ( $\dot{X}_1$ )
2	GM <sub>21</sub> / GM <sub>11-n1</sub>	1/GM <sub>12-n2</sub>	GM <sub>23</sub> / GM <sub>13-n3</sub>	GM <sub>2n</sub> / GM <sub>13-n3</sub>	Rerata-row2/4 ( $\dot{X}_2$ )
3	GM <sub>31</sub> / GM <sub>11-n1</sub>	GM <sub>32</sub> / GM <sub>12-n2</sub>	1 GM <sub>13-n3</sub>	GM <sub>3n</sub> / GM <sub>13-n3</sub>	Rerata-row3/4 ( $\dot{X}_3$ )
n	GM <sub>n1</sub> / GM <sub>11-n1</sub>	GM <sub>n2</sub> / GM <sub>12-n2</sub>	GM <sub>n3</sub> / GM <sub>13-n3</sub>	1 GM <sub>13-n3</sub>	Rerata-rown/4 ( $\dot{X}_n$ )

Selanjutnya tentukan nilai CI (*consistency Index*) dengan persamaan:

$$CI = \frac{\lambda \text{ maksimum} - n}{n - 1}$$

Dimana CI adalah indeks konsistensi dan Lambda maksimum adalah nilai eigen terbesar dari matriks berordo n.



Nilai eigen terbesar adalah jumlah hasil kali perkalian jumlah kolom dengan eigen vektor utama. Sehingga dapat diperoleh dengan persamaan:

$$\lambda_{maksimum} = (\sum GM_{11-n1} \times \bar{X}_1) + \dots + (\sum GM_{1n-ni} \times \bar{X}_n)$$

Setelah memperoleh nilai *lambda* maksimum selanjutnya dapat ditentukan nilai CI. Apabila nilai CI bernilai nol (0) berarti matriks konsisten. Jika nilai CI yang diperoleh lebih besar dari 0 (CI>0) selanjutnya diuji batas ketidak konsistenan yang diterapkan oleh Saaty. Pengujian diukur dengan menggunakan *Consistency Ratio* (CR), yaitu nilai indeks, atau perbandingan antara CI dan RI:

$$CR = \frac{CI}{RI}$$

Nilai RI yang digunakan sesuai dengan ordo n matriks. Apabila CR matriks lebih kecil 10% (0,1) berarti bahwa ketidak konsistenan pendapat masing-masing dianggap dapat diterima.

Setelah tiga langkah di atas dilakukan maka selanjutnya melakukan penetapan prioritas pada masing-masing hirarki, sistesis dari prioritas dan sampai pada pengambilan/penetapan keputusan.

#### **i) Analisis SWOT**

Analisis SWOT adalah evaluasi terhadap keseluruhan kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman perusahaan. Umumnya unit bisnis harus memantau kekuatan lingkungan makro yang menjadi penentu (demografi-ekonomi, teknologi, politik- hukum, dan sosial-budaya), dan pelaku lingkungan mikro utama (pelanggan, pesaing, saluran distribusi, dan pemasok) yang berdampak pada kemampuannya memperoleh laba (Kotler, 2005).

Dalam rangka Studi Kelayakan Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Mandeh, maka dilakukan serangkaian analisis untuk memahami

karakteristik unsur-unsur pembentuk materi, hubungan sebab akibat terbentuknya kondisi serta beberapa fenomena.

Pemerintah kota harus memiliki perencanaan strategis. Pemimpin lembaga/institusi/perusahaan harus berusaha mencari kesuaian antara kekuatan-kekuatan internal dan kekuauatn-kekuatan eksternal (peluang dan ancaman) suatu pasar. Kegiatannya meliputi pengamatan secara hati-hati persaingan, peraturan, tingkat inflasi, siklus bisnis, keinginan dan harapan konsumen, serta faktor-faktor lain yang dapat mengidentifikasi peluang dan ancaman.

Pemerintah dapat mengembangkan strategi untuk mengatasi ancaman eksternal dan merebut peluang yang ada. Proses analisis, perumusan, dan evaluasi strategi-srtategi itu disebut perencanaan strategis. Tujuan utama perencanaan strategis adalah agar lembaga/institusi/perusahaan dapat melihat secara objektif kondisi-kondisi internal dan eksternal, sehingga dapat mengantisipasi lingkungan eksternal. Dalam hal ini dapat dibedakan secara jelas, fungsi manajemen, konsumen, distributor, dan pesaing. Perencanaan strategis penting untuk memperoleh keunggulan bersaing.

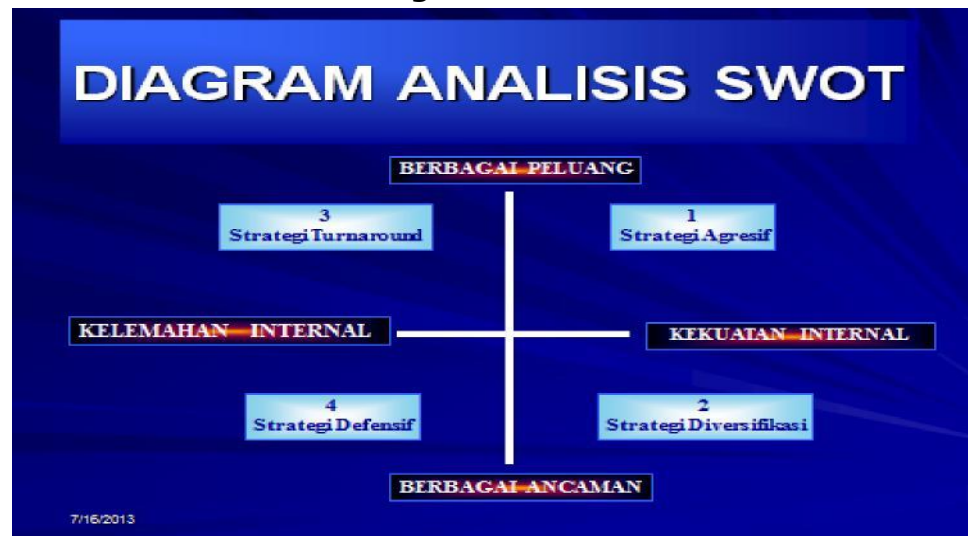
Analisis SWOT adalah identifikasi berbagai faktor secara otomatis untuk merumuskan strategi ini. Analisis ini didasarkan pada logika yang dapat memaksimalkan kekuatan (*strengths*) dan peluang (*opportunities*), namun secara bersamaan dapat meminimalkan kelemahan (*weaknesses*) dan ancaman (*threats*). Proses pengambilan keputusan strategis selalu berkaitan dengan pengembangan misi, tujuan, strategi, dan kebijakan perusahaan. Dengan demikiajn perencana strategis harus menganalisis faktor-faktor strategis perusahaan (kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman) dalam kondisi yang ada saat ini. Hal ini disebut dengan Analisis Situasi. Model yang paling populer untuk menganalisis situasi semacam ini adalah Analisis SWOT.

Kinerja pemerintah dapat ditentukan oleh kombinasi faktor internal dan eksternal. Kedua faktor itu harus dipertimbangkan dalam analisis SWOT. SWOT adalah singkatan dari lingkungan internal Strengths dan

Weaknesses serta lingkungan eksternal opportunities dan threats yang dihadapi dunia bisnis. Analisis SWOT membandingkan antara faktor eksternal peluang dan ancaman dengan faktor internal kekuatan dan kelemahan.

Gambar berikut menunjukkan analisis SWOT.

**Gambar 4.8. Diagram Analisis SWOT**



#### Keterangan Kuadran

1. Kuadran 1, merupakan situasi sangat menguntungkan. Lembaga/perusahaan memiliki peluang dan kekuatan sehingga dapat memanfaatkan peluang yang ada. Strategi yang harus ditetapkan mendukung kebijakan pertumbuhan dan perkembangan secara agresif.
2. Kuadran 2, meskipun ada ancaman perusahaan masih memiliki kekuatan dari segi internal. Strategi yang harus diterapkan menggunakan kekuatan untuk memanfaatkan peluang jangka panjang dengan cara difersifikasi produk dan pasar.
3. Kuadran 3, Lembaga/perusahaan menghadapi peluang yang sangat besar tetapi memiliki beberapa kendala atau kelemahan internal. Fokus strategi Lembaga/perusahaan ini adalah meminimalkan masalah internal sehingga merebut peluang yang lebih baik.

4. Kuadran 4, perusahaan menghadapi berbagai ancaman dan kelemahan internal sehingga situasinya tidak menguntungkan. Strategi yang diterapkan dengan cara bertahan yang difokuskan pada perbaikan Lembaga/perusahaan.

Setelah dilakukan analisis SWOT, tahap berikutnya adalah melakukan perencanaan strategis. Perencanaan strategis dilakukan melalui tiga tahap analisis, yaitu (a) pengumpulan data, analisis, dan pengambilan keputusan.

Setelah mengumpulkan semua informasi yang berpengaruh terhadap kelangsungan perusahaan, tahap selanjutnya adalah memanfaatkan semua informasi tersebut dalam model-model perumusan strategi. Ada beberapa model yang dapat digunakan, dalam kaitan ini akan digunakan matriks SWOT seperti pada gambar 6.8 sebagai berikut.

**Gambar 4.9. Matriks Analisis SWOT**

<b>MATRIK ANALISIS SWOT</b>		
	<b>STRENGTHS (S)</b> ■ Tentukan 5-10 faktor-faktor kekuatan internal	<b>WEAKNESSES (W)</b> ■ Tentukan 5-10 faktor-faktor kelemahan internal
<b>OPPORTUNITIES (O)</b> ■ Tentukan 5-10 Faktor peluang eksternal	<b>STRATEGI SO</b> Ciptakan strategi yang menggunakan kekuatan untuk memanfaatkan peluang	<b>STRATEGI WO</b> Ciptakan strategi yang untuk meminimalkan kelemahan untuk memanfaatkan peluang
<b>TREATHS (T)</b> ■ Tentukan 5-10 Faktor ancaman eksternal	<b>STRATEGI ST</b> Ciptakan strategi yang menggunakan kekuatan untuk mengatasi ancaman	<b>STRATEGI WT</b> Ciptakan strategi yang meminimalkan kelemahan dan menghindari ancaman

7/16/2013

Keterangan Matriks

**a. Strategi SO**

Strategi ini dibuat berdasarkan jalan pikiran organisasi, yaitu dengan memanfaatkan seluruh kekuatan untuk merebut dan memanfaatkan peluang sebesar-besarnya.

**b. Strategi ST**

Strategi dalam menggunakan kekuatan yang dimiliki organisasi untuk mengatasi ancaman

**c. Strategi WO**

Strategi ini diterapkan berdasarkan pemanfaatan peluang yang ada dengan cara meminimalkan kelemahan yang ada.

**d. Strategi WO**

Strategi ini didasarkan pada kegiatan yang bersifat defensif dan berusaha meminimalkan kelemahan yang ada serta menghindari ancaman.

**j) Analisis Aspek Finansial**

Kajian kelayakan finansial diperlukan dalam upaya untuk dapat memberikan jaminan kelayakan finansial proyek, sehingga secara ekonomis Penyusunan kelayakan potensi investasi 1) Kawasan wilayah Terpadu (KWT) Gunung Padang : Bukit Gado-Gado (tanah, 2) Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, 3) Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan 4) Objek Wisata Pasie Jambak ini layak dan menarik bagi investor yang ingin bermitra atau bekerjasama.

Sebagai suatu badan usaha dengan bidang-bidang usaha komersial, kelayakan finansial akan menjadi pertimbangan utama bagi para stakeholders pembangunan di Kota Padang. Bagi para investor, keuntungan tetap akan menjadi suatu prioritas sebagai suatu konsekuensi dari aplikasi prinsip ekonomi. Pihak pemda yang akan lebih diarahkan sebagai pengelola dan pengendali juga tidak akan terlepas dari kebutuhan peningkatan pendapatan daerah. Selanjutnya pihak masyarakat baik sebagai penjual, pembeli atau pemilik lahan juga tidak akan terlepas pada nilai-nilai atau keuntungan ekonomis yang dimilikinya.

Analisis kelayakan finansial akan dilakukan pada dua sektor, yaitu "*public sector*" yang akan dilakukan untuk kepentingan pemerintah dan masyarakat, serta analisis "*private sector*" yang akan dilakukan bagi kepentingan investor/swasta. Analisis keduanya akan dilakukan secara

bersama-sama, sehingga berbagai kepentingan dan kebutuhan dari keduanya dapat dipadukan.

Beberapa hal yang akan dianalisis dan dikaji dalam aspek finansial adalah menyangkut :

- Kebutuhan investasi dan rencana pendanaan
- Kebutuhan biaya operasi
- Estimasi pendapatan
- Proyeksi laba rugi
- Proyeksi *cash-flow*
- Analisa kelayakan investasi

Terdapat 5 (lima) metoda yang bisa dipertimbangkan untuk dipakai dalam penilaian kelayakan potensi investasi Kota Padang. Metoda-metoda tersebut adalah :

❖ **Metode Average Rate of Return**

Metode ini mengukur berapa tingkat keuntungan rata-rata yang diperoleh dari suatu investasi.

Dasar yang dipergunakan adalah angka/besarnya laba setelah pajak dibandingkan dengan total investasi. Hasil yang diperoleh diperbandingkan dengan persentase tingkat keuntungan yang diinginkan. Apabila lebih besar maka proyek dikatakan menguntungkan.

❖ **Metode Payback**

Metode ini mengukur seberapa cepat suatu investasi bisa kembali. Tolok ukur yang dipergunakan adalah dalam satuan waktu.

Kalau periode pengembalian investasi lebih pendek daripada yang disyaratkan maka proyek dikatakan menguntungkan. Dasar yang dipergunakan adalah aliran kas bukan laba maka rumusan yang dipakai adalah :

**Modal**

----- x 12 bulan

**Laba + Penyusutan**

❖ **Metode Net Present Value (NPV)**

Metode ini menghitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih (*operational* maupun *terminal cash flow*) dimasa yang akan datang. Untuk menghitung nilai sekarang tersebut perlu ditentukan terlebih dulu tingkat bunga yang relevan.

Apabila nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih dimasa mendatang adalah lebih besar dibanding nilai sekarang investasi maka proyek dikatakan menguntungkan. Rumusan matematis yang dipergunakan adalah :

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

Diman :

At = aliran kas pada periode t

Ao = nilai investasi

n = periode akhir aliran kas

t = tahun

r = tingkat bunga

#### ❖ Metode Internal Rate of Return (IRR)

Metode ini menghitung tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih dimasa mendatang.

Apabila tingkat bunga ini lebih besar daripada tingkat bungan relevan (tingkat keuntungan yang disyaratkan) maka investasi dikatakan menguntungkan. Rumusan matematis yang dipergunakan adalah :

$$A_0 = \sum_{t=1}^n \frac{At}{(1+IRR)^t} ,$$

Dimana :

At = aliran kas pada periode t

Ao = nilai investasi

n = periode akhir aliran kas

t = tahun

IRR = Internal Rate of Return

#### ❖ Metode Profitability Index

Metode ini menghitung perbandingan antara nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih dimasa mendatang dengan nilai sekarang investasi.

Kalau profitability index-nya lebih besar daripada 1 (satu) maka proyek dikatakan menguntungkan. Rumusan matematis yang dipergunakan adalah :

$$PI = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{At}{(1+r)^t} - A_0}{A_0},$$

Dimana :

- At = aliran kas pada periode t
- Ao = nilai investasi
- n = periode akhir aliran kas
- t = tahun
- r = tingkat bunga

### k) Analisis Ekonomi dan Sosial

Analisis ekonomi (*economic analysis*) suatu studi kelayakan investasi tidak hanya memperhatikan manfaat yang dinikmati dan pengorbanan yang ditanggung oleh pengembang saja, tetapi hendaknya dinikmati oleh semua pihak dalam perekonomian. Dengan melakukan analisis ekonomi diharapkan analisis ekonomi tersebut memberikan nilai tambah yang cukup signifikan terhadap perekonomian daerah.

Aspek Ekonomi, meliputi aspek-aspek analisis keekonomian seperti: peluang keuntungan-kerugian bagi ekonomi regional (wilayah Kota Padang) dan ekonomi kesejahteraan masyarakat secara umum dalam wilayah Kota Padang (*net social surplus*), kontribusinya terhadap perekonomian daerah dan secara nasional, serta kemungkinan-kemungkinan (peluang dan ancaman) sumber-sumber pembiayaan pembangunan bidang usaha prioritas dan potensial.

Analisis aspek ekonomi di atas, dilakukan dengan menggunakan pendekatan studi dengan menggunakan model analisis manfaat biaya (*benefit-cost analysis*) dan analisis keefektifan biaya (*cost-effectiveness analysis*), yang paralel dilakukan dengan analisis lokasi potensi investasi.

Model "analisis manfaat-biaya" diperlukan untuk menelusuri manfaat dan biaya (pengorbanan). Untuk studi kelayakan, analisis manfaat-biaya sampai kedalaman per-alternatif tempat lokasi. Kegunaan pendekatan studi ini untuk melihat ada dan tiadanya faktor-faktor pendorong dan penarik strategis selain perkiraan agregat arus uang yang masuk dan keluar (*in and out cash flow prediction*). Sedangkan model "keefektifan biaya" sangat berguna untuk membandingkan kinerja satuan biaya



antar-alternatif lokasi ataupun antara kondisi tidak ada lokasi Kawasan wilayah Terpadu (KWT) Gunung Padang : Bukit Gado-Gado (tanah , 2) Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, 3) Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan 4) Objek Wisata Pasie Jambak di Kota Padang.

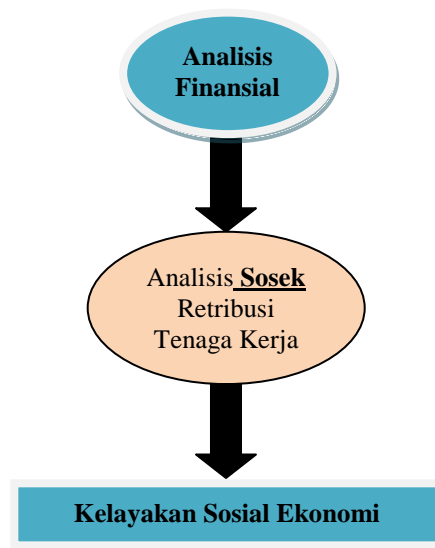
Dalam analisis ini hanya dibatasi oleh manfaat dan pengorbanan ekonomi, dan tidak melangkah lebih jauh ke aspek manfaat dan pengorbanan sosial (*social cost and benefit analysis/SCBA*). Hal ini disebabkan karena sering kali tidak mudah mengkuantifikasikan manfaat dan pengorbanan sosial. Oleh karena itu hanya dibatasi pada analisis ekonomi yang lebih mudah dan objektif perhitungannya.

Pendekatan yang dipergunakan untuk melakukan analisis ekonomi pada dasarnya mendasarkan diri atas pendekatan UNIDO *Guide to Practical Project Appraisal*. Metode yang dipergunakan disini memulai analisis dengan melakukan analisis profitabilitas finansial berdasarkan harga pasar (analisis NPV) yang telah dilakukan sebelumnya, kemudian dilakukan penyesuaian untuk mengestimasi manfaat bersih potensi investasi dengan harga ekonomi. Penentuan harga ekonomi tersebut (sering disebut *shadow price* atau harga bayangan atau *opportunity cost*) perlu dilakukan untuk setiap input dan *out-put* proyek. Harga ekonomi yang mempunyai dampak besar dalam usaha prioritas dan potensial adalah tenaga kerja dan pajak atau retribusi. Dengan kata lain analisis ekonomi secara prosedural sama dengan analisis keuangan tetapi terdapat penambahan atau penyesuaian dengan harga ekonomi.

Apabila dilakukan analisis, hal-hal yang perlu diperhatikan :

- Tenaga kerja, adanya *opportunity cost* tenaga kerja yang harus ditambahkan oleh perusahaan dalam pengertian manfaat ekonomi.
- Pajak dan retribusi, tidak dimasukkan ke dalam perhitungan karena pajak dan retribusi akan menambah manfaat ekonomi suatu wilayah.
- Apabila taksiran *operational cash-flow* dari segi ekonomi lebih besar daripada finansial, maka bisa diperkirakan bahwa proyek tersebut akan memberikan manfaat ekonomi yang lebih besar.

**Gambar 4.10.**  
**Alur Analisis Aspek Sosial-Ekonomi**



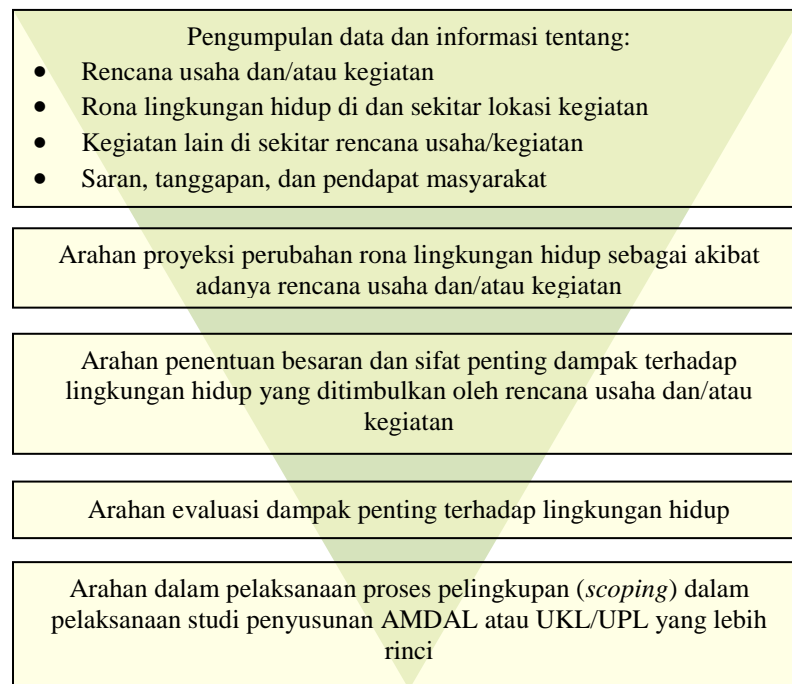
**1) Analisis Aspek Lingkungan dan Sosial Budaya**

Analisis lingkungan dimaksudkan sebagai tinjauan untuk melihat perkiraan pengaruh lokasi yang dipilih terhadap lingkungan fisik dan sosial di sekitar areal/wilayah, kawasan tersebut potensial untuk dikembangkan. Analisis dampak lingkungan mencakup perihal studi lingkungan terutama mempelajari akibat suatu kegiatan yang mempunyai dampak menguntungkan dan merugikan pada lingkungan hidupnya.

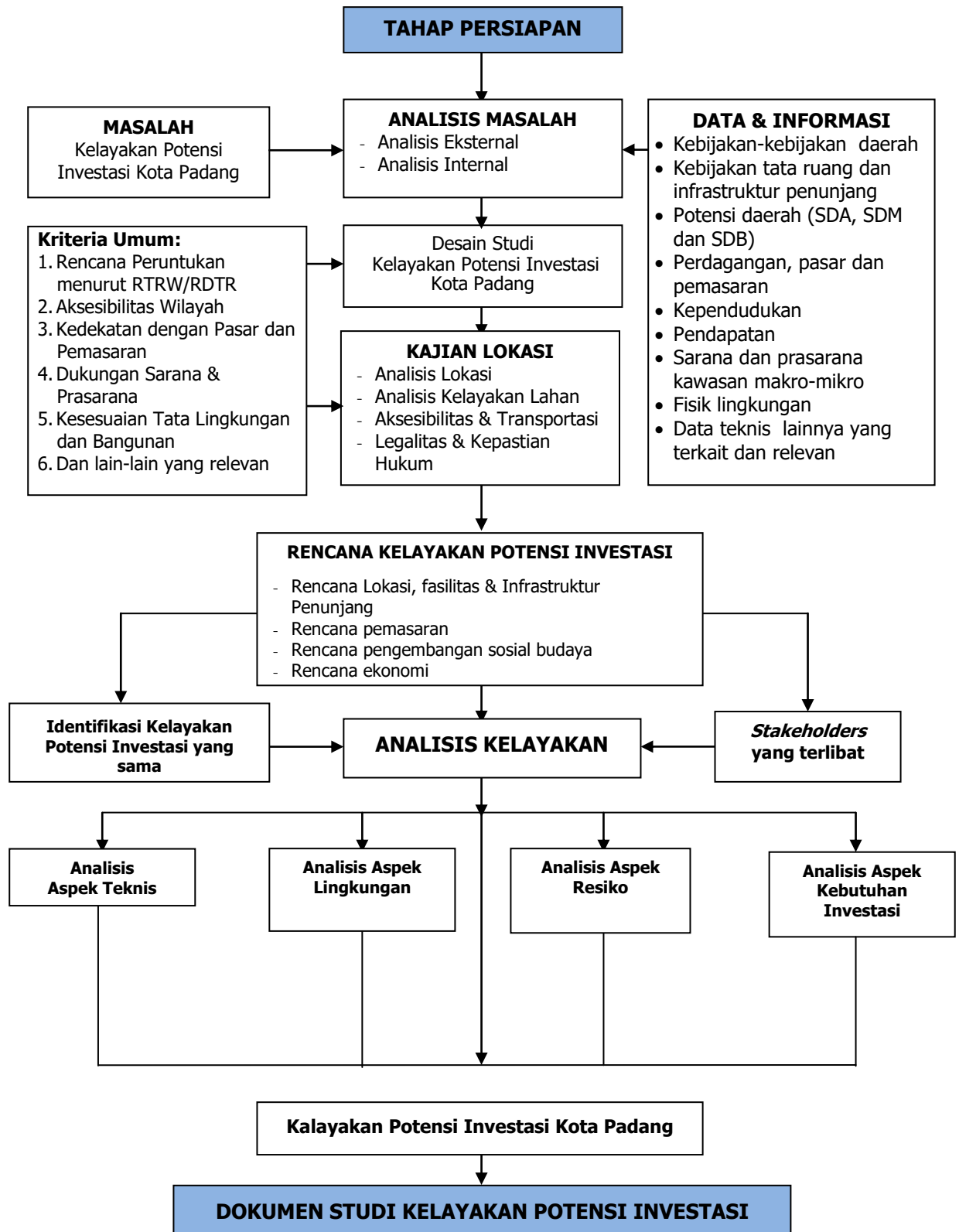
Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1999, Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup merupakan bagian dari kegiatan studi kelayakan rencana usaha dan/atau kegiatan. Hasil studi kelayakan adalah untuk proses pengambilan keputusan dan dapat digunakan sebagai bahan perencanaan pembangunan wilayah. Karena itu, dalam menyusun Kerangka Acuan (KA) ANDAL untuk suatu ANDAL perlu dipahami bahwa hasilnya nanti akan merupakan bagian dari studi kelayakan yang akan digunakan oleh pengambil keputusan dan perencanaan. ANDAL atau UKL/UPL dilakukan untuk menunjukkan pendugaan dampak yang bisa ditimbulkan oleh usaha dan/atau kegiatan tersebut terhadap lingkungan hidup

Metodologi analisis lingkungan ini pula akan mengikuti diagram alir sesuai dengan yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup No. 8 Tahun 2006 tentang Pedoman Penyusunan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan. Diagram alir tersebut adalah sebagai berikut:

**Gambar 4.11.**  
**Diagram Alir Analisis Lingkungan**



**Gambar 4.12.**  
**Bagan Alir Metode Pendekatan Pelaksanaan Kegiatan**  
**Studi Kelayakan Potensi Investasi Kota Padang**



## **BAB 5** ANALISIS KELAYAKAN

Pada bab ini akan diuraikan mengenai analisis kelayakan potensi investasi antara lain : 1) Kawasan wilayah Terpadu (KWT) Gunung Padang: Bukit Gado-gado, 2) Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, 3) Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan 4) Objek Wisata Pasie Jambak. Adapun cakupan analisis tersebut sebagai berikut:

1. Analisis aspek teknis
2. Analisis aspek Pemasaran
3. Analisis aspek Manajemen dan Organisasi
4. Analisis aspek lingkungan
5. Analisis aspek kebutuhan investasi dan
6. Analisis aspek risiko.

### **5.1. EKS GEDUNG BAGINDO AZIZ CHAN**

#### **5.1.1. Pemilihan Bidang Usaha Untuk Eks Gedung Bagindo Aziz Chan**

Memilih bidang usaha mana yang akan di jalankan memang bukan suatu pekerjaan mudah. Maka dari awal, sebaiknya dipertimbangkan dengan lebih matang. Seperti yang kita semua ketahui, untuk bisa sukses dalam suatu bidang usaha tidak seperti semudah membalikan telapak tangan. Akan banyak diantaranya kendala-kendala yang harus dihadapi, juga jangka waktu menjalankannya yang tidak sebentar.

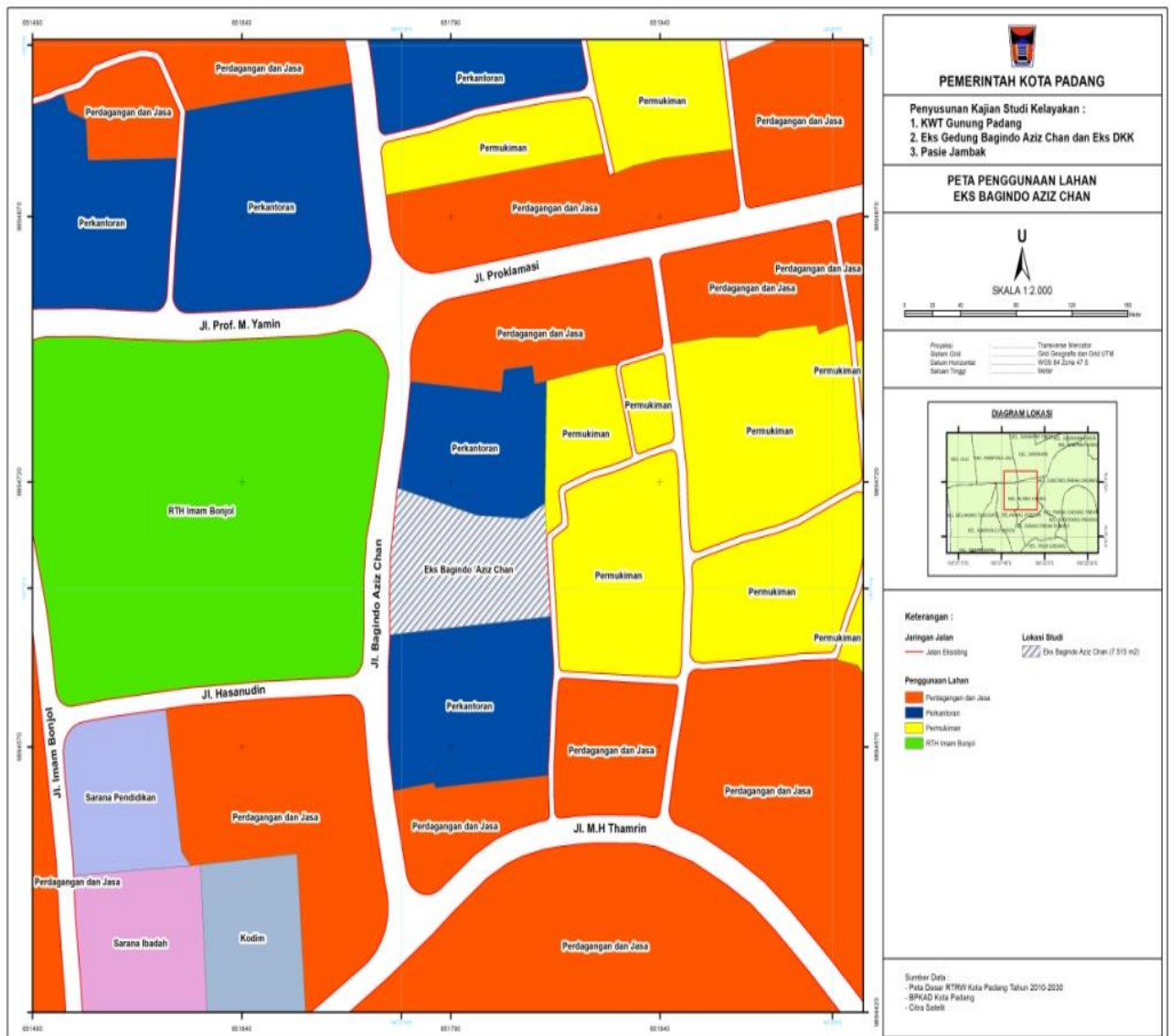
Banyak diantaranya yang ditengah jalan karena berbagai sebab mereka berhenti menjalankan usahanya, dan berganti bidang. Bisa karena bosan, jenuh, tidak berhasil mengatasi persaingan dan sebagainya. Tentu jika begini bukannya semakin dekat menuju kesuksesan namun sebaliknya. Bisa jadi juga karena pada awal memilih bidang usaha pilihannya tidak sesuai sehingga menjadi tidak serius menjalankan. Penyebab ini sebetulnya bisa diatasi jika dari awal kita benar-benar mempertimbangkan untuk menentukan pilihan bidang usaha.

Pemilihan bidang usaha di lokasi eks Gedung Bagindo Aziz Chan Kota Padang harus memperhatikan berbagai aspek apalagi bidang usaha ini akan ditawarkan ke para investor baik PMDN maupun PMA. Aspek-aspek tersebut antara lain aspek teknis, aspek lingkungan, aspek kebutuhan investasi dan aspek resiko. Bahkan untuk kajian

lebih mendalam penentuan bidang usaha juga harus memperhatikan aspek pasar pemasaran, SDM dan lain sebagainya.

Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Padang Tahun 2010-2030, dijelaskan bahwa peruntukan lahan pada lokasi eks Gedung Bagindo Aziz Chan sebagai kawasan perdagangan dan jasa. Juga diiringi dengan adanya informasi dari Dinas PUPR Kota Padang tentang hasil informasi peruntukan ruang yang dapat dilihat pada gambar di bawah ini.

**Gambar 5.1. Peta Penggunaan Lahan Eks Bagindo Aziz Chan**



Sumber : Survei Lapangan 2019





- 4) Bisnis dan Profesional; penggunaan yang berhubungan dengan mata pencaharian melalui usaha komersial atau jasa perdagangan atau melalui keahlian yang membutuhkan pendidikan atau pelatihan khusus.
  - 5) Diizinkan sarana perdagangan berupa :
    - pusat perbelanjaan
    - toko swalayan
    - Pasar
    - sarana Perdagangan lainnya.
  - 6) kawasan perdagangan yang memiliki fungsi cagar budaya harus dilindungi sesuai dengan ketentuan peraturan berlaku.
- b. yang dibatasi/dikendalikan dalam kawasan perdagangan dan jasa yaitu :
- 1) Pengembangan fasilitas pendidikan, kesehatan, peribadatan, olah raga, perkantoran, dan
  - 2) perumahan dengan syarat tidak menimbulkan konflik kegiatan
  - 3) Peruntukan dengan fungsi sebagai sarana transportasi seperti stasiun.
  - 4) Peruntukan dengan fungsi tempat penyimpanan barang dengan syarat luasan terbatas kecuali koridor *By Pass* dan tidak menimbulkan konflik kegiatan.
- c. yang tidak diperbolehkan dalam kawasan perdagangan dan jasa yaitu
- 1) Tidak diperbolehkan untuk kegiatan industri besar
  - 2) Kegiatan-kegiatan yang menimbulkan dampak negatif terutama kegiatan yang menimbulkan Polusi (polusi suara, udara, air, dsb) dan mengganggu.

Dalam penentuan pemilihan bidang usaha atau investasi di lokasi eks Gedung Bagindo Aziz Chan, digunakan suatu model pengambilan keputusan yakni *Analytical Hierarchy Process (AHP) dalam Pemilihan Bidang Usaha atau Investasi*. Analisis model hierarki atau *Analytical Hierarchy Process (AHP)* dilakukan dalam membantu mengambil sebuah keputusan. Dimana model ini membuat suatu persoalan yang dihadapi dalam mengambil keputusan. Model tersebut akan menguraikan faktor-faktor yang mempengaruhi pemeringkatan dalam pengambilan keputusan, yaitu kriteria atau alternatif yang disusun menjadi suatu struktur hierarki. Setelah menentukan kriteria dan alternatif untuk mendapatkan pembobotan, melalui kuesioner yang didesain untuk dapat mengakomodasi penilaian perbandingan berpasangan dari setiap kriteria dan alternatif.



Sebelum menganalisis dengan menggunakan AHP, terlebih dahulu disebarakan kuesioner yang bertujuan untuk menggali informasi dari para stakeholder dalam hal ini SKPD, investor dan masyarakat (tokoh masyarakat, pemuda dan tokoh adat). Hasil jawaban stakeholder akan diketahui informasi dan tingkat daya dukung yang merupakan faktor penting terhadap peluang investasi pada lokasi tersebut.

Beberapa peluang usaha yang diusulkan kepada para stakeholder tersebut di atas adalah:

- 1) rumah sakit;
- 2) hotel;
- 3) gedung penyewaan kantor;
- 4) mall atau pusat perdagangan;
- 5) sekolah/lembaga pendidikan; dan
- 6) pusat pertemuan atau *convention center*.

Setelah dipilah-pilah ternyata terdapat 3 (tiga) pilihan yang menonjol pada hasil survey tersebut. Ketiga pilihan bidang usaha tersebut adalah:

- 1) Pembangunan Hotel;
- 2) Pembangunan Rumah Sakit; atau
- 3) Pembangunan Gedung Penyewaan Kantor.

Setelah dianalisis, menunjukkan 60% bobot kriteria untuk pemilihan bidang usaha atau investasi ditentukan melalui pertimbangan kriteria ketiga yaitu :

- 1) nilai tambah bidang usaha sebesar 24,38%;
- 2) kesesuaian dengan Tata Ruang sebesar 21,71%;
- 3) penyerapan tenaga kerja dan kesejahteraan sebesar 17,60.

Adapun ketiga kriteria lagi sebesar 40% yakni:

- 4) jangkauan/akses pasar lokal, nasional dan regional sebesar 15,09%;
- 5) Dukungan lembaga pemerintah bagi pengembangan bidang usaha sebesar 12,08% dan
- 6) kompetensi SDM daerah sebesar 9,15%.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

**Tabel 5.1 Prioritas Kriteria Dalam Pemilihan Bidang Usaha atau Investasi untuk eks Gedung Bagindo Aziz Chan**

No.	Kriteria	Bobot (%)
1	Nilai tambah bidang usaha	24.38
2	Kesesuaian dengan Tata Ruang	21.71
3	Penyerapan tenaga kerja dan kesejahteraan	17.60
4	Jangkauan/akses pasar Lokal, nasional dan regional	15.09
5	Dukungan lembaga pemerintah bagi pengembangan bidang usaha	12.08
6	Kompetensi SDM daerah	9.15

Sumber: Hasil Analisis, 2019

**Tabel 5.2 Prioritas Bidang Usaha atau Investasi Hotel, Rumah Sakit dan Penyewaan Kantor eks Gedung Bagindo Aziz Chan**

No	Bidang Usaha	Bobot	%
1	Hotel	0,2082	20,82
2	Rumah Sakit	0,1727	17,27
3	Gedung Penyewaan Kantor	0,1476	14,76
4	Gedung Parkir	0,1208	12,08
5	Restoran	0,0976	9,76
6	Mall atau Pusat Perdagangan	0,0833	8,33
7	Pusat Pertemuan atau <i>Convention Center</i> ,	0,0679	6,79
8	Sekolah/Pendidikan	0,0534	5,34
9	Bazar/ Ruko	0,0414	4,14
	<b>Jumlah</b>	<b>1,00</b>	<b>100,00</b>

Sumber: Hasil Analisis, 2019

Dari hasil pembobotan, prioritas bidang usaha atau investasi alternatif utama di lokasi eks Gedung Bagindo Aziz Chan adalah **pembangunan hotel** dengan bobot hampir 20,82% lebih besar dibandingkan dengan rumah sakit sebesar 17,27% ataupun pembangunan gedung penyewaan kantor sebesar 14,76%, sisanya merupakan pilihan bidang usaha lainnya.

Seperti yang telah diketahui bahwa Kota Padang merupakan ibukota dari Provinsi Sumatera Barat dimana sebagai ibukota provinsi semua urusan administrasi pemerintahan kabupaten/kota akan bermuara di Kota Padang, baik dalam urusan pendidikan, kesehatan, perdagangan, industri, dan lain sebagainya. Maka di Kota Padang perlu sarana dan prasarana akomodasi untuk mempermudah urusan

pemerintah dari kabupaten/kota tersebut jika pengurusan administrasi pemerintahan tidak dapat diselesaikan dalam 1 (satu) hari.

Seperti yang telah dijelaskan di bab sebelumnya bahwa dalam RPJPD Kota Padang Tahun 2004-2020 telah ditetapkan beberapa sektor unggulan yang salah satunya adalah Sektor Pariwisata sebagai sektor unggulan Kota Padang. Sebagai sektor unggulan di bidang pariwisata karena Kota Padang memiliki sejumlah destinasi yang menarik bagi wisatawan baik wisatawan domestik maupun wisatawan mancanegara. Objek wisata tersebut terdiri dari wisata alam, wisata sejarah, dan wisata bahari yang sangat menarik untuk dikunjungi.

Para wisatawan yang berkunjung ke Kota Padang baik sebagian besar menginap di sejumlah hotel baik hotel bintang maupun non bintang, dan rata-rata menginap untuk wisatawan asing adalah 2 sampai 4 hari sedangkan wisatawan domestik rata-rata menginap antara 2 sampai 3 hari. Menurut sumber dari Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kota Padang tingkat hunian hotel di Kota Padang adalah 60 sampai 70 persen bahkan untuk hari liburan masih kekurangan kamar (*backlog*) 800 kamar.

Sebagai ibukota provinsi, Kota Padang juga memiliki sejumlah event-event baik yang bersifat lokal, nasional maupun internasional. Event-event tersebut, antara lain:

1. Malam Bagurau
2. Menyambut Tahun Baru Imlek Cina
3. Pertemuan Sastrawan Nusantara Melayu Raya (Numera)
4. Pemilihan Duta Wisata Uni Uda Kota Padang
5. Tour de Singkarak
6. Festival Dragon Boat
7. Teknologi Tepat Guna
8. The Padang Fair
9. Pekan Budaya Sumbar
10. Festival Rendang
11. Dan lain-lain event yang dapat menarik investor untuk terlibat.

Event-event tersebut di atas mengundang para peserta dari Kota Padang sendiri, nasional maupun internasional seperti Tour de Singkarak yang peserta dari berbagai negara. Dengan sejumlah event-event tersebut tentunya memerlukan

sejumlah akomodasi terutama hotel bagi kelancaran kegiatan tersebut dan seringkali para tamu kesulitan untuk menginap karena tidak kebagian kamar. Sehingga penambahan hotel atau kamar menurut hemat konsultan perlu untuk ditambah terutama jumlah hotel yang masih kurang adalah bintang 3, bintang 4 dan bintang 5. Menurut sumber dari Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kota Padang sampai saat ini jumlah bintang 3 dan bintang 4 masing-masing berjumlah 8 unit dan bintang 5 sebanyak 1 unit.

Kesimpulan dari uraian di atas adalah:

- 1) Demand hotel masih cukup tinggi;
- 2) Tinggi hunian hotel cukup tinggi;
- 3) Banyak event-event baik lokal, regional maupun internasional yang membutuhkan hotel
- 4) Masih kurangnya *Convention Centre*
- 5) Masih kurangnya tempat pernikahan di Kota Padang bahkan jika sepasang muda-mudi mau menikah harus menunggu jadwal.

Dari uraian di atas untuk lokasi eks Gedung Bagindo Aziz Chan sebaiknya dibangun **hotel bintang 5**. Hal ini dikarenakan luas lokasi eks Bagindo Aziz Chan cukup luas yakni 7.515 m<sup>2</sup> dan juga jumlah hotel bintang 5 baru ada 1 unit yaitu Hotel Basko.

**Gambar 5.3. Ilustrasi Hotel Bintang 5**



## 5.1.2. Analisis Aspek Teknis

### 5.1.2.1 Lokasi Proyek

Kawasan eks Gedung Bagindo Aziz Chan berada di Jl. Bagindo Aziz Chan nomor 8A Padang pada koordinat 100°21'50,12"E - 0°57'8,99"S. Berdasarkan data dari BPKAD Kota Padang bahwa lahan di Lokasi eks Gedung Bagindo Aziz Chan adalah Milik Pemerintah Kota Padang dengan Luasan lahan seluas 7.515 m<sup>2</sup> dengan kode barang 01.01.11.04.01. Satus hak pakai, dengan nomor sertifikat su : 98/2006 hp: 0008/2006, dengan asal usul tanah adalah pembelian.

Struktur tanah yang terdapat di lokasi eks Bagindo Aziz Chan adalah jenis Tanah Aluvial. Berdasarkan data Revisi RTRW Kota Padang tahun 2019 bahwa kawasan bencana yang berpotensi di lokasi tersebut adalah gempa bumi, bahaya tsunami, banjir, cuaca ekstrim, bahaya kekeringan dan kebakaran lahan. Oleh sebab itu bangunan yang akan didirikan harus struktur bangunan yang tahap gempa dengan pondasi yang cukup kuat.

Penggunaan lahan kawasan EKS Bagindo Aziz Chan saat ini adalah ada bangunan dan lahan kosong bekas runtuhan bangunan juga dipergunakan. Penggunaan lahan sekitar kawasan eks Bagindo Aziz Chan sebagai RTH, kawasan perdagangan, perkantoran dan permukiman.

Seperti telah disebutkan di atas bahwa lahan eks Gedung Bagindo Aziz Chan berada dalam peruntukan kawasan perdagangan atau jasa. Jarak dari pusat kota 0 Km atau berada di Pusat Kota Padang, jarak dari bandara Internasional Minangkabau 20 Km, dan Pelabuhan Teluk Bayur 8 Km.

Pada lahan ex Gedung Bagindo Aziz Chan dapat dibangun **hotel berbintang** karena lokasi lahannya sangat mendukung yakni terletak di Pusat Kota Padang dengan berbagai fasilitas sarana dan prasarana yang tersedia seperti energi listrik, komunikasi, transportasi baik darat, laut dan udara.

Layak atau tidaknya suatu proyek investasi usaha hotel sangat berpengaruh dengan lokasi proyek tersebut, maksudnya lokasi proyek investasi usaha hotel harus terletak di lokasi yang strategis agar mampu menarik pasar untuk menggunakan jasa usaha hotel tersebut. Adapun indikator untuk menyatakan lokasi untuk usaha hotel strategis atau tidak antara lain:

a. Objek Wisata

Rencana hotel yang berada di dekat dengan obyek sangat dipertimbangkan oleh para wisatawan, karena posisi hotel yang berdekatan dengan obyek wisata membuat para wisatawan akan lebih dekat untuk menuju obyek wisata yang dituju. Adapun obyek-obyek wisata yang berada di sekitar rencana pembangunan hotel adalah sebagai berikut:

- 1) Pantai Padang, berjarak 3 Km dari pusat kota
- 2) Pantai Purus, berjarak 3 Km dari pusat kota

b. Tempat Hiburan

Tempat hiburan merupakan salah satu tujuan wisatawan yang berlibur ke suatu daerah, seperti misalnya: wahana permainan, Bioskop, café dan restoran dan lain-lain. Oleh karena itu lokasi hotel yang berdekatan dengan tempat hiburan sangat diperhitungkan oleh para wisatawan. Di lokasi eks Gedung Bagindo Aziz dekat dengan tempat hiburan seperti:

- 1) *Kiosk by Tee Shop*
- 2) KitoKito Café
- 3) Kafe Anugerah
- 4) Golden Café and Resto.
- 5) Dan Restora-restoran lainnya.

c. Transportasi/Aksesibilitas

Lokasi rencana hotel sangat mudah dan dapat dijangkau dari segala arah dengan menggunakan angkutan umum. Akses transportasi sangat penting dalam pertimbangan wisatawan untuk memilih sebuah hotel untuk tempat menginap. Akses transportasi yang lancar dan tidak memakan waktu lama dalam perjalanan, akan membuat wisatawan nyaman dalam perjalanan menuju tempat yang dituju. Lokasi ex Gedung Bagindo Aziz Chan yang beralamat di Jl. Bagindo Aziz Chan No. 8 A Kecamatan Padang Barat memiliki aksesibilitas yang relatif singkat menuju obyek-obyek wisatawan, tempat-tempat hiburan ataupun menuju Bandara Internasional Minangkabau yang berjarak kurang lebih 20 Km.

### 5.1.2.2 Fasilitas-Fasilitas

Amenitas atau fasilitas di lokasi eks Gedung Bagindo Aziz Chan berupa lahan yang dimanfaatkan oleh Dinas Pendidikan dan Dinas Perhubungan sebagai ruangan CC Room Kota Padang, juga terdapat lahan parkir yang luas.

Kedepannya hotel yang akan dibangun merupakan hotel bintang 5 dengan gaya modern dan dilengkapi dengan fasilitas dan perlengkapan yang modern seperti AC, *bath tub*, TV, lift, Wi-fi, *Ball Room*, ruang rapat dan lain-lain.

Fasilitas-fasilitas yang diberikan antara lain kolam renang dengan minimbar, *laundry and dry cleaning*, parkir yang cukup luas pada *basement*, restaurant, bar, *coffee shop* yang terletak pada *roof top* yang memungkinkan bagi tamu melihat pemandangan daerah Pusat Kota dari ketinggian hingga 15 meter sampai 20 meter.

### 5.1.2.3 Infrastruktur Penunjang

Karena masih dimanfaatkan oleh oleh Dinas Pendidikan dan Dinas Perhubungan sebagai ruangan CC Room Kota Padang, maka ketersediaan jaringan listrik, air bersih, telepon sudah ada. Untuk aksesibilitas sangat mudah dan dapat dijangkau dari segala arah dengan menggunakan angkutan umum, ojeg on line, kendaraan pribadi atau angkutan lainnya.

**Gambar 5.4. Lahan Ex Gedung Bagindo Aziz Chan**



Aksesibilitas lahan ex Gedung Bagindo Aziz Chan sangat strategis karena terletak di pusat kota dan ditunjang oleh transportasi baik transportasi darat, udara maupun laut. Untuk transportasi darat terdapat angkutan umum, travel, taxi, ojeg *on line*, bis antar daerah maupun antar provinsi, kereta api dan lain-lain. Untuk transportasi laut terdapat Pelabuhan Teluk Bayur yang berjarak sekitar 8 Km dari



pusat kota. Pelabuhan ini berfungsi untuk menaikkan dan menurunkan penumpang dari dan menuju Kota Padang. Adapun untuk transportasi udara terdapat Bandar Udara Internasional Minangkabau yang berjarak 20 Km dari pusat kota. Sejumlah penerbangan yang dilayani bandara ini sama seperti bandara sebelumnya, yaitu Bandar Udara Tabing. Penerbangan domestik, antara lain dengan Jakarta, Surabaya, Batam, Medan, Bengkulu, Yogyakarta, Palembang, Pekanbaru, Jambi, Surabaya, Bandung dan lain-lain. Sementara untuk penerbangan internasional yaitu dengan Kuala Lumpur.

### **5.1.3. Aspek Pemasaran**

Aspek pasar dan pemasaran merupakan aspek yang paling utama dilakukan pengkajian dalam usulan proyek investasi, alasannya adalah tidak akan mungkin suatu proyek didirikan dan dioperasikan jika tidak ada pasar yang siap menerima produk perusahaan tersebut. Itulah sebabnya jika dalam kajian pada aspek pasar ini suatu usulan proyek investasi dinyatakan tidak layak, maka tidak perlu lagi mengkaji aspek-aspek yang lain.

Setelah data-data yang dibutuhkan dalam menganalisis aspek pasar telah terkumpul maka selanjutnya dilakukan aspek pasar yang dalam kajian ini akan dibahas mengenai:

- 1) penggolongan kelas hotel;
- 2) Pengukuran jumlah permintaan.

Menurut Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor PM. 53/HM.001/MPEK/2013 tentang penggolongan kelas hotel, bahwa golongan kelas hotel terdiri atas hotel bintang dan hotel nonbintang. Sesuai pasal 13, sertifikasi usaha hotel dilaksanakan oleh LSU (Lembaga Sertifikasi Usaha) Bidang Pariwisata yang berkedudukan di wilayah Indonesia.

Berdasarkan sumber dari DPMPTSP Kota Padang tahun 2019, jumlah hotel tahun 2012 sebanyak 65 buah meningkat tahun 2018 menjadi 108 buah. Klasifikasi hotel yang mengalami peningkatan cukup signifikan adalah jenis hotel non bintang, pada tahun 2012 sebanyak 47 buah meningkat tahun 2018 menjadi 72 buah. Hotel bintang satu pada tahun 2012 sebanyak 5 buah meningkat tahun 2018 menjadi 8 buah. Hotel bintang dua pada tahun 2012 sebanyak 5 buah meningkat tahun 2018



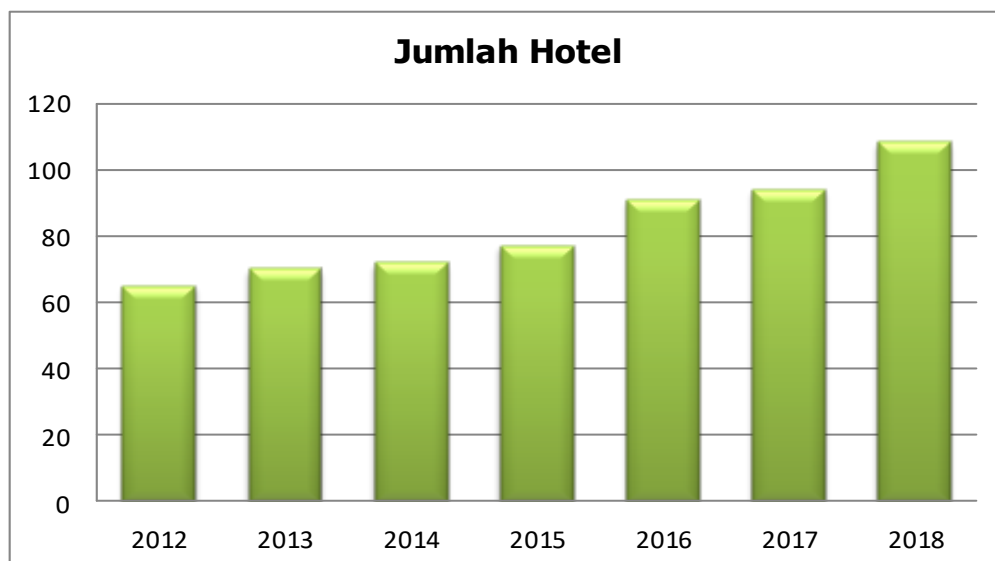
menjadi 11 buah. Hotel bintang 3 pada tahun 2012 sebanyak 3 buah meningkat tahun 2018 menjadi 8 buah. Hotel bintang 4 pada tahun 2012 sebanyak 4 buah meningkat tahun 2018 menjadi 8 buah. Hotel bintang lima sejak tahun 2012 sampai 2018 tidak mengalami peningkatan yaitu berjumlah 1 buah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

**Tabel 5.3**  
**Klasifikasi Hotel di Kota Padang, 2012-2018**

No	Klasifikasi Hotel	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Satuan Unit
1	Hotel Bintang Lima	1	1	1	1	1	1	1	buah
2	Hotel Bintang Empat	4	2	3	3	5	8	8	buah
3	Hotel Bintang Tiga	3	5	5	5	6	8	8	Buah
4	Hotel Bintang Dua	5	5	5	5	9	11	11	buah
5	Hotel Bintang Satu	5	2	2	4	5	8	8	Buah
6	Hotel Non Bintang	47	55	56	59	65	58	72	Buah
<b>Padang</b>		<b>65</b>	<b>70</b>	<b>72</b>	<b>77</b>	<b>91</b>	<b>94</b>	<b>108</b>	<b>Buah</b>

Sumber: DPMPSTP Kota Padang, 2019

**Gambar 5.5. Grafik Jumlah Hotel di Kota Padang Tahun 2012-2018**



Pengukuran permintaan merupakan salah satu analisa yang ditinjau dalam analisis aspek pasar. Pengukuran permintaan adalah usaha untuk mengetahui permintaan atas suatu produk atau sekelompok produk dimasa yang lalu dan masa sekarang dalam kendala suatu kondisi tertentu.

Untuk mengetahui jumlah permintaan terhadap kamar hotel dilakukan studi permintaan akan kamar hotel. Dalam kajian ini permintaan akan hotel dilakukan

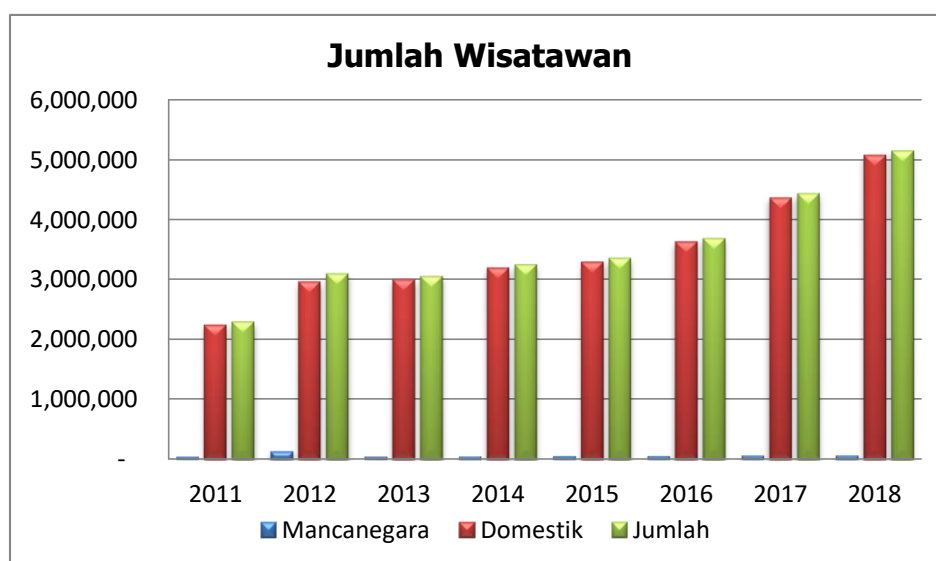
dengan cara menganalisis data sekunder yang berhubungan dengan tingkat kunjungan wisatawan ke Kota Padang dan jumlah wisatawan yang menginap di hotel. Jumlah wisatawan yang berkunjung ke Kota Padang sejak tahun 2011 sampai 2018 terus mengalami peningkatan. Pada tahun 2011 jumlah wisatawan yang berkunjung sebanyak 2.299.945 orang meningkat menjadi 5.147.635 orang pada tahun 2018. Untuk wisatawan mancanegara jumlah kunjungan terus mengalami peningkatan kecuali pada tahun 2013 sempat terjadi penurunan, sebaliknya jumlah kunjungan wisatawan domestik terus mengalami peningkatan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

**Tabel 5.4**  
**Jumlah Wisatawan Mancanegara dan Domestik di Kota Padang, 2011-2018**

Tahun	Wisatawan (orang)		Jumlah (orang)
	M mancanegara	Domestik	
2011	47,609	2,252,336	2,299,945
2012	139,119	2,965,807	3,104,926
2013	53,057	3,001,306	3,054,363
2014	54,967	3,199,392	3,254,359
2015	57,318	3,298,454	3,355,772
2016	58,903	3,632,820	3,691,723
2017	67,286	4,368,375	4,435,661
2018	71,054	5,076,581	5,147,635

Sumber: DPMPSTP Kota Padang, 2019

**Gambar 5.6. Jumlah Wisatawan di Kota Padang Tahun 2011-2018**



Tingkat hunian kamar hotel bintang rata-rata per tahun sebesar 62 persen sedangkan hotel non bintang sebesar 45,91 persen. Dengan demikian tingkat hunian hotel bintang diatas 60 persen. Tingkat hunian kamar berdasarkan bulan di Kota Padang dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

**Tabel 5.5 Tingkat Hunian Kamar**

Bulan	Tingkat Hunian Kamar (%)	
	Bintang	Non Bintang
Januari	51.64	40.54
Februari	59.21	43.71
Maret	58.13	40.06
April	66.31	39.38
Mei	58.42	52.99
Juni	51.39	46.17
Juli	64.32	55.61
Agustus	66.69	40.41
September	63.56	42.95
Oktober	70.58	51.15
November	71.18	48.51
Desember	62.44	49.41
<b>Rata-rata</b>	<b>61.99</b>	<b>45.91</b>

Sumber: Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Padang, 2019

Hotel yang akan dibangun merupakan hotel bintang 5. Dari hasil survei, didapat hanya satu hotel pesaing dengan klasifikasi bintang 5, yakni Hotel Basko yang beralamat di Jl. Prof. Dr. Hamka No. 2 A Padang Utara Kota Padang dengan jumlah kamar sebanyak 180 buah. Adapun harga sewa kamar adalah dimulai dari 619.835 rupiah per malam.

Dari hasil analisis pasar untuk kamar hotel bintang 5 sangat prospektif untuk dikembangkan karena mempunyai pesaing yang masih kecil (1 pesaing) ditunjang dengan tingkat hunian yang tinggi bahkan masih kekurangan kamar pada event-event atau hari libur nasional dan akan mengalami peningkatan kamar yang tersewa rata-rata per tahunnya.

#### **5.1.4. Analisis Aspek Manajemen dan Organisasi**

Pada pelaksanaan pengelolaan hotel yang baik, dibutuhkan dukungan dari berbagai stakeholder yang terlibat langsung dalam hotel. Keterlibatan tersebut dapat dilakukan secara langsung di berbagai elemen baik instansi pemerintah, lembaga swasta maupun masyarakat. Hal tersebut merupakan prinsip pembangunan partisipatif, dimana di dalamnya terdapat proses perencanaan, pelaksanaan dan evaluasi penyusunan berbagai program yang berkaitan dengan pengelolaan hotel.

Pemerintah diharapkan memberikan pembinaan dan penyuluhan untuk mendorong pengembangan hotel.

Faktor komunikasi dan sikap pelaksana adalah faktor kualitatif yang dimiliki personil pelaksana dan pelaku/pengelola yang didalamnya mencakup unsur hasil recruitment dan pelatihan.

Sementara sistem birokrasi merupakan struktur manajemen pengelolaan yang bentuknya, terutama, tergantung pada faktor kuantitatif jumlah kebutuhan tenaga personil dilapangan serta faktor standar mutu minimal dari tenaga personil dimaksud. Adapun dengan melihat bentuk dan kapasitas produk yang akan dibuat dan dijual di lokasi rencana, semestinya bentuk pengelolaan dilakukan dalam model Badan Pengelolaan antara Pemerintah selaku regulator, masyarakat selaku ternikmat dan pelaku sekaligus dan pihak ketiga selaku penanam modal/investor hingga manajerial pelaksana.

Peran stakeholder dengan adanya pembangunan hotel di Kota Padang adalah sebagai berikut:

##### **1. Pemerintah Kota**

Pihak Pemerintah Kota membuat suatu kebijakan kaitannya dengan pendirian hotel, seperti: pemberian Izin Membangun Bangunan (IMB). Selain itu, Pemerintah Kota mengendalikan/menahan laju pembangunan hotel berkoordinasi dengan dengan PHRI), penetapan harga tarif hotel, penetapan pajak, retribusi. Juga bekerja sama dengan instansi lainnya memberikan kondisi aman bagi investor dan sebagainya.

## 2. Asosiasi

Asosiasi perhotelan yang menangani kondisi perhotelan di Indonesia pada umumnya dan Kota Padang khususnya adalah PHRI (Perhimpunan Hotel dan Restoran Indonesia). PHRI memberikan rekomendasi kepada Pemerintah Kota, mengenai usulan pembangunan hotel baru atau pengendalian pembangunan hotel. PHRI juga memberikan informasi kondisi perhotelan dan bantuan manajemen untuk para anggotanya, sehingga disarankan bagi hotel baru untuk menjadi anggota PHRI karena akan mendapatkan berbagai keuntungan.

## 3. Sektor Swasta (investor)

Pemilik hotel/investor wajib memenuhi peraturan yang telah ditentukan oleh Pemerintah Kota. Setelah memenuhi kewajibannya, pihak investor berhak mendapatkan berbagai fasilitas seperti kemudahan perizinan, insentif dan sebagainya. Pada saat pembangunan hotel, pihak investor berkoordinasi dengan Pemerintah Kota, Lembaga Masyarakat setempat, dan pihak keamanan.

Mengelola (memenej) bidang perhotelan memang memerlukan kiat-kiat dan strategi tersendiri, itu semua sangat bergantung pada banyak faktor misalnya: tingkatan/level atau klasifikasi hotel, jumlah kamar, fasilitas pendukung yang dimiliki, struktur organisasi (jumlah department), dan yang penting diperhatikan yaitu tujuan organisasi/perusahaan hotel, yang semua operasionalnya terkait dengan target maupun segmentasi pasar sehingga seluruh komponen yang tercakup dalam ruang lingkup kerja dapat secara fokus mendukung/sejalan dengan visi dan misi yang dimiliki oleh masing-masing perusahaan perhotelan.

## 4. Lembaga Masyarakat

Lembaga masyarakat yang mewakili masyarakat setempat berhak untuk mengontrol pembangunan hotel agar tidak merugikan masyarakat dan lingkungan sekitar rencana pembangunan hotel. Namun demikian pihak investor dapat meminta bantuan kepada lembaga ini bagi kelancaran pembangunan hotel. Selain itu lembaga masyarakat dapat mengajukan kepada pihak investor agar masyarakat setempat dapat diserap sebagai pegawai sesuai dengan pengetahuan dan keterampilannya.

### **5.1.5. Analisis Aspek Lingkungan**

Lingkungan merupakan hal yang penting dalam kegiatan studi kelayakan. Jika dalam menentukan lingkungan kita salah memilih bidang usaha tersebut maka bisa usaha tersebut dikhawatirkan tidak berjalan dengan baik serta tidak dapat menghasilkan keuntungan yang maksimal. Studi lingkungan usaha merupakan suatu langkah yang penting dilakukan dengan tujuan untuk menemukan apakah lingkungan di mana usahanya itu akan berdiri nantinya tidak akan menimbulkan ancaman dan justru dapat memberikan peluang di luar dari usaha yang utama. Keberadaan bisnis dapat berpengaruh terhadap lingkungan, baik lingkungan masyarakat maupun lingkungan ekologi tempat bisnis yang akan dijalankan.

Bisnis perhotelan dapat menimbulkan berbagai aktivitas sehingga menimbulkan dampak bagi lingkungan di sekitar lokasi hotel. Dengan adanya hotel maka akan semakin ramainya lokasi di sekitar lokasi bisnis. Jika tidak diantisipasi maka akan timbul kerawanan sosial, timbulnya penyakit masyarakat, juga perubahan gaya hidup sebagai akibat masuknya tenaga kerja dari luar. Di samping itu, dengan adanya hotel akan memberikan manfaat yang besar misalnya menggerakkan perekonomian setempat, seperti kegiatan perdagangan bahan baku makanan, souvenir, angkutan umum, ojeg, kunjungan wisata dan lain-lain.

Suatu ide bisnis dinyatakan layak berdasarkan aspek lingkungan jika ide bisnis tersebut mampu memberikan manfaat yang lebih besar dibandingkan dampak negatifnya di wilayah ex Gedung Bagindo Aziz Chan.

### **5.1.6. Analisis Aspek Keuangan**

Untuk menilai studi kelayakan usaha atau layak-tidaknya usaha/bisnis yang akan dilaksanakan. studi ini membahas berbagai konsep dasar yang berkaitan dengan keputusan dan proses pemilihan bisnis agar memberikan manfaat ekonomi, keuangan dan sosial. Studi kelayakan usaha ini bertujuan menentukan kemanfaatan atau tidaknya usaha yang akan dijalankan. Apabila usulan usaha menunjukkan kelayakannya, maka berarti usaha yang akan dijalankan akan memberikan keuntungan, terutama keuntungan finansial atau nonfinansial sesuai dengan tujuan pendirian usaha yang diinginkan. Beberapa kriteria atau metode yang dapat digunakan dalam menilai

kelayakan usulan usaha pendirian hotel di Kota Padang diantaranya adalah: *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Payback Period* (PBP).

Metode NPV digunakan untuk menilai evaluasi proyek atau usaha dengan menggunakan *discounted cash flow* atau *present value*. Adapun kriteria diterima atau tidaknya suatu usulan investasi dengan menggunakan NPV adalah jika NPV bernilai positif, maka proyek atau usulan usaha dinyatakan *feasible* atau diterima, sedangkan apabila NPV bernilai negatif, maka usulan investasi untuk usaha dinyatakan *not feasible* atau ditolak.

*Internal Rate Of Return* (IRR) digunakan untuk mencari suatu tingkat bunga yang akan menyamakan jumlah nilai sekarang dari penerimaan yang diharapkan (*present value of future proceed*), dengan nilai jumlah sekarang dari pengeluaran investasi. Dengan kata lain, IRR adalah *discount rate* yang menjadikan Net Present Value (NPV) sama dengan nol. Oleh karena itu IRR merupakan tingkat bunga yang menjadikan jumlah nilai sekarang dari *proceed* yang diharapkan diterima sama dengan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran investasi.

Metode *internal rate of return* dicari agar tingkat pengembalian investasi atau *discount rate* yang akan menjadikan NPV sama dengan nol. Pada dasarnya perhitungan *internal of return* dapat dicari dengan cara *trial and error* atau sistem coba-coba, yaitu dihitung dahulu PV dari *proceed* yang diharapkan dengan menggunakan *discount rate* tertentu. Hasil PV dari *proceed* nya dibandingkan dengan pengeluaran investasi. Apabila PV dari *proceed* lebih besar daripada PV investasi, maka perhitungan perlu menggunakan tingkat bunga yang lebih tinggi, dan sebaliknya. Perhitungan dengan cara tersebut terus dilakukan sampai dengan tingkat bunga yang dapat menjadikan NPV dari *proceed* sama besar dengan NPV dari pengeluaran investasinya. Bila IRR lebih besar daripada tingkat biaya modal yang diperhitungkan, maka usulan usaha atau usulan investasi layak untuk dilaksanakan.

Adapun *Payback Period* (PBP) adalah jangka waktu yang diperlukan perusahaan atau pemilik modal untuk mengembalikan modal yang diinvestasinya dari *cash flow*. Semakin cepat pengembalian dana yang investasi akan semakin kecil risiko yang ditanggung oleh perusahaan. Selain itu, dana tersebut dapat digunakan untuk usaha pada bidang lain. Jangka waktu dari pengambilan investasi ini, selanjutnya dibandingkan dengan umur ekonomis. Apabila *payback period* dari suatu investasi

yang diusulkan lebih pendek dari daripada *payback period* maksimum, usulan investasi tersebut dapat diterima. Sebaliknya, jika *payback* periodnya lebih panjang daripada maksimumnya, maka usulan usaha atau investasi tidak layak atau ditolak. Disisi lain metode ini adalah sukarnya menentukan periode *payback* maksimum yang disyaratkan untuk digunakan sebagai jangka waktu pembandingan. Secara normatif, tidak ada pedoman yang pasti untuk dijadikan pedoman dalam menentukan *payback* maksimum. Selain itu metode ini dalam perhitungannya pengabaian nilai waktu uang dan aliran kas setelah period *payback*.

#### **5.1.7. Analisis Investasi, Modal Kerja dan Kelayakan Usaha Pendirian Hotel**

Hotel Bintang 5 yang tertelak di lokasi eks Gedung Bagindo Aziz Chan rencananya akan dibangun sebanyak 245 kamar tidur, yang terdiri dari:

1. Superior sebanyak 135 kamar dengan room rate sebesar 550.000 rupiah per malam,
2. Deluxe sebanyak 60 kamar dengan room rate sebesar 690.000 rupiah per malam,
3. Executive Bedroom sebanyak 35 kamar dengan room rate sebesar 908.000 rupiah per malam,
4. Junior Suite Room sebanyak 15 kamar dengan room rate sebesar 1.414.000 rupiah per malam, dan
5. Selain sejumlah kamar di atas, terdapat juga Ballroom (1 unit) dan ruang *meeting* (5 ruang).

Besarnya proyeksi kebutuhan investasi dan modal kerja awal kelayakan pendirian Hotel Bintang 5 terhadap kriteria kelayakan usaha dapat dilihat pada tabel di bawah ini



**Tabel 5.6 Proyeksi Kebutuhan Investasi Hotel**

No.	Investasi	Tahun 1	Tahun 2
<b>1</b>	<b>Biaya Pengadaan Tanah</b>	<b>15,500,000,000</b>	
<b>2</b>	Biaya Perijinan	1,500,000,000	
<b>3</b>	Biaya Konstruksi + Mekanikal + Elektrikal (Rp. 135.050.000.000)	81,030,000,000	54,020,000,000
<b>4</b>	Interior dan Furniture		8,000,000,000
<b>5</b>	Biaya Perlengkapan Hotel		6,000,000,000
<b>6</b>	Biaya Perencanaan	6,752,500,000	
	<b>Investasi Tahunan</b>	<b>104,782,500,000</b>	<b>68,020,000,000</b>
	<b>Jumlah Investasi</b>		<b>172,802,500,000</b>

Sumber: Hasil Analisis, 2019

**Tabel 5.7 Modal Kerja Awal Pendirian Hotel**

No.	Biaya Operasional	Nilai
<b>A</b>	<b>Biaya Operasional 1</b>	
<b>1</b>	<b>Superior</b>	
	a. Kamar (21,4% X Pendapatan Kamar)	3,479,800,500
	b. Makanan (50% X Pendapatan Makanan)	1,707,378,750
	c. Minuman (40% X Pendapatan Minuman)	325,215,000
	d. Lain-lain (39% X Pendapatan Lain-lain)	185,372,550
	<b>Sub Total</b>	<b>5,697,766,800</b>
<b>2</b>	<b>Deluxe</b>	
	a. Kamar (21,4% X Pendapatan Kamar)	1,940,252,400
	b. Makanan (50% X Pendapatan Makanan)	1,707,378,750
	c. Minuman (40% X Pendapatan Minuman)	325,215,000
	d. Lain-lain (39% X Pendapatan Lain-lain)	185,372,550
	<b>Sub Total</b>	<b>3,179,656,620</b>
<b>3</b>	<b>Executive Bedroom</b>	
	a. Kamar (21,4% X Pendapatan Kamar)	1,489,401,480
	b. Makanan (50% X Pendapatan Makanan)	730,781,100
	c. Minuman (40% X Pendapatan Minuman)	139,196,400
	d. Lain-lain (39% X Pendapatan Lain-lain)	81,429,894
	<b>Sub Total</b>	<b>2,440,808,874</b>
<b>4</b>	<b>Junior Suite Room</b>	
	a. Kamar (21,4% X Pendapatan Kamar)	994,027,860
	b. Makanan (50% X Pendapatan Makanan)	487,723,950
	c. Minuman (40% X Pendapatan Minuman)	92,899,800
	d. Lain-lain (39% X Pendapatan Lain-lain)	54,346,383
	<b>Sub Total</b>	<b>1,628,997,999</b>

No.	Biaya Operasional	Nilai
	<b>Total Biaya Operasional 1</b>	<b>12,947,230,287</b>
<b>II.</b>	<b>Biaya Operasional 2</b>	
	a. Administrasi dan gaji pegawai (20% X POB)	7,584,451,233
	b. Promosi (9,5% X POB)	720,522,866
	c. Pemeliharaan hotel (8,5% X POB)	3,223,391,770
	d. Listrik (8,4% X POB)	3,185,469,513
	<b>Total Biaya Operasional 2</b>	<b>14,713,835,372</b>
	<b>Total Biaya Operasional</b>	<b>27,661,065,659</b>

Sumber: Hasil Analisis, 2019

Berdasarkan tabel di atas, menunjukkan total kebutuhan investasi awal agar usaha investasi pendirian hotel dapat dijalankan adalah sebesar Rp. 172.802.500,000- atau sekitar 172,8 milyar rupiah. Namun untuk kebutuhan modal kerja awal Rp. 27,661,065,659,- atau sekitar 27,7 milyar rupiah. Dengan demikian total kebutuhan investasi dan modal kerja awal dalam bidang usaha ini adalah sebesar Rp. 200.463.565.659,- atau sekitar 200,5 milyar rupiah.

**Tabel 5.8 Kriteria Kelayakan Usaha Hotel**

NO.	Uraian	Hasil Perhitungan
1	Jumlah PV (12%) 1 s/d 20 Tahun	172,828,009,907
2	Jumlah PV (13 %) 1 s/d 20 Tahun	159,268,665,564
3	Selisih Jumlah PV 1 s/d 20 Tahun	13,559,344,343
4	Nilai Investasi	172,802,500,000
5	Net Present Value (12 %)	25,509,907
6	Net Present Value (13 %)	(13,533,834,436)
7	Internal Rate of Return (IRR)	12,00
8	Payback Period/PBP	8,92

Sumber: Hasil Analisis, 2019

Berdasarkan perhitungan *Net Present Value (NPV)* selama 31 tahun dengan tingkat pengembalian antara 12,00%, menunjukkan bernilai Rp. 25.509.907,- (positif), maka usulan pendirian bangunan untuk hotel dinyatakan layak. Adapun perhitungan berdasarkan *Internal Rate of Return (IRR)* tersebut tingkat pengembalian hasil diperoleh sebesar 12,00%, yaitu masih lebih besar dibandingkan dengan suku bunga pinjaman perbankan berkisar 10,50%–11,56% sebagai dasar biaya modal dalam usaha, sehingga usaha hotel ini bisa dinyatakan layak. Adapun berdasarkan perhitungan *Payback Period (PBP)*, maka tingkat pengembalian investasi akan

memerlukan jangka waktu sekitar 8,92 tahun atau 8 tahun 11 bulan. Oleh karena itu usaha pendirian hotel ini memiliki kelayakan usaha untuk dijalankan. Namun usaha bidang yang termasuk jasa ini, khususnya pendirian hotel memiliki prospek yang baik, bila dapat beroperasi minimal selama jangka waktu tahun atau dapat berjalan minimal memerlukan jangka waktu 31 tahun dalam menjalankan usahanya. Dengan demikian berdasarkan beberapa kriteria kelayakan usaha berkaitan dengan NPV dan IRR, menunjukkan bidang usaha ini layak hanya dilakukan dalam jangka panjang. Semua perhitungan kelayakan investasi Hotel Bintang 5 dapat dilihat pada lampiran laporan ini.

## **5.2. EKS KANTOR DINAS KESEHATAN KOTA (DKK)**

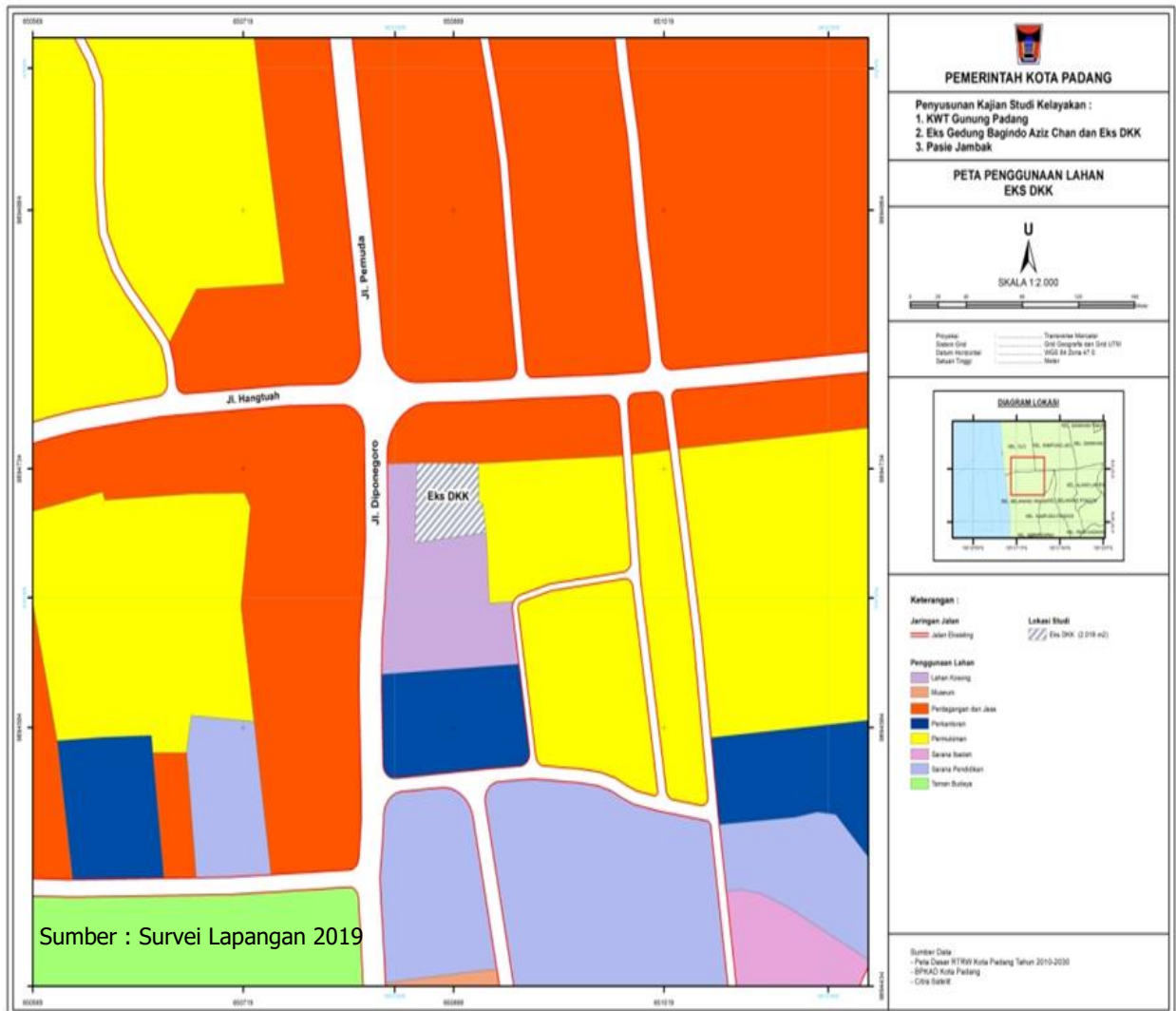
### **5.2.1. Pemilihan Bidang Usaha Untuk Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK)**

Pemilihan bidang usaha di lokasi eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK) Padang harus memperhatikan berbagai aspek apalagi bidang usaha ini akan ditawarkan ke para investor baik PMDN maupun PMA. Aspek-aspek tersebut antara lain aspek teknis, aspek lingkungan, aspek kebutuhan investasi dan aspek resiko. Seperti halnya penentuan bidang usaha di eks Gedung Bagindo Aziz Chan, harus memperhatikan juga aspek pasar pemasaran, SDM dan lain sebagainya.

Untuk lokasi di Eks Kantor DKK, Berdasarkan Perda Nomor 3 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang Tahun 2010-2030, dijelaskan bahwa ketentuan untuk Kawasan Perdagangan dan Jasa adalah pusat perbelanjaan, toko swalayan, perkantoran, jasa komersial (jasa perjalanan, jasa hiburan, jasa kesehatan, jasa penginapan, jasa keuangan dan lain-lain). Namun untuk pengembangan fasilitas pendidikan, kesehatan, peribadatan, olah raga, perkantoran, sarana transportasi (seperti stasiun) perlu dibatasi.

Penggunaan lahan kawasan EKS DKK saat ini adalah lahan kosong bekas runtuh bangunan dan ada satu bangunan di atasnya. Penggunaan lahan sekitar kawasan eks DKK sebagai RTH, kawasan perdagangan, dan jasa perkantoran dan permukiman. Ini dapat dilihat pada peta penggunaan lahan kawasan dan kawasan sekitar lokasi eks DKK pada gambar di bawah ini.

**Gambar 5.7. Peta Penggunaan Lahan Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK) Padang**



**Gambar 5.8. Dokumentasi Penggunaan Lahan Eksisting Lokasi Eks Dinas Kesehatan Kota (DKK) Padang dan Kawasan Sekitarnya**



**Sumber : Survei Lapangan 2019**

Selain mengacu pada RTRW Kota Padang, dalam penentuan bidang usaha investasi di lokasi eks Kantor Dinas Kesehatan Kota digunakan juga *Analytical Hierarchy Process (AHP) dalam Pemilihan Bidang Usaha atau Investasi*. Analisis model hierarki atau *Analytical Hierarchy Process (AHP)* dilakukan dalam membantu mengambil sebuah keputusan berdasarkan hasil kuesioner yang disebar ke sejumlah stakeholder.

Beberapa peluang usaha yang diusulkan kepada para stakeholder tersebut di atas adalah:

- 1) rumah sakit;

- 2) hotel dan sarana parkir;
- 3) gedung penyewaan kantor;
- 4) mall atau pusat perdagangan;
- 5) sekolah atau lembaga pendidikan; dan
- 6) pusat pertemuan atau *convention center*.

Setelah dianalisis ternyata terdapat 3 (tiga) pilihan yang menonjol pada hasil survey tersebut. Ketiga pilihan bidang usaha tersebut adalah:

- 1) Pembangunan Hotel dan lahan parkir;
- 2) Pembangunan Rumah Sakit; dan
- 3) Pembangunan Gedung Penyewaan Kantor.

Pada tabel 5.6, menunjukkan 55% bobot kriteria untuk pemilihan bidang usaha atau investasi ditentukan melalui pertimbangan kriteria ketiga yaitu :

- 1) nilai tambah bidang usaha ;
- 2) kesesuaian dengan Tata Ruang dan
- 3) penyerapan tenaga kerja dan kesejahteraan.

Sedangkan 3 kriteria lainnya memiliki bobot kurang dari 45%, yakni:

- 4) jangkauan/akses pasar lokal, nasional dan regional sebesar 15,06%;
- 5) Dukungan lembaga pemerintah bagi pengembangan bidang usaha sebesar 14,64% dan
- 6) kompetensi SDM daerah sebesar 13,54%%.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

**Tabel 5.9 Prioritas Kriteria Dalam Pemilihan Bidang Usaha atau Investasi untuk eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK)**

No.	Kriteria	Bobot (%)
1	Nilai tambah bidang usaha	20.17
2	Kesesuaian dengan Tata Ruang	19.64
3	Penyerapan tenaga kerja dan kesejahteraan	16.95
4	Jangkauan/akses pasar Lokal, nasional dan regional	15.06
5	Dukungan lembaga pemerintah bagi pengembangan bidang usaha	14.64
6	Kompetensi SDM daerah	13.54

Sumber: Hasil Analisis, 2019



**Tabel 5.10**  
**Prioritas Bidang Usaha atau Investasi Hotel dan Penyewaan, Rumah Sakit dan Penyewaan Kantor eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK)**

No.	Bidang Usaha	Bobot	%
1	Hotel	0,2241	22.41
2	Rumah Sakit	0,1934	19.34
3	Gedung Penyewaan Kantor	0,1419	14.19
4	Gedung Parkir	0,1052	10.52
5	Restoran	0,1005	10.05
6	Mall atau Pusat Perdagangan	0,0788	7.88
7	Pusat Pertemuan atau <i>Convention Center</i>	0,0671	6.71
8	Skolah/Pendidikan	0,0503	5.03
9	Bazar/ Ruko	0,0387	3.87
<b>Jumlah</b>		<b>1.00</b>	<b>100.00</b>

Sumber: Hasil Analisis, 2019

Dari hasil pembobotan, prioritas bidang usaha atau investasi alternatif utama di lokasi eks Kantor Dinas Kesehatan Kota adalah **pembangunan hotel** dengan bobot hampir 22,41% lebih besar dibandingkan dengan rumah sakit sebesar 19,34%, pembangunan gedung penyewaan kantor sebesar 14,19%, ataupun gedung parkir sebesar 10,52%, dan sisanya merupakan pilihan bidang usaha lainnya.

Berdasarkan hasil analisis AHP di atas dan pertimbangan hasil diskusi dengan beberapa SKPD terkait untuk memilih pembangunan hotel dan penyewaan sarana parkir dalam satu gedung dibandingkan dengan usaha lainnya. Lokasi eks Kantor DKK sangat dekat dengan pantai sekitar 500-700 m, seperti yang diketahui lokasi eks Kantor DKK rawan gempa bumi, **bahaya tsunami**, banjir, cuaca ekstrim, sehingga jika dibangun rumah sakit kurang sesuai. Sebaliknya jika dibangun hotel dan sarana parkir lebih cocok karena berdekatan dengan pantai. Seperti diketahui bahwa lokasi eks Kantor DKK dekat dengan sejumlah hiburan yang sangat dibutuhkan bagi para wisatawan untuk melepaskan kejenuhan-kejenuhan karena aktivitas sehari-hari. Sejumlah hiburan tersebut, antara lain:

- 1) Safari Garden Resto & Cape
- 2) Pavilon Coffee
- 3) Kiosk by Tee Shop

- 4) Taman Palem Resto dan Café
- 5) Safari Café & Resto
- 6) Lap Vespa Café
- 7) Arau Mini Waterpark, yang berlokasi Jl. Batang Arau No. 44-48 Pondok, Kp. Pd., Kecamatan Padang Barat Kota Padang
- 8) Bioskop "Cinema XXI" dan lain-lain.

Kota Padang merupakan ibukota dari Provinsi Sumatera Barat dengan jumlah penduduk pada tahun 2018 sebanyak 939,112 jiwa (sumber: BPS Kota Padang, 2019). Adapun lapangan pekerjaan utama yang paling banyak digeluti oleh penduduk berumur 15 ke atas adalah Perdagangan Besar, Eceran, Rumah Makan, dan Hotel sebanyak 135.495 jiwa. Hal ini menunjukkan bahwa Kota Padang didominasi oleh Jasa baik itu perdagangan, kuliner, dan hotel tanpa mengesampingkan lapangan pekerjaan utama lainnya seperti pertambangan dan penggalian, listrik, gas dan air; industri pengolahan; pertanian, kehutanan, perkebunan dan perikanan; maupun lapangan utama lainnya.

Sebagai ibukota provinsi, banyak sekali urusan-urusan pemerintahan secara administrasi diselesaikan di Kota Padang, begitupun *event-event* yang sering dilaksanakan baik tingkat lokal, regional maupun internasional. Selain itu banyak wisatawan baik domestik maupun mancanegara yang berkunjung ke Kota Padang untuk berlibur ataupun sebagai tempat transit untuk melanjutkan perjalanan ke kabupaten/kota lainnya di Provinsi Sumatera Barat. Jumlah kunjungan ke Kota Padang semakin meningkat terutama pada akhir pekan, musim liburan ataupun ketika ada *event-event* yang sedang dilaksanakan di Kota Padang.

Permasalahan pembangunan yang dihadapi oleh Kota Padang cukup beragam dan cenderung bersifat kompleks. Konsekuensi munculnya permasalahan-permasalahan tersebut sebagaimana besar merupakan akibat (dampak) konsekuensi perkembangan perekonomian Kota Padang yang tumbuh pesat. Meningkatnya aktivitas perekonomian yang pada akhirnya terwujud dalam bentuk peningkatan mobilitas penduduk (masyarakat) salah satunya menyebabkan tingginya kebutuhan permintaan ketersediaan lahan parkir. Keterbatasan lahan parkir tersebut menuntut adanya solusi yang mendesak, oleh karena kondisi tersebut tidak saja bisa berdampak



pada kurang optimalnya penggalan potensi ekonomi kota namun juga pada akhirnya diikuti dengan tingginya tingkat kemacetan terutama di pusat-pusat keramaian.

Tingginya tingkat kemacetan pada lokasi-lokasi sentral yang menjadi pusat aktivitas dan mobilitas penduduk dalam jangka panjang jika tidak segera diambil solusi dapat menyebabkan munculnya kejenuhan perekonomian. Dalam perkembangannya, pusat-pusat kegiatan ekonomi seperti pusat perbelanjaan saat ini semakin meningkatkan kapasitas tempat parkir sebagai bentuk peningkatan pelayanan terhadap konsumen. Tingginya kebutuhan akan lahan parkir tersebut merupakan konsekuensi dari tidak terlepas dari meningkatnya jumlah penduduk serta kunjungan penduduk dari luar Kota Padang sehingga seterusnya berdampak terhadap tingginya peredaran jumlah kendaraan di Kota Padang.

Pentingnya penanganan masalah parkir di Kota Padang berkaitan dengan tingginya tingkat kemacetan saat ini (terutama pada hari libur) diduga salah satunya akibat dampak mekanisme sistem parkir yang kurang teratur. Pada sisi lain penataan kawasan parkir harus dilakukan tetapi juga berkaitan dengan penataan lingkungan yang semestinya terlihat rapi dan teratur. Sehingga penataan parkir yang lebih rapih dan teratur akan menambah keindahan Kota Padang.

Melihat gambaran di atas, untuk mengatasi kemacetan dan kurangnya tempat parkir di sekitar lokasi eks Kantor DKK sebaiknya dibangun sarana parkir atau gedung parkir yang menyatu dengan hotel bintang 3. Keuntungan dari gedung parkir ini yakni:

- 1) Kendaraan lebih aman dan nyaman;
- 2) Terlindungi dari sinar matahari dan hujan yang lama kelamaan akan merusak cat mobil;
- 3) Lokasi relatif strategis karena berada di pinggir jalan besar.

Dengan adanya sarana parkir akan memberikan kenyamanan bagi pengunjung hotel yang membawa kendaraannya.

## 5.2.2. Analisis Aspek Teknis

### 5.2.2.1 Lokasi Proyek

Lokasi eks Kantor Dinas Kesehatan Kota Padang berlokasi di Jalan Diponegoro Kelurahan Kampung Belakang Tangsi, berada pada koordinat 100°21'20,33"E - 0°57'8,15"S. Berdasarkan data dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Padang bahwa luasan lahan eks Kantor Dinas Kesehatan Kota Padang seluas 6.050 m<sup>2</sup>. Sedangkan berdasarkan data dari BPKAD Kota Padang bahwa lahan di Lokasi eks Kantor Dinas Kesehatan Kota Padang yang tercatat sebagai aset Pemerintah Kota Padang adalah dengan Luasan lahan keseluruhan adalah seluas 2.018 m<sup>2</sup>. Dalam kajian ini dipilih luas DKK berdasarkan dari BPKAD. Adapun luas tanah berdasarkan BPKAD secara detail dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

**Tabel 5.11 Luas Tanah Berdasarkan BPKAD**

No	Jenis barang	Nomor		Luasan (m <sup>2</sup> )	Alamat	Status tanah		Penguasaan	Asal usul
		Kode barang	register			Hak	sertifikat		
1	Tanah Bangunan industri bengkel	01.01.11.03.08	0001	1.050	Jl. Diponegoro Kel. Kampung Belakang Tansi Kec. Padang Barat Kota Padang	Pakai	Hp : 33/1973 su: 147/2014	DKK	Pembelian
2	Tanah Bangunan industri bengkel	01.01.11.03.08	0002	420	Jl. Diponegoro Kel. Kampung Belakang Tansi Kec. Padang Barat Kota Padang	Pakai	Hp : 32/1973 su: 148/1914	DKK	Pembelian
3	Tanah Bangunan industri bengkel	01.01.11.03.08	0003	176	Jl. Diponegoro Kel. Kampung Belakang Tansi Kec. Padang Barat Kota Padang	Pakai	Hp : (17) 31/1973 su: 149/1914 (40/2014)	DKK	Pembelian
4	Tanah Bangunan industri bengkel	01.01.11.03.08	0004	195	Jl. Diponegoro Kel. Kampung Belakang Tansi Kec. Padang Barat Kota Padang	Pakai	Hp : (20) 30/1973 su: 150/1914 (43/2014)	DKK	Pembelian
5	Tanah Bangunan	01.01.11.03.08	0005	177	Jl. Diponegoro Kel. Kampung	Pakai	Hp : (18) 36/1973	DKK	Pembelian

No	Jenis barang	Nomor		Luasan (m2)	Alamat	Status tanah		Penguasaan	Asal usul
		Kode barang	register			Hak	sertifikat		
	industri bengkel				Belakang Tansi Kec. Padang Barat Kota Padang		su: 146/1914 (41/2014)		
	<b>Jumlah</b>			<b>2.018</b>					

Sumber: BPKAD Kota Padang, 2019

Penggunaan lahan kawasan eks Kantor DKK saat ini adalah lahan kosong bekas runtuh bangunan dan ada satu bangunan di atasnya. Penggunaan lahan sekitar kawasan eks DKK sebagai RTH, kawasan perdagangan, dan jasa perkantoran dan permukiman.

Peruntukan lahan pada lokasi eks Kantor DKK pada RTRW Kota Padang sesuai dengan Perda Kota Padang nomor 3 tahun 2019 tentang perubahan atas Peraturan Daerah nomor 4 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang tahun 2010-2030 bahwa diperuntukan sebagai kawasan perdagangan dan jasa.

Seperti telah disebutkan di atas bahwa lahan eks Kantor DKK berada dalam peruntukan kawasan perdagangan atau jasa. Jarak dari pusat kota 1 Km atau berada di Pusat Kota Padang, jarak dari bandara Internasional Minangkabau 20 Km, dan Pelabuhan Teluk Bayur 8 Km.

**Gambar 5.9. Lahan Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK)**



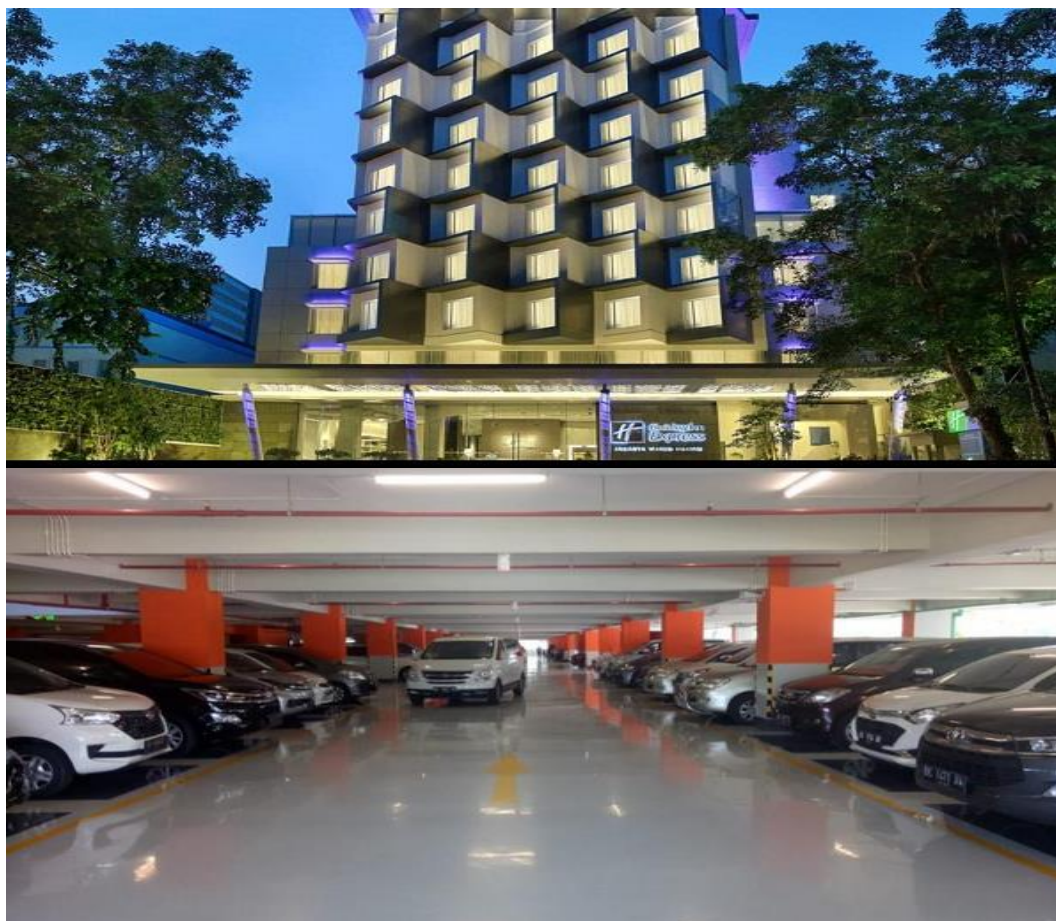
Karena terletak di Pusat Kota Padang dengan berbagai fasilitas sarana dan prasarana yang tersedia seperti energi listrik, komunikasi, ketersediaan sarana perhubungan/transportasi, dan lain-lain. Lokasi yang strategis dan harga tanah yang

terjangkau juga menjadi pertimbangan di lokasi eks Kantor DKK dapat dibangun **Hotel Bintang 3 dan Penyewaan Parkir**. Faktor pendukung atau penunjang lainnya yaitu PAM, pembuangan limbah dan rencana pengembangan berikutnya.

Tinjauan aspek teknis, menunjukkan bahwa lokasi dan aksesibilitas rencana pembangunan hotel dan penyewaan sarana parkir sangat strategis yaitu lokasi berada di pinggir jalan besar dan tersedia cukup transportasi sehingga memudahkan akses menuju hotel sangat mudah dijangkau baik dengan kendaraan pribadi maupun kendaraan umum.

Seperti yang diketahui bahwa Hotel Bintang dan Penyewaan Parkir berada dalam satu Gedung, dimana area/lokasi parkir berada di basement seluas 2.000 m<sup>2</sup>. Masing-masing area parkir mobil dan motor seluas 1.000 m<sup>2</sup>. 1 unit mobil membutuhkan lahan seluas 12,5 m<sup>2</sup> (2,5 m X 5 m) sedangkan 1 unit motor membutuhkan 1,5 m<sup>2</sup> (0,75 m X 2 m). Sehingga dalam masing-masing lahan 1000 m<sup>2</sup> dapat menampung 80 unit mobil dan 667 unit motor.

**Gambar 5.10. Ilustrasi Hotel dengan Sarana Parkir**



### **5.2.2.2 Fasilitas-Fasilitas**

Secara eksisting lahan eks Kantor DKK belum mempunyai fasilitas apapun, namun hal ini tidak menutup kemungkinan untuk membangun hotel bintang 3 plus sarana parkir yang dapat menarik para investor untuk menanamkan modalnya di Kota Padang.

### **5.2.2.3 Infrastruktur Penunjang**

Aksesibilitas untuk menuju eks Kantor DKK Padang sangat mudah dan dapat dijangkau dari segala arah dengan menggunakan angkutan umum. Seperti halnya lahan ex Gedung Bagindo Aziz Cha, eks kantor DKK Padang juga ditunjang oleh transportasi baik transportasi darat, udara maupun laut karena lokasinya berada di pusat kota.

### **5.2.3. Analisis Aspek Pemasaran**

Sebelum melakukan kajian aspek pemasaran terlebih dahulu menentukan objek yang mau dipasarkan. Seperti yang telah disebutkan di atas bahwa objek yang akan dipasarkan adalah hotel bintang 3 dengan sarana penyewaan parkir.

Jumlah hotel bintang 3 pada tahun 2018 adalah sebanyak 8 buah, sedangkan jumlah pengunjung yang datang ke Kota Padang untuk menginap sampai saat ini cukup besar. Jumlah pengunjung baik wisatawan mancanegara maupun domestic telah dijelaskan pada bagian di atas.

Adapun analisis aspek pemasaran gedung penyewaan parkir harus dilihat pada kebutuhan parkir. Beberapa faktor yang mempengaruhi kebutuhan tempat parkir adalah:

- a. Perkembangan aktivitas
- b. Pertumbuhan penduduk dan pendaftaran kendaraan bermotor
- c. Kebijakan umum yang menyangkut parkir, tarif, dan transit umum.

Perkembangan jumlah penduduk Kota Padang periode 2014-2018 cukup mengalami peningkatan yang signifikan. Jika pada tahun 2017 jumlah Kota Padang berjumlah 927.168 jiwa, maka pada tahun 2018 terjadi peningkatan menjadi 939.112 jiwa atau meningkat sebesar 1,29%.

**Tabel 5.12**  
**Jumlah dan Komposisi Penduduk Kota Padang 2015-2018**

Uraian	2015	2016	2017	2018	Peningkatan/p enurunan periode 2017- 2018 (%)
Jumlah penduduk (jiwa)	902,413	914,968	927,168	939,112	1.29%
Rata-rata kepadatan penduduk (jiwa/km <sup>2</sup> )	1,299	1,317	1,334	1,351	1.30%
Laju pertumbuhan penduduk (%)	1.44%	1.39%	1.33%	1.29%	-3.39%
Angkatan kerja (orang)	402,140	402,140	422,196	435,998	3.27%
Jumlah yang bekerja (orang)	336,755	336,755	382,352	395,981	3.56%
Jumlah pengangguran (orang)	65,385	65,385	39,844	40,017	0.43%
Tingkat pengangguran (%)	16.26	16.26	9.44	9.18	-2.75%

**Sumber: Kota Padang Dalam Angka 2016-2019, BPS Kota Padang**

Berdasarkan tabel di atas, dapat dilihat bahwa Kota Padang terus mengalami peningkatan jumlah penduduk dan kepadatan penduduk setiap tahunnya. Selain itu jumlah penduduk yang berada di usia kerja juga semakin meningkat dari tahun 2015-2018, jumlah penduduk yang tergolong kerja terus naik. Hal ini memunculkan sebuah fenomena di Kota Padang terkait perubahan *lifestyle* dimana angkatan kerja saat ini yang ada di Kota Padang sangat berhasrat untuk memiliki kendaraan pribadi entah itu mobil atau motor. Perubahan gaya hidup yang berakibat meningkatnya kepadatan lalu lintas sebagai akibat peningkatan volume kendaraan.

Peningkatan volume kendaraan di Kota Padang terjadi pada tahun 2017 dibandingkan dengan tahun 2016. Jumlah kendaraan bermotor pada tahun 2017 sebanyak 398.632 unit, sedangkan pada tahun 2016 sebanyak 395.632 unit. Sedangkan pada tahun 2018 terjadi penurunan jumlah kendaraan bermotor sebanyak 315.590 unit. Penurunan jumlah kendaraan bermotor misalnya angkot, disebabkan pencabutan izin operasi, tidak lulus uji kelayakan, dan tidak memiliki Kartu Pengawas (KP). Untuk kendaraan lainnya disebabkan keterlambatan dalam membayar pajak, sehingga yang tercatat hanya kendaraan yang sudah membayar pajak. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel di bawah ini:



**Tabel 5.13 Jumlah Kendaraan di Kota Padang**

No	Jenis Kendaraan	Tahun (unit)		
		2016	2017	2018
A	Mobil Penumpang			
	Sedan	9,027	7,992	7,504
	Jeep	7,526	7,384	6,995
	Minibus/ST Wagon	72,613	74,321	70,944
	Microbus	547	547	522
	Bus	141	129	143
B	Mobil Barang			
	Pick Up	13,823	13,611	10,986
	Light Truck	6,516	6,922	6,775
	Truck	5,968	5,941	5,895
C	Sepeda Motor			
	Roda Dua	278,944	281,204	205,529
	Roda Tiga	527	350	297
	<b>Jumlah</b>	<b>395,632</b>	<b>398,401</b>	<b>315,590</b>

Sumber: Kota Padang Dalam Angka 2016-2019, BPS Kota Padang

#### 5.2.4. Analisis Aspek Manajemen dan Organisasi

Pada aspek manajemen dan organisasi pembangunan hotel dengan penyewaan gedung parkir hampir sama dengan pembangunan hotel namun ada tambahan departemen tersendiri yakni penyewaan parkir.

Dalam pengelolaan gedung parkir, penetapan standar fasilitas dan rencana operasional merupakan bagian krusial yang menentukan berhasil atau tidaknya tujuan dari dibangunnya gedung parkir. Standar fasilitas adalah kriteria yang harus dipenuhi dalam pembangunan gedung parkir terkait dengan pemenuhan fasilitas baku yang dimiliki oleh tiap gedung parkir.

Fasilitas ini ditujukan untuk memberikan pelayanan yang lebih optimal kepada pengguna fasilitas parkir sehingga tujuan dari pembangunan gedung parkir untuk menarik pengguna *on-street parking* yang selama ini banyak mengambil *space* jalan sehingga sering kali menyebabkan kepadatan lalu lintas.

Sedangkan rencana operasional ialah perencanaan terkait pengelolaan operasional gedung parkir secara detail, baik itu terkait manajemen pengelola parkir/SDM, rencana sistem dan alat pembayaran parkir, pengawasan keamanan

parkir, dan rencana pemeliharaan dan peningkatan kualitas keamanan fasilitas gedung parkir.

Dalam pembuatan gedung parkir, beberapa fasilitas yang harus disediakan ialah: sistem palang parkir otomatis, struk, CCTV, fasilitas tempat penitipan helm bagi pendendara sepeda motor.

Sedangkan sistem organisasi gedung parkir terdiri dari: manajer parkir, kasir, petugas lapangan parkir, dan bagian kebersihan lahan parkir. Yang dibagi menjadi 2 sifit kerja setiap harinya.

#### **5.2.5. Analisis Aspek Lingkungan**

Struktur tanah diatas lahan eks DKK adalah jenis Tanah Regosol. Berdasarkan data Revisi RTRW Kota Padang tahun 2019 bahwa potensi bencana yang terdapat di lokasi eks DKK diantaranya gempa bumi, bahaya tsunami, banjir, cuaca ekstrim, bahaya kekeringan dan kebakaran lahan.

Bisnis perhotelan dan sarana parkir diharapkan menjadi dapat menimbulkan berbagai aktivitas sehingga menimbulkan dampak bagi lingkungan di sekitar lokasi hotel. Dengan adanya hotel maka akan semakin ramainya lokasi di sekitar lokasi bisnis, belum lagi di sekitar lokasi eks Kantor DKK terdapat banyak tempat-tempat hiburan. Dengan adanya hotel akan memberikan manfaat yang cukup besar bagi perekonomian Kota Padang yakni pendapatan daerah berupa pajak tahunan. Pemko juga akan mendapatkan pemasukan dari parkir kendaraan baik motor maupun roda 4. Selain itu akan mendorong bidang usaha lainnya seperti perdagangan makanan dan minuman, travel, handycraft, dan keperluan hotel lainnya. juga akan menciptakan lapangan kerja bagi penduduk Kota Padang.

Selain memberikan dampak positif, juga akan menimbulkan dampak negatif jika tidak diantisipasi dengan cermat, seperti timbul kerawanan sosial, timbulnya penyakit masyarakat, juga perubahan gaya hidup sebagai akibat masuknya tenaga kerja dari luar.



### 5.2.6. Analisis Kebutuhan Investasi, Modal Kerja dan Kelayakan Usaha Pendirian Hotel Bintang 3 dan Penyewaan Parkir

Hotel Bintang 3 dan Penyewaan Parkir yang tertelak di lokasi eks Kantor Dinas Kesehatan Kota rencananya akan dibangun sebanyak 103 kamar tidur, yang terdiri dari:

1. Superior sebanyak 65 kamar dengan room rate sebesar 450.000 rupiah per malam,
2. Deluxe sebanyak 30 kamar dengan room rate sebesar 590.000 rupiah per malam,
3. Executive Bedroom sebanyak 5 kamar dengan room rate sebesar 808.000 rupiah per malam,
4. Junior Suite Room sebanyak 3 kamar dengan room rate sebesar 1.300.000 rupiah per malam,
5. Juga terdapat ruang *meeting* sebanyak 2 unit.

Berikut ini disajikan besarnya proyeksi kebutuhan investasi dan modal kerja awal kelayakan pendirian hotel bintang 3 dan sarana parkir, serta hasil perhitungan terhadap kriteria kelayakan usaha dapat dilihat pada Tabel 5-16, sedangkan arus kas dan proyeksi laba rugi dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

**Tabel 5.14 Proyeksi Kebutuhan Investasi Hotel Bintang 3  
Dan Penyewaan Parkir**

No.	Investasi	Nilai
1	Biaya Pengadaan Tanah	4,428,571,429
2	Biaya Perijinan	750,000,000
3	Biaya Konstruksi Hotel	27,806,000,000
4	Biaya Konstruksi Parkir	7,565,000,000
5	Biaya Mekanikal + Elektrikal (termasuk lift & generator)	4,845,000,000
6	Perlengkapan & Penunjang Hotel	829,000,000
7	Perlengkapan Kamar	3,813,000,000
8	Biaya Perencanaan	2,010,800,000
9	Biaya Perlengkapan Parkir (CCTV, Komputer, LCD, <i>barrier gate</i> , <i>loop detector</i> dll)	94,700,000
	<b>Total Investasi</b>	<b>52,142,071,429</b>

Sumber: Hasil Analisis, 2019

**Tabel 5.15 Proyeksi Biaya Operasional Hotel Bintang 3  
Dan Sarana Parkir**

No.	Biaya Operasional	Nilai
<b>A</b>	<b>Biaya Operasional 1</b>	
<b>1</b>	<b>Superior</b>	
	a. Kamar (21,4% X Pendapatan Kamar)	1,607,503,800
	b. Makanan (50% X Pendapatan Makanan)	938,962,500
	c. Minuman (40% X Pendapatan Minuman)	210,327,600
	d. Lain-lain (39% X Pendapatan Lain-lain)	87,886,890
	<b>Sub Total</b>	<b>2,844,680,790</b>
<b>2</b>	<b>Deluxe</b>	
	a. Kamar (21,4% X Pendapatan Kamar)	691,273,500
	b. Makanan (50% X Pendapatan Makanan)	403,781,250
	c. Minuman (40% X Pendapatan Minuman)	90,447,000
	d. Lain-lain (39% X Pendapatan Lain-lain)	37,793,925
	<b>Sub Total</b>	<b>1,223,295,675</b>
<b>3</b>	<b>Executive Bedroom</b>	
	a. Kamar (21,4% X Pendapatan Kamar)	189,338,640
	b. Makanan (50% X Pendapatan Makanan)	110,595,000
	c. Minuman (40% X Pendapatan Minuman)	24,773,280
	d. Lain-lain (39% X Pendapatan Lain-lain)	10,351,692
	<b>Sub Total</b>	<b>335,058,612</b>
<b>4</b>	<b>Junior Suite Room</b>	
	a. Kamar (21,4% X Pendapatan Kamar)	182,777,400
	b. Makanan (50% X Pendapatan Makanan)	106,762,500
	c. Minuman (40% X Pendapatan Minuman)	23,914,800
	d. Lain-lain (39% X Pendapatan Lain-lain)	9,992,970
	<b>Sub Total</b>	<b>323,447,670</b>
	<b>Pengeluaran Operasional 1</b>	<b>4,726,482,747</b>
<b>II.</b>	<b>Biaya Operasional 2</b>	
	a. Administrasi dan gaji pegawai (20% X POB)	2,829,526,151
	b. Promosi (9,5% X POB)	268,804,984
	c. Pemeliharaan hotel (8,5% X POB)	1,202,548,614
	d. Listrik (8,4% X POB)	1,188,400,983
	<b>Pengeluaran Operasional 2</b>	<b>5,489,280,732</b>

No.	Biaya Operasional	Nilai
<b>III.</b>	<b>Biaya Operasional 3</b>	
	a. Gaji pegawai Parkir (10 orang untuk 2 shift)	300,000,000
	b. Biaya Perawatan dan Kebersihan Kawasan Gedung Parkir	36,000,000
	c. Biaya Utilities (Listrik, air, dll)	60,000,000
	<b>Pengeluaran Operasional 3</b>	<b>396,000,000</b>
	<b>Total Biaya Operasional</b>	<b>10,611,763,479</b>

Sumber: Hasil Analisis, 2019

Berdasarkan Tabel di atas, menunjukkan total kebutuhan investasi awal agar usaha investasi pendirian hotel bintang 3 dan sarana parkir dapat dijalankan adalah sebesar Rp. 52,142,071,429,- atau sekitar 52,1 milyar rupiah. Namun untuk kebutuhan modal kerja Rp. 10.611.763.479,- atau sekitar 10,6 milyar rupiah. Dengan demikian total kebutuhan investasi dan modal kerja awal dalam bidang usaha ini adalah sebesar Rp. 62.753.834.908- atau sekitar 62,8 milyar rupiah.

Beberapa kriteria atau metode yang dapat digunakan dalam menilai kelayakan usaha hotel dan sarana parkir diantaranya adalah: *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, dan *Payback Period (PBP)* adalah sebagai berikut :

**Tabel 5.16**  
**Kriteria Kelayakan Usaha Hotel Bintang 3 dan Sarana Parkir**

No.	Uraian	Hasil Perhitungan
1	Jumlah PV (12%) 1 s/d 21 Tahun	52,149,818,653
2	Jumlah PV (13 %) 1 s/d 21 Tahun	49,008,378,966
3	Selisih Jumlah PV 1 s/d 21 Tahun	3,141,439,687
4	Nilai Investasi	52,142,071,429
5	Net Present Value (12 %)	7,747,225
6	Net Present Value (13 %)	(3,133,692,463)
7	Internal Rate of Return (IRR)	12.00
8	Payback Period/PBP	8.86

Sumber: Hasil Analisis, 2019

Berdasarkan perhitungan *Net Present Value (NPV)* selama 20 tahun dengan tingkat pengembalian antara 12%, menunjukkan bernilai Rp. 7,747,225,- (positif), maka usulan pendirian hotel dinyatakan layak. Adapaun perhitungan berdasarkan *Internal Rate of Return (IRR)* tersebut tingkat pengembalian hasil diperoleh sebesar 12,00%, yaitu lebih besar dibandingkan dengan suku bunga pinjaman perbankan

berkisar 10,50%–11,56% sebagai dasar biaya modal dalam usaha, sehingga usaha hotel bintang 3 dan sarana parkir ini bisa dinyatakan layak. Adapun berdasarkan perhitungan *Payback Period (PBP)*, maka tingkat pengembalian investasi akan memerlukan jangka waktu sekitar 8,86 tahun atau 8 tahun 10 bulan. Oleh karena itu usaha pendirian hotel dan sarana parkir ini memiliki kelayakan usaha untuk dijalankan. Namun usaha ini memiliki prospek yang baik, bila dapat beroperasi minimal memerlukan jangka waktu 20 tahun dalam menjalankan usahanya. Dengan demikian berdasarkan beberapa kriteria kelayakan usaha berkaitan dengan NPV dan IRR, menunjukkan bidang usaha ini layak dilakukan dalam menengah maupun jangka panjang.

### **5.3. OBJEK WISATA PASIR JAMBAK**

#### **5.3.1. Pemilihan Bidang Usaha Untuk Objek Wisata Pasir Jambak**

Penggunaan lahan kawasan Pasir Jambak saat ini berupa bangunan pendukung kegiatan pariwisata. Penggunaan lahan sekitar kawasan Pasir Jambak sebagai kegiatan pariwisata, penginapan, Balai Karantina hewan, lahan kosong, dan permukiman.

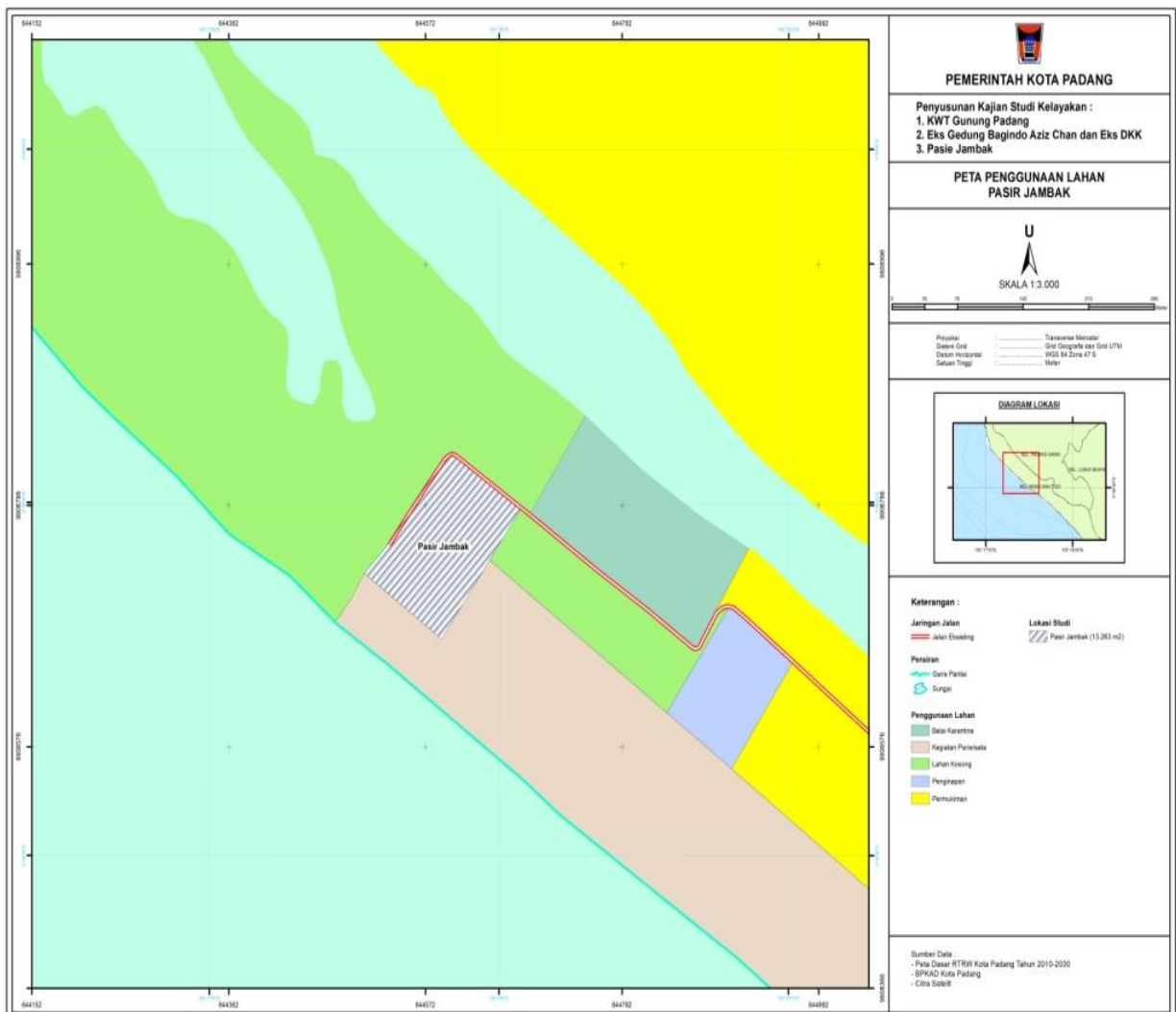
Peruntukan lahan pada lokasi Pasir Jambak pada RTRW Kota Padang sesuai dengan Perda Kota Padang nomor 3 tahun 2019 tentang tentang perubahan atas Peraturan Daerah nomor 4 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang tahun 2010-2030 bahwa diperuntukan sebagai Kawasan Pariwisata dan kawasan Sempadan Pantai. Yang diperbolehkan dalam kawasan pariwisata adalah:

- 1) kegiatan pariwisata;
- 2) kegiatan hunian yang sejalan dengan pengembangan kegiatan pariwisata dan mendukung fasilitas perumahan;
- 3) Penggunaan untuk perdagangan eceran penyewaan, dan jasa komersial (jasa perjalanan, jasa telekomunikasi dan informasi, jasa keuangan, jasa penginapan, jasa pelayanan bisnis;
- 4) Industri kecil makanan ringan, industri cinderamata.

Berdasarkan Lampiran VI pada Perda Kota Padang nomor 3 tahun 2019, yang diperbolehkan dalam kawasan sempadan pantai yaitu:

- 1) Diarahkan kegiatan dan fasilitas tidak menyebabkan gangguan terhadap kelestarian ekosistem pantai, termasuk gangguan terhadap kualitas visual; Pola tanam vegetasi bertujuan untuk mencegah terjadinya abrasi, erosi, melindungi dari ancaman gelombang pasang, *wildlife* habitat dan meredam angin kencang; Pemilihan vegetasi mengutamakan vegetasi yang berasal dari daerah setempat.
- 2) Diizinkan untuk kegiatan dan bangunan pengamanan pantai, dengan ketentuan kegiatan dan bangunan pengamanan pantai mengacu pada peraturan menteri.
- 3) Reklamasi pantai dengan ketentuan pelaksanaan harus mengacu pada peraturan berlaku.

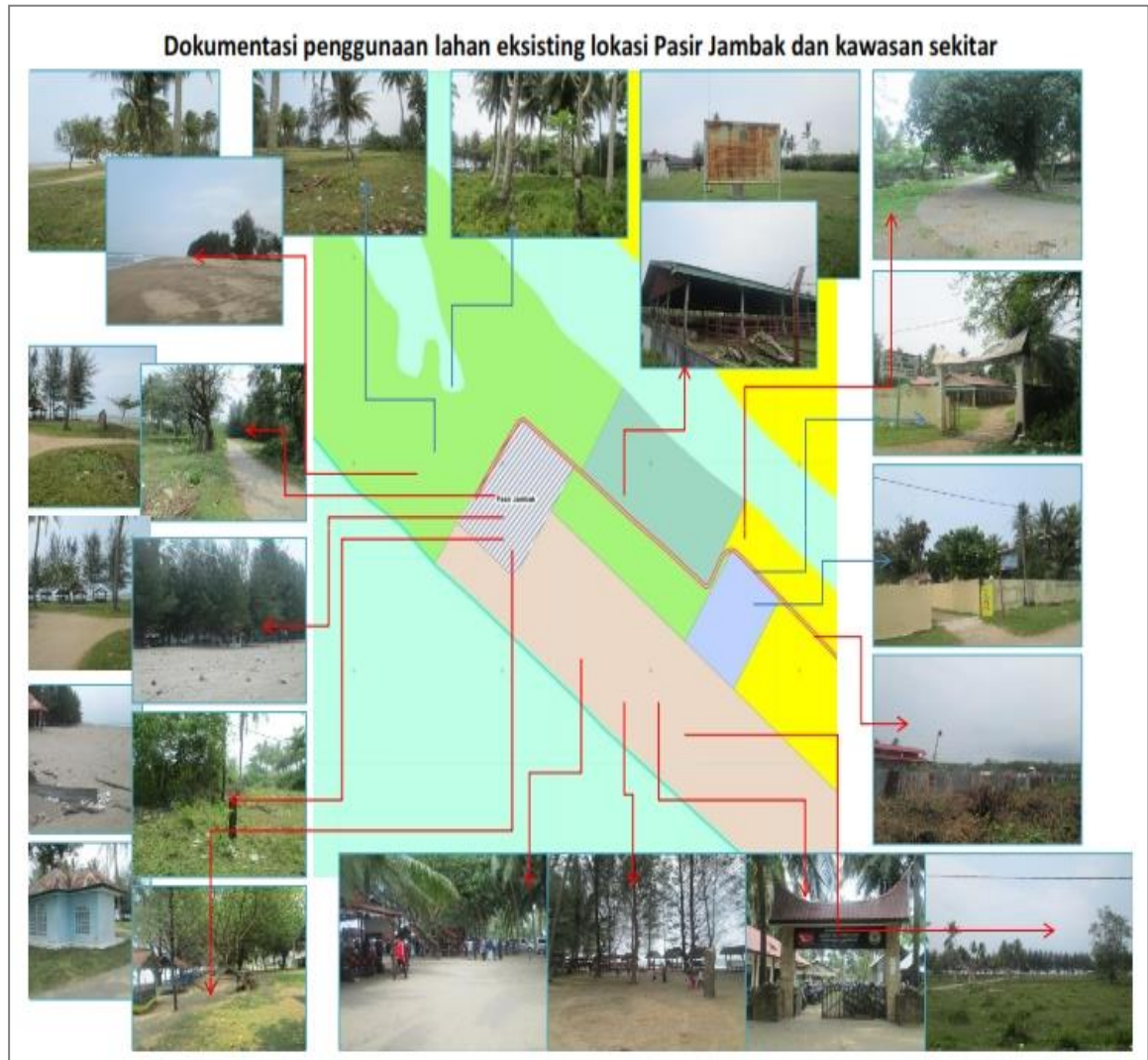
**Gambar 5.11. Peta Penggunaan lahan eksisting Pasir Jambak**



Sumber : Survei Lapangan 2019

Struktur tanah dengan jenis Tanah Regosol. Berdasarkan data Revisi RTRW Kota Padang tahun 2019 bahwa potensi bencana yang terdapat di kawasan Pasia Jambak diantaranya gempa bumi, bahaya tsunami, banjir, cuaca ekstrim, bahaya kekeringan dan kebakaran lahan.

**Gambar 5.12.**  
**Dokumentasi Penggunaan Lahan Eksisting Pasir Jambak dan Kawasan Sekitarnya**



**Sumber : Survei Lapangan 2019**

Setelah mengacu pada RTRW Kota Padang, penentuan bidang usaha investasi yang sesuai di Objek Wisata Pasir Jambak digunakan juga AHP. Ada beberapa usulan bidang usaha untuk lokasi di Pantai Pasir Jambak, yakni:

- 1) Pembangunan Restoran;
- 2) Pembangunan Hotel;

- 3) Atraksi wahana;
- 4) Konservasi Hutan Mangrove; dan
- 5) Pembangunan waterboom atau kolam renang.

Setelah dianalisis terdapat 3 bidang usaha yang menonjol, yakni:

- 1) Pembangunan Resto;
- 2) Pembangunan Hotel; dan
- 3) Atraksi Pariwisata.

Kemudian dilakukan pembobotan terhadap kriteria-kriteria yang diperlukan. Pada tabel 5.12, menunjukkan 60% bobot kriteria untuk pemilihan bidang usaha atau investasi ditentukan melalui pertimbangan kriteria ketiga yaitu :

- 1) nilai tambah bidang usaha ;
- 2) kesesuaian dengan Tata Ruang dan
- 3) penyerapan tenaga kerja dan kesejahteraan.

Sedangkan 3 kriteria lainnya memiliki bobot kurang dari 40% dalam menentukan bidang usaha atau investasi.

**Tabel 5.17 Prioritas Kriteria Dalam Pemilihan Bidang Usaha atau Investasi untuk Objek Wisata Pasir Jambak**

NO.	Kriteria	Bobot
1	Nilai tambah bidang usaha	0.2188
2	Kesesuaian dengan Tata Ruang	0.1985
3	Penyerapan tenaga kerja dan kesejahteraan	0.1829
4	Jangkauan/akses pasar Lokal, nasional dan regional	0.1444
5	Dukungan lembaga pemerintah bagi pengembangan bidang usaha	0.1299
6	Kompetensi SDM daerah	0.1254

Sumber: Hasil Analisis, 2019

**Tabel 5.18 Prioritas Bidang Usaha atau Investasi Resto, Hotel dan Atraksi Pariwisata Untuk Lokasi Objek Wisata Pasir Jambak**

No.	Usaha	Bobot	%
1	Restoran & Café	0,2662	26,62
2	Hotel	0,2285	22,85
3	Atraksi Wahana Permainan	0,1510	15,10
4	Camping Ground	0,1195	11,95



5	Glamping (Glamorous Camping)	0,1023	10,23
6	Tempat Sightseeing (Panorama)	0,0715	7,15
7	Tempat Olahraga Pantai	0,0610	6,10
	<b>Jumlah</b>	<b>1,0000</b>	<b>100,00</b>

**Sumber: Hasil Analisis, 2019**

Dari hasil pembobotan, prioritas bidang usaha atau investasi alternatif utama di lokasi Pantai Pasir Jambak adalah **Restoran & Cafe** dengan bobot hampir 26,62% lebih besar dibandingkan dengan hotel sebesar 22,85%, atraksi wahana permainan sebesar 15,10%, ataupun camping ground sebesar 11,95%, dan sisanya merupakan pilihan bidang usaha lainnya.

Berdasarkan hasil analisis AHP di atas dan pertimbangan hasil diskusi dengan beberapa SKPD terkait untuk memilih pembangunan **Atraksi Wahana Permainan** dilengkapi dengan **Restoran & Cafe** dibandingkan dengan usaha lainnya.

Pasir Jambak merupakan kawasan pesisir pantai berpasir hitam yang dipenuhi pinus dan pohon kelapa. Aktivitas yang dapat dilakukan di Kawasan Pantai Pasir Jambak adalah menikmati panorama, piknik, glamping (*glamour camping*), rekreasi pantai, *sightseeing*, dan olahraga pantai diantaranya: sepakbola pantai, volleyball pantai, sepeda pantai, motocross dan lain-lain). Dengan panorama yang sangat indah, Pantai Pasir Jambak juga sering dijadikan moment indah bagi pasangan yang ingin menikah yaitu foto *pre wedding*, kini muncul tren baru foto *post wedding*. Jika *pre wedding* dilakukan sebelum pernikahan, maka *post wedding* dilakukan setelah pernikahan, tepatnya pada momen bulan madu. Sebagai tren yang sedang naik daun, *post wedding* dilakukan oleh banyak orang, meski mereka harus merogoh kocek dalam-dalam

Selain itu di kawasan pesisir Pantai Pasir Jambak wisatawan dapat menikmati pesawat-pesawat yang mau mendarat ke Bandara International Minangkabau dalam jarak yang cukup dekat. Suara pesawat yang menderu-deru dan dekat membuat adrenalin para wisatawan meningkat, fenomena ini disebut *Jetblast*.

Seperti yang telah disebutkan di atas bahwa lokasi Objek Wisata Pasir Jambak seluas 8.000 m<sup>2</sup>. Oleh karena itu untuk menunjang kegiatan pariwisata di Pantai Pasir Jambak dipilih semua bidang usaha yang telah ditetapkan yakni hotel, restoran dan



atraksi pariwisata. Namun karena di kedua lokasi yaitu: ex Gedung Bagindo Aziz Chan dan Eks Kantor DKK telah diusulkan untuk pembangunan hotel, maka sebaiknya dilakukan usaha diversifikasi dan sekaligus mengurangi resiko bisnis akibat adanya persaingan dalam satu jenis usaha. Sehingga diusulkan dengan **pendirian resto dan atraksi pariwisata** yang beragam.

**Gambar 5.13. Tampak Seluncuran Waterboom**



**Gambar 5.14. Tampak Kolam Ombak Waterboom**



**Gambar 5.15. Ilustrasi Resto dan Cafe**



**Gambar 5.16. Ilustrasi Sepak Bola Pantai**





### 5.3.2. Analisis Aspek Teknis

#### 5.3.2.1 Lokasi Proyek

Kawasan Wilayah Pasir Jambak berada pada koordinat 100°17'56,21"E - 0°49'30,93"S atau berada di Kelurahan Pasir Nan Tigo Kecamatan Koto Tangah. Berdasarkan data dari Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Padang bahwa lahan di Lokasi Pasir Jambak adalah Milik Pemerintah Kota Padang dengan Luasan lahan seluas 1.000 m<sup>2</sup>. Satus hak milik namun belum ada sertifikat, dengan asal usul tanah adalah pembelian.

Pantai Pasir Jambak adalah sebuah objek wisata pantai yang sampai saat ini dikelola oleh pemerintah dan masyarakat sekitar. Kawasan pantai ini memiliki panorama alam berupa pantai yang indah dan kondisi alamnya masih alami.

Struktur tanah kawasan Pantai Pasir Jambak adalah tanah jenis Regosol. Berdasarkan data Revisi RTRW Kota Padang tahun 2019 bahwa potensi bencana yang terapat di kawasan pasia jambak diantaranya gempa bumi, bahaya tsunami, banjir, cuaca ekstrim, bahaya kekeringan dan kebakaran lahan. Dengan alasan ini juga di lokasi Pantai Pasir Jambak tidak dibangun hotel.

**Gambar 5.17. Objek Wisata Pasir Jambak**



Berdasarkan data dari Dinas Kebudayaan dan pariwisata Kota Padang Bahwa luasan lahan di pasir jambak milik Pemerintah Kota Padang adalah 8.000 m<sup>2</sup>. Dengan lahan yang luas tersebut dapat dibangun beberapa bidang usaha yang cukup menguntungkan bagi kegiatan investasi, yakni pendirian Resto dan beberapa atraksi yang akan menarik minat para wisatawan untuk datang ke Pasir Jambak. Bagi yang menyenangi sport di arena pantai disediakan juga sepakbola pantai, sepeda pantai sampai penyewaan motorcross. Kemudian saat ini yang sedang ngetren bagi para pemuda yang menyukai adrenalin adalah softgun field yaitu sejenis olah raga perang-perangan dengan menggunakan air berwarna yang tentunya dengan tingkat keamanan yang cukup tinggi.

Peruntukan lahan pada lokasi Pasir Jambak pada RTRW Kota Padang sesuai dengan Perda Kota Padang nomor 3 tahun 2019 tentang perubahan atas Peraturan Daerah nomor 4 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang tahun 2010-2030 bahwa diperuntukan sebagai Kawasan Pariwisata dan kawasan Sempadan Pantai.

Seperti telah disebutkan di atas bahwa Objek Wisata Bahari Pasir Jambak berada dalam peruntukan sebagai Kawasan Pariwisata dan Kawasan Sempadan Pantai. Jarak dari pusat kota 20 Km, jarak dari Bandara Internasional Minangkabau 5 Km, jarak dari Teluk Bayur 27 Km.

### **5.3.2.2 Fasilitas-Fasilitas**

Fasilitas-fasilitas yang tersedia sampai saat ini yaitu listrik, air bersih, sistem telekomunikasi, satu buah mushalla, penginapan, gazebo, fasilitas parkir, panggung hiburan namun tidak ada hiburan yang ditampilkan untuk menghibur pengunjung, toilet atau kamar mandi sudah ada namun sebagian besar toilet tersebut kondisinya sudah tidak bagus dan tidak memiliki penerangan.

### **5.3.2.3 Infrastruktur Penunjang**

Jalan menuju objek wisata Pantai Pasir Jambak masih kurang bagus, karena masih terdapat jalan yang berlubang dan jalan yang belum diaspal, serta belum ada penerangan jalan dan petunjuk arah. Sementara itu, di objek wisata Pantai Pasir Jambak sudah ada listrik, namun tidak semua fasilitas yang ada sudah memiliki

penerangan. Objek wisata Pantai Pasir Jambak sudah memiliki sumber air bersih, dan air bersih tersebut cukup melimpah serta mengalir dengan baik.

Sistem telekomunikasi di objek wisata Pantai Pasir Jambak tidak ada telepon umum. Namun, untuk signal *handphone* sudah bagus. Selain itu, di objek wisata Pantai Pasir Jambak belum ada prasarana kesehatan baik puskesmas, poliklinik, maupun apotik. Keamanan di objek wisata Pantai Pasir Jambak belum aman hal ini terlihat dari belum adanya petugas keamanan yang berjaga di objek wisata sehingga situasi di objek wisata tidak terpantau dengan baik dan masih ada premanisme yang mengganggu kenyamanan pengunjung.

Di objek wisata **belum ada rumah makan atau restoran**, yang ada hanya warung jajanan yang menjual makanan dan minuman ringan, serta menjual kelapa muda. Selain itu, belum terdapat toko souvenir atau cinderamata, fasilitas gazebo sudah ada namun untuk fasilitas permainan belum ada.

### **5.3.3. Analisis Aspek Pemasaran**

Berbicara mengenai pemasaran Pantai Pasir Jambak tidak terlepas dari banyaknya pantai yang ada di Kota Padang yang menawarkan keindahan panorama serta atraksi wisata kepada para wisatawan baik domestik maupun mancanegara. Pantai yang ada di Kota Padang yaitu: Pantai Padang, Pantai Aie Manih, Pantai Pasir Jambak, Pantai Nirwana, Pantai Purus, Pantai Sako, Teluk Bayur, Pondok Caroline (terletak di Pantai Bungus), Pantai Pasir Putih, Pantai Bung Hatta, Pantai Baramah, Pantai Pasia Sabalah dan Pantai Pasie Kandang.

Pantai-pantai tersebut di atas sampai saat ini belum terdapat wahana permainan, seperti waterboom, sepeda pantai, sepakbola pantai, gunsoft field dan sightseeing melihat *jetblas* ketika pesawat terbang akan melakukan pendaratan di Bandara Internasional Minangkabau.

Adapun jenis wahana permainan di Kota Padang jumlahnya masih sangat terbatas sehingga jika Pantai Pasir Jambak melengkapi pantainya dengan berbagai wahana permainan yang ramah lingkungan masih mempunyai peluang sangat besar untuk menarik para wisatawan. Sampai saat ini wahana permainan di Kota Padang, antara lain:

1. Arau Mini Waterpark, Café and Resto, beralaman di Jl. Batang Arau No. 44-48 Pondok Kec. Padang Barat.
  - a. Untuk tiket masuk Rp. 15.000 per murid dan Setiap orang tua murid yang ingin menemani, hanya bayar Rp. 25.000,- / orang tua.
  - b. Untuk makan di resto, sekali pesan sekitar 55.000-65.000 (2 daging plus sayur)
  - c. Masakan China berkisar 50.000
2. Christine Hakim Idea Park, beralamat di Jl. Adinegoro No. 11 A. Kel. Padang Sarai Kec. Koto Tengah
  - a. Terdiri dari beberapa kolam yang diperuntukkan untuk anak dan dewasa, dilengkapi dengan wahana permainan seperti ember tumpah, slider dan juga istana air. Fasilitas lainntanya antara lain kamar bilas, kamar ganti, food court dan juga loker.
  - b. Tiket masuk Waterpark Christine Hakim Padang yaitu 40.000 untuk Senin hingga Jumat sedangkan akhir pekan Sabtu dan Minggu sebesar 50.000.
3. Kolam Renang Air Dingin Batu Gadang (ABG) di Kota Padang, beralamat di Lubuk Minturun Jalan Raya Batu Badang, Koto Tengah Kota Padang
  - a. Terdapat 3 buah kolam yang memiliki luas dan tingkat kedalaman yang bervariasi, mulai dari yang dangkal untuk anak-anak hingga kedalaman 130 dan 170 centimeter bagi dewasa. Menyediakan persewaan peralatan renang, café, mushola dan area parkir.
  - b. Harga tiket masuk Kolam Renang Air Dingin Batu Gadang (ABG) Padang adalah 15.000 rupiah untuk Hari Senin hingga Jumat sedangkan di akhir pekan Sabtu, Minggu dan hari libur nasional menjadi 20.000 rupiah.

Ketiga permainan di atas merupakan kolam renang dengan luas yang tidak terlalu besar dan terbatas permainannya. Adapun wahana permainan yang direncanakan di Pantai Pasir Jambak merupakan arena permainan air waterboom yang cukup besar dan berada dalam lingkungan pantai yang akan memberikan suasana yang pasti akan berbeda. Selain itu, wahana permainan dilengkapi permainan pantai lainnya, seperti sepeda pantai, sepakbola pantai, softgun field, motor track of road dan fasilitas lainnya.

#### 5.3.4. Analisis Aspek Manajemen dan Organisasi

Dalam menganalisis aspek manajemen dan organisasi pada wahana permainan di Pantai Pasair Jambak dapat menerapkan empat fungsi manajemen yaitu *planning* (perencanaan), *organizing* (pengorganisasian), *actuating* (pengarahan), dan *controlling* (pengawasan).

Untuk melaksanakan berbagai wahana permainan di Pantai Pasir Jambak diperlukan sejumlah tenaga kerja atau pegawai, diantaranya: Seorang Manajer, kepala bagian setiap wahana, beberapa staf (pemasaran, keuangan, administrasi, konsumsi, penjaga wahana olah raga rekreasi) dan *security* serta *cleaning service*.

Proses perencanaan, pengorganisasi, pengarahan, dan pengawasan yang memiliki tahapan dan keterkaitan satu sama lain untuk mencapai tujuan dari wahana permainan sebagai berikut:

- 1) Proses perencanaan yang dilakukan oleh pihak manajemen wahana permainan, apakah sudah berjalan sesuai dengan fungsi manajemen.
- 2) Pengorganisasi yang dilakukan oleh pihak manajemen, apakah sudah berjalan dengan melaksanakan dasar-dasar sebuah organisasi yang baik.
- 3) Proses pengarahan yang dilakukan manajemen dilakukan oleh seorang general manager. Setiap pengarahan dilakukan dalam rapat koordinasi dengan mengujulkan semua pegawai wahana dan rutin dilaksanakan setiap bulan
- 4) Pengawasan yang dilakukan oleh pihak manajemen agar berjalan sesuai dengan fungsinya.

#### 5.3.5. Analisis Aspek Lingkungan

Jika mendirikan suatu bidang usaha di satu tempat, maka ada yang akan ditimbulkan, antara lain:

- 1) Dampak Sosial Usaha

Para pakar lingkungan sangat mengawatirkan adanya suatu usaha yang didirikan akan merusak lingkungan termasuk tatanan kehidupan masyarakat akan mengalami perubahan dengan adanya usaha. Pelaku studi harus membuat prediksi sebelum usaha itu ada. Dampak sosial yang sering muncul adalah ketidakpuasan dari masyarakat di sekitar lokasi, baik mengenai kompetensi yang

mereka terima ataupun adanya kecemburuan kepada tenaga kerja asing yang datang.

Dampak lain adalah sifat masyarakat yang acuh terhadap proyek, jika jumlah mereka banyak maka akan sangat berbahaya bagi usaha di kemudian hari. Karena itulah dalam kelayakan penerimaan lokasi, sikap masyarakat ini perlu dipertimbangkan, apakah lebih banyak masyarakat yang mendukung atau yang tidak mendukung, barulah diputuskan pemilihan lokasi walaupun mungkin pertimbangan biaya operasi yang lebih tinggi dibandingkan lokasi lain.

## 2) Dampak Ekonomi Usaha

Guna mendapatkan gambaran yang jelas adalah penting bagi pelaku studi kelayakan untuk membuat kajian yang mendalam mengenai dampak ekonomi.

Dampak ekonomi tersebut dapat dirinci sebagai berikut :

- a. Besarnya tenaga kerja yang terserap oleh usaha yang akan didirikan.
- b. Apakah ada usaha lain yang muncul akibat usaha ini. Jika ada berapa banyak, dalam bentuk apa, apakah dapat menunjang usaha atau dapat bermitra, dan lain-lain.
- c. Besarnya penerimaan pemerintah dengan adanya usaha, baik yang berasal dari retribusi, pajak pertambahan nilai dan pajak penghasilan.
- d. Besarnya kontribusi usaha terhadap penambahan pendapatan masyarakat di sekitar lokasi usaha.
- e. Besarnya kerugian akibat dari peralihan fungsi lahan atau tanah ke lokasi usaha.

## 3) Dampak Fisik (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan/AMDAL)

Studi mengenai dampak fisik ini bertujuan untuk mengetahui ada tidaknya kemungkinan bahwa akibat dari pendirian dan proses produksi dari usaha baru itu akan menimbulkan pencemaran udara, pencemaran air, dan sebagainya di sekitar lokasi usaha. AMDAL diperlukan untuk melakukan suatu studi kelayakan dengan dua alasan pokok : Pertama, Karena UU dan Peraturan Pemerintah menghendaki demikian. Jawaban ini cukup efektif untuk memaksa para pemilik proyek yang kurang memperhatikan kualitas Lingkungan. Kedua, AMDAL harus dilakukan agar kualitas lingkungan tidak rusak dengan beroperasinya proyek-proyek industri.



### 5.3.6. Analisis Kebutuhan Investasi dan Modal Kerja Atraksi Wisata dan Kuliner Arena Wisata (Resto)

Selanjutnya proyeksi kebutuhan investasi dan modal kerja awal kelayakan pendirian atraksi wisata dan kuliner (resto), serta hasil perhitungan terhadap kriteria kelayakan usaha dan arus kas dan proyeksi laba rugi dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

**Tabel 5.19 Proyeksi Kebutuhan Investasi Atraksi Wisata dan Kuliner Arena Wisata (Resto)**

No.	Investasi	Nilai
1	Perizinan Lokasi (Pemda)	35,000,000
2	Biaya Perencanaan	1,437,433,500
3	Biaya Reklame	22,240,000
4	Pembangunan Konstruksi	28,748,670,000
5	Penyiapan Lahan	8,000,000,000
6	Kendaraan	1,230,000,000
7	Peralatan Lainnya	89,400,000
	<b>Investasi Tahunan</b>	<b>39,562,743,500</b>

Sumber: Hasil Analisis, 2019

**Tabel 5.20 Proyeksi Biaya Operasional Atraksi Wisata dan Kuliner Arena Wisata (Resto)**

No.	Biaya Operasional	Nilai
1	Tenaga Kerja	2,118,000,000
2	Perawatan Waterboom	42,000,000
3	Perawatan Track of Road	6,000,000
4	Perawatan Airsoft Gun Field	26,700,000
	<b>Sub Total</b>	<b>2,192,700,000</b>
5	Sepak Bola Pantai	
	a. Lapangan	28,743,750
	b. Bola	19,162,500
	<b>Sub Total</b>	<b>47,906,250</b>
6	Kendaraan	
	a. Mobil Dinas	9,000,000
	b. Pick Up	10,200,000
	c. Motor Offroad	36,000,000
	d. Motor Dinas	6,000,000
	e. Sepeda Pantai	9,000,000
	<b>Sub Total</b>	<b>70,200,000</b>

No.	Biaya Operasional	Nilai
7	Listrik	102,000,000
8	Telepon	30,000,000
9	Bongkar Muat	12,000,000
10	ATK	25,800,000
11	Biaya Lain-lain	27,000,000
	<b>Sub Total</b>	<b>2,507,606,250</b>

Sumber: Hasil Analisis, 2019

Berdasarkan Tabel di atas, menunjukkan total kebutuhan investasi awal agar usaha investasi pendirian (wahana bermain) dapat dijalankan adalah sebesar Rp. 39.562.743.500 atau sekitar 39,6 milyar rupiah. Namun untuk kebutuhan modal kerja awal Rp. 2.507.606.250,- atau sekitar 2,5 milyar rupiah. Dengan demikian total kebutuhan investasi dan modal kerja awal dalam bidang usaha ini adalah sebesar Rp. 42.070.349.750,- atau sekitar 42,1 milyar rupiah.

**Tabel 5.21 Kriteria Kelayakan Usaha Atraksi Wisata dan Kuliner Arena Wisata (Resto)**

NO.	Uraian	Hasil Perhitungan
1	Jumlah PV (13%) 1 s/d 13 Tahun	40,573,089,572
2	Jumlah PV (14 %) 1 s/d 13 Tahun	38,745,435,811
3	Selisih Jumlah PV 1 s/d 13 Tahun	1,827,653,761
4	Nilai Investasi	39,562,743,500
5	Net Present Value (13 %)	1,010,346,072
6	Net Present Value (14 %)	(817,307,689)
7	Internal Rate of Return (IRR)	13.55
8	Payback Period/PBP	7.24

Sumber: Hasil Analisis, 2019

Berdasarkan perhitungan *Net Present Value (NPV)* selama 13 tahun dengan tingkat pengembalian antara 13,55%, menunjukkan bernilai Rp. 1.010.346.072- (positif), maka usulan pendirian hotel dan wahana bermain di pasir jambak dinyatakan layak. Adapun perhitungan berdasarkan *Internal Rate of Return (IRR)* tersebut tingkat pengembalian hasil diperoleh sebesar 13,55%, yaitu lebih besar dibandingkan dengan suku bunga pinjaman perbankan berkisar 10,50%–11,56% sebagai dasar biaya modal dalam usaha, sehingga usaha hotel dan wahana bermain di pasir jambak ini bisa dinyatakan layak. Adapun berdasarkan perhitungan *Payback Period (PBP)*, maka tingkat pengembalian investasi ini akan memerlukan jangka waktu relatif lebih pendek dari usaha-usaha lainnya, yaitu sekitar 7,24 tahun atau 7 tahun 3 bulan. Oleh karena

itu usaha pendirian hotel dan wahana bermain ini memiliki kelayakan usaha untuk dijalankan. Namun usaha wahana bermain dan resto memiliki prospek yang baik, bila dapat beroperasi minimal selama jangka waktu 13 tahun dalam menjalankan usahanya. Dengan demikian berdasarkan beberapa kriteria kelayakan usaha berkaitan dengan NPV dan IRR, menunjukkan bidang usaha ini layak dilakukan dalam jangka pendek maupun jangka menengah.

#### **5.4. KAWASAN WILAYAH TERPADU (KWT) GUNUNG PADANG**

##### **5.4.1 Pemilihan Bidang Usaha Untuk KWT Gunung Padang (Pantai Aie Manis, Bukit Gadogado, Pantai Padang dan sekitarnya)**

Penggunaan lahan Bukit Gado-gado saat ini masih ada kuburan dan sebagian kecil permukiman masyarakat. Sebagian besar penggunaan lahan sekitar kawasan Bukit Gado-gado adalah sebagai hutan, wisata dan permukiman.

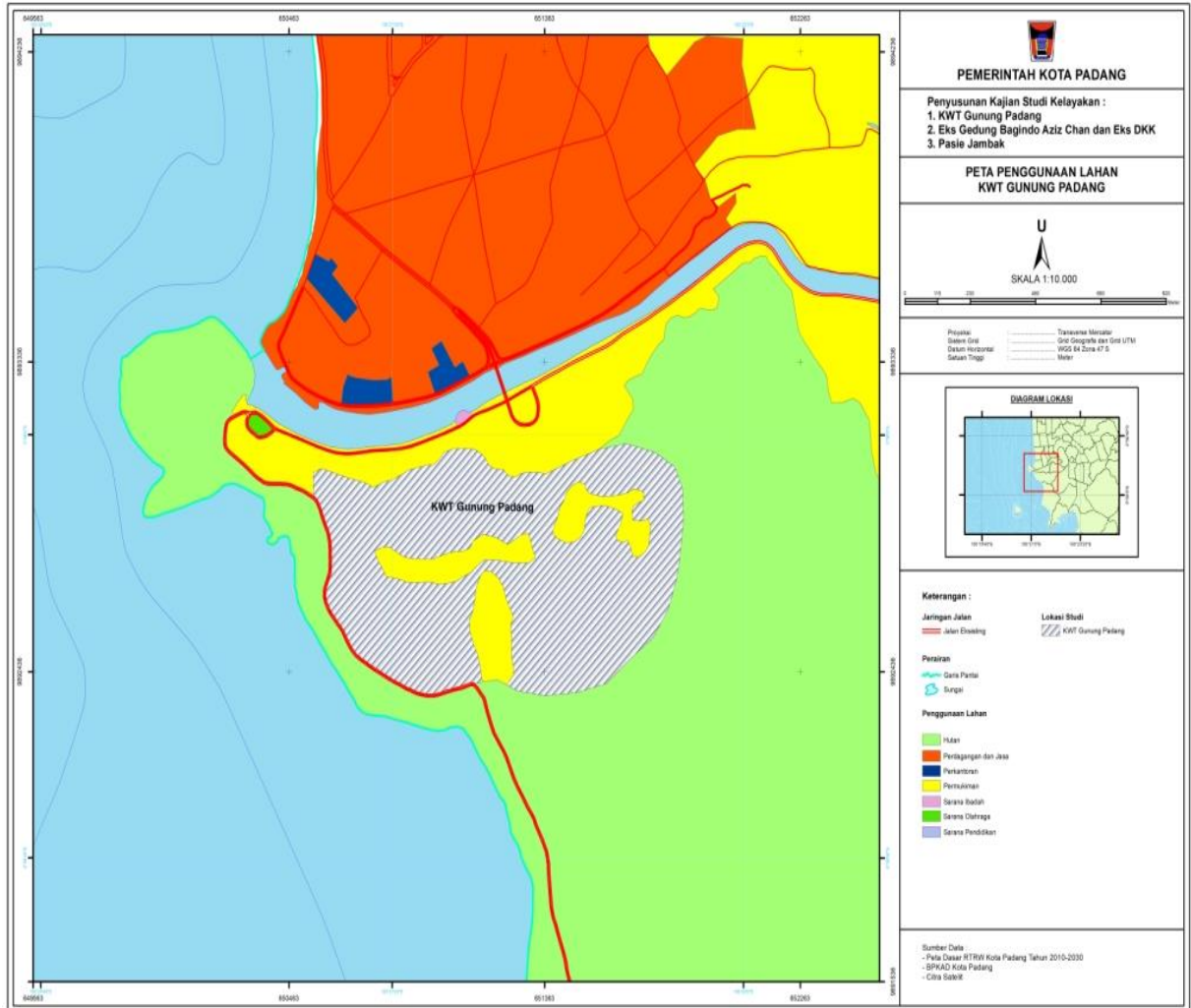
Peruntukan lahan pada lokasi Bukit Gado-gado pada RTRW Kota Padang sesuai dengan Perda Kota Padang nomor 3 tahun 2019 tentang perubahan atas Peraturan Daerah nomor 4 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang tahun 2010-2030 diperuntukan sebagai Kawasan Pariwisata.

Yang diperbolehkan dalam kawasan pariwisata: adalah kegiatan pariwisata; kegiatan hunian yang sejalan dengan pengembangan kegiatan pariwisata; penggunaan untuk perdagangan eceran penyewaan, dan jasa komersial (jasa perjalanan, jasa telekomunikasi dan informasi, jasa keuangan, jasa penginapan, jasa pelayanan bisnis); serta industri kecil makanan ringan, industri cinderamata.

Sedangkan untuk kegiatan yang dibatasi/dikendalikan di kawasan pariwisata adalah jasa hiburan (*entertainment*); penggunaan perdagangan, pasokan bahan bangunan; penggunaan yang menyediakan barang untuk menanam, memperbaiki, merawat, atau menambah nilai visual bangunan; dan industri kecil yang menghasilkan limbah dan memerlukan instalasi pengolahan limbah.

Adapun yang tidak diperbolehkan di kawasan pariwisata adalah: kegiatan yang menimbulkan dampak negatif dan menimbulkan polusi lingkungan (udara, air dan sebagainya) yang dapat mengganggu berlangsungnya kegiatan pariwisata; dan perdagangan yang menghasilkan limbah dan dapat mencemari lingkungan.

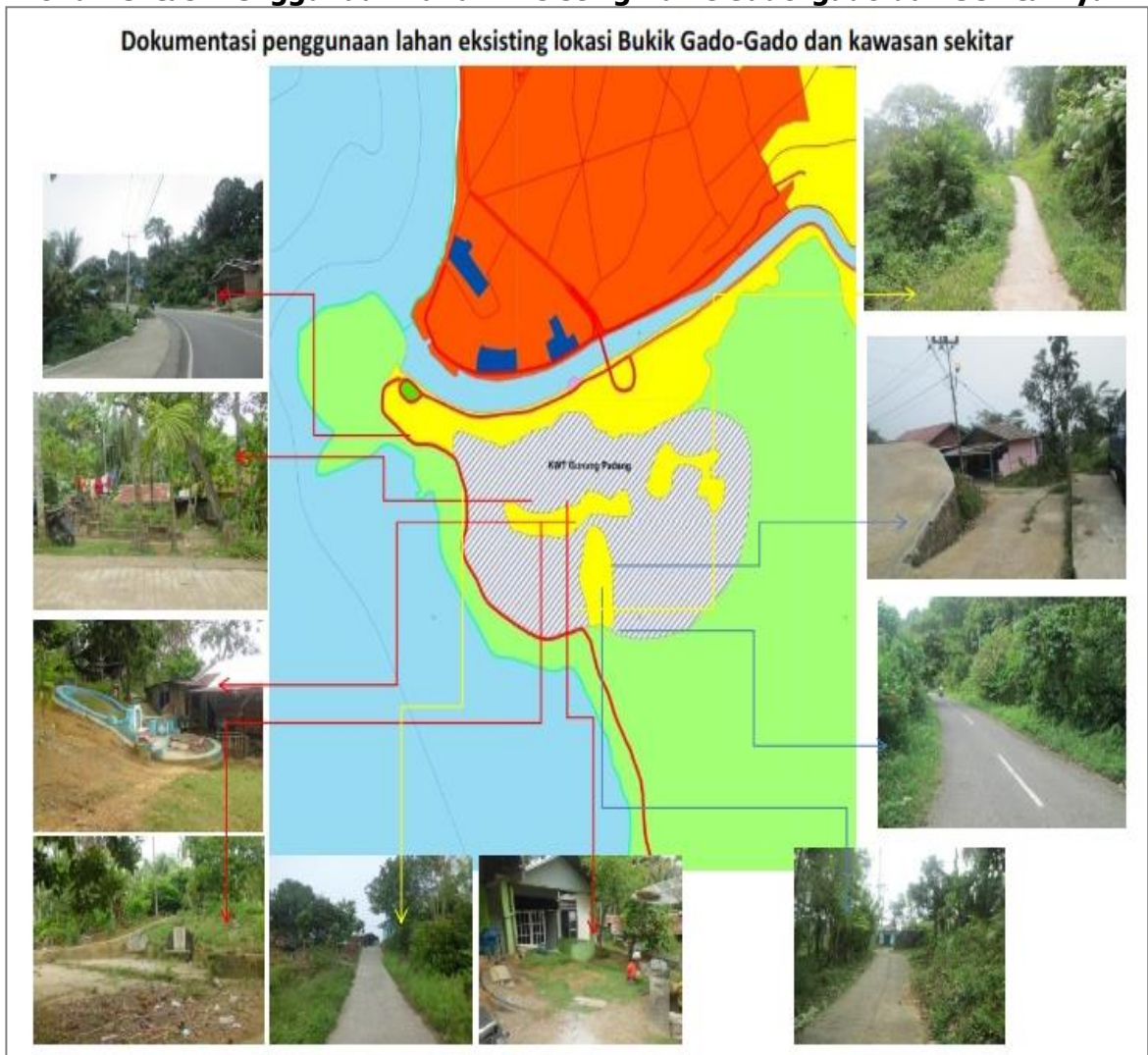
**Gambar 5.18.**  
**Peta Penggunaan Lahan Eksisting Kawasan Wilayah Terpadu  
Gunung Padang**



**Sumber : Survei Lapangan 2019**

Selain mengacu pada RTRW Kota Padang, penentuan bidang usaha investasi di Bukit Gado-gado dapat digunakan AHP. Analisis ini memberikan suatu keputusan yang dapat dipertanggungjawabkan karena menganalisis dengan jenjang-jenjang yang cukup panjang setelah kuesioner disebarakan kepada stakeholder yang cukup kompeten.

**Gambar 5.19.**  
**Dokumentasi Penggunaan Lahan Eksisting Bukit Gado-gado dan Sekitarnya**



**Sumber : Survei Lapangan 2019**

Pada tabel 5.17, menunjukkan 65% bobot kriteria untuk pemilihan bidang usaha atau investasi ditentukan melalui pertimbangan kriteria ketiga yaitu :

- 1) nilai tambah bidang usaha sebesar 19,61%;
- 2) kesesuaian dengan Tata Ruang sebesar 17,17%; dan
- 3) penyerapan tenaga kerja dan kesejahteraan sebesar 30,71% Sedangkan kriteria lainnya memiliki bobot kurang dari 35%, seperti:
- 4) jangkauan/akses pasar lokal, nasional dan regional sebesar 12,42%;
- 5) dukungan lembaga pemerintah bagi pengembangan bidang usaha sebesar 11,66% dan
- 6) kompetensi SDM daerah sebesar 8,42%.

**Tabel 5.22 Prioritas Kriteria Dalam Pemilihan Bidang Usaha atau Investasi untuk KWT Gunung Padang**

<b>NO.</b>	<b>Kriteria</b>	<b>Bobot (%)</b>
1	Nilai tambah bidang usaha	19.61
2	Kesesuaian dengan Tata Ruang	17.17
3	Penyerapan tenaga kerja dan kesejahteraan	30.71
4	Jangkauan/akses pasar Lokal, nasional dan regional	12.42
5	Dukungan lembaga pemerintah bagi pengembangan bidang usaha	11.66
6	Kompetensi SDM daerah	8.42

Sumber: Hasil Analisis, 2019

**Tabel 5.23 Prioritas Bidang Usaha atau Investasi Resto, Hotel dan Atraksi Pariwisata Untuk Lokasi KWT Gunung Padang**

<b>No.</b>	<b>Usaha</b>	<b>Bobot</b>	<b>%</b>
1	Cable Car	0,2468	24,68
2	Restoran & Café	0,2131	21,31
3	Camping Ground	0,1409	14,09
4	Glamping (Glamorous Camping)	0,1119	11,19
5	Hiking	0,1050	10,50
6	Jalan Stapak (Skyline)	0,0728	7,28
7	Tower	0,0679	6,79
8	Hotel/Villa	0,0417	4,17
	<b>Jumlah</b>	<b>1,0000</b>	<b>100,00</b>

Sumber: Hasil Analisis, 2019

Dari hasil pembobotan, prioritas bidang usaha atau investasi alternatif utama di lokasi Bukit Gado-gado adalah **Cable Car/Kereta Gantung** dengan bobot hampir 24,68%, diikuti resto dengan bobot sebesar 21,31% ataupun camping ground pariwisata 14,09% dalam pemanfaatan area Kawasan Wilayah Terpadu Gunung Padang.



**Gambar 5.20. Ilustrasi Kereta Gantung**



Pembangunan kereta gantung sebagai moda penghubung antar Objek Daya Tarik Wisata (ODTW) adalah salah satu opsi yang ditawarkan sebagai inovasi disektor pariwisata sekaligus solusi dalam konektivitas Kawasan Wilayah Terpadu Gunung Padang, yaitu antara Pantai Aie Manis, Bukit Gado-gado sampai eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK). Kereta gantung adalah sebuah kereta yang menggantung yang berjalan menggunakan kabel. Jalur kereta gantung umumnya berupa garis lurus dan hanya dapat berbelok pada sudut yang kecil di stasiun antara. Kereta gantung digunakan pada tempat-tempat wisata misalnya di daerah bersalju, daerah pegunungan seperti pegunungan Alpen, atau taman hiburan.

Dengan pembangunan kereta gantung di KWT Gunung Padang dan sekitarnya akan mendongkrak jumlah wisatawan yang datang ke Kota Padang tidak hanya masyarakat lokal, namun masyarakat Provinsi Sumatera Barat bahkan dari luar Provinsi (Pulau Sumatera) maupun internasional yang ingin menikmati keindahan Gunung Padang dan sekitarnya.

## **5.4.2 Analisis Aspek Teknis**

### **5.4.2.1 Lokasi Proyek**

Kawasan Wilayah Terpadu Gunung Padang yaitu di Bukit Gado-gado tepatnya lahan kuburan cina. Lokasi Bukit Gado-gado kawasan kuburan Cina berada pada koordinat 100°21'18,77"E - 0°58'11,71"S. Berdasarkan data dari BPKAD Kota Padang bahwa lahan di Lokasi di Bukit Gado-gado yaitu Kawasan Kuburan Cina status tanah masih Tanah Negara belum tercatat pada aset Pemerintah Kota Padang.

Bukit Gado-gado merupakan salah satu kelurahan yang masuk Kecamatan Padang Selatan. Hampir seluruh wilayahnya berada di atas bukit. Kelurahan ini berbatas langsung dengan Kelurahan Batang Arau.

Penggunaan lahan kawasan Bukit Gado-gado saat ini masih ada kuburan dan sebagian kecil permukiman masyarakat. Penggunaan lahan sekitar kawasan bukit Gado-gado sebagian besar sebagai hutan, wisata dan permukiman.

Peruntukan lahan pada lokasi kawasan Bukit Gado-gado pada RTRW Kota Padang sesuai dengan Perda Kota Padang nomor 3 tahun 2019 tentang perubahan



atas Peraturan Daerah nomor 4 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang tahun 2010-2030 bahwa diperuntukan sebagai kawasan pariwisata.

**Gambar 5.21. Jalan Setapak Bukit Gado-gado**



#### **5.4.2.2 Fasilitas-fasilitas**

Di Bukit Gado-gado sudah terdapat beberapa fasilitas meskipun masih terbatas. Fasilitas tersebut adalah akses jalan dan tangga-tangga yang bisa menjadi salah satu sarana olah raga dan banyak dimanfaatkan oleh beberapa komunitas seperti pencinta sepeda atau pejalan kaki. Selain rute jalan kaki terdapat juga warung atau lapak minuman dan makanan ringan.

Sampai saat ini belum terdapat rumah makan atau restoran untuk melengkapi fasilitas di Bukit Gado-gado, baru terbatas pada tempat lesehan untuk menikmati panorama laut di atas bukit, selain itu banyak para pedagang yang menawarkan berbagai jenis kuliner kepada para pengunjung.

#### **5.4.2.3 Infrastruktur Penunjang**

Adapun infrastruktur penunjang di Bukit Gado-gado sebagian sudah terdukung dari revitalisasi Kawasan Batang Arau. Sudah terdapat pedestrian yang representatif, jalan menuju ke permukaan serta tangga-tangga sebagai akses ke atas bukit.

Menuju ke tempat Bukit Gado-gado tidak terlalu sulit. Setelah melintasi jembatan Siti Nurbaya yang menjadi ikon Kota Padang. Untuk menuju puncak bukit dapat melalui jalan hotmix yang tidak terlalu tajam pendakiannya.

### 5.4.3 Analisis Aspek Pemasaran

Target pemasaran kereta gantung yang direncanakan dibangun di KWT Gunung Padang dan sekitarnya selain masyarakat Kota Padang, masyarakat Provinsi Sumatera Barat bahkan Pulau Sumatera. Bahkan segmentasi pasar kereta gantung ini untuk para wisatawan baik domestik lainnya maupun mancanegara.

Sampai saat ini di Provinsi Sumatera Barat bahkan di Pulau Sumatera belum tersedia kereta gantung untuk menunjang kegiatan pariwisatanya. Kondisi ini menjadikan sebuah peluang bagi Pemerintah Kota Padang untuk membangun kereta gantung sebagai penunjang peningkatan kunjungan wisatawan ke Kota Padang.

Berdasarkan literatur, ada 4 tempat naik kereta gantung di Indonesia, antara lain:

#### 1) Taman Mini Indonesia Indah (TMII)

TMII merupakan tempat wisata di Jakarta yang *family friendly*, selain menyediakan berbagai macam tempat wisata, TMII juga menyediakan wahana *sky lift* atau kereta gantung. Harga tiket per orang sebesar 40.000 rupiah untuk hari biasa dan 50.000 rupiah untuk hari libur dan tanggal merah lainnya. Sebelumnya untuk masuk area TMII, pengunjung dikenakan biaya 20.000 rupaiah per orang. Kereta gantung TMII beroperasi setiap hari. Hari Senin-Jumat, mulai dibuka pukul 9 pagi dan tutup pukul 4 sore, Sabtu-Minggu dan tanggal merah buka pukul setengah sebilan sampai 6 sore.

#### 2) Taman Impian Jaya Ancol

Kereta gantung di Ancol ini juga dikenal dengan sebutan Gondola. Kereta gantung di Ancol bisa melihat panorama berupa laut dari atas kereta gantung. Harga tiket per orang untuk hari kerja sebesar 50.000 rupiah, untuk akhir pekan sebesar 60.000 rupiah per orang. Sedangkan untuk musim libur lebaran dan liburan lainnya sebesar 65.000 rupiah per orang. Pada saat musim liburan pengunjung yang naik kereta gantung bisa mencapai 5.000 orang setiap harinya. Dan kereta gantung tetap menjadi pilihan bagi pengunjung yang datang ke Taman Impian Jaya Ancol. Sebelumnya untuk masuk Taman Impian Jaya Ancol dikenakan biaya sebesar 25.000 rupiah per orang baik untuk hari kerja maupun hari akhir pekan atau liburan.

3) Pulau Kumala, Kalimantan Timur

Dari atas ketinggian, kita bisa melihat pemandangan indah dari Sungai Mahakam. Harga tiket yang ditawarkan sekitar 20.000 rupiah per orang dengan waktu tempuh hanya sekitar lima menit. Untuk Loket masuk diminta membayar tiket seharga Rp. 7.000 untuk dewasa, dan Rp. 5.000 untuk anak-anak. Dari sejumlah wahana permainan, kereta gantung merupakan yang paling banyak dimintai oleh para pengunjung.

4) Pantai Timang, Yogyakarta

Merupakan kereta gantung tradisional yang ditarik secara manual namun yang berbeda dengan kereta gantung lainnya adalah membutuhkan adrenalin yang tinggi karena merupakan kereta gantung bisa dikatakan lebih ekstrim karena berada di atas laut tepatnya menyebrangi tebing dari Pantai Timang menuju Pulau Timang dengan panjang dengan jarak 100 meter. Harga tiket kereta gantung di Pantai Timang cukup mahal yaitu sebesar 150.000 rupiah per orang untuk berangkat dan pulang. Sebenarnya tiket masuk Pantai Timang tergolong murah, hanya 5.000 rupiah sudah termasuk untuk parkir motor.

Berdasarkan gambaran di atas, rencana pembangunan kereta gantung di Bukit Gado-gado, KWT Gunung Padang Kota Padang akan menunjang kegiatan pariwisata di Kota Padang. Dengan segmentasi pasar masyarakat Kota Padang, para wisatawan baik domestik (Provinsi Sumbar, Pulau Sumatera bahkan Indonseia) maupun wisatawan mancanegara cukup menarik untuk dikembangkan dengan asumsi keberadaan infrastruktur penunjang telah tersedia, jumlah kunjungan minimal 1.000 orang per hari dan harga tiket berkisar 70.000 – 100.000 rupiah per orang.

#### **5.4.4 Analisis Aspek Manajemen dan Organisasi**

Wahana Kereta Gantung yang direncanakan dibangun di Kawasan Wisata Terpadu (KWT) Gunung Padang. Karena berada di KWT, maka manajemen dan organisasi berada dalam pengelolaan KWT. Bisa juga merupakan kerjasama antara pihak investor dengan manajemen KWT atau manajemen dikelola sendiri oleh pihak investor. Untuk manajemen di Pengoperasian kereta gantung terdiri dari manajer

pelaksanaan, kepala staf/bagian kereta gantung, kepala staf restoran, dan kepala staf parkir. Kepala staf/bagian membawahi beberapa orang pegawai.

#### 5.4.5 Analisis Aspek Lingkungan

Dengan pembangunan kereta gantung di KWT Gunung Padang dan sekitarnya, jelas akan memberikan dampak yang signifikan terhadap masyarakat sekitarnya, seperti: penyerapan tenaga kerja, menciptakan bidang usaha baru, bahkan memberikan pengaruh yang cukup luas terhadap kegiatan pariwisata Kota Padang. Karena dengan adanya kereta gantung akan menarik banyak lagi wisatawan yang berkunjung ke Kota Padang untuk menikmati panorama KWT Gunung Padang. Hal ini akan menambah pendapatan ekonomi masyarakat sekitar khususnya dan Pemko Padang pada umumnya.

Selain memberikan dampak positif, dengan adanya kereta gantung akan memberikan dampak negatif, seperti kerusakan lingkungan dengan adanya pembangunan kereta gantung, kemacetan jalan terutama pada setiap stasiun. Maka dari itu, harus diantisipasi dampak-dampak negatif. sebelum pembangunan kereta gantung dan ketika setelah beroperasi.

#### 5.4.6 Analisis Kebutuhan Investasi, Modal Kerja dan Kelayakan Usaha Kereta Gantung

Selanjutnya proyeksi kebutuhan investasi dan modal kerja awal kelayakan pendirian kereta gantung, serta hasil perhitungan terhadap kriteria kelayakan usaha dan arus kas dan proyeksi laba rugi dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

**Tabel 5.24 Proyeksi Kebutuhan Investasi Kereta Gantung**

No.	Investasi	Nilai
1	Cable Car System	210,000,000,000
2	Civil Construction	35,000,000,000
3	Penyediaan Tanah	25,000,000
4	Stations	5,000,000,000
5	Poles	1,500,000,000
6	Planing, Design, Engineering, Supervision	2,590,000,000
7	Permits and Licences	2,590,000,000
8	Other	1,590,000,000

No.	Investasi	Nilai
	<b>Total Investasi</b>	<b>258,295,000,000</b>

Sumber: Hasil Analisis, 2019

**Tabel 5.25 Proyeksi Biaya Operasional Kereta Gantung**

No.	Biaya Operasional	Nilai
1	Tenaga Kerja	918,000,000
2	Perawatan Kereta Gantung	30,000,000
3	Air	24,000,000
4	Listrik	120,000,000
5	Telepon	24,000,000
6	ATK	13,800,000
7	Biaya Lain-lain	15,000,000
	<b>Total</b>	<b>1,144,800,000</b>

Sumber: Hasil Analisis, 2019

Berdasarkan Tabel di atas, menunjukkan total kebutuhan investasi awal agar usaha investasi pendirian kereta gantung dapat dijalankan adalah sebesar Rp. 258.295.000.000,- atau sekitar 258,3 milyar rupiah. Namun untuk kebutuhan modal kerja Rp. 1.144.800.000,- atau sekitar 1,1 Milyar rupiah. Dengan demikian total kebutuhan investasi dan modal kerja awal dalam bidang usaha ini adalah sebesar Rp. 259.439.800.000 - atau sekitar 259,4 milyar rupiah.

Beberapa kriteria atau metode yang dapat digunakan dalam menilai kelayakan usaha kereta gantung diantaranya adalah: *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, dan *Payback Period (PBP)* adalah sebagai berikut :

**Tabel 5.26 Kriteria Kelayakan Usaha Kereta Gantung**

No.	Uraian	Hasil Perhitungan
1	Jumlah PV (13 %) 1 s/d 37 Tahun	258,329,024,125
2	Jumlah PV (14 %) 1 s/d 37 Tahun	238,866,331,805
3	Selisih Jumlah PV 1 s/d 307Tahun	19,462,692,320
4	Nilai Investasi	258,295,000,000
5	Net Present Value (13 %)	34,024,125
6	Net Present Value (14 %)	(19,428,668,195)
7	Internal Rate of Return (IRR)	13.00
8	Payback Period/PBP	8.40

Sumber: Hasil Analisis, 2019

Berdasarkan perhitungan *Net Present Value (NPV)* selama 37 tahun dengan tingkat pengembalian antara 13,00%, menunjukkan bernilai Rp. 34,024,125,- (positif), maka usulan pendirian kereta gantung di Bukit Gado-gado dinyatakan layak. Adapun perhitungan berdasarkan *Internal Rate of Return (IRR)* tersebut tingkat pengembalian hasil diperoleh sebesar 13,00%, yaitu lebih besar dibandingkan dengan suku bunga pinjaman perbankan berkisar 10,50%–11,56% sebagai dasar biaya modal dalam usaha, sehingga usaha resto di pasir jamak ini bisa dinyatakan layak. Adapun berdasarkan perhitungan *Payback Period (PBP)*, maka tingkat pengembalian investasi ini akan memerlukan jangka waktu relatif lebih pendek dari usaha-usaha lainnya, yaitu sekitar 8,40 tahun atau 8 tahun 5 bulan. Oleh karena itu usaha pendirian kereta gantung ini memiliki kelayakan usaha untuk dijalankan. Namun usaha kereta gantung ini memiliki prospek yang baik, bila dapat beroperasi minimal selama jangka waktu 30 tahun dalam menjalankan usahanya. Dengan demikian berdasarkan beberapa kriteria kelayakan usaha berkaitan dengan NPV dan IRR, menunjukkan bidang usaha ini layak dilakukan dalam jangka menengah maupun jangka panjang

## **5.5. KERJASAMA INVESTASI**

Kegiatan investasi memberikan berbagai manfaat dan dampak positif bagi perkembangan ekonomi Kota Padang. Kondisi perekonomian Kota Padang yang makin membaik meningkatkan minat investasi yang masuk baik berupa Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) dan Penanaman Modal Asing (PMA).

Kota Padang merupakan daerah yang memiliki potensi pariwisata beragam salah contoh destinasi Kawasan Wilayah Terpadu (KWT), yang terdiri dari Pantai Padang, Gunung Padang dan Pantai Air Manis; dan Pantai Pasir Jambak. Kota Padang memiliki potensi pariwisata yang tersebar di beberapa wilayah. Dimana pengembangan pariwisata belum merata begitu pula dengan sarana dan prasarannya.

Dalam kajian ini terdapat empat (4) lokasi yang akan dibangun bagi pengembangan pariwisata, yakni: di lokasi eks Gedung Bagindo Aziz Chan, eks Kantor Dinas Kesehatan Kota, Kawasan Wilayah Terpadu (KWT) Gunung Padang, dan Pantai Pasir Jambak. Berdasarkan sistem pengembangan pariwisata di empat lokasi tersebut melibatkan lintas sektoral, tidak hanya dari pihak pemerintah melainkan melibatkan

sektor swasta dan masyarakat. Hal inilah yang kemudian perlu ditinjau mengenai pola kemitraan pengembangan kepariwisataan. Pelibatan pihak swasta dalam pola kemitraan dengan dengan *Public Private Partnership* (PPP). PPP merupakan pengaturan antara pemerintah dan sektor swasta untuk menyediakan berbagai jenis pelayanan publik. PPP bercirikan adanya pembagian investasi, risiko, pertanggungjawaban, dan penghargaan antara pemerintah dengan sektor swasta yang menjadi mitranya. Di Indonesia PPP dikenal sebagai Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU), KPBU didefinisikan sebagai kerjasama antara Pemerintah dan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur bertujuan untuk kepentingan umum dengan mengacu pada spesifikasi yang telah ditetapkan sebelumnya oleh Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah/BUMN/BUMD, yang sebagian atau seluruhnya menggunakan sumber daya Badan Usaha dengan memperhatikan pembagian risiko diantara para pihak .

Tingginya resiko dan tidak layaknya proyek secara finansial menjadi hambatan utama dalam KPBU, untuk itu Pemerintah memberikan fasilitas-fasiitas dalam KPBU berupa Dukungan Pemerintah, Jaminan Pemerintah, pembayaran atas layanan, dan Insentif Perpajakan. Dikarenakan banyak proyek KPBU tidak layak secara finansial namun layak secara ekonomi, oleh karena itu Pemerintah dapat memberikan dukungan berupa Viability Gap Fund (VGF). VGF adalah dana yang diberikan Pemerintah pada proyek KPBU guna meningkatkan kelayakan finansial sebuah proyek yang biasanya digunakan dalam pembangunan. Dukungan berupa VGF dapat menurunkan biaya konstruksi sebuah proyek infrastruktur sehingga tingkat pengembalian investasi semakin tinggi.

Dalam Adisasmita (2010) terkait bentuk-bentuk dalam kemitraan adalah sebagai berikut:

1. Bangun Operasi Serahkan (*Build, Operate, Transfer* atau BOT)

Pada bentuk kontrak kerjasama ini, pihak swasta melaksanakan proses kegiatan konstruksi termasuk proses pengoperasian dan pemeliharaan proyek. Proyek dioperasikan oleh pihak swasta selama jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian kontrak yang telah disepakati, setelah jangka waktu yang telah disepakati berakhir pihak swasta proyek harus menyerahkan seluruh fasilitas aset proyek kepada Pemerintah Daerah (BUMD) bersangkutan.

2. Bangun dan Serahkan (*Build and Transfer*)

Pada bentuk kontrak ini, pihak swasta melaksanakan konstruksi dan pembiayaan suatu proyek dalam suatu jangka waktu tertentu, yang disepakati dalam kontrak perjanjian, setelah konstruksi proyek selesai pihak swasta menyerahkan proyek kepada Pemerintah Kota yang ditetapkan dalam kontrak perjanjian. Bagi Pemerintah Kota, diwajibkan membayar pihak penyelenggara sebesar nilai investasi yang dikeluarkan untuk proyek ditambah nilai pengembalian yang wajar bagi investasi yang dilakukan.

3. Bangun Miliki Operasikan (*Build, Own, Operate*)

Pada bentuk kontrak ini swasta diberi kewenangan untuk membangun, mengoperasikan, dan memelihara fasilitas infrastruktur proyek sebagai imbalannya pihak penyelenggara diberikan kewenangan untuk mendapatkan biaya pengembalian investasi, serta biaya operasional dan pemeliharaan dengan cara menarik biaya dari pemakai jasa fasilitas infrastruktur tersebut.

4. Bangun Milik Sewakan (*Build, Own, Lease*)

Pihak swasta melaksanakan pembangunan di atas tanah Pemerintah Kota, pihak swasta langsung memberikan proyek tersebut secara hibah kepada Pemerintah Kota. Kemudian pihak swasta memperoleh hak opsi untuk menyewakan bangunan komersial tersebut.

5. *Management Contract*

Dalam bentuk kemitraan ini pemerintah mengalihkan seluruh kegiatan operasional dan pemeliharaan suatu kegiatan bidang tertentu kepada pihak swasta.

6. *Service Contract*

Dalam bentuk kemitraan ini, pemerintah menyerahkan suatu kegiatan pelayanan jasa tertentu kepada pihak swasta sedangkan pihak swasta harus memberikan jasa-jasa tertentu kepada pemerintah.

7. Bagi Hasil (*Profit Sharing Arrangement*)

Bentuk kemitraan ini hampir sama dengan bentuk *Management Contract*, hanya saja, pada bentuk bagi hasil ini selain memperoleh pendapatan dari jasa yang



diberikan, pihak swasta juga berhak untuk menerima bagian tertentu dari keuntungan hasil yang diperoleh.

8. *Leasing*

Dalam bentuk ini, pemerintah menyewakan fasilitas-fasilitas tertentu kepada pihak swasta. Berbeda dengan *Management Contract*, perjanjian jenis ini pihak swasta wajib memikul resiko komersial dari kegiatan yang dijalankannya.

9. Konsensi (*Concession*)

Dalam bentuk ini, pemerintah memberikan ijin kepada swasta untuk melakukan suatu kegiatan eksploitasi tertentu dengan menanggung resiko komersial yang mungkin muncul, sedangkan pihak swasta dibebani kewajiban untuk membayar retribusi kepada pihak pemerintah.

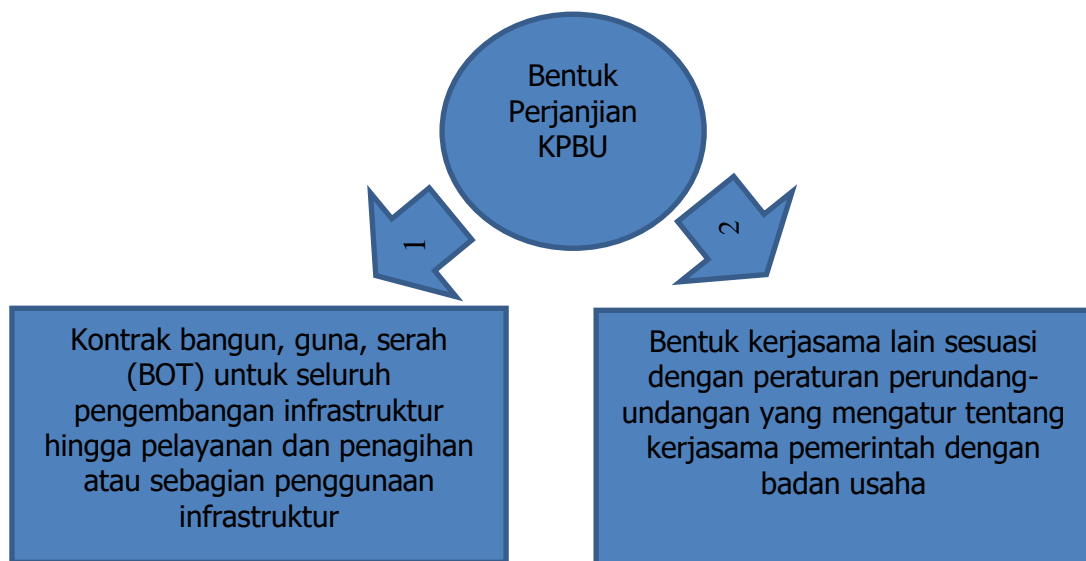
Tahapan Kerja Sama dalam Perpres 38 Tahun 2015 terdiri atas 3 (tiga) tahapan dan beberapa kegiatan. Tahapan-tahapan sebagaimana dimaksud terdiri atas: 1) Perencanaan KPBU, 2) Penyiapan KPBU, dan 3) Transaksi KPBU. Adapun kegiatan-kegiatan pada Tahapan Kerja Sama, seperti diuraikan pada tabel berikut ini.

**Tabel 5.27**  
**Tahapan Kerja Sama pada Perpres 38 Tahun 2015**

TAHAPAN	KEGIATAN
PERENCANAAN KPBU	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Identifikasi dan penetapan KPBU (kesesuaian dengan RPJMN/RPJMD dan rencana strategis sektor infrastruktur; kesesuaian dengan RTRW; keterkaitan antar sektor infrastruktur dan antar wilayah; analisa biaya manfaat dan sosial; dan analisa nilai manfaat uang (<i>Value for Money</i>))</li> <li>2. Penganggaran KPBU</li> <li>3. Pengkategorian KPBU</li> <li>4. Studi pendahuluan (a. rencana bentuk KPBU; b. rencana skema pembiayaan proyek dan sumber dananya; dan c. rencana penawaran kerjasama yang mencakup jadwal, proses, dan cara penilaian)</li> <li>5. Konsultasi public</li> <li>6. Menetapkan daftar usulan rencana KPBU</li> <li>7. Penyusunan daftar rencana KPBU</li> <li>8. Penetapan daftar rencana KPBU</li> </ol>

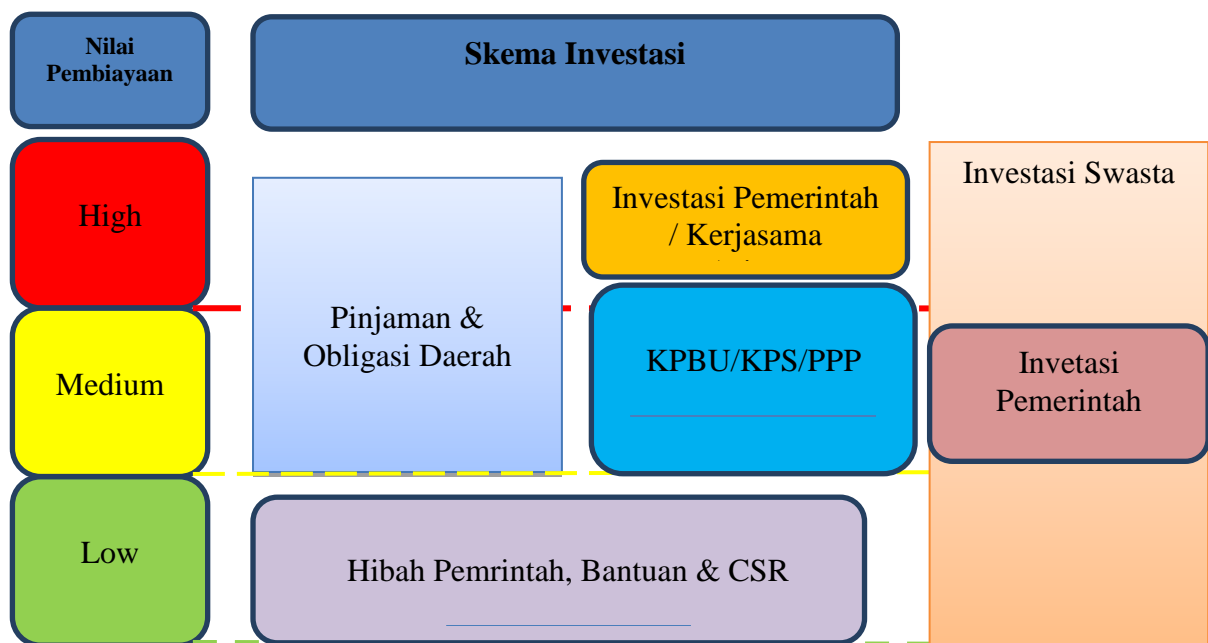
TAHAPAN	KEGIATAN
	<ol style="list-style-type: none"> <li>9. Mengumumkan dan menyebarluaskan Daftar rencana KPBU kepada masyarakat</li> <li>10. menganggarkan dana perencanaan, penyiapan, transaksi, dan manajemen KPBU</li> </ol>
PENYIAPAN KPBU	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Seleksi dalam rangka penyiapan KPBU</li> <li>2. Biaya penyiapan KPBU (a. biaya penyiapan prastudi kelayakan; b. biaya transaksi; c. imbalan terhadap Badan Usaha dan lembaga/institusi/organisasi internasional pelaksana penyiapan yang dibayarkan berdasarkan keberhasilan transaksi KPBU (<i>success fee</i>); dan d. biaya lain yang sah).</li> <li>3. Prastudi kelayakan (menghasilkan: a. sumber pembiayaan KPBU; b. identifikasi kerangka kontraktual, pengaturan, dan kelembagaan; c. rancangan KPBU dari aspek teknis; d. usulan Dukungan Pemerintah dan Jaminan Pemerintah yang diperlukan; e. identifikasi risiko dan rekomendasi mitigasi, serta pengalokasian risiko tersebut; dan f. bentuk pengembalian investasi Badan Usaha Pelaksana).</li> <li>4. Menyusun dokumen: a. dokumen studi lingkungan; dan b. dokumen perencanaan pengadaan tanah.</li> <li>5. Menyusun Rencana Dukungan Pemerintah dan Jaminan Pemerintah;</li> <li>6. Menyusun penetapan tata cara pengembalian investasi Badan Usaha Pelaksana; dan</li> <li>7. Menyusun pengadaan tanah untuk KPBU</li> <li>8. Menyiapkan perjanjian KPBU</li> </ol>
TRANSAKSI KPBU	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;</li> <li>2. Penandatanganan perjanjian KPBU; dan</li> <li>3. Pemenuhan pembiayaan Penyediaan Infrastruktur oleh Badan Usaha Pelaksana</li> </ol>

**Gambar 5.22. Penggunaan Skema KPBU**



Berdasarkan pemahaman KPBU diatas maka pembiayaan investasi pembangunan dan pengembangan di empat lokasi (eks Gedung Bagindo Aziz Cahan, eks Kantor DKK, KWT Gunung Padang dan Pantai Pasir Jambak) adalah sebagai berikut:

**Gambar 5.23. Pola Pembiayaan Investasi Empat Lokasi Kota Padang**



Berdasarkan pola pembiayaan investasi diatas bahwa pembangunan dan pengembangan proyek pada eks Gedung Bagindo Aziz Cahan, eks Kantor DKK, KWT Gunung Padang dan Pantai Pasir Jambak yang membutuhkan dana yang besar dapat dilakukan dengan cara, Pinjaman Perbankan, Kerjasama Asing, Obligasi Daerah dan KPBU. Untuk tingkat kebutuhan pembiayaan dana sedang dapa dilakukan dengan cara KPBU, Investasi Pemerintah, Investasi Swasta Obligasi Daerah, Pinjaman Perbankan, sedangkan untuk pembangunan dan pengembangan tingkat low, dapat menggunakan bentuk CSR, Hibah dana APBN/D dan Investasi Swasta

## 5.6. ANALISIS RESIKO

Berikut gambaran hasil analisis risiko investasi bidang usaha Hotel di Kota Padang dengan sumber, jenis dan antisipasi risikonya.

**Tabel 5.28**  
**Sumber, Jenis dan Antisipasi/Pencegahan Risiko**  
**Pembangunan Hotel di Eks Bagindo Aziz Chan**

Sumber Risiko	Jenis Risiko	Antisipasi/Pencegahan
<b>1. Aspek Teknis</b>		
Risiko Pemilihan Lokasi	1. Rawan Bencana Gempa	Menerapkan teknologi infrastruktur tahan gempa dan mentaati peraturan yang dari dinas terkait
	2. Risiko banjir	Merancang desain drainase yang baik dan terpadu
	3. Masalah izin investasi	Melengkapi persyaratan-persyaratan perizinan, disertai kajian AMDAL
Perencanaan dan Desain	1. Tata letak bangunan (layout)	Menyesuaikan dengan desain dan spesifikasi yang akan ada
	2. Penyesuaian desain dan spesifikasi dengan lokasi yang ada	Melaksanakan survei eksisting lapangan dan menyesuaikan dengan rencana yang akan dibuat

Sumber Risiko	Jenis Risiko	Antisipasi/Pencegahan
	3. Kesalahan memilih tim design	Diadakan sayembara pemilihan desain hotel
Konstruksi dan Operasional	1. Kesalahan pemilihan teknologi	Memilih kontraktor yang telah kompatibel baik pengalaman maupun, SDM maupun permodalannya
	2. Kurangnya kompetensi dari konsultan dan kontraktor	Memilih konsultan dan kontraktor yang telah kompatibel baik pengalaman maupun, SDM maupun permodalannya
<b>2. Aspek Kebijakan dan Legalitas</b>		
Risiko Kebijakan dan Legalits	1. Adanya perubahan kebijakan Daerah terkait keberadaan banyaknya hotel	Memahami dan mematuhi kebijakan Pemerintah Daerah
	2. Adanya perubahan legalitas terkait dengan syarat-syarat bangunan	Memahami dan mematuhi kebijakan Pemerintah Daerah
	3. Terjadinya perubahan regulasi /perubahan pemerintahan /perubahan hukum/perubahan persyaratan untuk perijinan dan persetujuan, serta lamanya waktu pengurusan perijinan	Memahami dan mematuhi kebijakan Pemerintah Daerah serta melakukan negosiasi dengan dinas terkait
<b>3. Aspek Pasar dan Pemasaran</b>		
Risiko Pasar dan Pemasaran	1. Promosi yang kurang optimal	Meningkatkan promosi melalui media sosial atau aplikasi-aplikasi yang banyak digunakan masyarakat
	2. Fasilitas penunjang pemasaran yang kurang optimal	Maintenance/pemeliharaan billboard dan alat promosi lainnya
	3. Ketidakpastian pasar	Mampu mengestimasi kebutuhan dan perilaku konsumen
	4. Kurang cermat dalam analisis Pasar	Melakukan kerjasama dengan pihak pemerintah daerah, asosiasi dan pihak lainnya
	5. Target tingkat penjualan tidak terpenuhi	Melakukan koordinasi dengan SKPD-SKPD di tingkat kota, provinsi maupun nasional

Sumber Risiko	Jenis Risiko	Antisipasi/Pencegahan
		berkaitan dengan permasalahan pemasaran
	6. Banyaknya hotel di Kota Padang	Mampu memperhitungkan dengan cermat peak sesion
<b>4. Aspek Manajemen dan Organisasi</b>		
Risiko Manajemen dan Organisasi	1. Adanya perubahan tata kelola organisasi/struktur organisasi	Mematuhi penerapan prinsip-prinsip tata kelola hotel yang efektif
	2. Kurangnya profesionalisme pengelola hotel	Meningkatkan kemampuan pengelolaan melalui pelatihan manajemen hotel
	3. Belum terciptanya budaya organisasi di lingkungan perusahaan	Menerapkan manajemen yang terbuka dan adil
	4. Ketidakjelasan pembagian kerja dan tanggungjawab ( <i>Job Description</i> ) usaha hotel	Membuat pembagian kerja dan tanggungjawab ( <i>Job Description</i> ) pada usaha hotel
Risiko kondisi usaha	1. Risiko ketidakpastian usaha	Membuat cadangan laba usaha (menahan sebagian laba usaha)
Risiko pengelolaan	1. Korupsi dalam pengelolaan hotel	Perlu adanya audit internal dan eksternal secara berkelanjutan
Risiko kebangkrutan usaha	1. Kegagalan pengelola usaha	Merekrut pengelola sesuai dengan profesionalismenya (pendidikan, pengalaman, dan keterampilan)
<b>5. Aspek Sumber Daya Manusia</b>		
Risiko Profesionalisme Karyawan	1. Kurang profesionalismenya SDM	Melakukan perekrutan karyawan yang memiliki pendidikan dan/atau keterampilan dan/atau pengalaman yang memadai
	2. Produktivitas yang rendah	Membuat peraturan kerja yang jelas dan tegas
	3. Kenaikan biaya tenaga kerja, harga material dan harga/sewa peralatan yang tidak terprediksi yang mengakibatkan biaya proyek	Mengacu kepada aturan UMR Kota

Sumber Risiko	Jenis Risiko	Antisipasi/Pencegahan
	4. Terganggunya ketersediaan, mobilitas, produktivitas, dan kualitas tenaga kerja (termasuk mogok kerja/sakit)	Dibuat suatu habit perusahaan yang baik dan menunjang kemajuan perusahaan
Risiko Etika Pekerja	1. Kondisi lingkungan kerja yang kurang kondusif	Menerapkan etika kerja
	2. Terjadi <i>turn over</i> tenaga kerja	Menerapkan upah/gaji yang sesuai dan memadai
Risiko Kriminal	1. perselisihan antar pegawai	Adanya perjanjian kerja dan etika pegawai
	2. Adanya ketidakharmonisan hubungan antara manajemen dan pegawai	Membangun komunikasi yang baik dan saling menghargai antara manajemen dan pegawai
<b>6. Aspek Lingkungan</b>		
Risiko Lingkungan	1. Lingkungan yang kurang nyaman	Penerapan usaha hotel dengan menjaga kebersihan lingkungan
	2. Pencemaran lingkungan (polusi udara, air)	Membuat saluran pembuangan udara dan air kotor sesuai ketentuan Amdal
	3. Risiko kebakaran	Memberi tanda-tanda yang menyebabkan terjadinya kebakaran serta menyediakan alat pemadam
	4. Kesehatan pekerja	Adanya jaminan kesehatan pekerja
Risiko kehilangan	1. Risiko kehilangan peralatan dan perlengkapan	Melakukan pengecekan setiap hari secara teratur
Risiko Keselamatan	1. Kecelakaan pekerja	Melakukan identifikasi bahaya, penilaian bahaya yang diakibatkan cara kerja menyusun SOP usaha hotel
<b>7. Aspek Sosial Ekonomi</b>		
Risiko penggunaan karyawan	1. Perekrutan karyawan dari luar daerah	Mengutamakan karyawan lokal yang memiliki kapasitas dan kapabilitas yang diperlukan
	2. Status karyawan kontrak atau tetap	Kerjasama penyedia jasa tenaga kerja ke perusahaan penyedia tenaga kerja atau melakukan rekrutmen karyawan yang memenuhi standar
<b>8. Aspek Keuangan</b>		

Sumber Risiko	Jenis Risiko	Antisipasi/Pencegahan
Risiko tingkat bunga	1. Perubahan tingkat bunga	Meminimalkan pinjaman dari pihak ketiga untuk modal pembangunan hotel
Risiko harga	1. Naiknya harga pembelian barang	Melakukan survei harga barang dari berbagai supplier atau mengganti supplier
Risiko kecukupan modal	1. Risiko ketidakcukupan modal	1) Menentukan skala prioritas bidang usaha; 2) Mencari modal pihak ketiga.
Risiko biaya operasional	1. Risiko meningkatnya biaya operasional	1) Melakukan efisiensi biaya operasional; dan/atau 2) Mencari supply barang yang harganya relatif lebih murah

Sumber: Hasil Analisis, 2019

**Tabel 5.29**  
**Sumber, Jenis dan Antisipasi/Pencegahan Risiko**  
**Pembangunan Hotel dan Penyewaan Sarana Parkir**  
**di Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK) Padang**

Sumber Risiko	Jenis Risiko	Antisipasi/Pencegahan
<b>1. Aspek Teknis</b>		
Risiko Pemilihan Lokasi	1. Rawan Bencana Gempa	Menerapkan teknologi infrastruktur tahan gempa dan mentaati peraturan yang dari dinas terkait
	2. Risiko banjir	Merancang desain drainase yang baik dan terpadu
	3. Risiko Tsunami	Merancang jalur evakuasi jika terjadi tsunami
	4. Masalah izin investasi	Melengkapi persyaratan-persyaratan perizinan, disertai kajian AMDAL
Perencanaan dan Desain	1. Tata letak bangunan ( <i>layout</i> )	Menyesuaikan dengan desain dan spesifikasi yang akan ada
	2. Penyesuaian desain dan spesifikasi dengan lokasi yang ada	Melaksanakan survei eksisting lapangan dan menyesuaikan dengan rencana yang akan dibuat
	3. Terjadinya Tsunami	Merancang desain konstruksi lebih tinggi dari jalan utama



Sumber Risiko	Jenis Risiko	Antisipasi/Pencegahan
	4. Kesalahan memilih tim design	Diadakan sayembara pemilihan desain hotel
Konstruksi dan Operasional	1. Kesalahan pemilihan teknologi	Memilih kontraktor yang telah kompatibel baik pengalaman maupun, SDM maupun permodalannya
	2. Kurangnya kompetensi dari konsultan dan kontraktor	Memilih konsultan dan kontraktor yang telah kompatibel baik pengalaman maupun, SDM maupun permodalannya
	3. Kesalahan perangkat parkir	Memilih perangkat parkir yang baik
<b>2. Aspek Kebijakan dan Legalitas</b>		
Risiko Kebijakan dan Legalits	1. Adanya perubahan kebijakan Daerah terkait keberadaan banyaknya hotel	Memahami dan mematuhi kebijakan Pemerintah Daerah
	2. Adanya perubahan legalitas terkait dengan syarat-syarat bangunan	Memahami dan mematuhi kebijakan Pemerintah Daerah
	3. Terjadinya perubahan regulasi /perubahan pemerintahan /perubahan hukum/perubahan persyaratan untuk perijinan dan persetujuan, serta lamanya waktu pengurusan perijinan	Memahami dan mematuhi kebijakan Pemerintah Daerah serta melakukan negosiasi dengan dinas terkait
<b>3. Aspek Pasar dan Pemasaran</b>		
Risiko Pasar dan Pemasaran	1. Promosi yang kurang optimal	Meningkatkan promosi melalui media sosial atau aplikasi-aplikasi yang banyak digunakan masyarakat
	2. Fasilitas penunjang pemasaran yang kurang optimal	Maintenance/pemeliharaan billboard dan alat promosi lainnya
	3. Ketidakpastian pasar	Mampu mengestimasi kebutuhan dan perilaku konsumen
	4. Kurang cermat dalam analisis Pasar	Melakukan kerjasama dengan pihak pemerintah daerah, asosiasi dan pihak lainnya

Sumber Risiko	Jenis Risiko	Antisipasi/Pencegahan
	5. Target tingkat penjualan tidak terpenuhi	Melakukan koordinasi dengan SKPD-SKPD di tingkat kota, provinsi maupun nasional berkaitan dengan permasalahan pemasaran
	6. Banyaknya hotel di Kota Padang	Mampu memperhitungkan dengan cermat <i>peak sesion</i>
<b>4. Aspek Manajemen dan Organisasi</b>		
Risiko Manajemen dan Organisasi	1. Adanya perubahan tata kelola organisasi/struktur organisasi	Mematuhi penerapan prinsip-prinsip tata kelola hotel yang efektif
	2. Kurangnya profesionalisme pengelola hotel	Meningkatkan kemampuan pengelolaan melalui pelatihan manajemen hotel
	3. Belum terciptanya budaya organisasi di lingkungan perusahaan	Menerapkan manajemen yang terbuka dan adil
	4. Ketidakjelasan pembagian kerja dan tanggungjawab ( <i>Job Description</i> ) usaha hotel	Membuat pembagian kerja dan tanggungjawab ( <i>Job Description</i> ) pada usaha hotel
Risiko kondisi usaha	1. Risiko ketidakpastian usaha	Membuat cadangan laba usaha (menahan sebagian laba usaha)
Risiko pengelolaan	1. Korupsi dalam pengelolaan hotel	Perlu adanya audit internal dan eksternal secara berkelanjutan
Risiko kebangkrutan usaha	1. Kegagalan pengelola usaha	Merekrut pengelola sesuai dengan profesionalismenya (pendidikan, pengalaman, dan keterampilan)
<b>5. Aspek Sumber Daya Manusia</b>		
Risiko Profesionalisme Karyawan	1. Kurang profesionalismenya SDM	Melakukan perekrutan karyawan yang memiliki pendidikan dan/atau keterampilan dan/atau pengalaman yang memadai
	2. Produktivitas yang rendah	Membuat peraturan kerja yang jelas dan tegas
	3. Kenaikan biaya tenaga kerja, harga material dan harga/sewa peralatan yang tidak terprediksi yang mengakibatkan biaya	Mengacu kepada aturan UMR Kota

Sumber Risiko	Jenis Risiko	Antisipasi/Pencegahan
	proyek	
	4. Terganggunya ketersediaan, mobilitas, produktivitas, dan kualitas tenaga kerja (termasuk mogok kerja/sakit)	Dibuat suatu habit perusahaan yang baik dan menunjang kemajuan perusahaan
Risiko Etika Pekerja	1. Kondisi lingkungan kerja yang kurang kondusif	Menerapkan etika kerja
	2. Terjadi <i>turn over</i> tenaga kerja	Menerapkan upah/gaji yang sesuai dan memadai
Risiko Kriminal	1. perselisihan antar pegawai	Adanya perjanjian kerja dan etika pegawai
	2. Adanya ketidakharmonisan hubungan antara manajemen dan pegawai	Membangun komunikasi yang baik dan saling menghargai antara manajemen dan pegawai
<b>6. Aspek Lingkungan</b>		
Risiko Lingkungan	1. Lingkungan yang kurang nyaman	Penerapan usaha hotel dengan menjaga kebersihan lingkungan
	2. Pencemaran lingkungan (polusi udara, air)	Membuat saluran pembuangan udara dan air kotor sesuai ketentuan Amdal
	4. Risiko kebakaran	Memberi tanda-tanda yang menyebabkan terjadinya kebakaran serta menyediakan alat pemadam
	5. Kesehatan pekerja	Adanya jaminan kesehatan pekerja
Risiko kehilangan	1. Risiko kehilangan peralatan dan perlengkapan	Melakukan pengecekan setiap hari secara teratur
Risiko Keselamatan	1. Kecelakaan pekerja	Melakukan identifikasi bahaya, penilaian bahaya yang diakibatkan cara kerja dengan menyusun SOP usaha hotel
<b>7. Aspek Sosial Ekonomi</b>		
Risiko penggunaan karyawan	1. Perekrutan karyawan dari luar daerah	Mengutamakan karyawan lokal yang memiliki kapasitas dan kapabilitas yang diperlukan
	2. Status karyawan kontrak atau tetap	Kerjasama penyedia jasa tenaga kerja ke perusahaan penyedia tenaga kerja atau melakukan rekrutmen karyawan yang memenuhi standar

Sumber Risiko	Jenis Risiko	Antisipasi/Pencegahan
<b>8. Aspek Keuangan</b>		
Risiko tingkat bunga	1. Perubahan tingkat bunga	Meminimalkan pinjaman dari pihak ketiga untuk modal pembangunan hotel
Risiko harga	1. Naiknya harga pembelian barang	Melakukan survei harga barang dari berbagai supplier atau mengganti supplier
Risiko kecukupan modal	1. Risiko ketidakcukupan modal	1) Menentukan skala prioritas bidang usaha; 2) Mencari modal pihak ketiga.
Risiko biaya operasional	1. Risiko meningkatnya biaya operasional	1) Melakukan efisiensi biaya operasional; dan/atau 2) Mencari supply barang yang harganya relatif lebih murah

**Tabel 5.30**  
**Sumber, Jenis dan Antisipasi/Pencegahan Risiko**  
**Pembangunan Wahana Atraksi, Resto & Cafe di Pantai Pasir Jambak**

Sumber Risiko	Jenis Risiko	Antisipasi/Pencegahan
<b>1. Aspek Teknis</b>		
Risiko Pemilihan Lokasi	1. Rawan Bencana Gempa	Menerapkan teknologi infrastruktur tahan gempa dan mentaati peraturan yang dari dinas terkait
	2. Risiko banjir	Merancang desain drainase yang baik dan terpadu
	3. Risiko cuaca ekstrem	Menjaga kelestarian alam sekitarnya seperti tumbuh-tumbuhan.
	4. Risiko kebakaran lahan	Memilih lokasi yang tidak terlalu banyak pepohonan. Menempatkan beberapa alat pemadam kebakaran.
	5. Masalah izin investasi	Melengkapi persyaratan-persyaratan perizinan, disertai kajian AMDAL
Perencanaan dan Desain	1. Tata letak bangunan (layout)	Menyesuaikan dengan desain dan spesifikasi yang akan ada

Sumber Risiko	Jenis Risiko	Antisipasi/Pencegahan
	2. Penyesuaian desain dan spesifikasi dengan lokasi yang ada	Melaksanakan survei eksisting lapangan dan menyesuaikan dengan rencana yang akan dibuat
	3. Kesalahan memilih tim design	Diadakan sayembara pemilihan desain hotel
Konstruksi dan Operasional	1. Kesalahan pemilihan teknologi	Memilih kontraktor yang telah kompatibel baik pengalaman, SDM maupun permodalannya. Memilih teknologi yang memenuhi standar keamanan
	2. Kurangnya kompetensi dari konsultan dan kontraktor	Memilih konsultan dan kontraktor yang telah kompatibel baik pengalaman maupun, SDM maupun permodalannya
<b>2. Aspek Kebijakan dan Legalitas</b>		
Risiko Kebijakan dan Legalits	1. Adanya perubahan kebijakan Daerah terkait keberadaan wahana permainan yang sejenis	Memahami dan mematuhi kebijakan Pemerintah Daerah
	2. Adanya perubahan legalitas terkait dengan syarat-syarat bangunan	Memahami dan mematuhi kebijakan Pemerintah Daerah
	3. Terjadinya perubahan regulasi /perubahan pemerintahan /perubahan hukum/perubahan persyaratan untuk perijinan dan persetujuan, serta lamanya waktu pengurusan perijinan	Memahami dan mematuhi kebijakan Pemerintah Daerah serta melakukan negosiasi dengan dinas terkait
<b>3. Aspek Pasar dan Pemasaran</b>		
Risiko Pasar dan Pemasaran	1. Promosi yang kurang optimal	Meningkatkan promosi melalui media sosial atau aplikasi-aplikasi yang banyak digunakan masyarakat
	2. Fasilitas penunjang pemasaran yang kurang optimal	<i>Maintenance</i> /pemeliharaan <i>billboard</i> dan alat promosi lainnya
	3. Ketidakpastian pasar	Mampu mengestimasi kebutuhan dan perilaku konsumen

Sumber Risiko	Jenis Risiko	Antisipasi/Pencegahan
	4. Kurang cermat dalam analisis Pasar	Melakukan kerjasama dengan pihak pemerintah daerah, <i>tour travel</i> dan pihak lainnya
	5. Target tingkat penjualan tidak terpenuhi	Melakukan koordinasi dengan sekolah-sekolah dari SD sampai SMP baik di Kota Padang maupun kota-kota lainnya di Provinsi Sumatera Barat
<b>4. Aspek Manajemen dan Organisasi</b>		
Risiko Manajemen dan Organisasi	1. Adanya perubahan tata kelola organisasi/struktur organisasi	Mematuhi penerapan prinsip-prinsip tata wahana permainan dan resto & cafe yang efektif
	2. Kurangnya profesionalisme pengelola	Meningkatkan kemampuan pengelolaan melalui pelatihan manajemen dan keuangan
	3. Belum terciptanya budaya organisasi di lingkungan perusahaan	Menerapkan manajemen yang terbuka dan adil
	4. Ketidakjelasan pembagian kerja dan tanggungjawab ( <i>Job Description</i> ) usaha wahana permainan dan resto & cafe	Membuat pembagian kerja dan tanggungjawab ( <i>Job Description</i> ) pada usaha wahana permainan dan resto & cafe
Risiko kondisi usaha	1. Risiko ketidakpastian usaha	Membuat cadangan laba usaha (menahan sebagian laba usaha)
Risiko pengelolaan	1. Korupsi dalam pengelolaan	Perlu adanya audit internal dan eksternal secara berkelanjutan
Risiko kebangkrutan usaha	1. Kegagalan pengelola usaha	Merekrut pengelola sesuai dengan profesionalismenya (pendidikan, pengalaman, dan keterampilan)
<b>5. Aspek Sumber Daya Manusia</b>		
Risiko Profesionalisme Karyawan	1. Kurang profesionalismenya SDM	Melakukan perekrutan karyawan yang memiliki pendidikan dan/atau keterampilan dan/atau pengalaman yang memadai
	2. Produktivitas yang rendah	Membuat peraturan kerja yang jelas dan tegas
	3. Terganggunya ketersediaan, mobilitas, produktivitas, dan kualitas tenaga kerja (termasuk mogok kerja/sakit)	Dibuat suatu habit perusahaan yang baik dan menunjang kemajuan perusahaan
Risiko Etika Pekerja	1. Kondisi lingkungan kerja yang kurang kondusif	Menerapkan etika kerja

Sumber Risiko	Jenis Risiko	Antisipasi/Pencegahan
	2. Terjadi <i>turn over</i> tenaga kerja	Menerapkan upah/gaji yang sesuai dan memadai
Risiko Kriminal	1. perselisihan antar pegawai	Adanya perjanjian kerja dan etika pegawai
	2. Adanya ketidakharmonisan hubungan antara manajemen dan pegawai	Membangun komunikasi yang baik dan saling menghargai antara manajemen dan pegawai
<b>6. Aspek Lingkungan</b>		
Risiko Lingkungan	1. Lingkungan yang kurang nyaman	Penerapan usaha wahana permainan dan Resto & Cafe dengan menjaga kebersihan
	2. Pencemaran lingkungan (polusi udara, air)	Membuat saluran pembuangan udara dan air kotor sesuai ketentuan Amdal
	3. Risiko kebakaran	Memberi tanda-tanda yang menyebabkan terjadinya kebakaran serta menyediakan alat pemadam
	4. Kesehatan pekerja	Adanya jaminan kesehatan pekerja
Risiko kehilangan	1. Risiko kehilangan peralatan dan perlengkapan	Melakukan pengecekan setiap hari secara teratur
Risiko Keselamatan	1. Kecelakaan pekerja	Melakukan identifikasi bahaya, penilaian bahaya yang diakibatkan cara kerja menyusun SOP usaha wahana permainan dan resto/café
<b>7. Aspek Sosial Ekonomi</b>		
Risiko penggunaan karyawan	1. Perekrutan karyawan dari luar daerah	Mengutamakan karyawan lokal yang memiliki kapasitas dan kapabilitas yang diperlukan
	2. Status karyawan kontrak atau tetap	Kerjasama penyediaan jasa tenaga kerja ke perusahaan penyedia tenaga kerja atau melakukan rekrutmen karyawan yang memenuhi standar
<b>8. Aspek Keuangan</b>		
Risiko tingkat bunga	1. Perubahan tingkat bunga	Meminimalkan pinjaman dari pihak ketiga untuk modal pembangunan proyek
Risiko harga	1. Naiknya harga pembelian barang	Melakukan survei harga barang dari berbagai supplier atau mengganti supplier

Sumber Risiko	Jenis Risiko	Antisipasi/Pencegahan
Risiko kecukupan modal	1. Risiko ketidakcukupan modal	1) Menentukan skala prioritas bidang usaha; 2) Mencari modal pihak ketiga.
Risiko biaya operasional	1. Risiko meningkatnya biaya operasional	1) Melakukan efisiensi biaya operasional; dan/atau 2) Mencari supply barang yang harganya relatif lebih murah

Sumber: Hasil Analisis, 2019

**Tabel 5.31**  
**Sumber, Jenis dan Antisipasi/Pencegahan Risiko**  
**Pembangunan Kereta Gantung**

Sumber Risiko	Jenis Risiko	Antisipasi/Pencegahan
<b>1. Aspek Teknis</b>		
Risiko Pemilihan Lokasi	1. Rawan Bencana Gempa	Membangun struktur sipil yang tahan gempa sesuai dengan perencanaan dan diawasi konsultan pengawas
	2. Risiko banjir	Merancang desain drainase yang baik dan terpadu
	3. Risiko Tsunami	Menerapkan teknologi infrastruktur yang tahan tsunami serta membuat jalur evakuasi jika terjadi tsunami
	3. Masalah izin investasi	Melengkapi persyaratan-persyaratan perizinan, disertai kajian AMDAL
Perencanaan dan Desain	1. Tata letak bangunan (layout)	Menyesuaikan dengan desain dan spesifikasi yang akan ada
	2. Penyesuaian desain dan spesifikasi dengan lokasi yang ada	Melaksanakan survei eksisting lapangan dan menyesuaikan dengan rencana yang akan dibuat
	3. Terjadinya Tsunami	Merancang desain dengan kondisi setempat yang rawan tsunami
	4. Kesalahan memilih tim design	Memilih tim konsultan perencana yang sudah berpengalaman dan mempunyai kredibilitas yang baik
Konstruksi dan Operasional	1. Kesalahan pemilihan teknologi	Memilih kontraktor yang telah kompatibel baik pengalaman maupun, SDM maupun permodalannya



Sumber Risiko	Jenis Risiko	Antisipasi/Pencegahan
	2. Kurangnya kompetensi dari konsultan dan kontraktor	Memilih konsultan dan kontraktor yang telah kompatibel baik pengalaman maupun, SDM maupun permodalannya
<b>2. Aspek Kebijakan dan Legalitas</b>		
Risiko Kebijakan dan Legalits	1. Adanya perubahan kebijakan Daerah terkait keberadaan banyaknya hotel	Memahami dan mematuhi kebijakan Pemerintah Daerah
	2. Adanya perubahan legalitas terkait dengan syarat-syarat bangunan	Memahami dan mematuhi kebijakan Pemerintah Daerah
	3. Terjadinya perubahan regulasi /perubahan pemerintahan /perubahan hukum/perubahan persyaratan untuk perijinan dan persetujuan, serta lamanya waktu pengurusan perijinan	Memahami dan mematuhi kebijakan Pemerintah Daerah serta melakukan negosiasi dengan dinas terkait
<b>3. Aspek Pasar dan Pemasaran</b>		
Risiko Pasar dan Pemasaran	1. Promosi yang kurang optimal	Meningkatkan promosi melalui media sosial atau aplikasi-aplikasi yang banyak digunakan masyarakat. Promosikan sampai keluar Provinsi Sumbar (Pulau Sumatera), bahkan se nasional.
	2. Fasilitas penunjang pemasaran yang kurang optimal	<i>Maintenance</i> /pemeliharaan <i>billboard</i> dan alat promosi lainnya
	3. Ketidakpastian pasar	Mampu mengestimasi kebutuhan dan perilaku konsumen
	4. Kurang cermat dalam analisis Pasar	Melakukan kerjasama dengan pihak pemerintah daerah, asosiasi dan pihak lainnya
	5. Target tingkat penjualan tidak terpenuhi	Melakukan koordinasi dengan Pemerintah Kota, Provinsi untuk meningkatkan pemasaran.
<b>4. Aspek Manajemen dan Organisasi</b>		
Risiko Manajemen dan Organisasi	1. Adanya perubahan tata kelola organisasi/struktur organisasi	Mematuhi penerapan prinsip-prinsip tata kelola hotel yang efektif

Sumber Risiko	Jenis Risiko	Antisipasi/Pencegahan
	2. Kurangnya profesionalisme pengelola kereta gantung	Meningkatkan kemampuan pengelolaan melalui bimtek dari konsultan ternama kereta gantung
	3. Belum terciptanya budaya organisasi di lingkungan perusahaan	Menerapkan manajemen yang terbuka dan adil
	4. Ketidakjelasan pembagian kerja dan tanggungjawab ( <i>Job Description</i> ) usaha kereta gantung	Membuat pembagian kerja dan tanggungjawab ( <i>Job Description</i> ) pada usaha kereta gantung
Risiko kondisi usaha	1. Risiko ketidakpastian usaha	Membuat cadangan laba usaha (menahan sebagian laba usaha)
Risiko pengelolaan	1. Korupsi dalam pengelolaan kereta gantung	Perlu adanya audit internal dan eksternal secara berkelanjutan dan menerapkan sistem komputerise tiket penjualan
Risiko kebangkrutan usaha	1. Kegagalan pengelola usaha	Merekrut pengelola sesuai dengan profesionalismenya (pendidikan, pengalaman, dan keterampilan)
<b>5. Aspek Sumber Daya Manusia</b>		
Risiko Profesionalisme Karyawan	1. Kurang profesionalismenya SDM	Melakukan perekrutan karyawan yang memiliki pendidikan dan/atau keterampilan dan/atau pengalaman yang memadai
	2. Produktivitas yang rendah	Membuat peraturan kerja yang jelas dan tegas
	3. Kenaikan biaya tenaga kerja, harga material dan harga/sewa peralatan yang tidak terprediksi yang mengakibatkan biaya proyek	Mengacu kepada aturan UMR Kota
	4. Terganggunya ketersediaan, mobilitas, produktivitas, dan kualitas tenaga kerja (termasuk mogok kerja/sakit)	Dibuat suatu habit perusahaan yang baik dan menunjang kemajuan perusahaan
Risiko Etika Pekerja	1. Kondisi lingkungan kerja yang kurang kondusif	Menerapkan etika kerja
	2. Terjadi <i>turn over</i> tenaga kerja	Menerapkan upah/gaji yang sesuai dan memadai
Risiko Kriminal	1. perselisihan antar pegawai	Adanya perjanjian kerja dan etika pegawai

Sumber Risiko	Jenis Risiko	Antisipasi/Pencegahan
	2. Adanya ketidakharmonisan hubungan antara manajemen dan pegawai	Membangun komunikasi yang baik dan saling menghargai antara manajemen dan pegawai
<b>6. Aspek Lingkungan</b>		
Risiko Lingkungan	1. Lingkungan yang kurang nyaman	Penerapan usaha kereta gantung dengan menjaga kebersihan lingkungan
	2. Pencemaran lingkungan (polusi udara, air)	Membuat saluran pembuangan udara dan air kotor sesuai ketentuan Amdal
	4. Risiko kebakaran	Memberi tanda-tanda yang menyebabkan terjadinya kebakaran serta menyediakan alat pemadam
	5. Kesehatan pekerja	Adanya jaminan kesehatan pekerja
Risiko kehilangan	1. Risiko kehilangan peralatan dan perlengkapan	Melakukan pengecekan setiap hari secara teratur
Risiko Keselamatan	1. Kecelakaan pekerja	Melakukan identifikasi bahaya, penilaian bahaya yang diakibatkan cara kerja dengan menyusun SOP usaha kereta gantung
<b>7. Aspek Sosial Ekonomi</b>		
Risiko penggunaan karyawan	1. Perekrutan karyawan dari luar daerah	Mengutamakan karyawan lokal yang memiliki kapasitas dan kapabilitas yang diperlukan
	2. Status karyawan kontrak atau tetap	Kerjasama penyediaan jasa tenaga kerja ke perusahaan penyedia tenaga kerja atau melakukan rekrutmen karyawan yang memenuhi standar
<b>8. Aspek Keuangan</b>		
Risiko tingkat bunga	1. Perubahan tingkat bunga	Meminimalkan pinjaman dari pihak ketiga untuk modal pembangunan kereta gantung
Risiko harga	1. Naiknya harga pembelian barang	Melakukan survei harga barang dari berbagai supplier atau mengganti supplier
Risiko kecukupan modal	1. Risiko ketidakcukupan modal	1) Menentukan skala prioritas bidang usaha; 2) Mencari modal pihak ketiga.
Risiko biaya operasional	1. Risiko meningkatnya biaya operasional	1) Melakukan efisiensi biaya operasional; dan/atau 2) Mengoptimalkan kinerja

<b>Sumber Risiko</b>	<b>Jenis Risiko</b>	<b>Antisipasi/Pencegahan</b>
		karyawan.

## **BAB 6** PENILAIAN PERSEPSI STAKE HOLDERS STUDI KELAYAKAN PELUANG INVESTASI DI KOTA PADANG

### **6.1. PENILAIAN PERSEPSI PUBLIK TERHADAP EMPAT LOKASI PELUANG INVESTASI DI KOTA PADANG**

Penilaian persepsi publik terhadap lokasi peluang investasi di Kota Padang dilakukan pada beberapa *stakeholders*, diantaranya, asosiasi profesi, investor yang bersedia berinvestasi di Kota Padang, Organisasi Perangkat Daerah, masyarakat, sertapejabat daerah. Kegiatan ini dilakukan untuk mengetahui seberapa jauh dukungan *stake holders* tersebut terhadap peluang investasi yang berada pada empat lokasi di Kota Padang, yaitu :

- 1) Kawasan Wilayah Terpadu (KWT) Gunung Padang : Bukit Gado-Gado (tanah Pemko),
- 2) Eks Gedung Bagindo Aziz Chan,
- 3) Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan
- 4) Objek Wisata Pasie Jambak.

Indikator yang digunakan untuk mengetahui tingkat persepsi publik penyusunan studi kelayakan peluang investasi di Kota Padang yang berada pada empat lokasi diambil dari Komite Pemantauan Pelaksanaan Otonomi Daerah (KPPOD) yang melahirkan faktor dan variabel daya tarik investasi di Kota Padang terutama empat lokasi yang dinilai kelayakannya tersebut. Variabel Dunn (2003) untuk mengetahui fokus dan perkembangan investasi atau penanaman modal di Kota Padang terutama pada empat lokasi yang dinilai kelayakannya dan penyesuaian terhadap perkembangan teknologi bagi OPD (DPMPSTSP Kota Padang) terkait dalam melayani masyarakat atau pelaku usaha sehubungan dengan tugas pokoknya. Indikator tersebut adalah :

#### **1. Faktor Kelembagaan**

- a. Variabel Kapasitas Hukum
- b. Variabel Aparatur dan Pelayanan
- c. Variabel Kebijakan Daerah/Peraturan Daerah
- d. Variabel Keuangan Daerah

**2. Faktor Sosial Politik**

- a. Variabel Keamanan
- b. Variabel Sosial Politik
- c. Variabel Budaya Masyarakat

**3. Faktor Ekonomi Daerah**

- a. Variabel Potensi Ekonomi
- b. Variabel Struktur Ekonomi

**4. Faktor Tenaga Kerja**

- a. Variabel Ketersediaan Tenaga Kerja
- b. Variabel Biaya Tenaga Kerja
- c. Variabel Produktivitas Tenaga Kerja

**5. Faktor Infrastruktur**

- a. Variabel Ketersediaan Infrastruktur
- b. Variabel Kualitas dan Akses Terhadap Infrastruktur
- c. Indikator Dunn (2003)

Sampel yang dipilih untuk melakukan analisis adalah yang dianggap mewakili *stake-holders*. Sampel tersebut dapat dilihat melalui Tabel 6.1. berikut :

**Tabel : 6.1. Responden Terpilih Kajian Studi Kelayakan Peluang Investasi Kota Padang**

No.	Stake-Holders	Responden
1.	Asosiasi Profesi	1. KADIN 2. ASITA
2.	Investor berinvestasi di Kota Padang	PT. Sentral Theta Jaya
3.	Organisasi Perangkat Daerah Kota Padang	1. Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Padang 2. Dinas Perhubungan Kota Padang 3. Dinas Komunikasi dan Informatika Kota Padang 4. DPMPTSP Provinsi Sumatera Barat 5. DPMPTSP Kota Padang
4.	Masyarakat	1. KAN 2. Perangkat Kecamatan Kota Padang 3. Karang Taruna 4. Masyarakat sekitar lokasi
7.	Kepala Daerah	1. Walikota Padang 2. Anggota DPRD Kota Padang

Sumber : Data Diolah Tahun 2019

Berdasarkan kuesioner yang disebarakan pada *stakeholders* terpilih untuk mengetahui tingkat persepsi publik, maka hasil yang diperoleh dapat dilihat melalui pembahasan berikut.

### 6.1.1. Asosiasi Profesi

Penilaian persepsi yang dilakukan oleh Asosiasi Profesi ini bertujuan untuk menjangring pendapat tentang daya dukung asosiasi profesi pada empat lokasi yang mempunyai peluang untuk dikembangkan sebagai lokasi berinvestasi di Kota Padang. Dengan pandangan tersebut dapat diketahui apakah empat lokasi yang dianalisis dalam bentuk studi kelayakan tersebut layak dikembangkan sebagai lokasi peluang investasi di Kota Padang atau sebaliknya dengan melihat dari indikator yang dipilih.

Asosiasi profesi dipilih sebagai responden adalah KADIN Sumbar dan ASITASumbar. Berdasarkan hasil kuesioner terhadap 2 (dua) responden yang mewakili asosiasi profesi, dengan indikator yang digunakan untuk menilai pendapat responden tersebut terhadap **daya dukung kelayakan peluang investasi pada empat lokasi di Kota Padang**, yaitu 1) Kawasan Wilayah Terpadu (KWT) Gunung Padang : Bukit Gado-Gado (tanah Pemko), 2) Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, 3) Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan 4) Objek Wisata Pasie Jambak, rekapitulasi penilaian asosiasi tersebut dapat dilihat pada Tabel 6.2.

**Tabel : 6.2. Rekapitulasi Penilaian Asosiasi Profesi Berdasarkan Indikator Penilaian**

NO	PERTANYAAN	JAWABAN	
		KADIN	ASITA
<b>1</b>	<b>FAKTOR KELEMBAGAAN</b>		
<b>1.1</b>	<b>Variabel Kapasitas Hukum</b>		
a	<b>Konsistensi peraturan</b> , yang ditunjukkan dengan adanya peraturan yang dapat dijadikan pedoman untuk jangka waktu yang cukup, sehingga tidak terkesan setiap penggantian pejabat selalu diikuti pergantian peraturan yang bisa saling bertentangan	RR	B
b	<b>Kinerja aparat penegak hukum di Kota Padang</b>	STB	B
c	Usaha penertiban pungutan liar pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang apabila ada investor yang berinvestasi di lokasi tersebut	RR	B
d	<b>Koordinasi antara eksekutif dan legislatif</b> yang berdampak pada kondusifnya kepastian hukum dalam praktik dunia usaha dan aturan formal yang bisa terabaikan bila terjadi perselisihan.	B	B

NO	PERTANYAAN	JAWABAN	
		KADIN	ASITA
<b>1</b>	<b>FAKTOR KELEMBAGAAN</b>		
<b>1.2</b>	<b>Variabel Aparatur dan Pelayanan</b>		
A	Aparatur Pemerintah Kota Padang menjalankan tugasnya sesuai wewenangnya	RR	B
B	<b>Kejelasan rantai birokrasi</b> yang terkait dengan dunia usaha, terutama pada empat lokasi peluang investasi yang dianalisis	RR	B
c	<b>Kinerja aparat Pemerintah Kota Padang</b> dalam melakukan pelayanan.apabila empat lokasi dinyatakan layak untuk dijadikan sebagai peluang investasi di Kota Padang	B	B
<b>1.3</b>	<b>Variabel Kebijakan /Peraturan Daerah</b>		
A	Peraturan Daerah Kota Padang jelas dan memadai tentang peluang investasi di Kota Padang	RR	B
B	<b>Penerapan Perda Kota Padang mengatur pungutan</b> yang ditujukan untuk peningkatan PAD terutama untuk lokasi yang layak untuk dijadikan sebagai potensi atau peluang investasi di Kota Padang	RR	B
c	<b>Adanya keyakinan tidak ada pungutan berganda</b> /ketidakwajaran pungutan bila empat lokasi peluang investasi layak dijadikan sebagai lokasi yang memiliki peluang untuk berinvestasi di Kota Padang	RR	B
<b>1.4</b>	<b>Variabel Keuangan Daerah</b>		
a	<b>Struktur pungutan</b>		
	<b>Kesungguhan upaya pemerintah</b> Kota Padang dalam memperoleh dana yang berasal dari pungutan (mis: pajak dan retribusi daerah) dari empat lokasi yang dinyatakan layak sebagai lokasi peluang investasi di Kota Padang	RR	B
	<b>Optimalisasi upaya</b> peningkatan retribusi bagi Kota Padang dari analisis kelayakan peluang investasi pada empat lokasi di Kota Padang	B	B
b	<b>Komitmen Pemda Kota Padang dalam pembangunan</b>		
	Adanya <b>peningkatan realisasi</b> anggaran pembangunan terutama untuk empat lokasi bila dinilai layak dikembangkan sebagai lokasi investasi di Kota Padang	B	B
	<b>Komitmen Pemerintah Kota Padang</b> dalam melakukan pembangunan infrastruktur fisik sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	B	RR
	Komitmen Pemerintah Kota Padang dalam pembangunan SDM	B	B



NO	PERTANYAAN	JAWABAN	
		KADIN	ASITA
<b>2</b>	<b>FAKTOR SOSIAL POLITIK</b>		
<b>2.1</b>	<b>Variabel Keamanan</b>		
a	<b>Situasi keamanan</b> Kota Padang terutama sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	B	B
b	<b>Rasa aman</b> dan tidak ada gangguan keamanan terhadap dunia usaha bila ada investor yang menanamkan modal, terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	B	RR
c	<b>Memberikan iklim</b> (situasi dan kondisi) yang kondusif bagi dunia usaha sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	B	RR
d	<b>Kecepatan aparat</b> dalam menanggapi keluhan masyarakat apabila ada kejadian yang tidak kondusif terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	B	RR
<b>2.2</b>	<b>Variabel Sosial Politik</b>		
a	<b>Tingkat keterbukaan birokrasi</b>	RR	B
b	<b>Upaya pemerintah</b> dalam mengatasi konflik sosial antar kelompok masyarakat sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	RR	B
c	<b>Stabilitas politik</b> di Kota Padang terhadap dunia usaha apabila ada investor yang berinvestasi di empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	B	B
d	<b>Upaya pemerintah</b> dalam mengatasi unjuk rasa di Kota Padang .	B	B
<b>2.3</b>	<b>Variabel Budaya Masyarakat</b>		
a	<b>Keterbukaan budaya masyarakat</b> terhadap masuknya dunia usaha di Kota Padang	B	B
b	<b>Dukungan positif masyarakat</b> terhadap suatu investasi usaha terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	B	B
c	<b>Perilaku nondiskriminatif</b> masyarakat Kota Padang terhadap komunitas tertentu terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	B	B
d	<b>Kemauan kerja keras masyarakat</b> Kota Padang dalam persaingan usaha dan mendukung investasi terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	B	B
e	Adat istiadat masyarakat Kota Padang dalam mendukung dunia usaha terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	B	B

NO	PERTANYAAN	JAWABAN	
		KADIN	ASITA
<b>3</b>	<b>FAKTOR EKONOMI DAERAH</b>		
<b>3.1</b>	<b>Variabel Potensi Ekonomi</b>		
a	Tingkat kemampuan/daya beli masyarakat Kota Padang	RR	B
b	Potensi ekonomi Kota Padang dalam pengembangan usaha	B	B
c	Kemampuan masyarakat Kota Padang tercermin pada Indeks Pembangunan Masyarakat yang tinggi	B	RR
<b>3.2</b>	<b>Variabel Struktur Ekonomi</b>		

NO	PERTANYAAN	JAWABAN	
		KADIN	ASITA
<b>3</b>	<b>FAKTOR EKONOMI DAERAH</b>		
a	Memiliki prospek yang menguntungkan bagi dunia usaha pada berbagai sektor ekonomi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	RR	B
b	Pengembangan sektor-sektor ekonomi tertentu (ekonomi kreatif) dengan adanya investasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	RR	B
c	Struktur ekonomi Kota Padang berbasis sumber daya alam (primer) terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	B	B
d	Struktur ekonomi dapat menunjang kegiatan ekonomi produktif dan industrialisasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	B	B

<b>4</b>	<b>FAKTOR TENAGA KERJA DAN PRODUKTIVITAS</b>	<b>KADIN</b>	<b>ASITA</b>
<b>4.1</b>	<b>Variabel Ketersediaan Tenaga Kerja</b>		
a	Tingkat <b>ketersediaan Tenaga kerja untuk menunjang investasi</b> terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	B	B
b	Tingginya kemauan jumlah penduduk usia produktif yang berminat bekerja terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang bila dinyatakan layak	B	B
<b>4.2</b>	<b>Variabel Biaya Tenaga Kerja</b>		
a	Tingkat upah sesuai UMR	B	B
b	Tingkat upah yang wajar dan memadai yang akan diterima dari hasil investasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	B	B
<b>4.3</b>	<b>Variabel Produktivitas Tenaga Kerja</b>		
a	Memiliki tenaga kerja yang berkualitas (pendidikan, keterampilan atau keahlian) untuk menunjang investasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	RR	B
b	Kesesuaian latar belakang tenaga kerja dengan pekerjaannya	RR	B

NO	PERTANYAAN	JAWABAN	
		KADIN	ASITA
<b>5</b>	<b>FAKTOR INFRASTRUKTUR</b>		
<b>5.1</b>	<b>Variabel Ketersediaan Infrastruktur Fisik</b>		
a	Ketersediaan jalan raya di Kota Padang terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang yang ditentukan	SB	B
b	Ketersediaan Kereta Api di Kota Padang	SB	B
c	Ketersediaan Bandar Udara	SB	B
d	Ketersediaan sarana komunikasi (telepon) terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB	B

NO	PERTANYAAN	JAWABAN	
		KADIN	ASITA
<b>5</b>	<b>FAKTOR INFRASTRUKTUR</b>		
e	Ketersediaan air bersih terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB	B
f	Ketersediaan sumber energi (listrik) terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	B	B
<b>5.2</b>	<b>Variabel Kualitas dan Akses terhadap Infrastruktur Fisik</b>		
a	Kualitas dan kondisi fisik infrastruktur yang ada di Kota Padang terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	B	B
b	Kemudahan akses terhadap infrastruktur yang ada di Kota Padang terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	B	B
<b>5.3</b>	<b>Indikator Dunn (2003)</b>		
a	Perbaikan Iklim Penanaman Modal di Kota Padang dari tahun ke tahun	B	B
b	Tingkat persebaran penanaman modal di Kota Padang setiap sektor	B	B
c	Fokus penanaman modal yang ada di Kota Padang hanya pada 5 sektor prioritas (Perdagangan, Transportasi dan Pergudangan, Industri dan Pengolahan, Konstruksi dan sektor Informasi dan Komunikasi)	B	B
d	Perkembangan Penanaman modal di Kota Padang selain sektor prioritas	B	B
e	Penanaman modal di Kota Padang berwawasan lingkungan ( <i>green investment</i> )	RR	B
f	Penanaman modal di Kota Padang juga fokus pada pemberdayaan UMKM dan Koperasi	RR	B
g	Pelaksanaan penanaman modal di Kota Padang ditunjang dengan Peraturan tentang pemberian fasilitas, kemudahan dan insentif penanaman modal	RR	B
h	Pelaksanaan penanaman modal di Kota Padang ditunjang dengan pemberian fasilitas, kemudahan dan insentif penanaman modal	RR	B
i	Promosi penanaman modal di Kota Padang dilakukan dengan intensif dan kontiniu.	RR	B
j	Tingkat kesesuaian promosi penanaman modal di Kota Padang dengan perkembangan teknologi dan berbasis digital	B	B

Sumber : Diolah Tahun 2019

Tabel 6.2. menjelaskan bahwa dari faktor kelembagaan dengan variabel **Kapasitas Hukum**, KADIN menilai masih belum baiknya konsistensi peraturan, kinerja aparat penegak hukum di Kota Padang, dan usaha penertiban pungutan liar yang berdampak pada ketidaklayakan investasi pada empat lokasi yang direncanakan sebagai peluang investasi di Kota Padang. Namun dari koordinasi antara eksekutif dan legislatif, KADIN menilai baik. Sedangkan ASITA sumbar menilai setiap sub variabel

dalam variable kapasitas hukum adalah **Baik**. Artinya, empat lokasi yang direncanakan sebagai peluang investasi di Kota Padang menjanjikan dari sisi kapasitas hukum.

Variabel penilaian selanjutnya adalah **Aparatur dan Pelayanan**. Aparatur Pemerintah Kota Padang dalam menggunakan wewenang dalam menjalankan peraturan dipandang KADIN adalah **Ragu-Ragu**. Keadaan ini mengartikan bahwa belum adanya Peraturan Daerah Kota Padang yang jelas tentang investasi, belum adanya penerapan Perda yang mengatur pungutan liat dan masih adanya keyakinan pungutan berganda atau pungutan diluar kewajaran di Kota Padang. Hal ini mengartikan bahwa keempat lokasi peluang investasi di Kota Padang tersebut dinilai belum mendapatkan perlindungan dari sisi aturan, sehingga berdampak pada keamanan dan kenyamanan investor dalam berinvestasi. Sedangkan ASITA menilai dari sisi variabel kebijakan Peraturan Daerah tersebut adalah **Baik**. Artinya sudah ada aturan berupa Perda yang jelas tentang peluang investasi, dan tidak adanya pungutan berganda atau diluar kewajaran di Kota Padang. Hal ini dapat mendukung kelayakan peluang investasi pada empat lokasi yang dinilai di Kota Padang.

Dari segi variabel **Keuangan Daerah** struktur pungutan ada dua kategori yang dinilai. Kategori pertama yaitu upaya pemerintah daerah Kota Padang dalam memperoleh dana yang berasal dari pungutan yang dilakukan pada masyarakat, seperti pajak dan retribusi daerah dan pungutan lainnya. KADIN menjawab **Ragu-Ragu** untuk sub variabel pertama, sedangkan ASITA menjawab **Baik**. Jawaban ragu-ragu mengartikan bahwa responden tidak meyakini adanya sungguhan Pemerintah Kota Padang dalam memungut retribusi dan pajak pada empat lokasi yang dijadikan sebagai peluang investasi apabila dinyatakan layak, Namun ASITA justru sebaliknya. Sedangkan dari sub variabel optimalisasi upaya peningkatan retribusi Pemerintah Kota Padang pada empat lokasi peluang investasi dinyatakan kedua responden dengan **Baik**. Artinya responden yakin bahwa dengan kelayakan yang dihasilkan dari empat lokasi yang dinilai akan mengoptimalkan peningkatan retribusi yang dilakukan nantinya oleh Pemerintah Kota Padang, serta dapat meningkatkan pendapatan daerah.

Apabila ditinjau dari komitmen Pemerintah Kota Padang dalam pembangunan, khususnya peningkatan realisasi anggaran pembangunan terhadap pengeluaran daerah untuk membiayai kegiatan-kegiatan pembangunan, pada empat lokasi yang dinilai layak untuk dikembangkan sebagai lokasi peluang investasi di Kota Padang, kedua asosiasi profesi menjawab **Baik**. Sedangkan komitmen Pemerintah Kota Padang

dalam melakukan pembangunan infrastruktur fisik dan komitmen Pemerintah Kota Padang dalam pembangunan SDM disimpulkan dengan nilai **Baik**. Dengan jawaban tersebut mengartikan bahwa responden percaya bahwa Pemerintah Kota Padang memiliki komitmen yang cukup baik dalam pembangunan fisik sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang, hal ini dibuktikan dengan perkembangan infrastruktur secara fisik, peningkatan realisasi anggaran dan pembangunan SDM dalam menunjang pembangunan di Kota Padang terutama pada empat lokasi yang akan dijadikan lokasi peluang investasi di Kota Padang. Jawaban ini juga dapat dijadikan modal awal bagi calon investor untuk melihat kesungguhan Pemerintah Kota Padang dalam melakukan pembangunan dari tiga tindakan yang dilakukan pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang.

Variabel pertama yang dinilai terhadap Faktor Sosial Politik adalah **Variabel Keamanan**. Dari segi situasi keamanan Kota Padang terutama sekitar empat lokasi peluang investasi, rasa aman bagi investor, situasi dan kondisi yang kondusif pada empat lokasi tersebut dan kecepatan aparat dalam menanggapi keluhan masyarakat apabila ada kejadian yang tidak kondusif pada empat lokasi peluang investasi dinilai oleh KADIN dengan jawaban **Baik**. Artinya dari variabel keamanan responden meyakini empat lokasi yang dijadikan sebagai peluang investasi adalah layak untuk dijadikan sebagai lokasi yang aman bagi investor dalam berinvestasi. Jawaban yang bertolak belakang diberikan oleh ASITA yang berpendapat bahwa keempat lokasi tersebut tidak kondusif bagi investor dalam berinvestasi. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa keempat lokasi memberikan peluang yang baik ditinjau dari sisi keamanan bagi investor dalam berinvestasi.

Variabel kedua yang dinilai berdasarkan faktor Sosial Politik adalah Variabel **Sosial Politik**. Variabel ini terdiri dari tingkat keterbukaan birokrasi terhadap partisipasi usaha dalam perumusan kebijakan yang menyangkut kepentingan. Jawaban responden adalah **Ragu-Ragu** dan **Baik**. Jawaban baik diberikan oleh ASITA yang mengartikan responden berpendapat bahwa adanya keterbukaan birokrasi terhadap partisipasi dunia usaha dalam merumuskan kebijakan yang menyangkut kepentingan di Kota Padang, sedangkan KADIN meragukan hal tersebut. Disamping itu upaya Pemerintah dalam mengatasi konflik sosial antar kelompok masyarakat pada empat peluang investasi di Kota Padang, dinilai semua responden dengan jawaban **Baik**. Hal ini mengartikan bahwa responden yakin bahwa adanya upaya pemerintah yang intensif

dalam mengatasi konflik sosial antar kelompok masyarakat, yang secara langsung akan berdampak pada dunia investasi, terutama pada empat lokasi peluang investasi yang direncanakan di Kota Padang. Demikian juga dengan stabilitas politik Kota Padang terhadap dunia usaha dan upaya pemerintah Kota Padang dalam mengatasi unjuk rasa. Jawaban baik diberikan oleh kedua asosiasi profesi. Dengan demikian variabel sosial politik sangat mendukung dalam perkembangan investasi di Kota Padang, terutama pada empat lokasi peluang investasi yang akan dikembangkan.

Variabel ketiga dari faktor sosial politik adalah **Variabel Budaya Masyarakat**. Faktor ini dinilai dari nilai-nilai budaya masyarakat yang terbuka terhadap masuknya dunia usaha di Kota Padang, dukungan positif masyarakat terhadap investasi pada empat lokasi peluang investasi, perilaku nondiskriminatif masyarakat pada empat lokasi, kemauan keras masyarakat Kota Padang dalam persaingan usaha terutama sekitar empat lokasi peluang investasi, dan adat istiadat masyarakat Kota Padang dalam mendukung dunia usaha disekitar empat lokasi peluang investasi dinilai kedua asosiasi dengan **Baik**. Hal ini berarti bahwa dari variabel budaya masyarakat tidak ada halangan bagi calon investor dalam berinvestasi di Kota Padang dan memberikan perkembangan yang baik bagi Kota Padang kedepannya, terutama sekitar empat lokasi peluang investasi yang dikembangkan oleh investor.

Penilaian terhadap faktor ketiga adalah **Faktor Ekonomi Daerah**. Variabel pertama yang dinilai menurut faktor ekonomi daerah adalah variabel Potensi Ekonomi. Sub variabelnya terdiri dari tingkat kemampuan/daya beli masyarakat Kota Padang, potensi ekonomi Kota Padang dalam pengembangan usaha dan kemampuan masyarakat Kota Padang yang tercermin pada IPM yang tinggi disimpulkan **Baik**. Dari jawaban tersebut Kota Padang dipandang memiliki prospek yang baik untuk berinvestasi bagi calon investor dilihat dari potensi ekonomi yang dimiliki dan hal ini dibuktikan dengan daya beli yang baik, potensi pengembangan usaha yang baik dan tingginya IPM Kota Padang.

Variabel selanjutnya yang dipilih dalam faktor Ekonomi Daerah adalah variabel **Struktur Ekonomi**. Variabel ini dapat diukur dengan memiliki prospek yang menguntungkan bagi dunia usaha pada berbagai sektor ekonomi, pengembangan sektor ekonomi berbasis tertentu (ekonomi kreatif), struktur ekonomi Kota Padang berbasis sumber daya alam (primer) dan struktur ekonomi Kota Padang yang dapat menunjang kegiatan ekonomi produktif dan industrialisasi terutama pada empat lokasi

peluang investasi yang direncanakan di Kota Padang. Jawaban responden terhadap keempat variable ini secara umum adalah **Baik**. Artinya struktur ekonomi Kota Padang mendukung dalam berinvestasi. Hal ini dapat menjadi bahan pertimbangan bagi calon investor dalam berinvestasi di Kota Padang terutama pada empat lokasi yang dijadikan sebagai peluang investasi.

Penilaian terhadap faktor keempat adalah Faktor Tenaga Kerja dan Produktivitas. Variabel pertama yang dinilai dari faktor tenaga kerja dan produktivitas adalah variabel **Ketersediaan Tenaga Kerja**. Tingkat ketersediaan tenaga kerja di Kota Padang terutama sekitar empat lokasi yang dijadikan sebagai peluang investasi dinilai oleh kedua responden asosiasi profesi dengan jawaban **Baik**. Hal ini mengartikan bahwa tidak ada masalah dengan ketersediaan tenaga kerja disekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang, baik yang berpengalaman maupun tidak.

Disamping itu dari variabel tingginya kemauan jumlah penduduk usia produktif yang berminat bekerja terutama sekitar lokasi peluang investasi dinilai oleh responden dengan jawaban **Baik**. Jawaban ini mengartikan bahwa masyarakat sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang memiliki kemauan yang tinggi bekerja di usia produktif.

Variabel kedua yang dinilai dari faktor tenaga kerja dan produktivitas adalah variabel **Biaya Tenaga Kerja**. Dari segi kesesuaian tingkat upah dengan UMR dan tingkat upah yang wajar bila keempat lokasi dinilai layak untuk berinvestasi, responden menjawab **Baik**. Artinya tingkat upah yang sesuai dengan UMR di Kota Padang memberikan kepuasan bagi tenaga kerja. Hal ini tentunya disesuaikan dengan kemampuan keuangan daerah dalam memberikan gaji kepada karyawan atau pegawainya dan kemampuan dunia usaha dalam memberikan kompensasi berupa uang bagi pekerjanya terutamapada empat lokasi peluang investasi tersebut.

Variabel ketiga dari faktor tenaga kerja dan produktivitas adalah **produktivitas tenaga kerja**. Variabel ini dilihat dari sisi memiliki tenaga kerja yang berkualitas baik dari pendidikan, keterampilan atau keahlian serta kesesuaian latar belakang tenaga kerja dengan pekerjaannya terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang. Jawaban responden pada variabel ini disimpulkan **cukup baik**.

Penilaian terhadap faktor kelima adalah Faktor Infrastruktur. Faktor Infrastruktur ini terdiri dari variabel **Ketersediaan Infrastruktur Fisik**. Ketersediaan jalan raya di Kota Padang, terutama pada empat lokasi peluang investasi dinilai **Baik** oleh semua responden. Ini berarti bahwa tersedianya aksesibilitas yang baik dalam menjangkau setiap tempat di Kota Padang. Demikian juga dengan ketersediaan kereta api. Hal ini menandakan bahwa kereta api sudah dipandang memiliki perkembangan yang baik sebagai salah satu sarana transportasi di Kota Padang. Disamping itu ketersediaan Bandar udara, ketersediaan sarana komunikasi, air bersih dan sumber energi di Kota Padang terutama pada empat lokasi peluang investasi juga dinilai dengan **Baik**. Dengan demikian sarana dan prasarana infrastruktur fisik dapat menjadi daya tarik bagi calon investor untuk berinvestasi di Kota Padang.

Variabel selanjutnya yang dapat dinilai dari faktor infrastruktur adalah **Kualitas dan akses terhadap infrastruktur fisik**. Terdiri dari variabel kualitas dan kondisi fisik infrastruktur terutama sekitar empat lokasi peluang investasi dan kemudahan akses terhadap infrastruktur pada empat lokasi peluang investasi. Responden menjawab **Baik**. Jawaban ini berarti Kota Padang sudah memiliki standar bangunan yang aman dan nyaman bagi penunjang aktifitas investasi di Kota Padang, yaitu sekitar empat lokasi peluang investasi.

Variabel kelima adalah indikator Dunn yang digunakan untuk mengukur perkembangan dan iklim investasi dalam mendukung investasi di Kota Padang. Hasil penilaian responden disimpulkan pada semua sub variabel adalah **Baik**. Artinya responden menilai bahwa perkembangan investasi di Kota Padang adalah signifikan dan dapat menarik calon investor baru untuk berinvestasi, terutama pada empat lokasi yang dijadikan sebagai peluang investasi di Kota Padang.

### **6.1.2. Investor Berinvestasi di Kota Padang**

Investor yang berinvestasi di Kota Padang merupakan responden selanjutnya yang diwawancarai untuk mendapatkan informasi tentang persepsi mereka terhadap empat lokasi peluang investasi di Kota Padang berdasarkan indikator yang dipilih. Empat lokasi tersebut adalah : 1) Kawasan Wilayah Terpadu (KWT) Gunung Padang : Bukit Gado-Gado (tanah Pemko), 2) Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, 3) Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan 4) Objek Wisata Pasie Jambak. Pada Tabel 6.3 terdapat hasil rekapitulasi penilaian Investor yang berinvestasi di Kota Padang.



Investor tersebut adalah PT. Sentral Theta Jaya yang pada Tahun 2019 akan berinvestasi di sektor perhotelan.

**Tabel : 6.3. Rekapitulasi Penilaian Investor yang Berinvestasi di Kota Padang Berdasarkan Indikator Penilaian**

NO	PERTANYAAN	JAWABAN
		PT. SENTRAL THETA JAYA
<b>1</b>	<b>FAKTOR KELEMBAGAAN</b>	
<b>1.1</b>	<b>Variabel Kapasitas Hukum</b>	
a	<b>Konsistensi peraturan</b> , yang ditunjukkan dengan adanya peraturan yang dapat dijadikan pedoman untuk jangka waktu yang cukup, sehingga tidak terkesan setiap penggantian pejabat selalu diikuti pergantian peraturan yang bisa saling bertentangan	SB
b	<b>Kinerja aparat penegak hukum di Kota Padang</b>	SB
c	Usaha penertiban pungutan liar pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang apabila ada investor yang berinvestasi di lokasi tersebut	SB
d	<b>Koordinasi antara eksekutif dan legislatif</b> yang berdampak pada kondusifnya kepastian hukum dalam praktik dunia usaha dan aturan formal yang bisa terabaikan bila terjadi perselisihan.	B
<b>1.2</b>	<b>Variabel Aparatur dan Pelayanan</b>	
A	Aparatur Pemerintah Kota Padang menjalankan tugasnya sesuai wewenangnya	SB
B	<b>Kejelasan rantai birokrasi</b> yang terkait dengan dunia usaha, terutama pada empat lokasi peluang investasi yang dianalisis	SB
c	<b>Kinerja aparat Pemerintah Kota Padang</b> dalam melakukan pelayanan.apabila empat lokasi dinyatakan layak untuk dijadikan sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB
<b>1.3</b>	<b>Variabel Kebijakan /Peraturan Daerah</b>	
A	Peraturan Daerah Kota Padang jelas dan memadai tentang peluang investasi di Kota Padang	SB
B	<b>Penerapan Perda Kota Padang mengatur pungutan</b> yang ditujukan untuk peningkatan PAD terutama untuk lokasi yang layak untuk dijadikan sebagai potensi atau peluang investasi di Kota Padang	B
c	<b>Adanya keyakinan tidak ada pungutan berganda</b> /ketidakwajaran pungutan bila empat lokasi peluang investasi layak dijadikan sebagai lokasi yang memiliki peluang untuk berinvestasi di Kota Padang	SB
<b>1.4</b>	<b>Variabel Keuangan Daerah</b>	
<b>a</b>	<b>Struktur pungutan</b>	
	<b>Kesungguhan upaya pemerintah</b> Kota Padang dalam memperoleh dana yang berasal dari pungutan (mis: pajak dan retribusi daerah) dari empat lokasi yang dinyatakan layak sebagai lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB
	<b>Optimalisasi upaya</b> peningkatan retribusi bagi Kota Padang dari analisis kelayakan peluang investasi pada empat lokasi di Kota Padang	SB
<b>b</b>	<b>Komitmen Pemda Kota Padang dalam pembangunan</b>	
	Adanya <b>peningkatan realisasi</b> anggaran pembangunan terutama untuk empat lokasi bila dinilai layak dikembangkan sebagai lokasi investasi di Kota Padang	SB

NO	PERTANYAAN	JAWABAN
		PT. SENTRAL THETA JAYA
<b>1</b>	<b>FAKTOR KELEMBAGAAN</b>	
	<b>Komitmen Pemerintah Kota Padang</b> dalam melakukan pembangunan infrastruktur fisik sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB
	Komitmen Pemerintah Kota Padang dalam pembangunan SDM	SB

NO	PERTANYAAN	JAWABAN
		PT. SENTRAL THETA JAYA
<b>2</b>	<b>FAKTOR SOSIAL POLITIK</b>	
<b>2.1</b>	<b>Variabel Keamanan</b>	
a	<b>Situasi keamanan</b> Kota Padang terutama sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB
b	<b>Rasa aman</b> dan tidak ada gangguan keamanan terhadap dunia usaha bila ada investor yang menanamkan modal, terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB
c	<b>Memberikan iklim</b> (situasi dan kondisi) yang kondusif bagi dunia usaha sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB
d	<b>Kecepatan aparat</b> dalam menanggapi keluhan masyarakat apabila ada kejadian yang tidak kondusif terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB
<b>2.2</b>	<b>Variabel Sosial Politik</b>	
a	<b>Tingkat keterbukaan birokrasi</b>	SB
b	<b>Upaya pemerintah</b> dalam mengatasi konflik sosial antar kelompok masyarakat sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB
c	<b>Stabilitas politik</b> di Kota Padang terhadap dunia usaha apabila ada investor yang berinvestasi di empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB
d	<b>Upaya pemerintah</b> dalam mengatasi unjuk rasa di Kota Padang .	SB
<b>2.3</b>	<b>Variabel Budaya Masyarakat</b>	
a	<b>Keterbukaan budaya masyarakat</b> terhadap masuknya dunia usaha di Kota Padang	RR
b	<b>Dukungan positif masyarakat</b> terhadap suatu investasi usaha terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB
c	<b>Perilaku nondiskriminatif</b> masyarakat Kota Padang terhadap komunitas tertentu terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB
d	<b>Kemauan kerja keras masyarakat</b> Kota Padang dalam persaingan usaha dan mendukung investasi terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB
e	Adat istiadat masyarakat Kota Padang dalam mendukung dunia usaha terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB

NO	PERTANYAAN	JAWABAN
		PT. SENTRAL THETA JAYA
<b>3</b>	<b>FAKTOR EKONOMI DAERAH</b>	
<b>3.1</b>	<b>Variabel Potensi Ekonomi</b>	
a	Tingkat kemampuan/daya beli masyarakat Kota Padang	RR
b	Potensi ekonomi Kota Padang dalam pengembangan usaha	RR
c	Kemampuan masyarakat Kota Padang tercermin pada Indeks Pembangunan Masyarakat yang tinggi	SB
<b>3.2</b>	<b>Variabel Struktur Ekonomi</b>	
a	Memiliki prospek yang menguntungkan bagi dunia usaha pada berbagai sektor ekonomi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	RR
b	Pengembangan sektor-sektor ekonomi tertentu (ekonomi kreatif) dengan adanya investasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	RR
c	Struktur ekonomi Kota Padang berbasis sumber daya alam (primer) terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	RR
d	Struktur ekonomi dapat menunjang kegiatan ekonomi produktif dan industrialisasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB

<b>4</b>	<b>FAKTOR TENAGA KERJA DAN PRODUKTIVITAS</b>	
<b>4.1</b>	<b>Variabel Ketersediaan Tenaga Kerja</b>	
a	Tingkat <b>ketersediaan Tenaga kerja untuk menunjang investasi</b> terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB
b	Tingginya kemauan jumlah penduduk usia produktif yang berminat bekerja terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang bila dinyatakan layak	SB
<b>4.2</b>	<b>Variabel Biaya Tenaga Kerja</b>	
a	Tingkat upah sesuai UMR	SB
b	Tingkat upah yang wajar dan memadai yang akan diterima dari hasil investasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB
<b>4.3</b>	<b>Variabel Produktivitas Tenaga Kerja</b>	
a	Memiliki tenaga kerja yang berkualitas (pendidikan, keterampilan atau keahlian) untuk menunjang investasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB
b	Kesesuaian latar belakang tenaga kerja dengan pekerjaannya	SB

NO	PERTANYAAN	JAWABAN
		PT. SENTRAL THETA JAYA
<b>5</b>	<b>FAKTOR INFRASTRUKTUR</b>	
<b>5.1</b>	<b>Variabel Ketersediaan Infrastruktur Fisik</b>	
a	Ketersediaan jalan raya di Kota Padang terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang yang ditentukan	SB
b	Ketersediaan Kereta Api di Kota Padang	SB
c	Ketersediaan Bandar Udara	SB

NO	PERTANYAAN	JAWABAN
		PT. SENTRAL THETA JAYA
<b>5</b>	<b>FAKTOR INFRASTRUKTUR</b>	
d	Ketersediaan sarana komunikasi (telepon) terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB
e	Ketersediaan air bersih terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB
f	Ketersediaan sumber energi (listrik) terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB
<b>5.2</b>	<b>Variabel Kualitas dan Akses terhadap Infrastruktur Fisik</b>	
a	Kualitas dan kondisi fisik infrastruktur yang ada di Kota Padang terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB
b	Kemudahan akses terhadap infrastruktur yang ada di Kota Padang terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB
<b>5.3</b>	<b>Indikator Dunn (2003)</b>	
a	Perbaikan Iklim Penanaman Modal di Kota Padang dari tahun ke tahun	SB
b	Tingkat persebaran penanaman modal di Kota Padang setiap sektor	SB
c	Fokus penanaman modal yang ada di Kota Padang hanya pada 5 sektor prioritas (Perdagangan, Transportasi dan Pergudangan, Industri dan Pengolahan, Konstruksi dan sektor Informasi dan Komunikasi)	SB
d	Perkembangan Penanaman modal di Kota Padang selain sektor prioritas	SB
e	Penanaman modal di Kota Padang berwawasan lingkungan ( <i>green investment</i> )	SB
f	Penanaman modal di Kota Padang juga fokus pada pemberdayaan UMKM dan Koperasi	SB
g	Pelaksanaan penanaman modal di Kota Padang ditunjang dengan Peraturan tentang pemberian fasilitas, kemudahan dan insentif penanaman modal	SB
h	Pelaksanaan penanaman modal di Kota Padang ditunjang dengan pemberian fasilitas, kemudahan dan insentif penanaman modal	SB
I	Promosi penanaman modal di Kota Padang dilakukan dengan intensif dan kontiniu.	SB
J	Tingkat kesesuaian promosi penanaman modal di Kota Padang dengan perkembangan teknologi dan berbasis digital	SB

Sumber : Diolah Tahun 2019

Tabel 6.3 menjelaskan terdapat faktor-faktor dan variabel yang menyebabkan investor bersedia menanamkan modalnya di Kota Padang. Faktor pertama adalah dari sisi **Kelembagaan**. Terdapat variabel kepastian hukum, aparatur dan pelayanan, variabel kebijakan/Peraturan Daerah dan variabel Keuangan Daerah. Variabel pertama adalah **Kepastian Hukum**. Semua jawaban responden adalah **Sangat Baik**, yaitu pada sub variabel konsistensi peraturan, kinerja aparat penegakan hukum, usaha

penertiban pungutan liar dan koordinasi eksekutif dan legislatif dengan berdampaknya pada kepastian hukum. Jawaban tersebut mengartikan bahwa investor mendapatkan jaminan dan perlindungan dari sisi aturan, penegakan hukum dan kepastian hukum dalam berinvestasi di Kota Padang. Hal ini juga berlaku pada empat lokasi kawasan yang akan dijadikan peluang investasi di Kota Padang.

Variabel kedua adalah **Aparatur dan Pelayanan**. Penilaian investor terhadap variabel ini juga dinilai **Sangat Baik**, yaitu aparatur Pemerintah Kota Padang yang menjalankan tugasnya sesuai dengan kewenangannya, kejelasan rantai birokrasi terkait dengan dunia usaha dan kinerja aparat Pemerintah Kota Padang dalam melakukan pelayanan. Variabel-variabel tersebut dapat dijadikan alasan bagi investor bersedia menanamkan modalnya di Kota Padang. Demikian juga dengan variabel ketiga, yaitu **kebijakan/Peraturan Daerah**. Hal ini juga dijawab investor dengan **Sangat Baik**. Artinya Peraturan Daerah Kota Padang, Perda Kota Padang yang mengatur pungutan untuk meningkatkan PAD serta tidak adanya pungutan berganda/ketidakwajaran di Kota Padang adalah hal yang menarik investor untuk berinvestasi di Kota Padang.

Dari sisi variabel **Keuangan Daerah**. Sub variabel struktur pungutan yang terdiri dari kesungguhan Pemerintah Kota Padang memperoleh dana dari retribusi dan pajak dan optimalisasi upaya peningkatan retribusi daerah dinilai **Sangat Baik**. Ini menandakan bahwa investor percaya adanya usaha Pemerintah Kota Padang dalam meningkatkan pendapatannya dari pajak dan retribusi yang digunakan untuk pembangunan Kota Padang terutama pada empat lokasi yang berpotensi dijadikan sebagai peluang investasi di Kota Padang. Dari sisi variabel kedua, yaitu **Komitmen Pemda Kota Padang Dalam Pembangunan**, pada sub variabel peningkatan realisasi anggaran, komitmen Pemerintah Kota Padang melakukan pembangunan fisik dan pembangunan SDM dinilai investor **Sangat Baik**. Dengan jawaban tersebut investor menilai bahwa terdapat keseriusan pembangunan dari Pemerintah Kota Padang baik pembangunan fisik dan SDM dengan meningkatnya anggaran pembangunan setiap tahunnya untuk kedua bidang tersebut. Hal ini akan menambah keyakinan investor bahwa keberhasilan investasi nantinya di Kota Padang perlu ditunjang dengan pembangunan fisik yang baik dan pembangunan SDM yang memadai di Kota Padang terutama disekitar empat lokasi peluang investasi yang akan dikembangkan tersebut.

Ditinjau dari Faktor Sosial Poilitik, variabel pertama yang dinilai investor adalah **Variabel Keamanan**. Variabel ini mendapat penilaian **Sangat Baik** oleh investor pada semua sub variabelnya, yaitu situasi keamanan Kota Padang terutama sekitar empat lokasi peluang investasi, rasa aman dan tidak adanya gangguan terhadap dunia usaha, memberikan iklim yang kondusif bagi dunia usaha dan kecepatan aparat menanggapi keluhan masyarakat di sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang. Dengan jawaban tersebut menandakan bahwa investor memandang bahwa Kota Padang layak untuk dijadikan tempat untuk berinvestasi, karena iklim yang kondusif sangat mendukung keberhasilan usaha bagi investor terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang tersebut.

Variabel kedua adalah **Sosial Politik**. Keempat sub variabel dinilai **Sangat Baik** oleh investor, yaitu tingkat keterbukaan birokrasi, upaya pemerintah dalam mengatasi konflik sosial antar kelompok masyarakat disekitar empat lokasi yang dijadikan sebagai peluang investasi di Kota Padang, stabilitas politik di Kota Padang terhadap dunia usaha apabila ada investor yang akan berinvestasi pada empat lokasi peluang investasi dan upaya pemerintah dalam mengatasi unjuk rasa di Kota Padang. Dengan jawaban tersebut investor percaya bahwa tidak ada informasi yang ditutup-tutupi yang berkaitan dengan dunia usaha di Kota Padang dan variabel sosial politik bukanlah variabel yang perlu dikhawatirkan yang dapat berdampak pada kelancara dunia usaha di Kota Padang terutama pada empat lokasi yang akan dijadikan sebagai peluang investasi di Kota Padang.

Dari sisi variabel **Budaya Masyarakat**, terdapat sub variabel yang diragukan oleh investor di Kota Padang, yaitu keterbukaan budaya masyarakat terhadap masuknya dunia usaha di Kota Padang. Hal ini dikarenakan masih banyaknya status lahan atau tanah yang belum jelas di Kota Padang dan menyangkut kepemilikan tanah kaum atau suku yang membutuhkan penyelesaian yang panjang apabila ada investor yang ingin membelinya. Hal ini bisa saja berpengaruh terhadap kelancaran dunia investasi, seperti kepemilikan tanah dan status tanah yang masih bermasalah tersebut. Namun hal ini dapat diselesaikan dengan Peraturan Gubernur Sumatera Barat Nomor 21 Tahun 2012 tentang Pedoman dan Tatacara Pemanfaatan Tanah Ulayat. Sedangkan sub variabel lainnya, yaitu dukungan positif masyarakat terhadap dunia usaha, perilaku nondiskriminatif masyarakat Kota Padang, kemauan keras masyarakat Kota Padang dalam persaingan usaha serta adat istiadat masyarakat Kota Padang dalam

mendukung dunia usaha terutama pada empat lokasi peluang investasi dinilai **Sangat Baik**.

Faktor ketiga yang dinilai adalah Ekonomi Daerah. Variabel yang termasuk dalam faktor ini adalah variabel potensi daerah dan struktur ekonomi. Investor menilai variabel **Potensi Ekonomi** dengan sub variabel tingkat kemampuan/daya beli masyarakat Kota Padang dipandang belum baik. Namun sebagian masyarakat lainnya memiliki pola konsumsi yang tinggi, sehingga investasi yang ditanamkan di Kota Padang segmentasi sasarannya bukan hanya masyarakat Kota Padang, tapi juga berasal dari luar Kota Padang. Demikian juga dengan pengembangan sektor-sektor ekonomi kreatif, belum mencerminkan hasil yang baik dari hasil penilaian investor. Perlu adanya peningkatan kualitas dan kreatifitas SDM di Kota Padang dalam mendukung dunia usaha. Sedangkan sub variabel struktur ekonomi yang berbasis sumber daya alam (primer) dinilai investor dengan kurang baik. Hal ini disebabkan karena Kota Padang bukan termasuk kota yang konsentrasi pada penghasil bahan-bahan kebutuhan pokok, namun lebih banyak dipasok dari luar Kota Padang. Demikian juga dengan ketersediaan lahan pertanian di Kota Padang untuk wilayah tertentu sudah mudah berkurang dan dialihfungsikan peruntukannya ke sektor lain, seperti perumahan dan permukiman. Sedangkan struktur ekonomi yang dapat menunjang kegiatan ekonomi produktif dan industrialisasi dipandang investor dengan **Sangat Baik**. Hal ini berarti bahwa investor memiliki keyakinan bahwa adanya perubahan ekonomi Kota Padang yang mulai berubah menjadi ekonomi produktif dan industrialisasi yang dapat mendukung dunia usaha termasuk pada empat lokasi yang dijadikan sebagai peluang investasi di Kota Padang.

Faktor keempat adalah Tenaga Kerja dan Produktivitas. Terdiri dari variabel ketersediaan tenaga kerja, biaya tenaga kerja dan produktivitas tenaga kerja. Jawaban responden terhadap variabel tersebut dan sub variabelnya adalah **Sangat Baik**. Hal ini berarti bahwa Kota Padang memiliki SDM yang sangat menunjang bagi perkembangan investasi, baik dari sisi ketersediaan tenaganya, tingginya kemauan masyarakat untuk bekerja di usia produktif, tingkat UMR yang memadai, kualitas tenaga kerja yang sangat baik serta kesesuaian latar belakang tenaga kerja dengan pekerjaannya. Kondisi ini juga menunjang perkembangan dunia usaha yang lebih baik di Kota Padang.

Ditinjau dari **Faktor Infrastruktur**, variabel ketersediaan infrastruktur fisik, yang terdiri dari jalan raya, ketersediaan kereta api, bandar udara, sarana komunikasi, air bersih dan sumber energi dipandang investor sangat memadai. Hal ini berdampak pada kelancaran investasi di Kota Padang. Sedangkan variabel **Kualitas dan Akses terhadap Infrastruktur Fisik** juga dinilai dengan **Sangat Baik**. Artinya kualitas dan kondisi fisik infrastruktur di Kota Padang dan kemudahan akses terhadap infrastruktur fisik di Kota Padang dipandang sangat baik. Hal ini dibuktikan dengan terdapatnya bangunan-bangunan yang aman terhadap gempa serta pendirian bangunan yang sekaligus berfungsi sebagai shelter serta terdapatnya transportasi publik yang menunjang kelancaran perpindahan orang dari satu bangunan ke bangunan lainnya.

Sub variabel **Indikator Dunn** juga dinilai oleh investor dengan **Sangat Baik** untuk semua sub variabelnya. Terdiri dari perbaikan iklim penanaman modal dari tahun ke tahun. Tingkat persebaran penanaman modal pada setiap sektor dan tidak hanya terfokus pada sektor-sektor prioritas saja, adanya penanaman modal di Kota Padang yang selalu memperhatikan lingkungan (*green investment*) termasuk pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang. Demikian juga dengan promosi penanaman modal yang selalu dilakukan dengan intensif dan kontiniu dan disesuaikan dengan perkembangan investasi serta adanya inovasi yang diberikan oleh DPMPSTSP dalam memudahkan investor untuk mengurus dokumen administrasi dalam berinvestasi, seperti izin usaha berbasis online melalui program Sapo Rancak dan program lainnya. Investor juga memberikan alasan kenapa tertarik untuk berinvestasi di Kota Padang, yaitu sebagai penduduk Kota Padang mempunyai kewajiban mensejahterakan masyarakat untuk kehidupan yang lebih baik.

### **6.1.3. Organisasi Perangkat Daerah Kota Padang**

Responden yang diwawancarai selanjutnya untuk mengetahui daya dukung atau persepsi mereka terhadap empat lokasi yang berpotensi sebagai peluang investasi di Kota Padang, yaitu 1) Kawasan Wilayah Terpadu (KWT) Gunung Padang : Bukit Gado-Gado (tanah Pemko), 2) Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, 3) Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan 4) Objek Wisata Pasie Jambak, terdiri dari Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yang dianggap mewakili. Tabel 7.4 menjelaskan tentang penilaian masing-masing OPD yang terkait dengan masalah investasi. Ada 4 (empat)



OPD yang berhasil diwawancarai untuk mendapatkan informasi dan data-data yang dibutuhkan. Berikut adalah uraiannya.

**Tabel : 6.4. Rekapitulasi Penilaian OPD Kota Padang Terhadap Empat Lokasi Peluang Investasi Berdasarkan Indikator Penilaian**

NO	PERTANYAAN	JAWABAN					
		Disbudp ar Kota Padang 1	Disbudp ar Kota Padang 2	Dinas Perhubun gan Kota Padang	Dinas Perhubun gan Kota Padang 2	DPMPTS P Prov. Sumbar	DPMPTSP Kota Padang
<b>1</b>	<b>FAKTOR KELEMBAGAAN</b>						
<b>1.1</b>	<b>Variabel Kapasitas Hukum</b>						
a	<b>Konsistensi peraturan</b> , yang ditunjukkan dengan adanya peraturan yang dapat dijadikan pedoman untuk jangka waktu yang cukup, sehingga tidak terkesan setiap penggantian pejabat selalu diikuti pergantian peraturan yang bisa saling bertentangan	B	B	B	B	B	SB
b	<b>Kinerja aparat penegak hukum di Kota Padang</b>	B	B	B	B	B	B
c	Usaha penertiban pungutan liar pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang apabila ada investor yang berinvestasi di lokasi tersebut	B	B	S	RR	B	B
d	<b>Koordinasi antara eksekutif dan legislatif</b> yang berdampak pada kondusifnya kepastian hukum dalam praktik dunia usaha dan aturan formal yang bisa terabaikan bila terjadi perselisihan.	RR	B	RR	B	B	RR
<b>1.2</b>	<b>Variabel Aparatur dan Pelayanan</b>						
A	Aparatur Pemerintah Kota Padang menjalankan tugasnya sesuai wewenangnya	B	SB	SB	B	B	B
B	<b>Kejelasan rantai birokrasi</b> yang terkait dengan dunia usaha, terutama pada empat lokasi peluang investasi yang dianalisis	TB	SB	SB	B	B	SB
c	<b>Kinerja aparat Pemerintah Kota Padang</b> dalam melakukan pelayanan.apabila empat lokasi dinyatakan layak untuk dijadikan sebagai peluang investasi di Kota Padang	B	SB	RR	B	B	B
<b>1.3</b>	<b>Variabel Kebijakan /Peraturan Daerah</b>						
A	Peraturan Daerah Kota Padang jelas dan memadai tentang peluang investasi di Kota Padang	B	SB	SB	B	B	B
B	<b>Penerapan Perda Kota Padang mengatur pungutan</b>	TB	SB	SB	B	B	SB

NO	PERTANYAAN	JAWABAN					
		Disbudp ar Kota Padang 1	Disbudp ar Kota Padang 2	Dinas Perhubun gan Kota Padang	Dinas Perhubun gan Kota Padang 2	DPMPTS P Prov. Sumbar	DPMPTSP Kota Padang
<b>1</b>	<b>FAKTOR KELEMBAGAAN</b>						
	yang ditujukan untuk peningkatan PAD terutama untuk lokasi yang layak untuk dijadikan sebagai potensi atau peluang investasi di Kota Padang						
c	<b>Adanya keyakinan tidak ada pungutan berganda</b> /ketidakwajaran pungutan bila empat lokasi peluang investasi layak dijadikan sebagai lokasi yang memiliki peluang untuk berinvestasi di Kota Padang	B	B	RR	RR	B	B
<b>1.4</b>	<b>Variabel Keuangan Daerah</b>						
a	<b>Struktur pungutan</b>						
	<b>Kesungguhan upaya pemerintah</b> Kota Padang dalam memperoleh dana yang berasal dari pungutan (mis: pajak dan retribusi daerah) dari empat lokasi yang dinyatakan layak sebagai lokasi peluang investasi di Kota Padang	TB	SB	SB	RR	SB	B
	<b>Optimalisasi upaya</b> peningkatan retribusi bagi Kota Padang dari analisis kelayakan peluang investasi pada empat lokasi di Kota Padang	TB	SB	SB	RR	SB	B
b	<b>Komitmen Pemda Kota Padang dalam pembangunan</b>						
	Adanya <b>peningkatan realisasi</b> anggaran pembangunan terutama untuk empat lokasi bila dinilai layak dikembangkan sebagai lokasi investasi di Kota Padang	B	SB	SB	B	SB	SB
	<b>Komitmen Pemerintah Kota Padang</b> dalam melakukan pembangunan infrastruktur fisik sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	TB	SB	B	B	SB	B
	Komitmen Pemerintah Kota Padang dalam pembangunan SDM	TB	B	SB	B	B	B

NO	PERTANYAAN	JAWABAN					
		Disbudpar Kota Padang 1	Disbudpar Kota Padang 2	Dinas Perhubungan Kota Padang	Dinas Perhubungan Kota Padang 2	DPMPTSP Prov. Sumbar	DPMPTSP Kota Padang
<b>2</b>	<b>FAKTOR SOSIAL POLITIK</b>						
<b>2.1</b>	<b>Variabel Keamanan</b>						
a	<b>Situasi keamanan</b> Kota Padang terutama sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	B	B	B	B	B	B
b	<b>Rasa aman</b> dan tidak ada gangguan keamanan terhadap dunia usaha bila ada investor yang menanamkan modal, terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	B	B	B	B	B	SB
c	<b>Memberikan iklim</b> (situasi dan kondisi) yang kondusif bagi dunia usaha sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	RR	B	B	B	B	B
d	<b>Kecepatan aparat</b> dalam menanggapi keluhan masyarakat apabila ada kejadian yang tidak kondusif terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	TB	B	SB	B	B	SB
<b>2.2</b>	<b>Variabel Sosial Politik</b>						
a	<b>Tingkat keterbukaan birokrasi</b>	SB	B	SB	B	SB	B
b	<b>Upaya pemerintah</b> dalam mengatasi konflik sosial antar kelompok masyarakat sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	TB	B	B	B	SB	RR
c	<b>Stabilitas politik</b> di Kota Padang terhadap dunia usaha apabila ada investor yang berinvestasi di empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	RR	SB	B	B	SB	B
d	<b>Upaya pemerintah</b> dalam mengatasi unjuk rasa di Kota Padang .	TB	B	SB	B	SB	B
<b>2.3</b>	<b>Variabel Budaya Masyarakat</b>						
a	<b>Keterbukaan budaya masyarakat</b> terhadap masuknya dunia usaha di Kota Padang	B	B	SB	B	B	B
b	<b>Dukungan positif masyarakat</b> terhadap suatu investasi usaha terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	TB	B	SB	B	B	SB
c	<b>Perilaku nondiskriminatif</b> masyarakat Kota Padang terhadap komunitas tertentu terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	B	B	B	B	B	B

NO	PERTANYAAN	JAWABAN					
		Disbudpar Kota Padang 1	Disbudpar Kota Padang 2	Dinas Perhubungan Kota Padang	Dinas Perhubungan Kota Padang 2	DPMPTS P Prov. Sumbar	DPMPTS Kota Padang
d	<b>Kemauan kerja keras masyarakat</b> Kota Padang dalam persaingan usaha dan mendukung investasi terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	B	B	SB	B	B	SB
e	Adat istiadat masyarakat Kota Padang dalam mendukung dunia usaha terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	RR	B	SB	B	B	SB

NO	PERTANYAAN	JAWABAN					
		Disbudpar Kota Padang 1	Disbudpar Kota Padang 2	Dinas Perhubungan Kota Padang	Dinas Perhubungan Kota Padang 2	DPMPTS P Prov. Sumbar	DPMPTS P Kota Padang
<b>3</b>	<b>FAKTOR EKONOMI DAERAH</b>						
<b>3.1</b>	<b>Variabel Potensi Ekonomi</b>						
a	Tingkat kemampuan/daya beli masyarakat Kota Padang	TB	B	B	B	B	B
b	Potensi ekonomi Kota Padang dalam pengembangan usaha	TB	B	B	B	SB	SB
c	Kemampuan masyarakat Kota Padang tercermin pada Indeks Pembangunan Masyarakat yang tinggi	RR	B	SB	B	SB	B
<b>3.2</b>	<b>Variabel Struktur Ekonomi</b>						
a	Memiliki prospek yang menguntungkan bagi dunia usaha pada berbagai sektor ekonomi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	B	SB	SB	B	SB	SB
b	Pengembangan sektor-sektor ekonomi tertentu (ekonomi kreatif) dengan adanya investasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	B	SB	SB	B	SB	B
c	Struktur ekonomi Kota Padang berbasis sumber daya alam (primer) terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	B	SB	B	B	SB	SB
d	Struktur ekonomi dapat menunjang kegiatan ekonomi produktif dan industrialisasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	B	SB	SB	B	SB	SB

<b>4</b>	<b>FAKTOR TENAGA KERJA DAN PRODUKTIVITAS</b>						
<b>4.1</b>	<b>Variabel Ketersediaan Tenaga Kerja</b>						
a	Tingkat <b>ketersediaan Tenaga kerja untuk menunjang investasi</b> terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	TB	SB	SB	B	SB	B
b	Tingginya kemauan jumlah penduduk usia produktif yang berminat bekerja terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang bila dinyatakan layak	TB	SB	SB	B	SB	B
<b>4.2</b>	<b>Variabel Biaya Tenaga Kerja</b>						
a	Tingkat upah sesuai UMR	TB	SB	RR	B	B	B
b	Tingkat upah yang wajar dan memadai yang akan diterima dari hasil investasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	TB	SB	RR	B	B	B
<b>4.3</b>	<b>Variabel Produktivitas Tenaga Kerja</b>						
a	Memiliki tenaga kerja yang berkualitas (pendidikan, keterampilan atau keahlian) untuk menunjang investasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	TB	SB	B	B	SB	SB
b	Kesesuaian latar belakang tenaga kerja dengan pekerjaannya	TB	SB	SB	RR	SB	B

NO	PERTANYAAN	JAWABAN					
		Disbudp ar Kota Padang 1	Disbudp ar Kota Padang 2	Dinas Perhubun gan Kota Padang	Dinas Perhubun gan Kota Padang 2	DPMPTS P Prov. Sumbar	DPMPTS P Kota Padang
<b>5</b>	<b>FAKTOR INFRASTRUKTUR</b>						
<b>5.1</b>	<b>Variabel Ketersediaan Infrastruktur Fisik</b>						
a	Ketersediaan jalan raya di Kota Padang terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang yang ditentukan	B	SB	SB	B	SB	B
b	Ketersediaan Kereta Api di Kota Padang	B	SB	B	B	SB	B
c	Ketersediaan Bandar Udara	B	SB	STB	B	SB	B
d	Ketersediaan sarana komunikasi (telepon) terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	B	SB	RR	B	SB	B
e	Ketersediaan air bersih terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	B	SB	SB	B	SB	B

NO	PERTANYAAN	JAWABAN					
		Disbudp ar Kota Padang 1	Disbudp ar Kota Padang 2	Dinas Perhubun gan Kota Padang	Dinas Perhubun gan Kota Padang 2	DPMPTS P Prov. Sumbar	DPMPTS P Kota Padang
f	Ketersediaan sumber energi (listrik) terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	TB	SB	SB	B	SB	B
<b>5.2</b>	<b>Variabel Kualitas dan Akses terhadap Infrastruktur Fisik</b>						
a	Kualitas dan kondisi fisik infrastruktur yang ada di Kota Padang terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	TB	SB	B	RR	SB	B
b	Kemudahan akses terhadap infrastruktur yang ada di Kota Padang terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	TB	SB	B	B	SB	SB
<b>5.3</b>	<b>Indikator Dunn (2003)</b>						
a	Perbaikan Iklim Penanaman Modal di Kota Padang dari tahun ke tahun	TB	B	B	B	SB	B
b	Tingkat persebaran penanaman modal di Kota Padang setiap sektor	TB	B	B	B	B	B
c	Fokus penanaman modal yang ada di Kota Padang hanya pada 5 sektor prioritas (Perdagangan, Transportasi dan Pergudangan, Industri dan Pengolahan, Konstruksi dan sektor Informasi dan Komunikasi)	RR	B	SB	B	B	B
d	Perkembangan Penanaman modal di Kota Padang selain sektor prioritas	TB	B	B	B	B	SB
e	Penanaman modal di Kota Padang berwawasan lingkungan ( <i>green investment</i> )	TB	B	SB	B	B	SB
f	Penanaman modal di Kota Padang juga fokus pada pemberdayaan UMKM dan Koperasi	B	B	SB	B	SB	SB
g	Pelaksanaan penanaman modal di Kota Padang ditunjang dengan Peraturan tentang pemberian fasilitas, kemudahan dan insentif penanaman modal	B	B	SB	B	B	SB
h	Pelaksanaan penanaman modal di Kota Padang ditunjang dengan pemberian fasilitas, kemudahan dan insentif penanaman modal	TB	B	B	B	B	B
i	Promosi penanaman modal di Kota Padang dilakukan dengan intensif dan kontiniu.	B	B	SB	B	B	B

NO	PERTANYAAN	JAWABAN					
		Disbudpar Kota Padang 1	Disbudpar Kota Padang 2	Dinas Perhubungan Kota Padang	Dinas Perhubungan Kota Padang 2	DPMPTS P Prov. Sumbar	DPMPTS P Kota Padang
j	Tingkat kesesuaian promosi penanaman modal di Kota Padang dengan perkembangan teknologi dan berbasis digital	TB	B	SB	B	B	B

Sumber : Diolah Tahun 2019

Tabel 6.4 menjelaskan tentang penilaian OPD Kota Padang terkait dengan perkembangan investasi di Kota Padang serta informasi investor bersedia dan gagal dalam berinvestasi di Kota Padang. Analisis pertama adalah **Faktor Kelembagaan**. Pada variabel **Kepastian Hukum** 80% responden menjawab **Baik**. Walaupun pada beberapa sub variabel masih ditemukan jawaban **Ragu-Ragu**. Hal ini dapat disimpulkan terdapat peraturan yang selalu mendukung dan dapat dijadikan pedoman bagi aturan yang jelas di Kota Padang, dengan pergantian pejabat pun aturan tersebut tetap dapat dijadikan pedoman.

Dari sisi sub variabel **Aparatur dan Pelayanan** terdapat 70% jawaban responden adalah **Baik**. Namun dalam sub sektor kejelasan rantai birokrasi masih ada responden yang menilai **Tidak Baik**. Permasalahan ini perlu dijadikan sebagai masukan bagi kelancaran proses dan prosedur terutama yang berhubungan dengan masalah investasi di Kota Padang. Kejelasan rantai birokrasi akan turut menentukan penilaian bagi calon investor dalam menanamkan modalnya di Kota Padang terutama pada empat lokasi yang berpotensi sebagai peluang investasi. Pada sub variabel kinerja aparat Pemerintah Kota Padang dalam melakukan pelayanan, dinilai 85% OPD dengan jawaban **Baik**. Hal ini merupakan modal bagi investor dalam berinvestasi dengan lancar di Kota Padang terutama pada empat lokasi yang berpotensi dijadikan sebagai lokasi untuk berinvestasi di Kota Padang.

Ditinjau dari variabel **Kebijakan/Peraturan Daerah** yang terdiri dari tiga sub variabel yaitu Perda Kota Padang yang jelas dan memadai, adanya Perda Kota Padang yang mengatur pungutan yang ditujukan untuk peningkatan PAD dan tidak adanya pungutan berganda/ketidakwaaran pungutan dinilai oleh responden 80% dengan jawaban **Baik**. Walaupun masih ada jawaban responden dengan **Tidak Baik** atau **Ragu-Ragu**. Hal ini berarti bahwa Kebijakan/Peraturan Daerah tidak menjadi

halangan bagi investor untuk berinvestasi di Kota Padang terutama pada empat lokasi yang dijadikan sebagai peluang investasi.

Selanjutnya dari sisi variabel **Keuangan Daerah** yang terdiri dari struktur pungutan dan komitmen Pemda Kota Padang dalam pembangunan, dipandang responden **Sangat Baik** dengan angka 80%. Artinya adanya kesungguhan Pemerintah Kota Padang dalam memperoleh dana yang berasal dari pajak dan retribusi dan optimis terhadap upaya peningkatan retribusi daerah yang dapat dihasilkan dari empat lokasi yang berpotensi sebagai peluang investasi di Kota Padang.

Sedangkan sub variabel **Komitmen Pemda Kota Padang dalam pembangunan**, terdiri dari peningkatan realisasi anggaran terutama pada empat lokasi peluang investasi yang akan dikembangkan, komitmen Pemko Padang dalam melakukan pembangunan fisik dan pembangunan SDM. Lebih dari 75% responden dengan jawaban **Baik dan Sangat Baik**. Sisanya menjawab **Tidak Baik**. Artinya masih adanya pembenahan yang harus dilakukan yaitu sisi peningkatan realisasi anggaran belanja dan komitmen peningkatan pembangunan SDM di Kota Padang. Dua sub variabel ini sangat berpengaruh terhadap perkembangan investasi di Kota Padang.

Faktor selanjutnya yang dinilai oleh kelompok OPD adalah **Faktor Sosial Politik**. Faktor ini terdiri dari variabel keamanan, sosial politik dan variabel budaya masyarakat. Namun untuk sub variabel tidak ada gangguan dengan adanya rasa aman pada dunia usaha terutama bagi investor yang akan berinvestasi pada empat lokasi peluang investasi yang akan dikembangkan, memberikan iklim yang kondusif bagi dunia usaha dan kecepatan dalam menanggapi keluhan, terdapat 90% responden yang menjawab **Baik dan Sangat Baik**. Sisanya menjawab dengan **Ragu-Ragu**. Dengan jawaban tersebut perlu ditinjau ulang masih adanya rasa tidak aman bagi investor dalam berinvestasi di empat lokasi peluang investasi di Kota Padang sehingga menciptakan iklim investasi yang kurang baik serta masih kurang baiknya kecepatan aparat dalam menanggapi keluhan.

Dari variabel **Sosial Politik**, pada sub variabel keterbukaan birokrasi, upaya pemerintah dalam mengatasi konflik termasuk pada empat lokasi peluang investasi yang akan dikembangkan, stabilitas politik Kota Padang terhadap dunia usaha dan upaya Pemerintah dalam mengatasi unjuk rasa, 75% dinilai responden dengan jawaban **Baik dan Sangat Baik**. Hal ini berarti dari sisi sosial politik Kota Padang



yang stabil akan mendukung keberhasilan investasi. Sedangkan dari sisi variabel **Budaya Masyarakat**, penilaian responden terhadap lima sub variabel adalah **Baik dan Sangat Baik** sebanyak 98%. Sisanya dengan jawaban **Ragu-Ragu dan Tidak Baik**. Jawaban ini menandakan perlunya pembenahan terhadap perilaku masyarakat Kota Padang, seperti keterbukaan masyarakat dengan masuknya dunia usaha, dukungan positif masyarakat terhadap suatu investasi, perilaku nondiskriminatif masyarakat terhadap komunitas tertentu termasuk pada empat lokasi yang dijadikan sebagai peluang investasi, kemauan kerja keras masyarakat Kota Padang dalam persaingan usaha dan adat istiadat masyarakat Kota Padang dalam mendukung dunia usaha. Caranya adalah dengan melibatkan masyarakat dengan kegiatan investasi, salah satunya dengan merekrut tenaga kerja dari masyarakat setempat.

Dilihat dari faktor **Ekonomi Daerah**, terdiri dari variabel potensi ekonomi dan struktur ekonomi 100% responden menilai dengan **Baik dan Sangat Baik**. Artinya daya beli masyarakat dengan menciptakan lapangan kerja sudah baik, mengolah potensi ekonomi sebagai faktor peningkatan pengembangan usaha dan meningkatkan kemampuan dan kompetensi masyarakat Kota Padang sesuai dengan bidangnya. Disamping itu dunia usaha yang dikembangkan di Kota Padang sepenuhnya mempunyai prospek yang menguntungkan, karena kemampuan/daya beli masyarakat yang optimal. Namun masih diperlukan segmentasi sasaran yang tepat bagi pengembangan usaha di Kota Padang terutama pada empat lokasi peluang investasi yang mempunyai prospek untuk dikembangkan, Kota Padang yang terbatas sumber daya alamnya, menjadikannya sebagai Kota yang masih mengandalkan pasokan kebutuhan barang-barang, terutama barang-barang pokok dari luar. Hal ini juga disebabkan dengan alih fungsi lahan di Kota Padang yang cepat, seperti dikembangkan untuk lahan perumahan dan permukiman penduduk.

Ditinjau dari faktor **Tenaga Kerja dan Produktivitas**, terdiri dari variabel ketersediaan tenaga kerja, biaya tenaga kerja dan produktivitas tenaga kerja. Variabel biaya tenaga kerja mendapatkan penilaian dari responden sebesar 75% adalah **Baik dan Sangat Baik**. Sisanya adalah **Tidak Baik dan Ragu-Ragu**. Hal ini berarti bahwa tingkat upah belum sepenuhnya sesuai dengan UMR dan belum memadai di Kota Padang.

Faktor selanjutnya yang dinilai responden adalah **Infrastruktur**, terdiri dari ketersediaan infrastruktur fisik, kualitas dan akses terhadap infrastruktur fisik dan

indikator Dunn. Pada variabel **Ketersediaan Infrastruktur Fisik** lebih dari 95% responden menilai **Baik dan Sangat Baik**. Sisanya menjawab **Sangat Tidak Baik**, yaitu pada sub variabel ketersediaan bandar udara. Bandar udara tidak berada di Kota Padang, tapi di Kabupaten Padang Pariaman. Namun hal ini tidak menjadi halangan bagi investor dalam berinvestasi di Kota Padang terutama pada empat lokasi yang akan dijadikan sebagai peluang investasi, karena posisi bandar udara langsung berbatasan dengan Kota Padang. Sementara itu dari sisi variabel **kualitas dan Akses terhadap Infrastruktur Fisik**, dijawab oleh responden sebesar 75% adalah **Baik dan Sangat Baik**, sisanya adalah **Ragu-Ragu dan Tidak Baik**. Hal ini berarti masih ada OPD yang berpendapat bahwa kualitas bangunan fisik di Kota Padang masih diragukan keamanannya, demikian juga dengan masih adanya keraguan pada OPD yang mengatakan bahwa belum mudahnya akses terhadap semua infrastruktur yang ada di Kota Padang, termasuk pada empat lokasi peluang investasi yang akan dikembangkan. Artinya belum semua infrastruktur di Kota Padang dapat dijangkau dengan kendaraan, terutama transportasi umum.

Dilihat dari indikator Dunn (2003) penilaian OPD terhadap perkembangan investasi atau penanaman modal, peraturan dan pelaksanaannya, serta inovasi yang diberikan di Kota Padang termasuk pada rencana empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang dijawab 80% dengan **Baik dan Sangat Baik**. Namun ada beberapa hal yang perlu dibenahi, diantaranya tingkat persebaran penanaman modal setiap sektor, dan lebih memperhatikan sektor prioritas dan perkembangan penanaman modal yang belum sepenuhnya berwawasan lingkungan.

#### **6.1.4. Masyarakat**

Masyarakat juga dijadikan sebagai salah satu responden dan dipandang penting dalam menilai daya dukung mereka terhadap kelayakan empat lokasi peluang investasi yang akan dikembangkan di Kota Padang, yaitu 1) Kawasan Wilayah Terpadu (KWT) Gunung Padang : Bukit Gado-Gado (tanah Pemko), 2) Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, 3) Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan 4) Objek Wisata Pasie Jambak. Masyarakat yang dijadikan responden dan hasil penilaian dapat dilihat pada Tabel 6.5.

Jasa Konsultasi Penyusunan Kajian Studi Kelayakan  
Potensi Investasi

**Tabel : 6.5.Rekapitulasi Penilaian Masyarakat Terhadap Empat Lokasi Peluang Investasi Berdasarkan Indikator Penilaian**

NO	PERTANYAAN	JAWABAN												
		M1 Pasio Nan Tigo	M2 Pasio Nan Tigo	M3 Pasio Nan Tigo	M4 Pasio Nan Tigo	M5 Kec. Padang Barat	M6 Jl. Kampu ng Teleng	M7 Kec. Pada ng Utara	M8 Sekitar Ex Kantor DKK	M9 KAN Kec. Padang Timur	M10 KAN Kec. Padang Utara	M11 Karang Taruna Kmpg Teleng	M12 Kasi Pemb Masy Kec. Kuranji	M12 kasi Perizinan dan Pendap Kec. Pdg Utara
<b>1</b>	<b>FAKTOR KELEMBAGAAN</b>													
<b>1.1</b>	<b>Variabel Kapasitas Hukum</b>													
a	<b>Konsistensi peraturan</b> , yang ditunjukkan dengan adanya peraturan yang dapat dijadikan pedoman untuk jangka waktu yang cukup, sehingga tidak terkesan setiap pergantian pejabat selalu diikuti pergantian peraturan yang bisa saling bertentangan	TB	STB	STB	STB	SB	B	B	B	B	B	B	SB	B
b	<b>Kinerja aparat penegak hukum di Kota Padang</b>	TB	RR	B	RR	B	B	B	B	B	B	B	SB	B
c	Usaha penertiban pungutan liar pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang apabila ada investor yang berinvestasi di lokasi tersebut	TB	TB	B	SB	SB	SB	B	B	B	B	SB	SB	B
d	<b>Koordinasi antara eksekutif dan legislatif</b> yang berdampak pada kondusifnya kepastian hukum dalam praktik dunia usaha dan aturan formal yang bisa terabaikan bila terjadi perselisihan.	SB	B	B	SB	SB	B	B	SB	B	B	B	SB	B
<b>1.2</b>	<b>Variabel Aparatur dan Pelayanan</b>													
A	Aparatur Pemerintah Kota Padang menjalankan tugasnya sesuai wewenangnya	STB	B	TB	SB	B	B	S	SB	B	B	B	SB	SB
B	<b>Kejelasan rantai birokrasi</b> yang terkait dengan dunia usaha, terutama pada empat lokasi peluang investasi yang dianalisis	STB	STB	RR	STB	B	SB	B	B	B	B	SB	SB	B

Jasa Konsultasi Penyusunan Kajian Studi Kelayakan  
Potensi Investasi

NO	PERTANYAAN	JAWABAN												
		M1 Pasie Nan Tigo	M2 Pasie Nan Tigo	M3 Pasie Nan Tigo	M4 Pasie Nan Tigo	M5 Kec. Padang Barat	M6 Jl. Kampung Teleng	M7 Kec. Padang Utara	M8 Sekitar Ex Kantor DKK	M9 KAN Kec. Padang Timur	M10 KAN Kec. Padang Utara	M11 Karang Taruna Kmpg Teleng	M12 Kasi Pemb Masy Kec. Kuranji	M12 kasi Perizinan dan Pendap Kec. Pdg Utara
<b>1</b>	<b>FAKTOR KELEMBAGAAN</b>													
c	<b>Kinerja aparat Pemerintah Kota Padang</b> dalam melakukan pelayanan.apabila empat lokasi dinyatakan layak untuk dijadikan sebagai peluang investasi di Kota Padang	TB	B	TB	SB	B	SB	B	B	B	B	SB	SB	B
<b>1.3</b>	<b>Variabel Kebijakan /Peraturan Daerah</b>													
A	Peraturan Daerah Kota Padang jelas dan memadai tentang peluang investasi di Kota Padang	B	SB	B	SB	B	B	B	SB	SB	B	B	SB	B
B	<b>Penerapan Perda Kota Padang mengatur pungutan</b> yang ditujukan untuk peningkatan PAD terutama untuk lokasi yang layak untuk dijadikan sebagai potensi atau peluang investasi di Kota Padang	TB	STB	B	STB	B	B	B	SB	SB	B	B	SB	B
c	<b>Adanya keyakinan tidak ada pungutan berganda</b> /ketidakwajaran pungutan bila empat lokasi peluang investasi layak dijadikan sebagai lokasi yang memiliki peluang untuk berinvestasi di Kota Padang	STB	TB	TB	SB	B	B	B	RR	B	B	B	SB	B
<b>1.4</b>	<b>Variabel Keuangan Daerah</b>													
a	<b>Struktur pungutan</b>													
	<b>Kesungguhan upaya pemerintah</b> Kota Padang dalam memperoleh dana yang berasal dari pungutan (mis: pajak dan retribusi daerah) dari empat lokasi yang dinyatakan layak sebagai lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB	B	B	SB	B	B	B	B	B	B	B	SB	B

Jasa Konsultasi Penyusunan Kajian Studi Kelayakan  
Potensi Investasi

NO	PERTANYAAN	JAWABAN												
		M1 Pasie Nan Tigo	M2 Pasie Nan Tigo	M3 Pasie Nan Tigo	M4 Pasie Nan Tigo	M5 Kec. Padang Barat	M6 Jl. Kamping Teleng	M7 Kec. Padang Utara	M8 Sekitar Ex Kantor DKK	M9 KAN Kec. Padang Timur	M10 KAN Kec. Padang Utara	M11 Karang Taruna Kmpg Teleng	M12 Kasi Pemb Masy Kec. Kuranji	M12 kasi Perizinan dan Pendap Kec. Pdg Utara
1	<b>FAKTOR KELEMBAGAAN</b>													
	Optimalisasi upaya peningkatan retribusi bagi Kota Padang dari analisis kelayakan peluang investasi pada empat lokasi di Kota Padang	SB	B	B	SB	B	B	B	B	B	B	B	SB	B
b	<b>Komitmen Pemda Kota Padang dalam pembangunan</b>													
	Adanya peningkatan realisasi anggaran pembangunan terutama untuk empat lokasi bila dinilai layak dikembangkan sebagai lokasi investasi di Kota Padang	SB	RR	RR	TB	B	B	SB	B	B	B	B	SB	SB
	<b>Komitmen Pemerintah Kota Padang</b> dalam melakukan pembangunan infrastruktur fisik sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB	B	TB	SB	B	B	B	SB	SB	B	B	SB	B
	Komitmen Pemerintah Kota Padang dalam pembangunan SDM	SB	TB	TB	SB	B	SB	B	SB	SB	B	SB	SB	B

Jasa Konsultasi Penyusunan Kajian Studi Kelayakan  
Potensi Investasi

NO	PERTANYAAN	JAWABAN												
		M1 Pasie Nan Tigo	M2 Pasie Nan Tigo	M3 Pasie Nan Tigo	M4 Pasie Nan Tigo	M5 Kec. Padang Barat	M6 Jl. Kamping Teleng	M7 Kec. Padang Utara	M8 Sekitar Ex Kantor DKK	M9 KAN Kec. Padang Timur	M10 KAN Kec. Padang Utara	M11 Karang Taruna Kmpg Teleng	M12 Kasi Pemb Masy Kec. Kuranji	M12 kasi Perizinan dan Pendap Kec. Pdg Utara
<b>2</b>	<b>FAKTOR SOSIAL POLITIK</b>													
<b>2.1</b>	<b>Variabel Keamanan</b>													
a	<b>Situasi keamanan</b> Kota Padang terutama sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB	SB	SB	SB	B	B	B	B	B	SB	B	SB	B
b	<b>Rasa aman</b> dan tidak ada gangguan keamanan terhadap dunia usaha bila ada investor yang menanamkan modal, terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB	SB	SB	SB	B	RR	B	B	B	SB	RR	SB	B
c	<b>Memberikan iklim</b> (situasi dan kondisi) yang kondusif bagi dunia usaha sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB	SB	B	SB	B	RR	B	B	B	B	RR	SB	B
d	<b>Kecepatan aparat</b> dalam menanggapi keluhan masyarakat apabila ada kejadian yang tidak kondusif terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB	B	B	SB	RR	RR	B	B	B	B	RR	SB	B
<b>2.2</b>	<b>Variabel Sosial Politik</b>													
a	<b>Tingkat keterbukaan birokrasi</b>	B	B	B	B	B	TB	B	SB	B	B	TB	SB	B
b	<b>Upaya pemerintah</b> dalam mengatasi konflik sosial antar kelompok masyarakat sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	STB	STB	B	STB	B	B	B	SB	B	B	B	SB	B
c	<b>Stabilitas politik</b> di Kota Padang terhadap dunia usaha apabila ada investor yang berinvestasi di empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	STB	STB	B	STB	B	B	B	B	B	B	B	SB	B
d	<b>Upaya pemerintah</b> dalam mengatasi unjuk rasa di Kota	STB	STB	TB	STB	B	B	B	B	B	B	B	SB	B

Jasa Konsultasi Penyusunan Kajian Studi Kelayakan  
Potensi Investasi

NO	PERTANYAAN	JAWABAN												
		M1 Pasie Nan Tigo	M2 Pasie Nan Tigo	M3 Pasie Nan Tigo	M4 Pasie Nan Tigo	M5 Kec. Padang Barat	M6 Jl. Kampung Teleng	M7 Kec. Padang Utara	M8 Sekitar Ex Kantor DKK	M9 KAN Kec. Padang Timur	M10 KAN Kec. Padang Utara	M11 Karang Taruna Kmpg Teleng	M12 Kasi Pemb Masy Kec. Kuranji	M12 kasi Perizinan dan Pendap Kec. Pdg Utara
2	<b>FAKTOR SOSIAL POLITIK</b>													
	Padang .													
2.3	<b>Variabel Budaya Masyarakat</b>													
a	<b>Keterbukaan budaya masyarakat</b> terhadap masuknya dunia usaha di Kota Padang	SB	SB	SB	SB	B	B	S	SB	SB	B	B	B	SB
b	<b>Dukungan positif masyarakat</b> terhadap suatu investasi usaha terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB	SB	SB	SB	B	B	S	SB	B	B	B	B	SB
c	<b>Perilaku nondiskriminatif</b> masyarakat Kota Padang terhadap komunitas tertentu terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB	SB	SB	SB	B	RR	B	B	B	B	RR	B	B
d	<b>Kemauan kerja keras masyarakat</b> Kota Padang dalam persaingan usaha dan mendukung investasi terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB	SB	SB	SB	B	B	B	B	SB	B	B	SB	B
e	Adat istiadat masyarakat Kota Padang dalam mendukung dunia usaha terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB	SB	SB	SB	B	B	B	B	SB	B	B	B	B

Jasa Konsultasi Penyusunan Kajian Studi Kelayakan  
Potensi Investasi

NO	PERTANYAAN	JAWABAN												
		M1 Pasie Nan Tigo	M2 Pasie Nan Tigo	M3 Pasie Nan Tigo	M4 Pasie Nan Tigo	M5 Kec. Padang Barat	M6 Jl. Kampung Teleng	M7 Kec. Padang Utara	M8 Sekitar Ex Kantor DKK	M9 KAN Kec. Padang Timur	M10 KAN Kec. Padang Utara	M11 Karang Taruna Kmpg Teleng	M12 Kasi Pemb Masy Kec. Kuranji	M12 kasi Perizinan dan Pendap Kec. Pdg Utara
<b>3</b>	<b>FAKTOR EKONOMI DAERAH</b>													
<b>3.1</b>	<b>Variabel Potensi Ekonomi</b>													
a	Tingkat kemampuan/daya beli masyarakat Kota Padang	STB	STB	STB	STB	B	B	RR	B	B	B	B	B	RR
b	Potensi ekonomi Kota Padang dalam pengembangan usaha	B	TB	TB	TB	B	B	B	B	B	B	B	B	B
c	Kemampuan masyarakat Kota Padang tercermin pada Indeks Pembangunan Masyarakat yang tinggi	TB	STB	TB	RR	B	B	RR	B	B	B	B	B	RR
<b>3.2</b>	<b>Variabel Struktur Ekonomi</b>													
a	Memiliki prospek yang menguntungkan bagi dunia usaha pada berbagai sektor ekonomi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB	SB	SB	SB	B	SB	B	B	B	B	SB	B	B
b	Pengembangan sektor-sektor ekonomi tertentu (ekonomi kreatif) dengan adanya investasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB	SB	SB	SB	B	SB	B	SB	B	B	SB	B	B
c	Struktur ekonomi Kota Padang berbasis sumber daya alam (primer) terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB	TB	SB	SB	B	B	B	B	B	B	B	B	B
d	Struktur ekonomi dapat menunjang kegiatan ekonomi produktif dan industrialisasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB	TB	SB	TB	B	B	B	B	B	B	B	SB	B



Jasa Konsultasi Penyusunan Kajian Studi Kelayakan  
Potensi Investasi

<b>4</b>	<b>FAKTOR TENAGA KERJA DAN PRODUKTIVITAS</b>													
<b>4.1</b>	<b>Variabel Ketersediaan Tenaga Kerja</b>													
a	Tingkat <b>ketersediaan Tenaga kerja untuk menunjang investasi</b> terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB	B	SB	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
b	Tingginya kemauan jumlah penduduk usia produktif yang berminat bekerja terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang bila dinyatakan layak	SB	SB	SB	SB	B	SB	B	SB	B	B	SB	B	B
<b>4.2</b>	<b>Variabel Biaya Tenaga Kerja</b>													
a	Tingkat upah sesuai UMR	STB	B	SB	SB	B	B	B	B	B	B	B	B	B
b	Tingkat upah yang wajar dan memadai yang akan diterima dari hasil investasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	STB	B	SB	SB	B	B	B	B	B	B	B	B	B
<b>4.3</b>	<b>Variabel Produktivitas Tenaga Kerja</b>													
a	Memiliki tenaga kerja yang berkualitas (pendidikan, keterampilan atau keahlian) untuk menunjang investasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB	B	SB	SB	B	RR	B	B	B	B	RR	SB	B
b	Kesesuaian latar belakang tenaga kerja dengan pekerjaannya	RR	B	B	RR	B	B	B	B	B	B	B	B	B

Jasa Konsultasi Penyusunan Kajian Studi Kelayakan  
Potensi Investasi

NO	PERTANYAAN	JAWABAN												
		M1 Pasie Nan Tigo	M2 Pasie Nan Tigo	M3 Pasie Nan Tigo	M4 Pasie Nan Tigo	M5 Kec. Padang Barat	M6 Jl. Kampung Teleng	M7 Kec. Padang Utara	M8 Sekitar Ex Kantor DKK	M9 KAN Kec. Padang Timur	M10 KAN Kec. Padang Utara	M11 Karang Taruna Kmpg Teleng	M12 Kasi Pemb Masy Kec. Kuranji	M12 kasi Perizinan dan Pendap Kec. Pdg Utara
<b>5</b>	<b>FAKTOR INFRASTRUKTUR</b>													
<b>5.1</b>	<b>Variabel Ketersediaan Infrastruktur Fisik</b>													
a	Ketersediaan jalan raya di Kota Padang terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang yang ditentukan	SB	SB	SB	SB	RR	B	B	SB	B	B	B	SB	B
b	Ketersediaan Kereta Api di Kota Padang	SB	TB	B	TB	B	B	B	RR	B	B	B	SB	B
c	Ketersediaan Bandar Udara	SB	B	B	B	B	B	SB	B	B	B	B	SB	SB
d	Ketersediaan sarana komunikasi (telepon) terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	B	B	B	SB	B	B	SB	SB	B	B	B	SB	SB
e	Ketersediaan air bersih terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB	B	SB	SB	B	B	SB	SB	B	B	B	SB	SB
f	Ketersediaan sumber energi (listrik) terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB	SB	SB	SB	B	B	B	SB	B	B	B	SB	B
<b>5.2</b>	<b>Variabel Kualitas dan Akses terhadap Infrastruktur Fisik</b>													
a	Kualitas dan kondisi fisik infrastruktur yang ada di Kota Padang terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	B	RR	RR	RR	B	B	B	B	B	B	B	SB	B
b	Kemudahan akses terhadap infrastruktur yang ada di Kota Padang terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	B	RR	RR	RR	B	B	B	B	B	B	B	SB	B
<b>5.3</b>	<b>Indikator Dunn (2003)</b>													
a	Perbaikan Iklim Penanaman Modal di Kota Padang dari tahun ke tahun	B	RR	RR	RR	B	B	B	B	B	B	B	SB	B

Jasa Konsultasi Penyusunan Kajian Studi Kelayakan  
Potensi Investasi

NO	PERTANYAAN	JAWABAN												
		M1 Pasie Nan Tigo	M2 Pasie Nan Tigo	M3 Pasie Nan Tigo	M4 Pasie Nan Tigo	M5 Kec. Padang Barat	M6 Jl. Kampung Teleng	M7 Kec. Padang Utara	M8 Sekitar Ex Kantor DKK	M9 KAN Kec. Padang Timur	M10 KAN Kec. Padang Utara	M11 Karang Taruna Kmpg Teleng	M12 Kasi Pemb Masy Kec. Kuranji	M12 kasi Perizinan dan Pendap Kec. Pdg Utara
b	Tingkat persebaran penanaman modal di Kota Padang setiap sektor	B	RR	B	RR	B	B	B	B	B	B	B	SB	B
c	Fokus penanaman modal yang ada di Kota Padang hanya pada 5 sektor prioritas (Perdagangan, Transportasi dan Pergudangan, Industri dan Pengolahan, Konstruksi dan sektor Informasi dan Komunikasi)	SB	B	SB	B	B	B	B	SB	B	B	B	SB	B
d	Perkembangan Penanaman modal di Kota Padang selain sektor prioritas	RR	B	SB	B	B	B	B	SB	B	B	B	SB	B
e	Penanaman modal di Kota Padang berwawasan lingkungan ( <i>green investment</i> )	SB	RR	SB	RR	B	B	B	B	B	B	B	SB	B
f	Penanaman modal di Kota Padang juga fokus pada pemberdayaan UMKM dan Koperasi	SB	B	RR	B	B	RR	B	B	B	B	SB	B	B
g	Pelaksanaan penanaman modal di Kota Padang ditunjang dengan Peraturan tentang pemberian fasilitas, kemudahan dan insentif penanaman modal	TB	RR	STB	RR	B	B	B	B	B	B	B	B	B
h	Pelaksanaan penanaman modal di Kota Padang ditunjang dengan pemberian fasilitas, kemudahan dan insentif penanaman modal	STB	RR	STB	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
i	Promosi penanaman modal di Kota Padang dilakukan dengan intensif dan kontiniu.	SB	B	STB	RR	B	B	B	B	B	B	B	SB	B
j	Tingkat kesesuaian promosi penanaman modal di Kota Padang dengan perkembangan teknologi dan berbasis digital	SB	B	STB	B	B	B	B	B	B	B	B	SB	B

Sumber : Diolah Tahun 2019

Tabel 6.5 menjelaskan penilaian masing-masing responden masyarakat dari beberapa faktor. Dari faktor **Kelembagaan** 85% responden menjawab **Baik dan Sangat Baik**. Sisanya adalah **Sangat Tidak Baik dan Ragu-Ragu**. Hal ini terutama pada sub variabel konsistensi peraturan, kinerja penegak hukum, usaha penertiban pungutan liat dan kejelasan rantai birokrasi. Kondisi ini harus dibenahi agar peluang investasi terutama pada empat lokasi yang akan dikembangkan dapat menjadi potensi yang dilirik oleh investor. Sedangkan variabel dan sub variabel lainnya dinilai **Baik dan Sangat Baik**. Sedangkan dari faktor **Sosial Politik**, terdapat 20% jawaban responden yang **Ragu-Ragu** dan menilai **Tidak Baik serta Sangat Tidak Baik** terhadap rasa aman dan tidak ada gangguan keamanan terhadap dunia usaha serta kecepatan aparat dalam menanggapi keluhan masyarakat, upaya pemerintah dalam mengatasi konflik, stabilitas politik terhadap dunia usaha dan upaya pemerintah dalam mengatasi unjuk rasa.

Dari faktor **Ekonomi Daerah** beberapa sub variabel mendapat penilaian **Ragu-Ragu** dari responden, yaitu daya beli masyarakat yang masih rendah, angka IPM yang belum menggambarkan kemampuan masyarakat Kota Padang, serta prospek Kota Padang yang menguntungkan bagi dunia usaha, dan struktur ekonomi Kota Padang yang berbasis sumber daya alam. Sedangkan dari sisi faktor **Tenaga Kerja dan Produktivitas** tingkat upah sesuai dengan UMR, tingkat upah yang memadai di Kota Padang dan kesesuaian latar belakang tenaga kerja dengan pekerjaannya masih diragukan oleh beberapa responden.

Penilaian dari faktor **Infrastruktur** 98% responden menilai dengan **Baik dan Sangat Baik**. Sedangkan menurut indikator **Dunn**, masih terdapat hal yang perlu dibenahi, diantaranya persebaran penanaman modal di Kota Padang yang belum merata setiap sektor dan hanya fokus pada 5 sektor prioritas, masih adanya penanaman modal yang belum berwawasan lingkungan, belum ditunjangnya penanaman modal di Kota Padang dengan aturan berupa kemudahan insentif, dan promosi penanaman modal belum dilakukan dengan kontiniu dan belum berbasis teknologi.

### 6.1.5. Kepala Daerah

Kepala Daerah merupakan salah satu faktor kunci yang dapat melakukan penilaian terhadap empat lokasi peluang investasi yang akan dikembangkan di Kota Padang. Keempat lokasi tersebut dapat dijadikan sebagai kawasan yang berpotensi untuk bidang investasi tertentu dengan memperhatikan kesesuaian dengan RTRW Kota Padang dan peruntukan kawasan. Lokasi tersebut adalah 1) Kawasan Wilayah Terpadu (KWT) Gunung Padang : Bukit Gado-Gado (tanah Pemko), 2) Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, 3) Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan 4) Objek Wisata Pasie Jambak. Dalam kajian ini kepala daerah yang diwawancarai adalah Walikota Padang dan Anggota DPRD Kota Padang. Pada Tabel 6.6 dapat dilihat hasil penilaian responden, berikut adalah penjelasannya.

**Tabel : 6.6. Rekapitulasi Penilaian Kepala Daerah Terhadap Empat Lokasi Peluang Investasi Berdasarkan Indikator Penilaian**

NO	PERTANYAAN	JAWABAN	
		Walikota Padang	DPRD Kota Padang
1	<b>FAKTOR KELEMBAGAAN</b>		
1.1	<b>Variabel Kapasitas Hukum</b>		
a	<b>Konsistensi peraturan</b> , yang ditunjukkan dengan adanya peraturan yang dapat dijadikan pedoman untuk jangka waktu yang cukup, sehingga tidak terkesan setiap penggantian pejabat selalu diikuti pergantian peraturan yang bisa saling bertentangan	B	B
b	<b>Kinerja aparat penegak hukum di Kota Padang</b>	SB	B
c	Usaha penertiban pungutan liar pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang apabila ada investor yang berinvestasi di lokasi tersebut	SB	B
d	<b>Koordinasi antara eksekutif dan legislatif</b> yang berdampak pada kondusifnya kepastian hukum dalam praktik dunia usaha dan aturan formal yang bisa terabaikan bila terjadi perselisihan.	B	B
1.2	<b>Variabel Aparatur dan Pelayanan</b>		
A	Aparatur Pemerintah Kota Padang menjalankan tugasnya sesuai wewenangnya	SB	SB
B	<b>Kejelasan rantai birokrasi</b> yang terkait dengan dunia usaha, terutama pada empat lokasi peluang investasi yang dianalisis	SB	SB
c	<b>Kinerja aparat Pemerintah Kota Padang</b> dalam melakukan pelayanan.apabila empat lokasi dinyatakan layak untuk dijadikan sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB	B
1.3	<b>Variabel Kebijakan /Peraturan Daerah</b>		
A	Peraturan Daerah Kota Padang jelas dan memadai tentang peluang investasi di Kota Padang	SB	SB
B	<b>Penerapan Perda Kota Padang mengatur pungutan</b> yang ditujukan untuk peningkatan PAD terutama untuk lokasi yang layak untuk dijadikan sebagai potensi atau peluang investasi di Kota Padang	SB	SB

NO	PERTANYAAN	JAWABAN	
		Walikota Padang	DPRD Kota Padang
c	Adanya keyakinan tidak ada pungutan berganda /ketidakwajaran pungutan bila empat lokasi peluang investasi layak dijadikan sebagai lokasi yang memiliki peluang untuk berinvestasi di Kota Padang	SB	SB
<b>1.4</b>	<b>Variabel Keuangan Daerah</b>		
a	<b>Struktur pungutan</b>		
	Kesungguhan upaya pemerintah Kota Padang dalam memperoleh dana yang berasal dari pungutan (mis: pajak dan retribusi daerah) dari empat lokasi yang dinyatakan layak sebagai lokasi peluang investasi di Kota Padang	B	SB
	Optimalisasi upaya peningkatan retribusi bagi Kota Padang dari analisis kelayakan peluang investasi pada empat lokasi di Kota Padang	B	SB
b	<b>Komitmen Pemda Kota Padang dalam pembangunan</b>		
	Adanya peningkatan realisasi anggaran pembangunan terutama untuk empat lokasi bila dinilai layak dikembangkan sebagai lokasi investasi di Kota Padang	B	B
	Komitmen Pemerintah Kota Padang dalam melakukan pembangunan infrastruktur fisik sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB	B
	Komitmen Pemerintah Kota Padang dalam pembangunan SDM	SB	B

NO	PERTANYAAN	JAWABAN	
		Walikota Padang	DPRD Kota Padang
<b>2</b>	<b>FAKTOR SOSIAL POLITIK</b>		
<b>2.1</b>	<b>Variabel Keamanan</b>		
a	Situasi keamanan Kota Padang terutama sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB	SB
b	Rasa aman dan tidak ada gangguan keamanan terhadap dunia usaha bila ada investor yang menanamkan modal, terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB	SB
c	Memberikan iklim (situasi dan kondisi) yang kondusif bagi dunia usaha sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB	SB
d	Kecepatan aparat dalam menanggapi keluhan masyarakat apabila ada kejadian yang tidak kondusif terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB	B
<b>2.2</b>	<b>Variabel Sosial Politik</b>		
a	Tingkat keterbukaan birokrasi	SB	B
b	Upaya pemerintah dalam mengatasi konflik sosial antar kelompok masyarakat sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB	B
c	Stabilitas politik di Kota Padang terhadap dunia usaha apabila ada investor yang berinvestasi di empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB	B

NO	PERTANYAAN	JAWABAN	
		Walikota Padang	DPRD Kota Padang
<b>2</b>	<b>FAKTOR SOSIAL POLITIK</b>		
d	Upaya pemerintah dalam mengatasi unjuk rasa di Kota Padang .	SB	B
<b>2.3</b>	<b>Variabel Budaya Masyarakat</b>		
a	Keterbukaan budaya masyarakat terhadap masuknya dunia usaha di Kota Padang	SB	B
b	Dukungan positif masyarakat terhadap suatu investasi usaha terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB	B
c	Perilaku nondiskriminatif masyarakat Kota Padang terhadap komunitas tertentu terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	B	B
d	Kemauan kerja keras masyarakat Kota Padang dalam persaingan usaha dan mendukung investasi terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB	B
e	Adat istiadat masyarakat Kota Padang dalam mendukung dunia usaha terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	SB	B

NO	PERTANYAAN	JAWABAN	
		Walikota Padang	DPRD Kota Padang
<b>3</b>	<b>FAKTOR EKONOMI DAERAH</b>		
<b>3.1</b>	<b>Variabel Potensi Ekonomi</b>		
a	Tingkat kemampuan/daya beli masyarakat Kota Padang	B	B
b	Potensi ekonomi Kota Padang dalam pengembangan usaha	B	B
c	Kemampuan masyarakat Kota Padang tercermin pada Indeks Pembangunan Masyarakat yang tinggi	B	B
<b>3.2</b>	<b>Variabel Struktur Ekonomi</b>		
a	Memiliki prospek yang menguntungkan bagi dunia usaha pada berbagai sektor ekonomi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB	B
b	Pengembangan sektor-sektor ekonomi tertentu (ekonomi kreatif) dengan adanya investasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB	B
c	Struktur ekonomi Kota Padang berbasis sumber daya alam (primer) terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB	B
d	Struktur ekonomi dapat menunjang kegiatan ekonomi produktif dan industrialisasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB	B

<b>4</b>	<b>FAKTOR TENAGA KERJA DAN PRODUKTIVITAS</b>		
<b>4.1</b>	<b>Variabel Ketersediaan Tenaga Kerja</b>		
a	Tingkat ketersediaan Tenaga kerja untuk menunjang investasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB	B

<b>4</b>	<b>FAKTOR TENAGA KERJA DAN PRODUKTIVITAS</b>		
b	Tingginya kemauan jumlah penduduk usia produktif yang berminat bekerja terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang bila dinyatakan layak	SB	B
<b>4.2</b>	<b>Variabel Biaya Tenaga Kerja</b>		
a	Tingkat upah sesuai UMR	B	B
b	Tingkat upah yang wajar dan memadai yang akan diterima dari hasil investasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	B	B
<b>4.3</b>	<b>Variabel Produktivitas Tenaga Kerja</b>		
a	Memiliki tenaga kerja yang berkualitas (pendidikan, keterampilan atau keahlian) untuk menunjang investasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB	SB
b	Kesesuaian latar belakang tenaga kerja dengan pekerjaannya	B	B

NO	PERTANYAAN	JAWABAN	
		Walikota Padang	DPRD Kota Padang
<b>5</b>	<b>FAKTOR INFRASTRUKTUR</b>		
<b>5.1</b>	<b>Variabel Ketersediaan Infrastruktur Fisik</b>		
a	Ketersediaan jalan raya di Kota Padang terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang yang ditentukan	SB	SB
b	Ketersediaan Kereta Api di Kota Padang	B	B
c	Ketersediaan Bandar Udara	SB	B
d	Ketersediaan sarana komunikasi (telepon) terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB	SB
e	Ketersediaan air bersih terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	B	B
f	Ketersediaan sumber energi (listrik) terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB	B
<b>5.2</b>	<b>Variabel Kualitas dan Akses terhadap Infrastruktur Fisik</b>		
a	Kualitas dan kondisi fisik infrastruktur yang ada di Kota Padang terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB	B
b	Kemudahan akses terhadap infrastruktur yang ada di Kota Padang terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	SB	B
<b>5.3</b>	<b>Indikator Dunn (2003)</b>		
a	Perbaikan Iklim Penanaman Modal di Kota Padang dari tahun ke tahun	SB	SB
b	Tingkat persebaran penanaman modal di Kota Padang setiap sektor	SB	SB
c	Fokus penanaman modal yang ada di Kota Padang hanya pada 5 sektor prioritas (Perdagangan, Transportasi dan Pergudangan, Industri dan Pengolahan, Konstruksi dan sektor Informasi dan Komunikasi)	SB	SB
d	Perkembangan Penanaman modal di Kota Padang selain sektor prioritas	B	B
e	Penanaman modal di Kota Padang berwawasan lingkungan ( <i>green investment</i> )	SB	B



NO	PERTANYAAN	JAWABAN	
		Walikota Padang	DPRD Kota Padang
5	<b>FAKTOR INFRASTRUKTUR</b>		
f	Penanaman modal di Kota Padang juga fokus pada pemberdayaan UMKM dan Koperasi	SB	B
g	Pelaksanaan penanaman modal di Kota Padang ditunjang dengan Peraturan tentang pemberian fasilitas, kemudahan dan insentif penanaman modal	SB	SB
h	Pelaksanaan penanaman modal di Kota Padang ditunjang dengan pemberian fasilitas, kemudahan dan insentif penanaman modal	SB	SB
i	Promosi penanaman modal di Kota Padang dilakukan dengan intensif dan kontiniu.	SB	SB
j	Tingkat kesesuaian promosi penanaman modal di Kota Padang dengan perkembangan teknologi dan berbasis digital	SB	SB

Sumber : Diolah Tahun 2019

Pada Tabel 6.6 dapat dilihat bahwa kepada daerah menilai semua faktor yang dijadikan indikator dengan jawaban **Baik dan Sangat Baik**. Faktor tersebut adalah kelembagaan, sosial politik, ekonomi daerah, tenaga kerja dan produktivitas, serta faktor infrastruktur. Dengan penilaian tersebut menyimpulkan kondisi Kota Padang dari indikator yang dipilih dapat dijadikan sebagai faktor penarik bagi investor dalam menanamkan modalnya di Kota Padang terutama pada keempat lokasi yang akan dikembangkan menjadi kawasan investasi yang berpotensi di Kota Padang, yaitu 1) Kawasan Wilayah Terpadu (KWT) Gunung Padang : Bukit Gado-Gado (tanah Pemko), 2) Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, 3) Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan 4) Objek Wisata Pasie Jambak.

Berdasarkan hasil analisis dari setiap indikator yang dipilih untuk menganalisis empat lokasi ditinjau dari tingkat persepsi responden yang terdiri dari Asosiasi Profesi, Investor, Perangkat Daerah, Masyarakat dan Kepala Daerah, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Faktor Kelembagaan, terdiri dari :
  - a. Variabel Kapasitas Hukum
    - Konsistensi peraturan dan penegakan hukum di Kota Padang adalah **Baik**.
    - Kinerja Aparat penegak hukum dalam melakukan penegakan hukum dan peraturan dan keputusan sesuai dengan peraturan tanpa membedakan subjek hukum adalah **Baik**

- Keberadaan pungutan liar diluar birokrasi adalah Baik yang berarti Banyak (Kelemahan)
  - Hubungan antara eksekutif dan legislatif yang berdampak pada kondusifnya kepastian hukum adalah **Baik**
- b. Variabel Aparatur dan Pelayanan
- Aparatur Pemerintah Kota Padang dalam menggunakan wewenang dalam menjalankan peraturan adalah **Baik**
  - Kejelasan rantai birokrasi yang terkait dengan dunia usaha adalah **Baik**
  - Kinerja aparat Pemerintah Kota Padang dalam melakukan pelayanan adalah **Baik**
- c. Variabel Kebijakan Daerah/Peraturan Daerah
- Peraturan Daerah Kota Padang yang jelas dan memadai adalah **Baik**
  - Perda Kota Padang yang mengatur pungutan yang diajukan untuk peningkatan PAD terutama untuk lokasi yang layak untuk dijadikan sebagai potensi atau peluang investasi adalah **Baik**
  - Tidak ada pungutan berganda/ketidakwajaran pungutan bila empat lokasi peluang investasi layak dijadikan sebagai lokasi yang memiliki peluang untuk berinvestasi di Kota Padang adalah **Baik**.
- d. Variabel Keuangan Daerah
- Struktur Pungutan
    - Kesungguhan upaya Pemerintah Kota Padang dalam memperoleh dana yang berasal dari pungutan (misalnya : pajak dan retribusi daerah) dari empat lokasi yang dinyatakan layak sebagai lokasi peluang investasi di Kota Padang adalah **Baik**
    - Optimalisasi upaya peningkatan retribusi daerah dari analisis kelayakan peluang investasi pada empat lokasi di Kota Padang adalah **Baik**
  - Komitmen Pemerintah Kota Padang dalam Pembangunan
    - Adanya peningkatan realisasi anggaran pembangunan terutama untuk empat lokasi bila dinilai layak dikembangkan sebagai lokasi investasi di Kota Padang adalah **Baik**
    - Komitmen Pemerintah Kota Padang dalam melakukan pembangunan infrastruktur fisik sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang adalah **Baik**

- Komitmen Pemerintah Kota Padang dalam pembangunan SDM adalah **Baik**

2. Faktor Sosial Politik, terdiri dari :

a. Variabel Keamanan

- Situasi keamanan Kota Padang terutama sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang adalah **Baik**
- Rasa aman dan tidak ada gangguan keamanan terhadap dunia usaha bila ada investor yang menanamkan modal, terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang adalah **Baik**
- Memberikan iklim (situasi dan kondisi yang kondusif bagi dunia usaha sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang adalah **Baik**
- Kecepatan aparat dalam menanggapi keluhan masyarakat apabila ada kejadian yang tidak kondusif terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang adalah **Baik**

b. Variabel Sosial Politik

- Tingkat keterbukaan birokrasi di Kota Padang adalah **Baik**
- Upaya Pemerintah dalam mengatasi konflik social antar kelompok masyarakat sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang adalah **Baik**
- Stabilitas politik di Kota Padang terhadap dunia usaha apabila ada investor yang berinvestasi di empat lokasi peluang investasi di Kota Padang adalah **Baik**
- Upaya Pemerintah Kota Padang dalam mengatasi unjuk rasa adalah **Baik**

c. Variabel Budaya Masyarakat

- Keterbukaan budaya masyarakat terhadap masuknya dunia usaha di Kota Padang adalah **Baik**
- Dukungan positif masyarakat terhadap suatu investasi usaha terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang adalah **Baik**
- Perilaku nondiskriminatif masyarakat Kota Padang terhadap komunitas tertentu terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang adalah **Baik**
- Kemauan kerja keras masyarakat Kota Padang dalam persaingan usaha dan mendukung investasi terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang adalah **Baik**

- Adat istiadat masyarakat Kota Padangdalam mendukung dunia usaha terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padangadalah **Baik**
3. Faktor Ekonomi Daerah, terdiri dari :
- a. Variabel Potensi Ekonomi
    - Tingkat kemampuan/daya beli masyarakat Kota Padang adalah **Baik**
    - Potensi ekonomi Kota Padangdalam pengembangan usaha adalah **Baik**
    - Kemampuan masyarakat Kota Padangtercermin pada Indeks Pembangunan Masyarakat (IPM) yang tinggi adalah **Baik**
  - b. Variabel Struktur Ekonomi
    - Memiliki prospek yang menguntungkan bagi dunia usaha pada berbagai sektor ekonomi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padangadalah **Baik**
    - Pengembangan sektor-sektor ekonomi tertentu (ekonomi kreatif) dengan adanya investasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padangadalah **Baik**
    - Struktur ekonomi Kota Padang berbasis sumber daya alam (primer) terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padangadalah **Baik**
    - Struktur ekonomi dapat menunjang kegiatan ekonomi produktif dan industrialiasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padangadalah **Baik**
4. Faktor Tenaga Kerja dan Produktivitas, terdiri dari :
- a. Variabel Ketersediaan Tenaga Kerja
    - Tingkat ketersediaan tenaga kerja di Kota Padanguntuk menunjang investasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padangadalah **Baik**
    - Tingginya kemauan jumlah penduduk usia produktif yang berminat bekerja terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang bila dinyatakan layakadalah **Baik**
  - b. Variabel Biaya Tenaga Kerja
    - Tingkat upah sesuai UMR adalah **Baik**
    - Tingkat upah yang wajar dan memadai yang akan diterima dari hasil investasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padangadalah **Baik**

- c. Variabel Produktivitas Tenaga Kerja
  - Memiliki tenaga kerja yang berkualitas (pendidikan, keterampilan atau keahlian) untuk menunjang investasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang adalah **Baik**
  - Kesesuaian latar belakang tenaga kerja dengan pekerjaannya adalah **Baik**
5. Faktor Infrastruktur, terdiri dari :
  - a. Variabel Ketersediaan Infrastruktur Fisik
    - Ketersediaan jalan raya di Kota Padang terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang yang ditentukan adalah **Baik**
    - Ketersediaan kereta api di Kota Padang adalah **Baik**
    - Ketersediaan bandar udara di Kota Padang adalah **Baik**
    - Ketersediaan sarana komunikasi (telepon) terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang adalah **Baik**
    - Ketersediaan air bersih terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang adalah **Baik**
    - Ketersediaan sumber energi (listrik) terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang adalah **Baik**
  - b. Variabel Kualitas dan Akses terhadap Infrastruktur Fisik
    - Kualitas dan kondisi fisik infrastruktur yang ada di Kota Padang terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang adalah **Baik**
    - Kemudahan akses terhadap infrastruktur yang ada di Kota Padang terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi adalah **Baik**.
6. Indikator Dunn (2003), terdiri dari :
  - a. Perbaikan iklim Penanaman modal di Kota Padang dari tahun ke tahun adalah **Baik**
  - b. Tingkat persebaran penanaman modal di Kota Padang setiap sektor adalah **Baik**
  - c. Fokus penanaman modal yang ada di Kota Padang hanya pada 5 sektor prioritas (Perdagangan, Transportasi dan Pergudangan, Industri dan Pengolahan, Konstruksi dan sektor Informasi dan Komunikasi) adalah **Baik**
  - d. Perkembangan Penanaman modal di Kota Padang selain sektor prioritas adalah **Baik**

- e. Penanaman modal di Kota Padang berwawasan lingkungan (green investment) adalah **Baik**
- f. Penanaman modal di Kota Padang juga fokus pada pemberdayaan UMKM dan Koperasi adalah **Baik**
- g. Pelaksanaan penanaman modal di Kota Padang ditunjang dengan Peraturan tentang pemberian fasilitas, kemudahan dan insentif penanaman modal adalah **Baik**
- h. Pelaksanaan penanaman modal di Kota Padang ditunjang dengan pemberian fasilitas, kemudahan dan insentif penanaman modal adalah **Baik**
- i. Promosi penanaman modal di Kota Padang dilakukan dengan intensif dan kontiniu adalah **Baik**
- j. Tingkat kesesuaian promosi penanaman modal di Kota Padang dengan perkembangan teknologi dan berbasis digital adalah **Baik**

Setelah dilakukan analisis terhadap persepsi masing-masing responden yang dilakukan terhadap empat lokasi yang dijadikan sebagai peluang atau potensi investasi di Kota Padang, yang terdiri dari : 1) Kawasan Wilayah Terpadu (KWT) Gunung Padang : Bukit Gado-Gado (tanah Pemko), 2) Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, 3) Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan 4) Objek Wisata Pasie Jambak, pada beberapa indikator yang dipilih, maka dapat disimpulkan bahwa semua indikator (terdiri dari tujuh indikator utama, variable dan sib variable) memberikan penilaian yang **Baik** dari responden. Responden tersebut adalah : Asosiasi Profesi, Investor, OPD terkait dengan kajian, Masyarakat dan Kepala Daerah.

Hasil penilaian dengan predikat **Baik** tersebut dapat diartikan bahwa keempat lokasi peluang investasi mendapatkan penilaian yang layak untuk dijadikan sebagai lokasi yang berpotensi dijadikan sebagai peluang investasi Kota Padang. Hal ini dapat dilihat dari pelayanan yang diberikan oleh Pemerintah Kota Padang, yaitu menyediakan pelayanan public, infrastruktur fisik, serta merumuskan peraturan berupa aturan main dan aktivitas dunia usaha dan investasi. Kejelasan rantai birokrasi dalam hal pengurusan perizinan dan hal-hal lain terkait dengan dunia usaha serta perilaku aparat Pemerintah Kota Padang dalam melakukan pelayanan publik terutama pada empat lokasi yang akan dijadikan sebagai potensi peluang investasi Kota Padang.

Demikian juga halnya dengan Kriteria Keamanan, Sosial, Politik dan Budaya, kondisi riil mengenai keamanan, social, politik dan budaya di empat lokasi yang

berpotensi sebagai peluang investasi di Kota Padang dan berbagai dampak akibat hubungan timbal balik antara segi kehidupan ekonomi dengan segi kehidupan politik, antara segi hukum dan agama, segi politik dan keamanan serta segi budaya di tengah-tengah segi kehidupan lainnya memberikan hasil yang baik.

Dari sisi perekonomian yang terdiri dari variabel utama makro ekonomi, seperti potensi, struktur, keuangan daerah dan ditambah dengan kondisi infrastruktur fisik, memberikan tingkat persepsi yang baik oleh semua kategori responden pada empat lokasi yang berpotensi sebagai peluang investasi di Kota Padang (: 1) Kawasan Wilayah Terpadu (KWT) Gunung Padang : Bukit Gado-Gado (tanah Pemko), 2) Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, 3) Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan 4) Objek Wisata Pasie Jambak).

Sedangkan kriteria Sumber Daya Manusia dan Produktifitas yang merupakan turunan dari faktor produksi tenaga kerja sebagai salah satu faktor yang sangat penting dalam pembentukan nilai tambah suatu kegiatan ekonomi pada empat lokasi yang akan dijadikan sebagai peluang investasi juga memberikan penilaian yang baik dari semua kriteria responden. Dengan demikian responden menilai empat lokasi yang mempunyai potensi untuk dikembangkan sebagai peluang investasi memberikan manfaat dan peluang yang besar untuk Kota Padang dari indikator yang dipilih tersebut.

## **6.2. IDENTIFIKASI KEKUATAN, KELEMAHAN, PELUANG DAN ANCAMAN EMPAT LOKASI PELUANG INVESTASI DI KOTA PADANG**

Dalam menganalisis kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman terhadap empat lokasi peluang investasi di Kota Padang, yaitu 1) Kawasan Wilayah Terpadu (KWT) Gunung Padang : Bukit Gado-Gado (tanah Pemko), 2) Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, 3) Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan 4) Objek Wisata Pasie Jambak), dilakukan dengan wawancara terstruktur dalam bentuk kuesioner dan observasi langsung ke lapangan (objek). Hasil analisis kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman berasal dari jawaban responden yang menjadi objek kuesioner. Jawaban responden yang Baik dan Sangat Baik merupakan kekuatan dan peluang, sedangkan jawaban Ragu-ragu, Tidak Baik, dan Sangat Tidak Baik merupakan kelemahan dan ancaman terhadap peluang investasi terhadap empat lokasi yang dianalisis.

**Kekuatan dan kelemahan** adalah kondisi yang terjadi yang berasal dari dalam Kota Padang yang berpengaruh terhadap pengembangan investasi, yaitu : **Faktor Ekonomi Daerah, Faktor Tenaga Kerja dan Produktivitas dan Faktor Infrastruktur dan Indikator Dunn (2003)**. Sedangkan **peluang dan ancaman** adalah kondisi yang berasal dari luar yang dapat mempengaruhi kelayakan peluang investasi pada empat lokasi yang sudah ditetapkan, yaitu **Faktor Kelembagaan dan Faktor Sosial Politik**.

### **6.2.1. Identifikasi Kekuatan Pada Empat Lokasi Potensi Peluang Investasi Kota Padang**

#### **1. Faktor Ekonomi Daerah**

- Potensi ekonomi Kota Padang dalam pengembangan usaha
- Memiliki prospek yang menguntungkan bagi dunia usaha pada berbagai sektor ekonomi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang
- Pengembangan sektor-sektor ekonomi tertentu (ekonomi kreatif) dengan adanya investasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang
- Struktur ekonomi dapat menunjang kegiatan ekonomi produktif dan industrialisasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang

#### **2. Faktor Tenaga Kerja dan Produktivitas**

- Tingkat ketersediaan Tenaga kerja untuk menunjang investasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang
- Tingginya kemauan jumlah penduduk usia produktif yang berminat bekerja terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang bila dinyatakan layak
- Memiliki tenaga kerja yang berkualitas (pendidikan, keterampilan atau keahlian) untuk menunjang investasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang

#### **3. Faktor Infrastruktur dan Indikator Dunn (2003)**

- Ketersediaan jalan raya di Kota Padang terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang yang ditentukan
- Ketersediaan Bandar Udara
- Ketersediaan sarana komunikasi (telepon) terutama pada empat lokasi sebagai



peluang investasi di Kota Padang

- Ketersediaan air bersih terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang
- Ketersediaan sumber energi (listrik) terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang
- Fokus penanaman modal yang ada di Kota Padang hanya pada 5 sektor prioritas (Perdagangan, Transportasi dan Pergudangan, Industri Pengolahan, Konstruksi dan sektor Informasi dan Komunikasi)
- Perkembangan Penanaman modal di Kota Padang selain sektor prioritas
- Penanaman modal di Kota Padang berwawasan lingkungan (*green investment*)
- Penanaman modal di Kota Padang juga fokus pada pemberdayaan UMKM dan Koperasi
- Pelaksanaan penanaman modal di Kota Padang ditunjang dengan pemberian fasilitas, kemudahan dan insentif penanaman modal
- Promosi penanaman modal di Kota Padang dilakukan dengan intensif dan kontiniu.
- Tingkat kesesuaian promosi penanaman modal di Kota Padang dengan perkembangan teknologi dan berbasis digital

### **6.2.2. Identifikasi Kelemahan Pada Empat Lokasi Potensi Peluang Investasi Kota Padang**

#### **1. Faktor Ekonomi Daerah**

- Tingkat kemampuan/daya beli masyarakat Kota Padang yang belum merata
- Struktur ekonomi Kota Padang tidak berbasis sumber daya alam (primer) terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang
- Kemampuan masyarakat Kota Padang tercermin pada Indeks Pembangunan Masyarakat yang tinggi, hal ini masih diragukan

#### **2. Faktor Tenaga Kerja dan Produktivitas**

- Tingkat upah sesuai UMR masih belum sesuai
- Tingkat upah yang wajar dan memadai yang akan diterima dari hasil investasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang masih diragukan
- Kesesuaian latar belakang tenaga kerja dengan pekerjaannya masih diragukan

#### **3. Faktor Infrastruktur dan Indikator Dunn (2003)**

- Ketersediaan Kereta Api di Kota Padang belum maksimal

- Kualitas dan kondisi fisik infrastruktur yang ada di Kota Padang terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang masih belum baik
- Kemudahan akses terhadap infrastruktur yang ada di Kota Padang terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang masih belum representatif
- Perbaikan Iklim Penanaman Modal di Kota Padang dari tahun ke tahun masih belum optimal
- Tingkat persebaran penanaman modal di Kota Padang setiap sektor masih belum baik
- Pelaksanaan penanaman modal di Kota Padang ditunjang dengan Peraturan tentang pemberian fasilitas, kemudahan dan insentif penanaman modal masih belum optimal

### **6.2.3. Identifikasi Peluang Pada Empat Lokasi Potensi Peluang Investasi Kota Padang**

#### **1. Faktor Kelembagaan**

- Usaha penertiban pungutan liar pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang apabila ada investor yang berinvestasi di lokasi tersebut
- Koordinasi antara eksekutif dan legislatif yang berdampak pada kondusifnya kepastian hukum dalam praktik dunia usaha dan aturan formal yang bisa terabaikan bila terjadi perselisihan
- Aparatur Pemerintah Kota Padang menjalankan tugasnya sesuai wewenangnya
- Kinerja aparat Pemerintah Kota Padang dalam melakukan pelayanan apabila empat lokasi dinyatakan layak untuk dijadikan sebagai peluang investasi di Kota Padang
- Peraturan Daerah Kota Padang jelas dan memadai tentang peluang investasi di Kota Padang
- Kesungguhan upaya pemerintah Kota Padang dalam memperoleh dana yang berasal dari pungutan (mis: pajak dan retribusi daerah) dari empat lokasi yang dinyatakan layak sebagai lokasi peluang investasi di Kota Padang
- Optimalisasi upaya peningkatan retribusi bagi Kota Padang dari analisis kelayakan peluang investasi pada empat lokasi di Kota Padang
- Komitmen Pemerintah Kota Padang dalam melakukan pembangunan infrastruktur fisik sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang
- Komitmen Pemerintah Kota Padang dalam pembangunan SDM

## 2. Faktor Sosial Politik

- Situasi keamanan Kota Padang terutama sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang
- Rasa aman dan tidak ada gangguan keamanan terhadap dunia usaha bila ada investor yang menanamkan modal, terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang
- Memberikan iklim (situasi dan kondisi) yang kondusif bagi dunia usaha sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang
- Tingkat keterbukaan birokrasi
- Keterbukaan budaya masyarakat terhadap masuknya dunia usaha
- Dukungan positif masyarakat terhadap suatu investasi usaha terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang
- Perilaku nondiskriminatif masyarakat Kota Padang terhadap komunitas tertentu terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang
- Kemauan kerja keras masyarakat Kota Padang dalam persaingan usaha dan mendukung investasi terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang
- Adat istiadat masyarakat Kota Padang dalam mendukung dunia usaha terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang

### 6.2.4. Identifikasi Ancaman Pada Empat Lokasi Potensi Peluang Investasi Kota Padang

#### 1. Faktor Kelembagaan

- Konsistensi peraturan, yang ditunjukkan dengan adanya peraturan yang dapat dijadikan pedoman untuk jangka waktu yang cukup, sehingga tidak terkesan setiap penggantian pejabat selalu diikuti pergantian peraturan yang bisa saling bertentangan, namun beberapa pihak masih meragukan hal ini.
- Kinerja aparat penegak hukum di Kota Padang
- Kurang jelasnya rantai birokrasi yang terkait dengan dunia usaha, terutama pada empat lokasi peluang investasi yang dianalisis
- Belum sepenuhnya dilakukan penerapan Perda Kota Padang mengatur pungutan yang ditujukan untuk peningkatan PAD terutama untuk lokasi yang layak untuk dijadikan sebagai potensi atau peluang investasi di Kota Padang
- Adanya keraguan tidak ada pungutan berganda /ketidakwaajaran pungutan bila empat lokasi peluang investasi layak dijadikan sebagai lokasi yang memiliki peluang untuk berinvestasi di Kota Padang

- Adanya keraguan peningkatan realisasi anggaran pembangunan terutama untuk empat lokasi bila dinilai layak dikembangkan sebagai lokasi investasi di Kota Padang

## **2. Faktor Sosial Politik**

- Kecepatan aparat dalam menanggapi keluhan masyarakat masih diragukan
- Upaya pemerintah dalam mengatasi konflik sosial antar kelompok masyarakat sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang dipandang masih belum maksimal
- Stabilitas politik di Kota Padang terhadap dunia usaha apabila ada investor yang berinvestasi di empat lokasi peluang investasi di Kota Padang masih diragukan
- Upaya pemerintah dalam mengatasi unjuk rasa di Kota Padang dipandang masih belum baik.

## **6.3. ANALISIS SWOT EMPAT LOKASI PELUANG INVESTASI DI KOTA PADANG**

Analisis SWOT terhadap empat lokasi peluang investasi di Kota Padang yang dijadikan objek kajian dilakukan setelah faktor kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman diidentifikasi berdasarkan indikator yang telah dipilih melalui wawancara terstruktur dalam bentuk kuesioner dan observasi langsung ke lapangan. Setelah faktor kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman diperoleh, maka dimasukkan ke dalam tabel Matriks EFAS dan tabel Matriks IFAS dengan memberikan skoring terhadap setiap faktor yang telah teridentifikasi tersebut.

### **6.3.1. Analisis Matriks WFAS (*External Strategic Factors*)**

Pengidentifikasian peluang dan ancaman dilakukan berdasarkan pada indikator Faktor Kelembagaan dan Faktor Sosial Politik yang merupakan faktor eksternal yang dapat mempengaruhi kondisi pengambilan keputusan pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang, yaitu : 1) Kawasan Wilayah Terpadu (KWT) Gunung Padang : Bukit Gado-Gado (tanah Pemko), 2) Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, 3) Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan 4) Objek Wisata Pasie Jambak)

Analisis matrik EFAS merupakan alat analisis untuk melihat faktor yang dapat mendukung kondisi empat lokasi yang dijadikan sebagai peluang investasi bagi investor di Kota Padang. Selanjutnya dari indikator peluang dan ancaman yang ada

dilakukan pembobotan berdasarkan tingkat kepentingan dari setiap indikator dan dilakukan peringkatan sesuai dengan tingkat kepentingan dan kestrategisan dari masing-masing indikator. Setiap peluang dan ancaman yang teridentifikasi diberikan bobot masing-masingnya maksimal 0,5 sehingga jumlah antara peluang dan ancaman adalah 1,0. Pemilihan bobot berdasarkan tingkat kepentingan permasalahan yang ditemui pada saat wawancara dan hasil pengisian kuesioner. Bobot masing-masing permasalahan dikalikan dengan Rating. Untuk peluang, rating permasalahan berkisar antara 4-1 menurut penting atau tidaknya masalah, sedangkan ancaman rating berkisar antara 1-4. Hasil akhir diperoleh dengan mengalikan bobot dengan *rating*, sehingga diperoleh posisi faktor eksternal yang terdiri dari peluang dan ancaman yang mempengaruhi investor dalam berinvestasi pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada matriks EFAS berikut ini.

**Tabel 6.7. EFAS Empat Lokasi Peluang Investasi di Kota Padang**

NO	PELUANG	BOBOT	RATING	BOBOT X RATING
1	<b>Faktor Kelembagaan</b>			
a	Usaha penertiban pungutan liar pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang apabila ada investor yang berinvestasi di lokasi tersebut	0.04	4	0.16
b	Koordinasi antara eksekutif dan legislatif yang berdampak pada kondusifnya kepastian hukum dalam praktik dunia usaha dan aturan formal yang bisa terabaikan bila terjadi perselisihan	0.04	4	0.16
c	Aparatur Pemerintah Kota Padang menjalankan tugasnya sesuai wewenangnya	0.03	4	0.12
d	Kinerja aparat Pemerintah Kota Padang dalam melakukan pelayanan apabila empat lokasi dinyatakan layak untuk dijadikan sebagai peluang investasi di Kota Padang	0.03	4	0.12
e	Peraturan Daerah Kota Padang jelas dan memadai tentang peluang investasi di Kota Padang	0.03	3	0.09
f	Kesungguhan upaya pemerintah Kota Padang dalam memperoleh dana yang berasal dari pungutan (mis: pajak dan retribusi daerah) dari empat lokasi yang dinyatakan layak sebagai lokasi peluang investasi di Kota Padang	0.03	3	0.09

NO	PELUANG	BOBOT	RATING	BOBOT X RATING
g	Optimalisasi upaya peningkatan retribusi bagi Kota Padang dari analisis kelayakan peluang investasi pada empat lokasi di Kota Padang	0.02	2	0.04
h	Komitmen Pemerintah Kota Padang dalam melakukan pembangunan infrastruktur fisik sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	0.02	2	0.04
i	Komitmen Pemerintah Kota Padang dalam pembangunan SDM	0.02	1	0.02
<b>2</b>	<b>Faktor Sosial Politik</b>			
a	Situasi keamanan Kota Padang terutama sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	0.04	4	0.16
b	Rasa aman dan tidak ada gangguan keamanan terhadap dunia usaha bila ada investor yang menanamkan modal, terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	0.04	4	0.16
c	Memberikan iklim (situasi dan kondisi) yang kondusif bagi dunia usaha sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	0.03	4	0.12
d	Tingkat keterbukaan birokrasi	0.03	3	0.09
e	Keterbukaan budaya masyarakat terhadap masuknya dunia usaha	0.02	3	0.06
f	Dukungan positif masyarakat terhadap suatu investasi usaha terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	0.02	3	0.06
g	Perilaku nondiskriminatif masyarakat Kota Padang terhadap komunitas tertentu terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	0.02	3	0.06
h	Kemauan kerja keras masyarakat Kota Padang dalam persaingan usaha dan mendukung investasi terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	0.02	3	0.06
i	Adat istiadat masyarakat Kota Padang dalam mendukung dunia usaha terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang	0.02	3	0.06
	<b>TOTAL</b>	<b>0.5</b>		<b>1.67</b>

NO	ANCAMAN	BOBOT	RATING	BOBOT X RATING
<b>1</b>	<b>Faktor Kelembagaan</b>			
a	Konsistensi peraturan, yang ditunjukkan dengan adanya peraturan yang dapat dijadikan pedoman untuk jangka waktu yang cukup, sehingga tidak terkesan setiap penggantian pejabat selalu diikuti pergantian peraturan yang bisa saling bertentangan, namun beberapa pihak masih meragukan hal ini.	0.07	1	0.07
b	Kinerja aparat penegak hukum di Kota Padang	0.07	1	0.07
c	Kurang jelasnya rantai birokrasi yang terkait dengan dunia usaha, terutama pada empat lokasi peluang investasi yang dianalisis	0.06	2	0.12
d	Belum sepenuhnya dilakukan penerapan Perda Kota Padang mengatur pungutan yang ditujukan untuk peningkatan PAD terutama untuk lokasi yang layak untuk dijadikan sebagai potensi atau peluang investasi di Kota Padang	0.06	2	0.12
e	Adanya keraguan tidak ada pungutan berganda /ketidakwajaran pungutan bila empat lokasi peluang investasi layak dijadikan sebagai lokasi yang memiliki peluang untuk berinvestasi di Kota Padang	0.05	3	0.15
f	Adanya keraguan peningkatan realisasi anggaran pembangunan terutama untuk empat lokasi bila dinilai layak dikembangkan sebagai lokasi investasi di Kota Padang	0.05	3	0.15
<b>2</b>	<b>Faktor Sosial Politik</b>			
a	Kecepatan aparat dalam menanggapi keluhan masyarakat masih diragukan	0.04	4	0.16
b	Upaya pemerintah dalam mengatasi konflik sosial antar kelompok masyarakat sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang dipandang masih belum maksimal	0.04	4	0.16
c	Stabilitas politik di Kota Padang terhadap dunia usaha apabila ada investor yang berinvestasi di empat lokasi peluang investasi di Kota Padang masih diragukan	0.03	4	0.12
d	Upaya pemerintah dalam mengatasi unjuk rasa di Kota Padang dipandang masih belum baik.	0.03	4	0.12

NO	ANCAMAN	BOBOT	RATING	BOBOT X RATING
1	Faktor Kelembagaan			
	TOTAL	0.5		1.24
	PELUANG + ANCAMAN	1.00		2.91

**Sumber : Diolah (2019)**

### 6.3.2. Analisis Matriks WFAS (*External Strategic Factors*)

Pengidentifikasi kekuatan dan kelemahan dilakukan berdasarkan pada indikator Faktor Ekonomi Daerah, Faktor Tenaga Kerja dan Produktivitas dan Faktor Infrastruktur Fisik dan Indikator Dunn (2003) yang merupakan faktor internal yang dapat mempengaruhi pengambilan keputusan pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang, yaitu : 1) Kawasan Wilayah Terpadu (KWT) Gunung Padang : Bukit Gado-Gado (tanah Pemko), 2) Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, 3) Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan 4) Objek Wisata Pasie Jambak)

Analisis matrik IFAS merupakan alat analisis untuk melihat faktor yang dapat mendukung kelayakan peluang investasi pada empat lokasi (objek) yang ada di Kota Padang. Selanjutnya dari indikator kekuatan dan kelemahan yang ada dilakukan pembobotan berdasarkan tingkat kepentingan dari setiap indikator dan dilakukan peringkat sesuai dengan tingkat kepentingan dan kestrategisan dari masing-masing indikator tersebut. Setiap kekuatan dan kelemahan yang teridentifikasi diberikan bobot masing-masingnya maksimal 0,5, sehingga jumlah antara kekuatan dan kelemahan adalah 1,0. Pemilihan bobot berdasarkan tingkat kepentingan permasalahan yang ditemui pada saat wawancara dan hasil pengisian kuesioner. Bobot masing-masing permasalahan dikalikan dengan Rating. Untuk kekuatan, rating permasalahan berkisar antara 4-1 menurut penting atau tidaknya masalah, sedangkan kelemahan rating berkisar antara 1-4. Hasil akhir diperoleh dengan mengalikan bobot dengan rating, sehingga diperoleh posisi faktor internal yang terdiri dari kekuatan dan kelemahan yang dapat mempengaruhi investor dalam berinvestasi pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada matriks IFAS berikut ini.



**Tabel 6.8. IFAS Empat Lokasi Peluang Investasi di Kota Padang**

NO	KEKUATAN	BOBOT	RATING	BOBOT X RATING
<b>1</b>	<b>Faktor Ekonomi Daerah</b>			
a	Potensi ekonomi Kota Padang dalam pengembangan usaha	0.04	4	0.16
b	Memiliki prospek yang menguntungkan bagi dunia usaha pada berbagai sektor ekonomi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	0.04	4	0.16
c	Pengembangan sektor-sektor ekonomi tertentu (ekonomi kreatif) dengan adanya investasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	0.04	4	0.16
	Struktur ekonomi dapat menunjang kegiatan ekonomi produktif dan industrialisasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	0.03	4	0.12
<b>2</b>	<b>Faktor Tenaga Kerja dan Produktivitas</b>			
a	Tingkat ketersediaan Tenaga kerja untuk menunjang investasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	0.03	4	0.12
b	Tingginya kemauan jumlah penduduk usia produktif yang berminat bekerja terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang bila dinyatakan layak	0.03	4	0.12
c	Memiliki tenaga kerja yang berkualitas (pendidikan, keterampilan atau keahlian) untuk menunjang investasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	0.03	2	0.06
<b>2</b>	<b>Faktor Infrastruktur dan Indiator Dunn (2003)</b>			
a	Ketersediaan jalan raya di Kota Padang terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang yang ditentukan	0.03	4	0.12
b	Ketersediaan Bandar Udara	0.02	3	0.06
c	Ketersediaan sarana komunikasi (telepon) terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	0.02	2	0.04
d	Ketersediaan air bersih terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	0.02	3	0.06

NO	KEKUATAN	BOBOT	RATING	BOBOT X RATING
e	Ketersediaan sumber energi (listrik) terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	0.02	2	0.04
f	§ Fokus penanaman modal yang ada di Kota Padang hanya pada 5 sektor prioritas (Perdagangan, Transportasi dan Pergudangan, Industri dan Pengolahan, Konstruksi dan sektor Informasi dan Komunikasi)	0.02	3	0.06
g	Perkembangan Penanaman modal di Kota Padang selain sektor prioritas	0.02	3	0.06
h	Penanaman modal di Kota Padang berwawasan lingkungan (green investment)	0.02	3	0.06
i	Penanaman modal di Kota Padang juga fokus pada pemberdayaan UMKM dan Koperasi	0.03	4	0.12
j	Pelaksanaan penanaman modal di Kota Padang ditunjang dengan pemberian fasilitas, kemudahan dan insentif penanaman modal	0.02	4	0.08
k	Promosi penanaman modal di Kota Padang dilakukan dengan intensif dan kontiniu.	0.02	2	0.04
l	Tingkat kesesuaian promosi penanaman modal di Kota Padang dengan perkembangan teknologi dan berbasis digital	0.02	3	0.06
<b>TOTAL</b>		<b>0.5</b>		<b>1.7</b>

NO	KELEMAHAN	BOBOT	RATING	BOBOT X RATING
<b>1</b>	<b>Faktor Ekonomi Daerah</b>			
a	Tingkat kemampuan/daya beli masyarakat Kota Padang yang belum merata	0.05	1	0.05
b	Struktur ekonomi Kota Padang tidak berbasis sumber daya alam (primer) terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang	0.05	1	0.05
c	Kemampuan masyarakat Kota Padang tercermin pada Indeks Pembangunan Masyarakat yang tinggi, hal ini masih diragukan	0.05	2	0.1
<b>2</b>	<b>Faktor Tenaga Kerja dan Produktivitas</b>			<b>0</b>
a	Tingkat upah sesuai UMR masih belum sesuai	0.05	2	0.1

NO	KELEMAHAN	BOBOT	RATING	BOBOT X RATING
	Tingkat upah yang wajar dan memadai yang akan diterima dari hasil investasi terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang masih diragukan	0.04	2	0.08
	Kesesuaian latar belakang tenaga kerja dengan pekerjaannya masih diragukan	0.04	2	0.08
<b>3</b>	<b>Faktor Infrastruktr dan Inkator Dunn (2003)</b>			<b>0</b>
a	Ketersediaan Kereta Api di Kota Padang belum maksimal	0.04	2	0.08
b	Kualitas dan kondisi fisik infrastruktur yang ada di Kota Padang terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang masih belum baik	0.04	2	0.08
c	Kemudahan akses terhadap infrastruktur yang ada di Kota Padang terutama pada empat lokasi sebagai peluang investasi di Kota Padang masih belum representatif	0.04	3	0.12
d	Perbaikan Iklim Penanaman Modal di Kota Padang dari tahun ke tahun masih belum optimal	0.04	3	0.12
e	Tingkat persebaran penanaman modal di Kota Padang setiap sektor masih belum baik	0.03	3	0.09
f	Pelaksanaan penanaman modal di Kota Padang ditunjang dengan Peraturan tentang pemberian fasilitas, kemudahan dan insentif penanaman modal masih belum optimal	0.03	3	0.09
	<b>TOTAL</b>	<b>0.5</b>		<b>1.04</b>
	<b>KEKUATAN + KELEMAHAN</b>	<b>1.00</b>		<b>3.07</b>

**Sumber : Diolah (2019)**

### 6.3.3. Analisis Matriks Internal-Eksternal (IE)

Matrik Internal dan Eksternal (IE) merupakan gabungan kedua matrik EFAS dan IFAS yang berisikan 9 (sembilan) sel. Hasil matrik IE ini akan menggambarkan posisi empat lokasi potensi peluang investasi yang dianalisis, yaitu 1) Kawasan Wilayah Terpadu (KWT) Gunung Padang : Bukit Gado-Gado (tanah Pemko), 2) Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, 3) Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan 4) Objek Wisata Pasiie Jambak). Dengan demikian dalam penyusunan alternatif strategi disesuaikan dengan posisi yang diperoleh. Tujuan penggunaan analisis matrik IE ini adalah untuk

memperoleh strategi yang tepat ditingkat Kota Padang yang lebih detail berdasarkan indikator yang dipilih.

**Gambar : 6.1. Matriks Analisis IE Empat Lokasi Peluang Investasi di Kota Padang**

		Kuat	3,07	3	Rata-rata 2,00-2,99	2	Lemah
4	Tinggi	1.PERTUMBUHAN Konsentrasi melalui integrasi vertikal			2.PERTUMBUHAN Konsentrasi melalui integrasi horizontal		3.PENGURANGAN <i>Turn-around</i>
3	2.91	4.STABILITAS Istirahat Hati-hati	●		5a.TUMBUH Konsentrasi melalui integrasi horizontal		6.PENGURANGAN <i>Captive organisasi Selling-out</i>
2	Sedang				5b.STABILITAS Tidak ada perubahan profit strategi		
2	Rendah	7.PERTUMBUHAN Diversifikasi Konsentrasi			8.PERTUMBUHAN Diversifikasi Konglomerasi		9.PENGURANGAN <i>Bankruptcy Liquidation</i>

**Interprestasinya:**

Posisi Keempat lokasi peluang investasi di Kota Padang, yaitu 1) Kawasan Wilayah Terpadu (KWT) Gunung Padang : Bukit Gado-Gado (tanah Pemko), 2) Eks Gedung Bagindo Aziz Chan, 3) Eks Kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK), dan 4) Objek Wisata Pasie Jambak), berada pada sel 1 (3,07 ; 2,91) sehingga strategi yang diambil adalah **penerapan strategi tanpa mengubah arah strategi yang telah ditetapkan.** Kondisi keempat lokasi peluang investasi yang dianalisis sudah menggambarkan kelayakan yang menunjang bagi investor dalam berinvestasi pada empat lokasi tersebut, seperti keadaan ekonomi, ketersediaan tenaga kerja, infrastruktur fisik dan indikator Dunn (2003) yang menjadi faktor internal dan faktor eksternal yaitu faktor

kelembagaan dan faktor sosial politik yang stabil memungkinkan kondisi keempat lokasi tersebut layak dikembangkan menjadi potensi peluang investasi di Kota Padang. Namun pembenahan-pembenahan tetap harus dilakukan agar empat lokasi peluang investasi tersebut mendatangkan prospek yang lebih besar bagi Kota Padang dan investor dalam menanamkan modalnya, terutama pada empat lokasi tersebut.

Dalam mengintegrasikan strategi yang dapat dilakukan oleh Pemerintah Kota Padang dalam konsentrasi yang stabil melalui strategi vertikal dalam hal penanaman modal adalah :

1. Adanya konsistensi peraturan untuk jangka waktu yang lama dan tidak terkesan setiap penggantian pejabat diikuti penggantian peraturan
2. Memperjelas rantai birokrasi di Kota Padang terutama yang terkait dengan dunia usaha pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang
3. Menindak pelaku atau oknum yang masih melakukan pungutan berganda/ ketidakwaiban pungutan agar pelaku usaha atau investor berkeyakinan bahwa Kota Padang aman dari tindakan-tindakan yang merugikan investor.
4. Kecepatan aparat dalam mengatasi keluhan masyarakat, upaya pemerintah yang serius dalam mengatasi konflik terutama pada empat lokasi peluang investasi di Kota Padang.
5. Menciptakan stabilitas politik yang lebih baik dan mengatasi unjuk rasa secara optimal di Kota Padang
6. Meningkatkan potensi ekonomi Kota Padang dalam pengembangan usaha yang mendatangkan keuntungan
7. Pengembangan sektor ekonomi tertentu terutama sekitar empat lokasi peluang investasi di Kota Padang
8. Meningkatkan kemampuan/daya beli masyarakat Kota Padang yang belum merata
9. Menciptakan angka IPM yang tinggi
10. Menyesuaikan tingkat UMR
11. Berusaha menyesuaikan latar belakang tenaga kerja dengan pekerjaannya
12. Pembenahan transportasi umum seperti kereta api dan transportasi umum lainnya

13. Perbaiki kualitas dan kondisi infrastruktur fisik, kemudahan akses terhadap infrastruktur
14. Melakukan optimalisasi terhadap iklim investasi penanaman modal di Kota Padang dari tahun ke tahun
15. Melakukan persebaran penanaman modal di Kota Padang dengan baik
16. Memperbaharui peraturan tentang pemberian fasilitas, kemudahan dan insentif penanaman modal di Kota Padang.

## BAB 7

## KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

### 7.1 KESIMPULAN

Berdasarkan analisis dan pembahasan pada bab sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pengembangan bidang usaha atau investasi yang tepat pada 4 (empat) lokasi sasaran diharapkan dapat menarik bagi pihak swasta, baik investor dalam negeri maupun investor asing. Dimana investasi tersebut diharapkan dapat menciptakan manfaat bagi masyarakat maupun pemerintah Kota Padang. Oleh karena itu diperlukan pemilihan usaha yang tepat, sesuai dengan peruntukan fungsi lahan/bangun atau berdasarkan skala prioritasnya.
2. Pemanfaatan Lokasi eks gedung Bagindo Aziz Chan berdasarkan skala prirotasnya yaitu untuk pembangunan hotel. Dimana lokasi yang cukup strategis strategis atau memiliki aksesibilitas yang cukup baik dan dekat dengan jalan raya.
3. Total kebutuhan investasi awal usaha pembangunan **Hotel Bintang 5** pada lokasi eks gedung Bagindo Aziz Chan total kebutuhan investasi awal agar usaha investasi pendirian hotel dapat dijalankan adalah sebesar Rp. 172.802.500,000- atau sekitar 172,8 milyar rupiah. Namun untuk kebutuhan modal kerja awal Rp. 27.661.065.659,- atau sekitar 27,7 milyar rupiah. Dengan demikian total kebutuhan investasi dan modal kerja awal dalam bidang usaha ini adalah sebesar Rp. 200.463.565.659,- atau sekitar 200,5 milyar rupiah. Adapun *Internal Rate of Return (IRR)* diperoleh sebesar 12,00%, bila dibandingkan dengan suku bunga pinjaman perbankan, sehingga bisa dinyatakan layak. Sedangkan berdasarkan *Payback Periode* maka tingkat pengembalian investasi akan memerlukan jangka waktu 8,92 tahun atau 8 tahun 11 bulan dalam menjalankan kelayakan usahanya, namun usaha tersebut harus berjalan minimal selama 31 tahun.
4. Pemanfaatan Lokasi eks kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK) dapat dibangun berdasarkan skala prirotasnya utamanya yaitu untuk pembangunan **Hotel Bintang 3** dan **Penyewaan Sarana Parkir**, namun memiliki alternatif lain untuk dibangun rumah sakit maupun gedung penyewaan perkantoran. Dimana

lokasi yang strategis atau memiliki aksesibilitas yang sangat baik berdekatan dengan jalan raya.

5. Total kebutuhan investasi awal usaha hotel bintang 3 dan sarana parkir pada lokasi eks kantor Dinas Kesehatan Kota (DKK) adalah sebesar Rp. 52.142.071.429,- atau sekitar 52,1 milyar rupiah. Namun untuk kebutuhan modal kerja Rp. 10.611.763.479,- atau sekitar 10,6 milyar rupiah. Dengan demikian total kebutuhan investasi dan modal kerja awal dalam bidang usaha ini adalah sebesar Rp. 62.753.834.908- atau sekitar 62,8 milyar rupiah. Adapun *Internal Rate of Return (IRR)* diperoleh sebesar 12,00%, bila dibandingkan dengan suku bunga pinjaman perbankan, sehingga bisa dinyatakan layak. Sedangkan berdasarkan *Payback Periode* maka tingkat pengembalian investasi akan memerlukan jangka waktu sekitar 8,86 tahun atau 8 tahun 10 bulan dalam menjalankan kelayakan usahanya, namun usaha tersebut harus berjalan minimal selama 20 tahun.
6. Pengembangan atau pemanfaatan lokasi Pantai Pasir Jambak berdasarkan skala priotasnya dapat dilakukan penggabungan atau kombinasi berbagai kegiatan usaha diantaranya : pendirian atraksi wisata, salah satunya waterboom, dan lain-lain, disertai kuliner wisata (resto). Dimana lokasi ini memiliki pemandangan yang cukup menarik dan lahan yang cukup luas.
7. Total kebutuhan investasi awal kombinasi berbagai kegiatan usaha untuk lokasi Pantai Pasir Jambak diantaranya : pendirian atraksi wisata dan kuliner arena wisata (resto) adalah sebesar Rp. 39.562.743.500 atau sekitar 39,6 milyar rupiah milyar rupiah. Namun untuk kebutuhan modal kerja awal Rp. 2.507.606.250,- atau sekitar 2,5 milyar rupiah. Dengan demikian total kebutuhan investasi dan modal kerja awal dalam bidang usaha ini adalah sebesar Rp. 42.070.349.750,- atau sekitar 42,1 milyar rupiah. Adapun *Internal Rate of Return (IRR)* diperoleh sebesar 13.55%, bila dibandingkan dengan suku bunga pinjaman perbankan, sehingga bisa dinyatakan layak. Sedangkan berdasarkan *Payback Periode* maka tingkat pengembalian investasi akan memerlukan jangka waktu sekitar 7,24 tahun atau 7 tahun 3 bulan dalam menjalankan kelayakan usahanya, namun usaha tersebut harus berjalan minimal selama 13 tahun.



8. Pengembangan Kawasan Wilayah Terpadu Gunung Padang berdasarkan skala prioritasnya juga dapat dilakukan penggabungan atau kombinasi berbagai kegiatan usaha diantaranya : pembangunan kereta gantung, pendirian resto, penyewaan toko dan penyediaan area parkir. Dimana lokasi gunung padang memiliki pemandangan yang cukup menarik dan memungkinkan untuk membentang sepanjang pinggir pantai lautnya ke arah pantai air manis.
9. Total kebutuhan investasi awal usaha kombinasi berbagai kegiatan usaha untuk pengembangan kawasan terpadu gunung padang diantaranya : pembangunan kereta gantung adalah sebesar Rp. 258.295.000.000,- atau sekitar 258,3 milyar rupiah. Namun untuk kebutuhan modal kerja Rp. 1.144.800.000,- atau sekitar 1,1 Milyar rupiah. Dengan demikian total kebutuhan investasi dan modal kerja awal dalam bidang usaha ini adalah sebesar Rp. 259.439.800.000 - atau sekitar 259,4 milyar rupiah.. Adapun *Internal Rate of Return (IRR)* diperoleh sebesar 13,00%, bila dibandingkan dengan suku bunga pinjaman perbankan, sehingga bisa dinyatakan layak. Sedangkan berdasarkan *Payback Periode* maka tingkat pengembalian investasi akan memerlukan jangka waktu sekitar sekitar 8,40 tahun atau 8 tahun 5 bulan dalam menjalankan kelayakan usahanya, namun usaha tersebut harus berjalan minimal selama 37 tahun.

## 7.2. REKOMENDASI

Berdasarkan analisis dan kesimpulan yang telah disusun, rekomendasi yang dapat diberikan, antara lain:

1. Memberikan informasi dan melakukan promosi pengembangan keempat lokasi untuk dapat menarik investor, baik investor domestik maupun investasi asing.
2. Melakukan skala prioritas usaha sesuai ketersediaan minat investor dengan mempertimbangkan *return on investment* yang paling besar, dan jangka waktu pengembalian modal di antara keempat lokasi.
3. Membantu memberikan kemudahan perijinan berbagai bidang usaha tersebut pada empat lokasi wilayah pengembangan tersebut.

4. Melakukan koordinasi dan kerjasama antar instansi dalam upaya menarik investor termasuk kemudahan dalam ijin pendirian bidang usaha, maupun dalam pengelolaan pengembangan pada keempat lokasi tersebut.

