



**BKPM**

BADAN KOORDINASI PENANAMAN MODAL

## **PROSPEKTUS SUMMARY**

**INVESTMENT PROJECT  
READY TO OFFER (IPRO)**

**PROYEK PARIWISATA  
KAWASAN GILI GEDE  
LOMBOK BARAT  
NUSA TENGGARA BARAT**



# PROFIL UMUM

Resort & Hotel Bintang 5 hadir untuk memenuhi kebutuhan akomodasi premium di Kawasan Gili Gede, Kabupaten Lombok Barat, Nusa Tenggara Barat. Pengembangan Hotel & Resort Bintang 5 ini merupakan bagian terintegrasi dari pengembangan kompleks Marina del Ray.

Perkembangan jumlah wisatawan ke NTB, khususnya ke daya tarik wisata utama, seperti Pulau Bali, KEK Mandalika, Tiga Gili (Gili Trawangan, Gili Meno, dan Gili Air) di sekitar kawasan ini dan kedekatan lokasi dengan Pulau Bali menjadikan peluang yang potensial untuk mengembangkan Resort & Hotel Bintang 5.

Gili Gede merupakan pulau paling besar di daerah Sekotong. Posisi strategis kawasan ini adalah Kawasan ini masuk dalam Key Tourism Area (KTA) di Destinasi Pariwisata Super Prioritas Lombok – Mandalika. Gili Gede merupakan spot persinggahan yacht-yacht yang mengarungi Atlantik ke Pasifik, yang menghubungkan para petualang yacht dari Australia hingga ke Eropa, atau sebaliknya. Hal ini menjadi potensi yang strategis bagi pengembangan kepariwisataan di kawasan ini.



Sumber: Analisis Konsultan, Tahun 2021

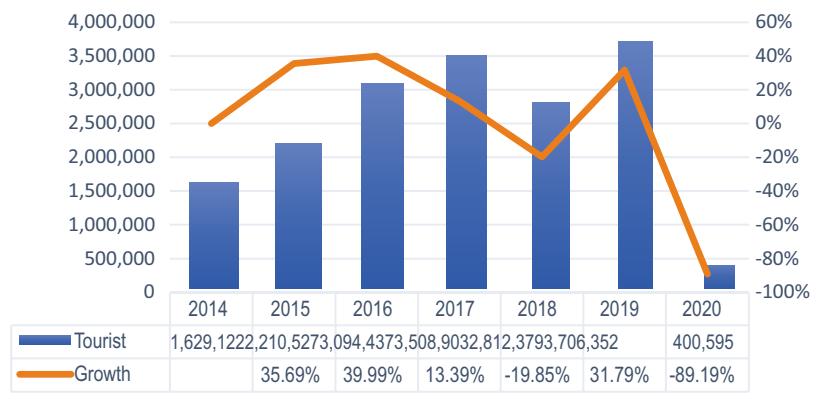
# ASPEK PASAR

## Jumlah Wisatawan Mancanegara dan Wisatawan Nusantara Provinsi Nusa Tenggara Barat



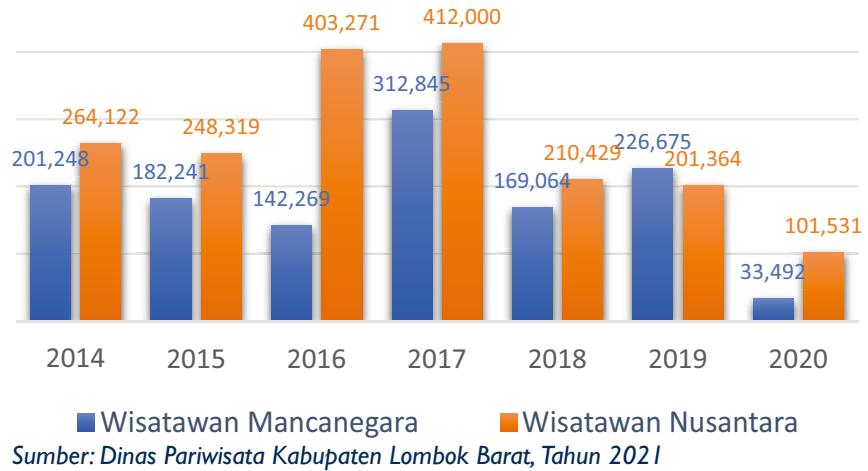
Sumber: Dinas Pariwisata Provinsi Nusa Tenggara Barat, Tahun 2021

## Jumlah Wisatawan Provinsi Nusa Tenggara Barat



Sumber: Dinas Pariwisata Provinsi Nusa Tenggara Barat, Tahun 2021

## Jumlah Wisatawan Mancanegara dan Wisatawan Nusantara Kabupaten Lombok Barat



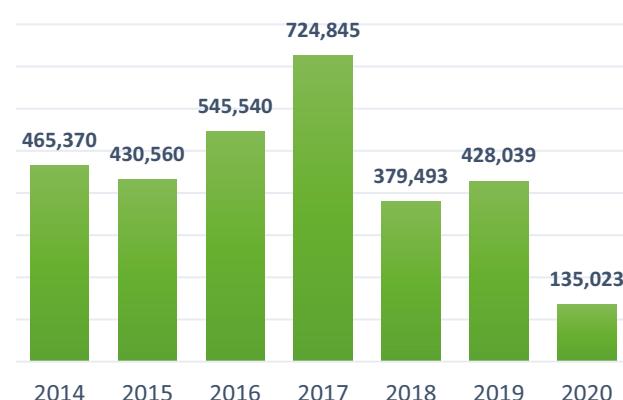
Sumber: Dinas Pariwisata Kabupaten Lombok Barat, Tahun 2021

## 15 Besar Wisatawan Mancanegara Provinsi

## Jumlah Wisatawan Kabupaten Lombok Barat

Australia	116,224
Inggris	95,750
Jerman	89,546
Malaysia	89,038
Perancis	86,139
USA	79,479
Swiss	77,978
Italia	75,865
Austria	58,435
Belanda	57,322
Spaniol	56,501
Swedia	38,962
Singapura	28,825
China	21,536
Hongkong	20,816

Sumber: Dinas Pariwisata Provinsi Nusa Tenggara Barat, Tahun 2021



Sumber: Dinas Pariwisata Kabupaten Lombok Barat, Tahun 2021

- Jumlah Wisatawan ke Provinsi NTB tahun 2019 mencapai 428.039 wisatawan, dengan 226.675 wisatawan mancanegara dan 201.364 wisatawan nusantara. Dimana tahun 2020, turun menjadi hanya 135.023 wisatawan.
- Berdasarkan asal negaranya, lima besar wisatawan mancanegara yang berkunjung ke NTB, paling banyak berasal dari negara Australia, Inggris, Jerman, Malaysia, Perancis.
- Kunjungan wisatawan di Kawasan Gili Gede yang berada di wilayah Kabupaten Lombok Barat, dapat dilihat dari kunjungan wisatawan ke Lombok Barat. Jumlah kunjungan wisatawan di Kabupaten Lombok Barat tahun 2019 mencapai 428.039 wisatawan, dimana jumlah wisatawan mancanegara sebanyak 226.675 wisatawan, dan jumlah wisatawan nusantara sebanyak 201.364 wisatawan.

# KETERSEDIAAN AMENITAS

## Jumlah Usaha Pariwisata di Kabupaten Lombok Barat

NO	USAHA AKOMODASI	JUMLAH		
		Unit	Kamar	Tempat Tidur
1	<b>HOTEL BINTANG</b>	<b>35</b>	<b>1.644</b>	<b>2.482</b>
	▪ Bintang 5	3	339	541
	▪ Bintang 4	7	606	927
	▪ Bintang 3	13	429	644
	▪ Bintang 2	3	84	132
	▪ Bintang 1	9	186	238
2	<b>HOTEL NON-BINTANG</b>	<b>209</b>	<b>1.565</b>	<b>1.769</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>244</b>	<b>3.209</b>	<b>4.251</b>

Sumber: Dinas Pariwisata Kabupaten Lombok Barat, Tahun 2021

## Jumlah Tamu Hotel di Kawasan Gili Gede

NO	HOTEL	JUMLAH KUNJUNGAN WISATAWAN (ORANG)				TOTAL
		2016	2017	2018	2019	
1	VIA VACARE	-	455	490	575	1.519
2	MADAK BELO	199	292	471	357	1.319
3	BEACH SECRET ISLAND	133	86	394	264	857
	<b>TOTAL</b>	<b>312</b>	<b>833</b>	<b>1.355</b>	<b>1.195</b>	<b>3.695</b>

Sumber: Dinas Pariwisata Kabupaten Lombok Barat, Tahun 2021

## Number of Tourism Industry in West Lombok Regency

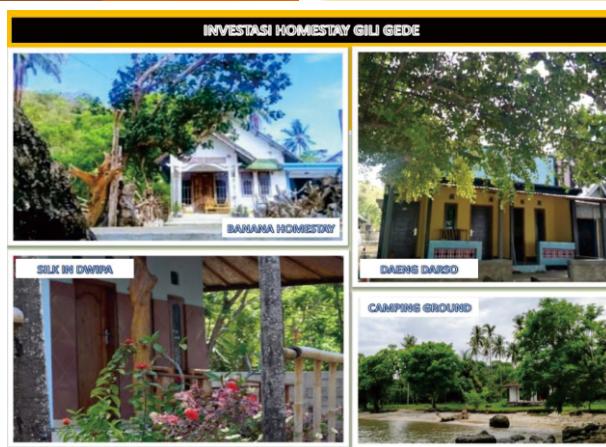
NO	VILLA/BUNGALOW
1	VILLA SELALU GILI GEDE
2	VILLA CENTOFIORI
3	PELANGI BUNGALOW
4	GILAN COTTAGE
5	ALAM KARANG
6	PAPAYA LODGE
7	BALE BATOER BUNGALOW GILI GEDE INDAH SEKOTONG
8	GILI GEDE BUNGALOW & RESTO
9	GREESTA BUNGALOW
10	HULA HOOP BUNGALOW

NO	HOMESTAY
1	BANANA HOMESTAY
2	SUNSET DRIMS
3	DAENG DARSO
4	SILK IN DWIPA
5	CAMPING SITE
6	CAMPING GROUND

Sumber: Dinas Pariwisata Kabupaten Lombok Barat, Tahun 2021

## Tingkat Hunian Kamar (THK) di Provinsi Nusa Tenggara Barat

Hotel	Tingkat Hunian Kamar				
	2016	2017	2018	2019	2020
Hotel Bintang	42,27%	49,2%	50,7%	58,25%	28,24%
Hotel Non-Bintang	28,92%	24,52%	53,2%	57,8%	14,13%
Rata-rata Tingkat Hunian Kamar	35,59%	36,86%	51,95%	58,03%	21,19%



Sumber: Dinas Pariwisata Kabupaten Lombok Barat, Tahun 2021

# DAYA TARIK WISATA



Sumber: Analisis Konsultan, Tahun 2021

- Pada kawasan ini terdapat kepulauan Gili di sebelah Barat Laut Pulau Lombok, yang terdiri dari Gili Gede, Gili Layar, dan Gili Rengit. Gili Gede pulau paling besar dengan akomodasi paling lengkap di antara gili lain di Sekotong, Lombok.
  - Jumlah kunjungan wisatawan tahun 2019 sebanyak 20.161 wisatawan ke Kecamatan Sekotong, yang menjadi wilayah administratif Kawasan Gili Gede.
  - Gili Gede merupakan spot persinggahan yacht-yacht yang mengarungi Atlantik ke Pasifik, yang menghubungkan para petualang yacht dari Australia hingga ke Eropa, atau sebaliknya.

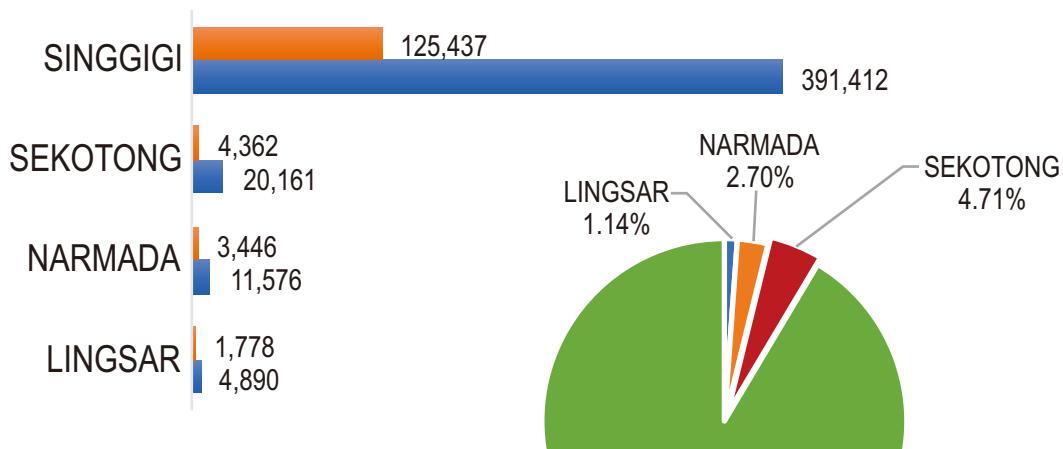
- ## **1. MENJELAJAH PANTAI, BERENANG, DIVING, MEMANCING, SNOKLING & HUTAN MANGROVE**

- ## 2. BERFOTO DENGAN LATAR BELAKANG PEMANDANGAN ALAM

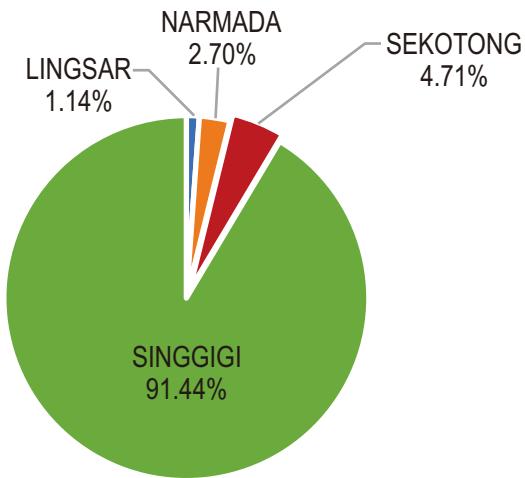
- ### **3. MERASAKAN TRADISI DAN BUDAYA MASYARAKAT SETEMPAT YANG MASIH KENTAL**

- #### **4. BERLAYAR MENGELOLINGI GILI: ASAHLAN, LAYAR, RENGIT, ANYARAN, GILI AMBEN, GILI POH**

## Jumlah Wisatawan per Kecamatan



Sumber: Dinas Pariwisata Kabupaten Lombok Barat, Tahun 2021



### DAYA TARIK WISATA UTAMA:

- Gede, Gili Layar, dan Gili Rengit
- Sekotong
- Pantai Gawah Pudak
- Pantai Elak Elak
- Bukit Pengawisan
- Pantai Senggigi
- Sesaot
- Hutan Wisata Pusuk
- Pura Batu Bolong
- Taman Narmada



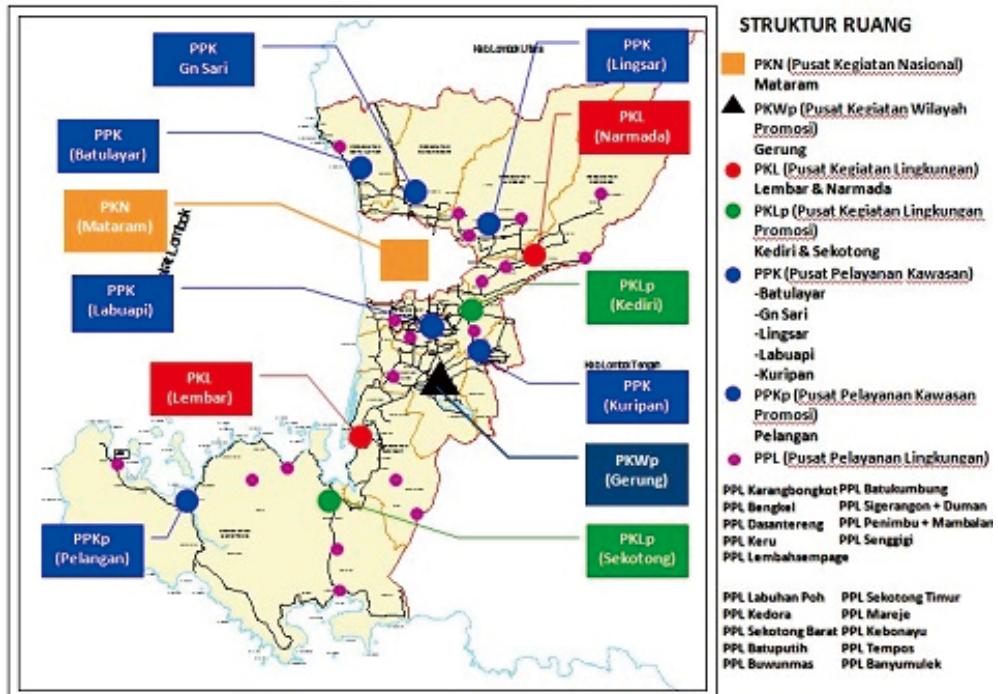
Sumber: [www.lombok.com](http://www.lombok.com)

# ASPEK LEGAL

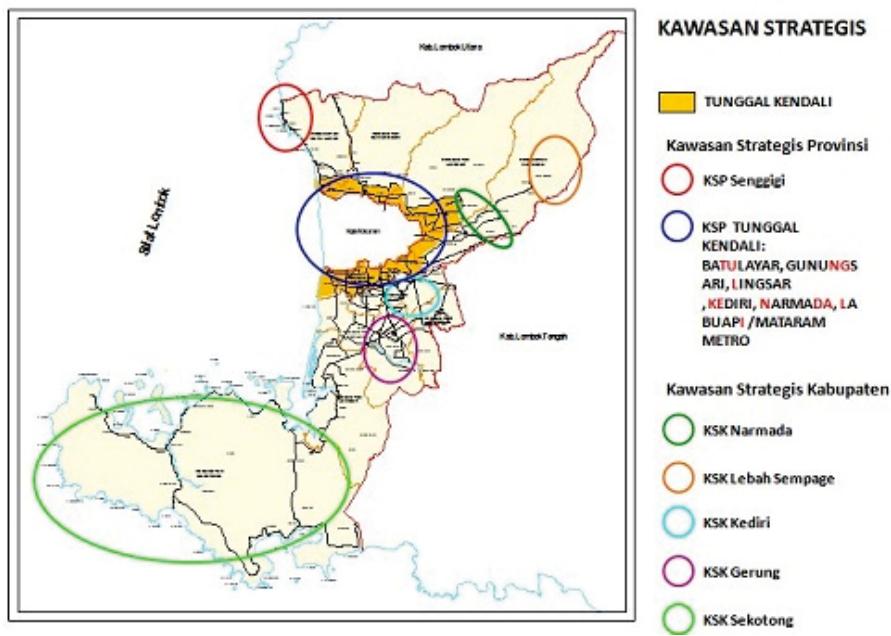


- Kawasan Gili Gede Kabupaten Lombok Barat Dalam Peraturan Daerah Provinsi NTB No 11 Tahun 2006 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Nusa Tenggara Barat Tahun 2009-2029, terkait Kawasan Pariwisata, kawasan pariwisata diarahkan untuk menjadi objek daerah tujuan wisata regional, nasional dan internasional.
- Kawasan Gili Gede Kabupaten Lombok Barat Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Barat No 11 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lombok Barat Tahun 2011-2031 adalah Kawasan Peruntukan Pariwisata dan Kawasan Strategis Provinsi, yaitu Kawasan Wisata Alam Gili Gede.
- KSPD Kuta Mandalika dan sekitarnya meliputi Kawasan wisata Gili Gede, Gili Nanggu, Bangko-Bangko, Selong Blanak, Sade, Kute, Gili Indah sebagai kawasan wisata pantai, bawah laut, olah raga berbasis bahari, dan budaya.

**Peta Struktur Ruang dan Kawasan Strategis Kabupaten Lombok Barat**



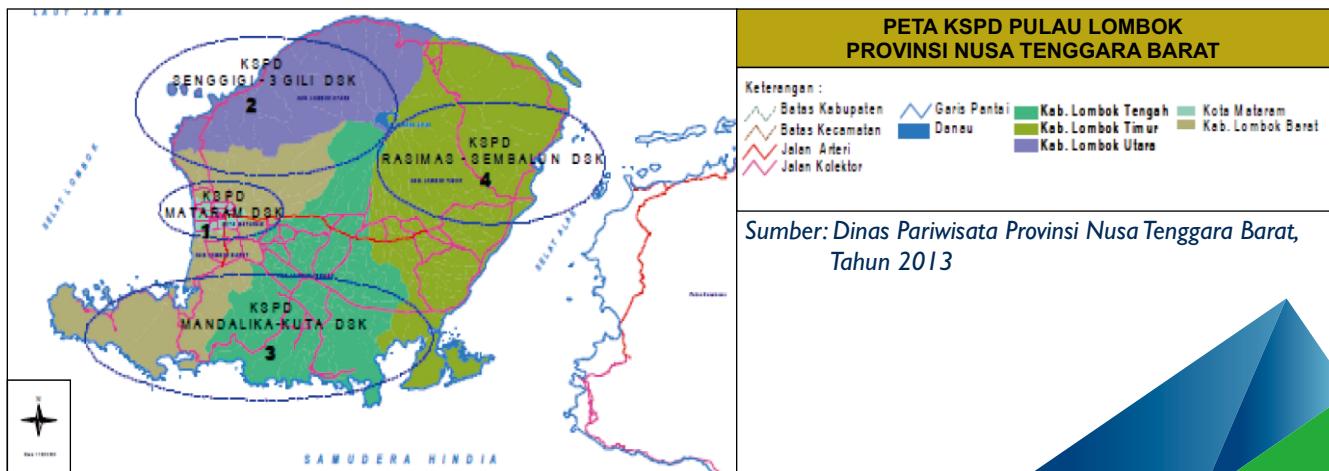
Sumber: BAPPEDA Kabupaten Lombok Barat, Tahun 2011



Sumber: BAPPEDA Kabupaten Lombok Barat, Tahun 2011



Sumber: BAPPEDA Provinsi Nusa Tenggara Barat, Tahun 2009



Sumber: Dinas Pariwisata Provinsi Nusa Tenggara Barat,  
Tahun 2013

# ASPEK TEKNIS

**LOKASI LAHAN :** Gili Gede, Desa Gili Gede Indah ,  
Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat  
**LUAS LAHAN :** ± 4 hektar  
**STATUS TANAH :** SHM



Sumber: Analisis Konsultan, Tahun 2021

## Lokasi Terhadap Titik Strategis:

- Dari Bali (Pelabuhan Benoa) Ke Nusa Penida Selama 30 Menit, Kemudian Dari Nusa Penida Ke Gili Gede: 1 jam
- Dari Gili Gede Ke 3 Gili Tramena: 1,5 jam
- Dari Gili Gede Ke Senggigi: 1 jam
- Dari Gili Gede Ke Kuta Mandalika: 1 jam
- Kedatangan Kapal Pesiwa Ke Pelabuhan Gili Mas (Lembar), Dilanjutkan Dengan Transportasi Darat Menuju Pelabuhan Tembowong: 41 Menit
- Dari Pelabuhan Padang Bai (Bali) Ke Pelabuhan Lembar: 4 Jam.



## Kontak:

### DINAS PENANAMAN MODAL

#### DPMPTSP Provinsi Nusa Tenggara Barat

Jl. Udayana No. 4 Mataram, Nusa Tenggara Barat, 83126  
Telepon: +62 370 634 926  
Email: dpmptsp@ntbprov.go.id  
Web: <https://www.investasi-perizinan.ntbprov.go.id>

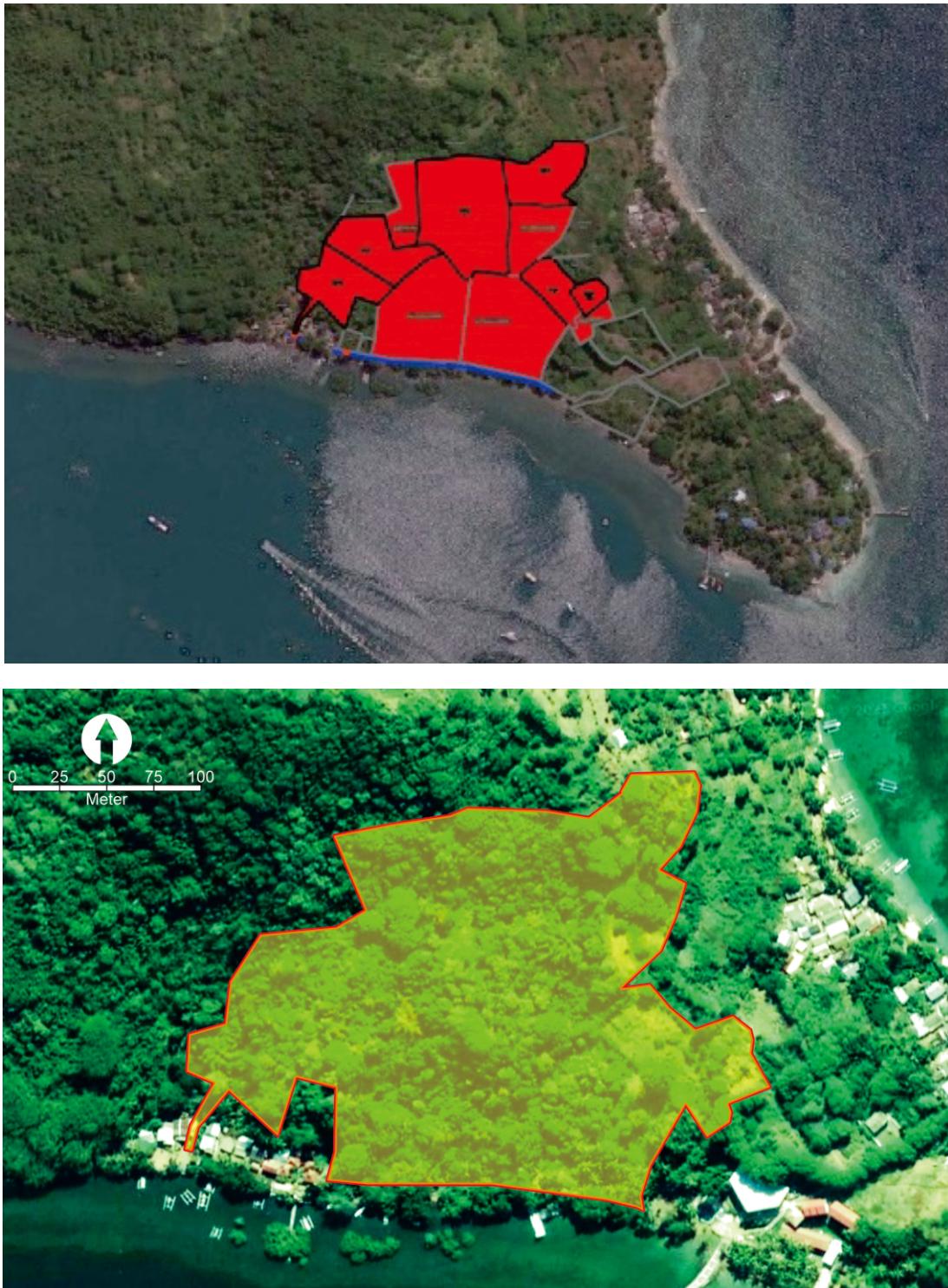
#### DPMPTSP Kabupaten Lombok Barat

Jl. TGH Lopan Labuapi, Lombok Barat, Nusa Tenggara Barat  
Telepon +62 370 638 433  
Email: dpmptsp@ntbprov.go.id  
Web: <https://dpmptsp.lombokbaratkab.go.id/>

### PEMILIK LAHAN

**Abu Bakar**

Telepon: +62 818 0360 0068



Sumber: Analisis Konsultan, Tahun 2021

# GAMBARAN UMUM PROYEK

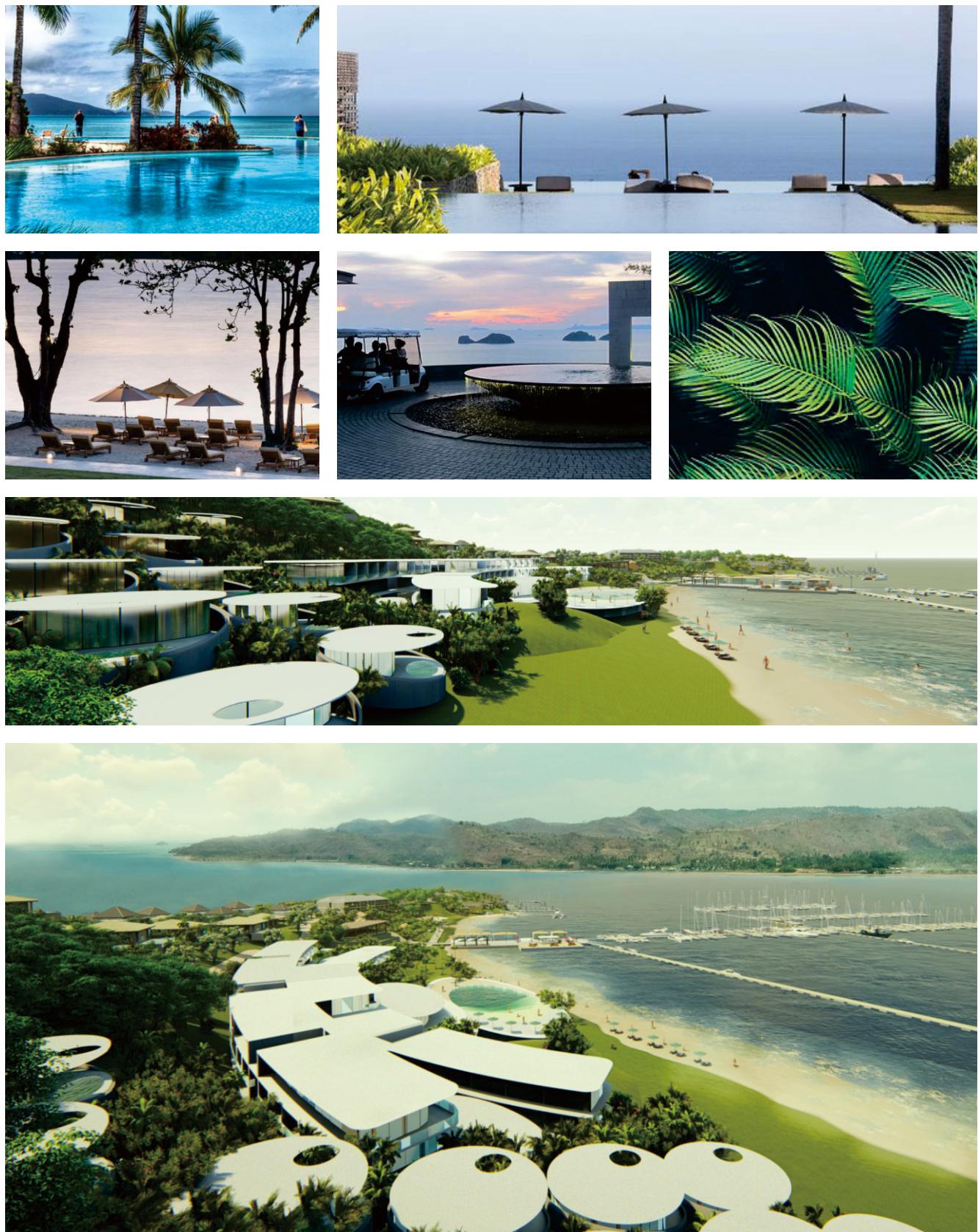
## Resort & Hotel Bintang 5

### Konsep Bangunan

Konsep bangunan Resort & Hotel Bintang 5 untuk IPRO Proyek Pariwisata Gili Gede dan sekitarnya, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat, NTB dengan keunggulan daya tarik wisata bahari pulau-pulau kecil dan yacht tourism. Resort & Hotel Bintang 5 ini merupakan bagian terintegrasi dari pengembangan komplek Marina del Ray, Gili Gede.



Sumber: Analisis Konsultan, Tahun 2021



Sumber: Analisis Konsultan, Tahun 2021

# ASPEK KEUANGAN

## Resort & Hotel Bintang 5

### Konsep Bisnis

Resort & Hotel Bintang 5 dengan menyediakan 50 kamar dengan layanan akomodasi yang unik, akses pada private beach dan akses khusus ke dermaga yacht, dilengkapi dengan fasilitas restoran, SPA & Relax, dan Paket Fun Diving bagi pengunjung.

Premier Rooms	20
Premier Suite	10
Ocean View Suite	10
2-Bedroom Family Villa	5
2-Bedroom Family Oceanfront Villa	5
<b>Total Room</b>	<b>50</b>

### Analisis Kelayakan Keuangan (PERIODE INVESTASI: 30 YEARS)

#### PENGADAAN TANAH

± 4 Hektar

#### CAPEX

IDR 101,87 Miliar

#### OPEX

IDR 21,19 Miliar

#### NILAI INVESTASI

IDR 123,05 Miliar

#### NPV

IDR IDR 94,04 Miliar

#### IRR

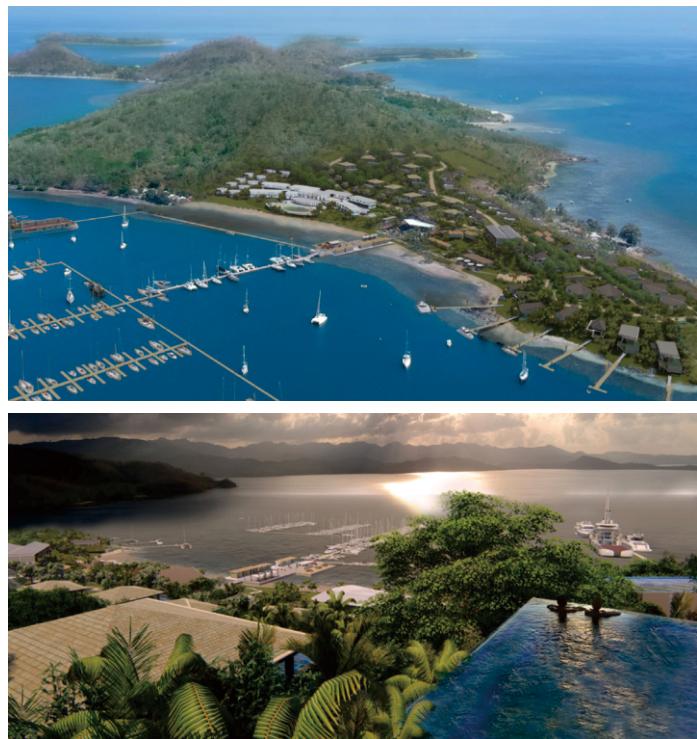
17%

#### PAYBACK PERIOD

7 TAHUN

### Pola Skema Kerjasama

Pengembangan Resort & Hotel Bintang 5 terintegrasi dengan pengembangan komplek Marina del Ray bisa dilaksanakan melalui skema kerjasama dengan pemilik lahan (sewa lahan) dan/ atau penguasaan lahan oleh investor. Kawasan ini merupakan bagian dari rencana pengembangan komplek Marina del Ray di Giligede. Investor memiliki keleluasaan untuk mengembangkan Resort & Hotel Bintang 5 yang merupakan fasilitas yang bisa berdiri sendiri sekaligus komplementer dengan fasilitas lain di kawasan tersebut. Pengelolaan kawasan perlu memperhatikan perlindungan lingkungan di kawasan ini. Oleh karena itu investor harus menerapkan prinsip-prinsip investasi hijau. Investor juga sangat didorong untuk secara optimal menyerap sumber daya lokal dalam pembangunan fasilitas maupun dalam operasional Resort & Hotel Bintang 5 selanjutnya.



Sumber: Analisis Konsultan, Tahun 2021

# MITIGASI BENCANA

## Ancaman Bencana

Kawasan Gili Gede relatif aman dari potensi ancaman bencana (gempa, letusan gunung), dan tsunami sedang.

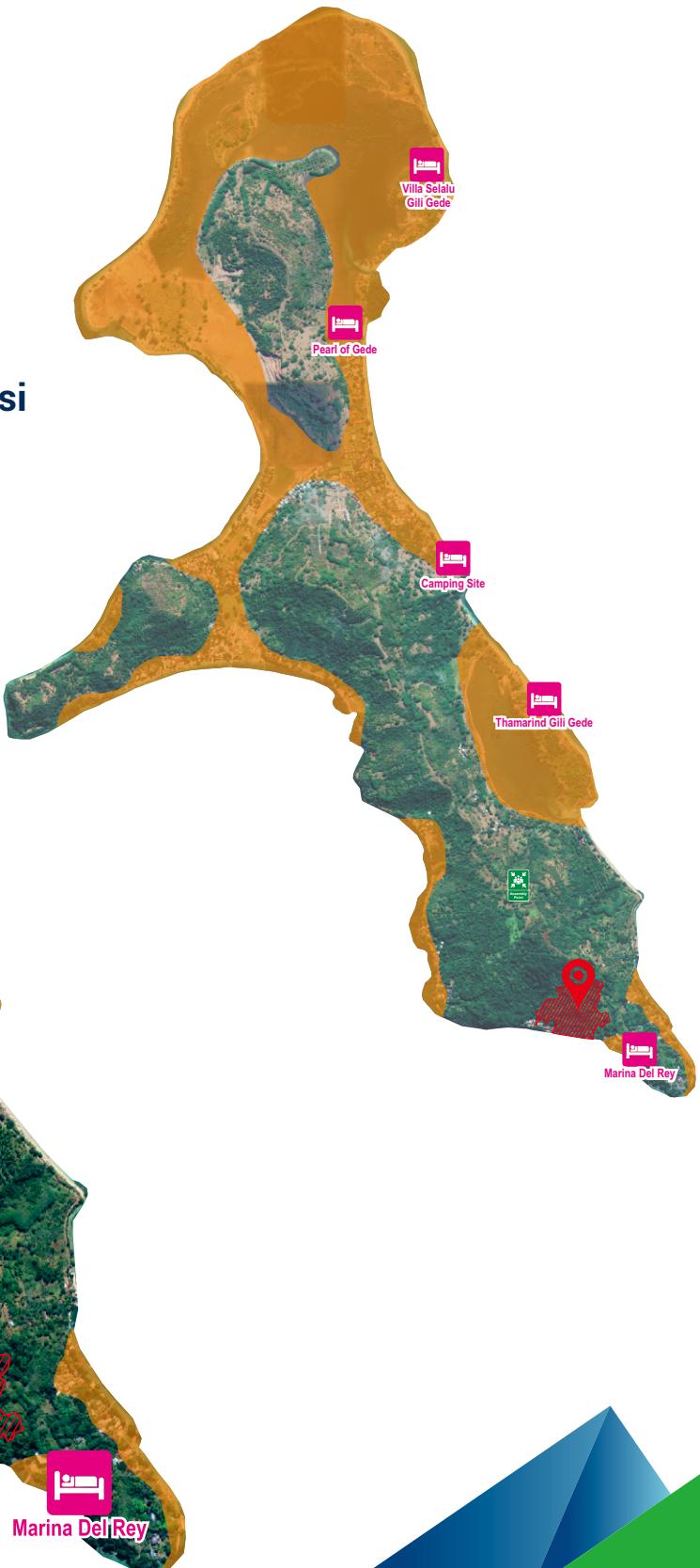
Mitigasi Bencana lebih diarahkan untuk mengantisipasi ancaman angin kencang/hujan badai yang akan mengganggu penyeberangan dari daratan Pulau Lombok menuju Gili Gede.

## Mitigasi Bencana dan Jalur Evakuasi

Risiko bencana yang terjadi di Gili Gede adalah air pasang dan gelombang tsunami.

Titik Kumpul harus berada di tempat yang lebih tinggi yaitu di atas bukit di belakang lokasi investasi dengan posisi puncak bukit.

Jarak dari lokasi investasi ke Titik Kumpul adalah 400 meter, dengan waktu tempuh rata-rata 5 menit.



Sumber: Analisis Konsultan, Tahun 2021

# KESIMPULAN

- Lokasi lahan yang berada dekat dengan daya tarik wisata yang popular bagi wisatawan, khususnya Pulau Bali, dan berada dalam lokasi KEK Mandalika, ITMP Lombok-Mandalika, untuk itu pengembangan Resort & Hotel Bintang 5 di Kawasan Gili Gede, Lombok Barat, NTB menjadi sangat potensial. Didukung dengan Gili Gede yang menjadi spot persinggahan yacht-yacht Australia hingga ke Eropa.
- Rencana pengembangan infrastruktur di sekitar kawasan ini, seperti: (1) rencana pengembangan secara terintegrasi untuk pengelolaan akses masuk kawasan, yang ada di Dermaga Cocomo (sebagai pintu masuk wisatawan mancanegara ke Gili Gede yang berasal dari Nusa Penida dan Serangan Bali) dan Dermaga Marina Del Rey; (2) akan dikembangkan jaringan jalan umum terdiri dari jalan lingkar pulau; serta (3) rencana pengembangan infrastruktur telekomunikasi, air bersih, dan air limbah. Hal ini dapat mendukung pengembangan kepariwisataan di kawasan ini.
- Secara ekonomis rencana investasi ini dinilai layak dengan IRR yang diperoleh lebih besar dari suku bunga, yaitu 17% dan dengan payback period dapat dicapai dengan jangka waktu 7 tahun, serta nilai NPV sebesar Rp 94,04 Miliar.



