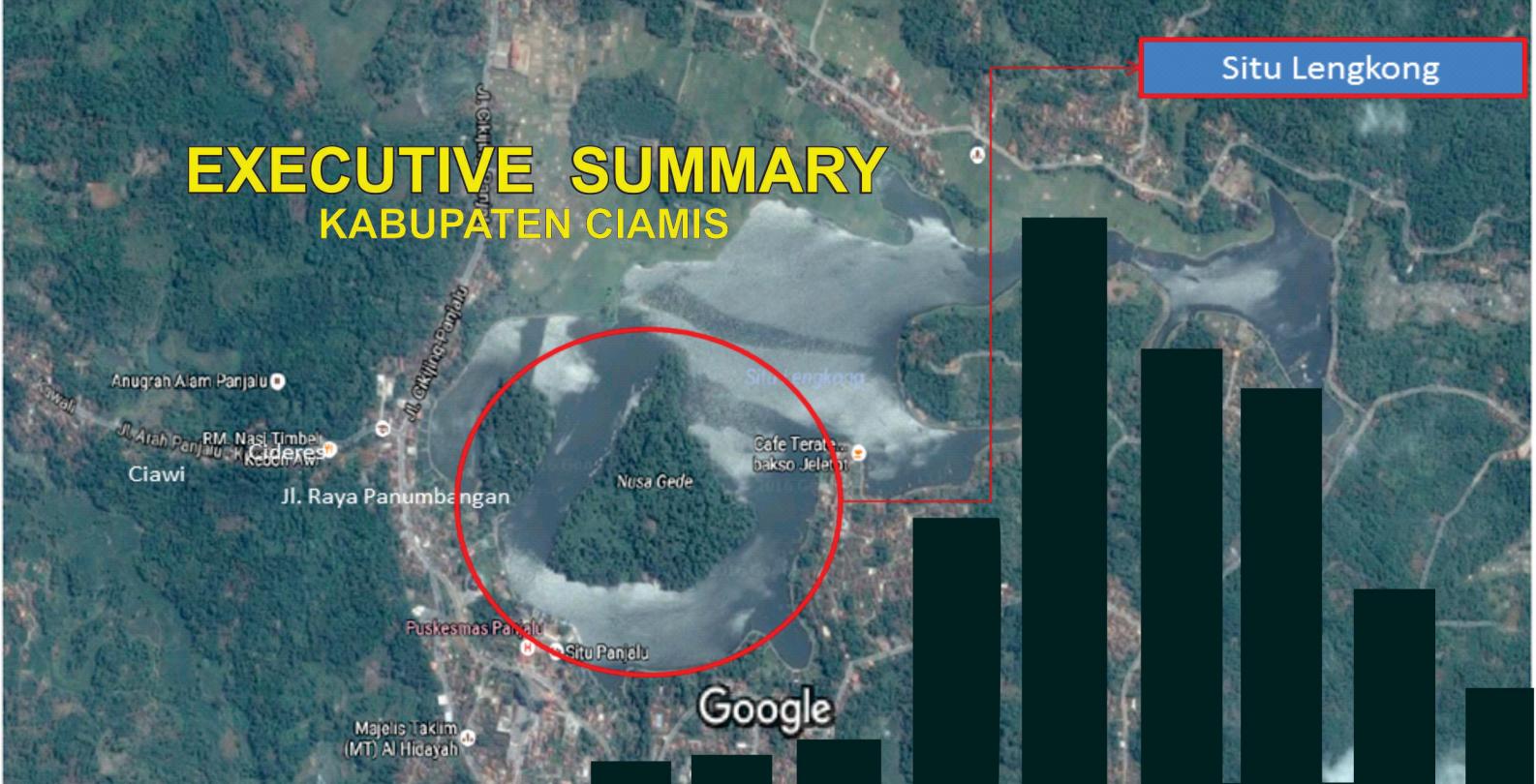


PENYUSUNAN KAJIAN PELUANG INVESTASI JAWA BARAT



PT. FASADE KOBETAKA INTERNASIONAL
Office : Jl. Sekelimus XIV, RT.001/RW.001, Ciputat, Tangerang Selatan 15314
Admin Office : Jl. Mars Raya No. 10, Ciputat, Tangerang Selatan 15314
Phone/Fax : +62(22) 7560888
E-mail : fasade.kobe@gmail.com

EXECUTIVE SUMMARY KABUPATEN CIAMIS



TAHUN ANGGARAN 2016



**BADAN PENANAMAN MODAL DAN PERIZINAN TERPADU
PROVINSI JAWA BARAT**
Jl. Sumatera No. 50 Bandung



Executive Summary **Peluang Investasi Kabupaten Ciamis**

DAFTAR ISI

	Halaman
Daftar isi	i
Daftar Tabel	ii
Daftar Gambar	ii
1.1 Wisata Situ Lengkong	1
1.1.1 Analisis Lokasi dan Lahan	1
1.1.2 Analisis Infrastruktur	3
1.1.3 Analisis Peluang Pasar	4
1.1.4 Analisis Kunjungan Wisata	4
1.1.5 Analisis Kependudukan dan Tenaga Kerja	5
1.1.6 Analisis Kelayakan Investasi	6
1.2 Industri Pengolahan Cabai Merah	7
1.2.1 Analisis Lokasi dan Lahan	7
1.2.2 Analisis Infrastruktur	12
1.2.3 Analisis Rantai Pemasaran dan Peluang Pasar	13
1.2.4 Analisis Produksi	15
1.2.5 Analisis Kependudukan dan Tenaga Kerja	16
1.2.6 Analisis Kelayakan Investasi	17

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1 Arus Kunjungan Orang di Objek Wisata Yang Dikelola Dinas Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Kabupaten Ciamis	5
Tabel 2 Perkembangan Komoditas Cabai Merah Tahun 2011-2015	15
Tabel 3 Luas Tanam, Luas Panen, Produksi, dan Produktivitas Cabai Merah Kabupaten Ciamis	15

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1 Peta Desa Panjalu dan Kecamatan Panjalu	1
Gambar 2 Lokasi Situ Lengkong	2
Gambar 3 Peta Kecamatan Sukamantri	8
Gambar 4 Peta Kecamatan Panumbangan	9
Gambar 5 Peta Kecamatan Cihaurbeti	10
Gambar 6 Peta Kecamatan Panjalu	11
Gambar 7 Lokasi Tanaman Cabai Merah	12
Gambar 8 Analisis Saluran Pemasaran Komoditas Cabai Merah di Kabupaten Ciamis	13
Gambar 9 Saluran Pemasaran Hasil Komoditas Cabai Merah di Kabupaten Ciamis	14



Executive Summary **Peluang Investasi Kabupaten Ciamis**

1.1 Wisata Situ Lengkong

1.1.1 Analisis Lokasi dan Lahan

Wisata Situ Lengkong berlokasi di Desa Panjalu, Kecamatan Panjalu. Kecamatan Panjalu memiliki luas wilayah yaitu seluas 50,63 ha. Kecamatan Panjalu mempunyai luas wilayah sebesar 50,63 km², dimana Desa Panjalu merupakan wilayah dengan luas yang terbesar diantara desa yang lainnya. Secara administratif Kecamatan Panjalu terdiri dari 8 desa, 67 dusun, 130 RW dan 315 RT.



Gambar 1 Peta Desa Panjalu dan Kecamatan Panjalu

Letak geografis Kecamatan Panjalu sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Sukamantri di sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Panumbangan, di sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Lumbung dan di sebelah selatan berbatasan dengan Gunung Sawal dengan ketinggian 750 m dpl.

Executive Summary

Peluang Investasi Kabupaten Ciamis

Adapun Jarak dari Desa Panjalu ke Kecamatan Panjalu dan Ibukota Ciamis adalah sebagai berikut :

Uraian	Jarak (Km)
Desa Panjalu - Kantor Kecamatan Panjalu	0,5
Desa Panjalu - Ibukota Ciamis	34,5

Aksesibilitas jalan menuju ke Situ Lengkong dari Ibukota Ciamis cukup ditempuh dengan waktu kurang lebih 45 Menit arah Kawali dan bisa dari arah Ciaurbeuti, dengan kualitas jalan yang sangat baik.



Gambar 2 Lokasi Situ Lengkong

Objek wisata Situ Lengkong terletak di kaki Gunung Sawal termasuk dalam wilayah Desa Panjalu, Kecamatan Panjalu. Selain menawarkan pesona keindahan alamnya, objek wisata Situ Lengkong juga merupakan salah satu cagar budaya yang dilindungi. Situ Lengkong memiliki luas yaitu 57,96 ha di mana ditengah situs tersebut terdapat sebuah Pulau (Nusa) kecil seluas 9,25 ha yang disebut Nusa Gede atau juga bisa disebut Nusa Larang dengan hamparan hutannya yang lebat dan perawan. Selain tempat dikeramatkan, Nusa Gede adalah hutan lindung yang ditetapkan sejak zaman Belanda. Oleh karena itu Nusa Gede pun senantiasa alami sepanjang zaman. Setidaknya ada 30 pohon berdiri kokoh mengabdiakan Nusa Gede dengan beberapa margasatwanya sebagai penghuni selama berabad-abad.

Ditengah kelebatan hutan Nusa Gede terdapat Makam Hariang Kencana atau Sayyid Ali Bin Muhammad Bin Umar atau Mbah Panjalu, putra dari Hariang Borosngora dan makam keluarga Panjalu lainnya. Prabu Borosngora adalah Raja Panjalu yang membuat Situ Lengkong Panjalu pada masa beliau menjadi Raja Panjalu. Dulunya Nusa Gede merupakan pusat pemerintahan Kerajaan Panjalu. Untuk menghormati jasa para leluhur Panjalu setiap bulan Maulud dilaksanakan semacam Upacara Adat kirab pusaka Kerajaan Panjalu yang disimpan di dalam museum yang diberi nama "Bumi Alit". Pusaka-pusaka ini dikeluarkan untuk dimandikan (dibersihkan) dalam satu upacara yang diberi nama "Nyangku" inilah biasanya puncak kunjungan wisata ke Situ Lengkong.

1.1.2 Analisis Infrastruktur

Kondisi jalan menuju objek wisata Situ Lengkong kondisinya relatif baik. Di Kecamatan Panjalu sendiri tidak terdapat jalan provinsi, hanya terapatan jalan kabupaten yang mencapai 27 km dan jalan desa sepanjang 299 km. Sementara untuk sarana komunikasi dan listrik, objek wisata Situ Lengkong sudah teraliri jaringan telepon dan jaringan listrik. Masyarakat yang menggunakan telepon kabel jumlahnya mengalami penurunan jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya yaitu 52 rumah tangga, hal ini disebabkan karena semakin banyaknya telepon seluler yang beredar dimasyarakat.

Jumlah gedung sekolah tahun 2014 di Kecamatan Panjalu sebanyak 34 gedung yang terdiri dari 29 gedung SD, 3 unit gedung SLPT, dan 2 unit gedung SLTA. Sedangkan

berkaitan dengan tempat pelayanan kesehatan, jumlah tempat pelayanan kesehatan yang ada di Kecamatan Panjalu terdiri dari 1 puskesmas, 3 puskesmas pembantu dan 77 unit posyandu dengan ketersediaan tenaga kesehatan terdiri dari 3 orang dokter umum, 1 dokter gigi, 8 orang bidan. Sarana tempat sarana ibadah di Kecamatan Panjalu pada tahun 2014 cukup banyak yaitu terdapat 83 masjid, dan 184 langgar. Di Desa Panjalu sendiri terdapat masjid sebanyak 13 masjid, dan 15 langgar.

1.1.3 Analisis Peluang Pasar

Objek wisata Situ Lengkong merupakan salah satu cagar budaya yang dilindungi. Wisatawan yang mengunjungi dapat melakukan wisata rekreasi dan wisata religi. Wisata rekreasi yang dimaksud yaitu wisatawan dapat menyaksikan keindahan situ (danau) seluas 57,96 ha, di mana ditengah situ tersebut terdapat sebuah Pulau (Nusa) kecil seluas 9,25 ha yang di sebut Nusa Gede atau juga bisa di sebut Nusa Larang dengan hamparan hutannya yang lebat dan perawan. Nusa Gede merupakan daerah yang dikeramatkan, dimana di dalamnya terdapat makam keramat yaitu Makam Hariang Kencana atau Sayid Ali Bin Muhammad Bin Umar atau Mbah Panjalu, putra dari Hariang Borosngora dan makam keluarga Panjalu lainnya. Untuk menikmati keindahan situ ataupun untuk mengunjungi makam keramat yang ada di Nusa Gede, wisatawan dapat menggunakan perahu yang disediakan oleh masyarakat sekitar.

1.1.4 Analisis Kunjungan Wisata

Kunjungan wisatawan ke Kabupaten Ciamis, khususnya kunjungan ke objek wisata Situ Lengkong dari tahun ke tahun menunjukkan angka yang terus mengalami peningkatan. Wisatawan yang berkunjung ke Situ Lengkong biasanya untuk berwisata religi dan rekreasi. Untuk wisata religi, mayoritas wisatawan berasal dari Provinsi Jawa Timur, dan Provinsi Jawa Tengah. Sementara itu, wisatawan yang menikmati rekreasi wisata air di Situ Lengkong berasal dari masyarakat sekitar ataupun daerah yang berdekatan dengan Kabupaten Ciamis ataupun wisatawan asal Provinsi Jawa Barat. Berikut ini adalah data kunjungan objek wisata Situ Lengkong, Kabupaten Ciamis tahun 2014-2015.

Tabel 1 Arus Kunjungan Orang di Objek Wisata Yang Dikelola Dinas Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Kabupaten Ciamis

No	Objek Wisata	Tahun			
		2014		2015	
		Winus	Wisman	Winus	Wisman
1	Karangkamulyan	24.762	3	25.478	21
2.	Situ Lengkong	258.790	-	370.578	-
3.	Astana Gede	5.622	-	7.087	-
4.	Kr. Tirta Winaya	2.749	-	-	-
	Jumlah	291.923	3	396.077	21

Sumber : Dinas Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Kabupaten Ciamis, diolah Konsultan, Tahun 2016

Tiket masuk ke objek wisata Situ lengkong antara lain yaitu : 1 orang sebesar Rp. 3.000, parkir motor sebesar Rp.5.000, dan parkir mobil sebesar Rp. 7.000, Pengelola penarikan karcis oleh Paguyuban Kaula Muda Cicukang (PKMC). Bagi wisatawan yang hendak menuju nusa gede (tempat keramat) harus menggunakan perahu milik masyarakat setempat dengan biaya Rp. 6.000/orang dengan catatan bahwa perahu tersebut terisi penuh. Namun jika tidak ada penumpang atau hanya sedikit penumpang yang menggunakan perahu (perahu tidak terisi penuh), maka biasanya penumpang dikenakan biaya sewa perahu sebesar Rp. 100.000-180.000/perahu.

1.1.5 Analisis Kependudukan dan Tenaga Kerja

Jumlah penduduk Kecamatan Panjalu pada tahun 2014 berjumlah 50.012 jiwa, dengan jumlah penduduk laki-laki sebanyak 25.604 jiwa dan perempuan sebanyak 24.408 jiwa. Sementara itu, jumlah penduduk Desa Panjalu tahun 2014 sebanyak 12.106 jiwa yang terdiri dari 6.155 laki-laki dan 5.951 perempuan.

Jika dilihat dari kepadatan penduduk, Desa Panjalu menempati urutan pertama yaitu sebesar 1.404,40 jiwa/km², sedangkan desa yang mempunyai kepadatan penduduk terkecil adalah Desa Hujungtiwu sebesar 674,36 jiwa/km², secara total dilihat dari keseluruhan kecamatan tingkat kepadatan penduduk wilayah Kecamatan Panjalu sebesar 988,37 jiwa/km².

Executive Summary

Peluang Investasi Kabupaten Ciamis

1.1.6 Analisis Kelayakan Investasi

Objek wisata Situ lengkong dapat dikembangkan penginapan dalam bentuk cottage dan barak dengan jumlah 18 cottage dan 7 barak atau penginapan yang bisa masuk sekitar 30 orang.

Jumlah Cottage	Jumlah Cottage	Harga kamar estimasi Week Day	Harga kamar estimasi Week End
Deluxe	13	250,000	350,000
Suite	5	400,000	650,000
Barak	7	900,000	1,100,000
Total	25		

Sumber : Hasil Analisis Tahun 2016

Dasar asumsi penerimaan pendapatan cottage

Penerimaan Pendapatan Cottage	Dasar Asumsi
Penerimaan Cottage Week Day	Dari TPK selama 261 Hari
Penerimaan Cottage Week End	Dari TPK selama 104
Penerimaan Barak Week Day	Dari TPK selama 261 Hari
Penerimaan Barak Week End	Dari TPK selama 104 Hari
Penerimaan dari Restoran	25 % dari Penerimaan Cottage dan barak

Sumber : Hasil Analisis Tahun 2016

Estimasi Initial Investment pembangunan cottage dan barak mengacu pada harga pasar tahun 2015, kenaikan harga tanah dan bangunan, dengan standar luas tanah hotel dan barak antara 900 sampai 1200 meter persegi. Dengan rincian 500 meter persegi untuk hotel dan 400 meter persegi untuk barak untuk bangunan dan 200-300 meter persegi untuk halaman dan 100 meter persegi untuk restoran.

Deskripsi	Quantity	Price	Total Project
Investasi tanah	1000 meter persegi	850,000/meter persegi	850,000,000
Investasi bangunan Cottage		300,000,000	5,400,000,000
Investasi bangunan Barak		175,000,000	1,225,000,000
Investasi Fixed Asset			1,250,000,000
Pajak			349,000,000
			9,074,000,000

Sumber : Hasil Analisis Tahun 2016

Perhitungan NPV, IRR, BC dan Payback Periode dimulai pada menghitung jumlah *cash flow discounted* yang terdiri atas arus kas operasi, kemudian mengurangi jumlah

Executive Summary

Peluang Investasi Kabupaten Ciamis

cash flow tersebut dengan *initial investment*. Selanjutnya perhitungan NPV akan digunakan melihat berapa besarnya *value* yang akan diterima perusahaan saat memutuskan berinvestasi (tahun ke 0). Perhitungan NPV seperti di bawah ini:

Periode	Initial Investment	Pendapatan	Biaya	cumulative Net CashFlow	Discount factor 14%	Present Value	Payback
0	9,074,000,000		9,074,000,000	0	1.000	(9,074,000,000)	(9,074,000,000)
1		3,922,000,000	1,176,600,000	2,745,400,000	0.877	2,407,715,800	(6,666,284,200)
2		4,118,100,000	1,235,430,000	2,882,670,000	0.769	2,216,773,230	(4,449,510,970)
3		4,324,005,000	1,297,201,500	3,026,803,500	0.675	2,043,092,363	(2,406,418,608)
4		4,540,205,250	1,362,061,575	3,178,143,675	0.592	1,881,461,056	(524,957,552)
5		4,767,215,513	1,430,164,654	3,337,050,859	0.519	1,731,929,396	1,206,971,844
6		5,005,576,288	1,501,672,886	3,503,903,402	0.456	1,597,779,951	2,804,751,795
7		5,255,855,103	1,576,756,531	3,679,098,572	0.400	1,471,639,429	4,276,391,224
8		5,518,647,858	1,655,594,357	3,863,053,500	0.351	1,355,931,779	5,632,323,002
9		5,794,580,251	1,738,374,075	4,056,206,175	0.308	1,249,311,502	6,881,634,504
10		6,084,309,263	1,825,292,779	4,259,016,484	0.270	1,149,934,451	8,031,568,955
DISCOUNT RATE	14%						
NPV	1,913,779,773						
IRR	16%						
Benefit Cost	2.066358981						
Payback Periode	5 Tahun						

Sumber : Hasil Analisis Tahun 2016

1.2 Industri Pengolahan Cabai Merah

1.2.1 Analisis Lokasi dan Lahan

Cabai merah merupakan komoditas unggulan di Kabupaten Ciamis serta komoditas strategis sub sektor hortikultura dikarenakan perannya yang sangat penting. Hampir semua rumah tangga di Indonesia mengkonsumsi setiap hari sebagai bumbu utama masakannya. Hal ini menyebabkan cabai merah menjadi salah satu komoditas yang mempunyai andil terhadap inflasi.

Kecamatan yang memiliki produksi Cabai Merah yaitu di terbanyak berada di Kecamatan Panjalu, Kecamatan Sukamantri, Kecamatan Panumbangan, Kecamatan Cihaurbeuti, Kecamatan Panawangan, Kecamatan Lumbung dan Kecamatan Cipaku. Sementara itu, Kecamatan yang menghasilkan produksi cabai merah terbanyak berada di Kecamatan Panjalu, Kecamatan Sukamantri, Kecamatan Panumbangan dan Kecamatan Cihaurbeuti.

Kecamatan Sukamantri merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Ciamis yang mempunyai luas wilayah sebesar 47,88 km². Kecamatan Sukamantri terletak pada ketinggian 775,80 m dpl. Kecamatan Sukamantri termasuk salah satu kecamatan yang terletak pada dataran tinggi. Menurut peta topografi Kecamatan Sukamantri letak ketinggian 775,80 mdpl dan suhu rata-rata di Kecamatan Sukamantri sebesar 19°C dengan curah hujan : 2,906,2 mm/bulan.



Gambar 3 Peta Kecamatan Sukamantri

Kecamatan Sukamantri terbagi menjadi 5 desa, yaitu Desa Tenggeraharja, Desa Sukamantri, Desa Cibeureum, Desa Sindanglaya dan Desa Mekarwangi. Jarak tempuh dari Kecamatan Sukamantri ke ibukota Kabupaten Ciamis adalah ± 42 km, dan jarak dari kantor Kecamatan ke Ibu kota Provinsi ± 110 km. Untuk desa yang jaraknya paling jauh dari Kecamatan adalah Desa Mekarwangi yaitu ± 7 km, sedangkan desa yang jaraknya paling dekat dengan kantor Kecamatan adalah Desa Sukamantri yaitu ± 0,20 km. Sementara itu untuk jarak dari desa terjauh yaitu desa Mekarwangi ± 50 km dari Kabupaten.

Sementara itu, secara administrasi Kecamatan Panumbangan terbagi menjadi 14 desa. Kecamatan Panumbangan berbatasan dengan Kecamatan Ciamis di sebelah timur, Kecamatan Sadananya dan Kecamatan Cihaurbeuti di sebelah utara, Kecamatan Panumbangan di sebelah barat dan berbatasan langsung dengan Kabupaten Tasikmalaya di sebelah selatan. Luas wilayah Kecamatan Panumbangan adalah 52,62 km². Jarak dari Kecamatan Panumbangan ke Ibu Kota Kabupaten Ciamis adalah sekitar 34 km, untuk

jarak paling jauh adalah Desa Buanamekar yaitu 57 km, dan yang paling dekat adalah Desa Medanglayang dengan jarak 29 km.



Gambar 4 Peta Kecamatan Panumbangan

Rata-rata curah hujan di Kecamatan Panumbangan selama tahun 2014 adalah sebesar 381 mm/bulan, sedangkan rata-rata hari hujan sebanyak 16 hari/bulan. Curah hujan tertinggi terjadi pada Bulan Maret sebesar 664 mm dan terendah terjadi pada bulan Juli sebesar 117 mm, sedangkan hari hujan tertinggi terjadi pada bulan Januari, Nopember dan Maret sebesar 24 hari dan terendah terjadi pada Bulan Juli sebesar 7 hari.

Iklim di Kecamatan Panumbangan secara umum tidak berbeda jauh dengan kecamatan lain di Kabupaten Ciamis. Sebagai bagian dari daerah tropis yang hanya mengenal musim hujan dan kemarau, Kecamatan Panumbangan memiliki curah hujan yang tinggi pada Bulan Januari, Februari, Maret, Juli, dan November 2014.

Kecamatan Cihaurbeuti merupakan salah satu bagian dari wilayah Kabupaten Ciamis Provinsi Jawa Barat yang sebagian wilayahnya berbatasan dengan Kabupaten dan Kota Tasikmalaya, letaknya berada di sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Panumbangan, di sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten dan Kota Tasikmalaya, di sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Sadananya dan di sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Sindangkasih. Sedangkan topografi permukaan daratan kecamatan ini sebagian besar berada di daerah perbukitan.

Secara administratif Kecamatan Cihaurbeuti pada tahun 2015, terdiri dari 11 desa. Berdasarkan letak geografisnya Kecamatan Cihaurbeuti berada pada posisi strategis yang

Executive Summary

Peluang Investasi Kabupaten Ciamis

dilalui jalan Nasional lintas Provinsi Jawa Barat dan Jawa Tengah. Luas wilayah Kecamatan Cihaurbeuti adalah 36,19 km² dengan jumlah desa sebanyak 11 desa.



Gambar 5 Peta Kecamatan Cihaurbeuti

Desa yang memiliki jarak yang terjauh terhadap ibukota kecamatan yaitu Desa Sukamaju yang berjarak 10 km. Desa Sukamulya merupakan desa yang paling dekat baik ke pusat ibukota Kabupaten Ciamis maupun ke Kota Tasikmalaya dengan masing-masing jarak ke ibukota Kabupaten Ciamis berjarak 19 km dan ke Kota Tasikmalaya berjarak 10 Km. Sedangkan desa yang jaraknya paling jauh ke ibukota Kabupaten Ciamis dan Kota Tasikmalaya yaitu Desa Pasirtamang, Desa Padamulya dan Desa Pamokolan dengan jarak masing-masing 27 Km ke ibukota Kabupaten Ciamis dan 17 Km ke Kota Tasikmalaya.

Rata-rata ketinggian desa dari permukaan laut yaitu sebesar 478,8 m, hal ini menunjukan bahwa topografi wilayah desa di Kecamatan Cihaurbeuti berada di sekitar pegunungan dimana wilayah desa tersebut sebagian besar dikelilingi oleh Gunung Syawal. Desa sumberjaya merupakan desa yang paling tinggi yaitu sebesar 550 m dpl sedangkan yang paling rendah ada di Desa Sukamulya sebesar 425 m dpl.

Kecamatan Panjalu mempunyai luas wilayah sebesar 50,63 km². Secara administratif Kecamatan Panjalu terdiri dari 8 desa. Letak Geografis Kecamatan Panjalu sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Sukamantri, di sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Panumbangan, di sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Lumbung dan di sebelah selatan berbatasan dengan Gunung Sawal. Jarak dari Kecamatan Panjalu ke Ibukota Kabupaten Ciamis adalah 34,50 km, untuk jarak paling jauh ke Ibukota

Executive Summary

Peluang Investasi Kabupaten Ciamis

Kabupaten Ciamis adalah Desa Maparah yaitu 45,50 km, untuk jarak yang paling dekat ke Kecamatan adalah Desa Panjalu yaitu 0,5 km.



Gambar 6 Peta Kecamatan Panjalu

Keadaan iklim di Kecamatan Panjalu terutama jika dilihat dari jumlah curah hujan pada tahun 2014 agak tinggi, yakni dengan rata-rata hari hujan sebanyak 10 hari/bulan dan rata-rata curah hujan sebesar 111 mm/bulan. Jumlah curah hujan tertinggi terjadi pada Bulan Februari sebesar 456 mm dan jumlah curah hujan terendah terjadi pada Bulan Juli. Jika dilihat dari banyaknya hari hujan terjadi pada Bulan Januari, Februari, Maret, April, dan Mei masing-masing sebanyak 8-24 hari sedangkan bulan-bulan kering terjadi pada Bulan Agustus sampai dengan Desember.





Gambar 7 Lokasi Tanaman Cabai Merah

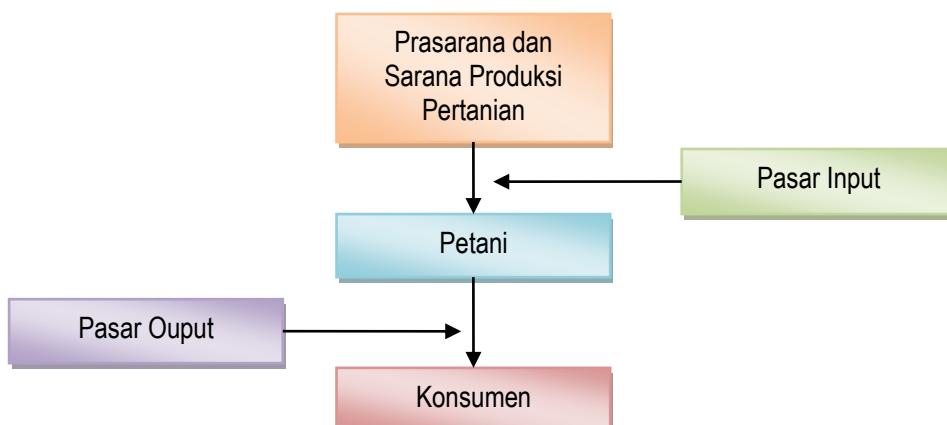
1.2.2 Analisis Infrastruktur

Kondisi infrastruktur jalan menuju Kecamatan Cihaurbeuti, Panumbangan, Sukamantri dan Panjalu sudah relatif baik karena sebagian besar kondisi jalan telah diaspal, hanya ada beberapa jalan desa yang masih belum diaspal atau bebatuan. Selain itu, keempat kecamatan tersebut juga sudah teraliri jaringan listrik, telepon dan air bersih. Sehingga hal tersebut dapat menunjang aktivitas ekonomi di keempat kecamatan tersebut. Kemudian, di keempat kecamatan tersebut juga terdapat sarana pendidikan dan kesehatan, peribadatan, olahraga yang tersebar di berbagai desa.

Untuk menunjang perekonomian, di keempat kecamatan tersebut juga terdapat kios/warung, toko swalayan, lembaga keuangan baik perbankan baik non perbankan, kantor pos, pasar, dan sarana perekonomian lainnya.

1.2.3 Analisis Rantai Pemasaran dan Peluang Pasar

Pemasaran memiliki fungsi yang sangat penting dalam menghubungkan produsen dengan konsumen dan memberikan nilai tambah yang besar dalam perekonomian. Pemasaran produk pertanian sama pentingnya dengan kegiatan produksi karena tanpa bantuan sistem tata niaga, petani akan merugi akibat barang-barang hasil produksinya tidak dapat dijual. Sistem distribusi pangan dari produsen ke konsumen dapat terdiri dari beberapa rantai pemasaran (*marketing channels*) dimana masing-masing pelaku pasar memberikan jasa yang berbeda. Berikut dianalisis jalur pemasaran produk Cabai merah di Kabupaten Ciamis.



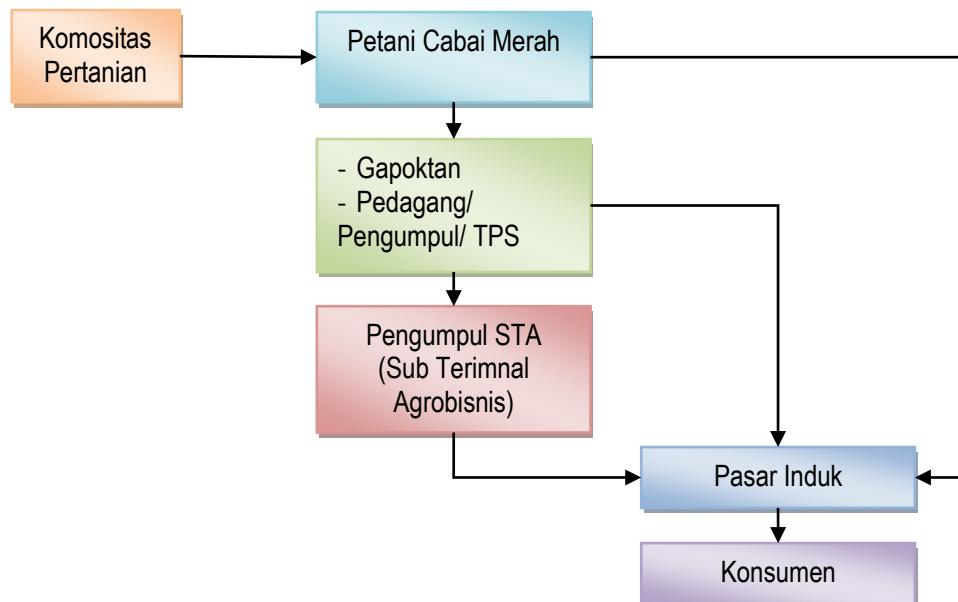
Sumber: Hasil Analisis, Tahun 2016

Gambar 8 Analisis Saluran Pemasaran Komoditas Cabai Merah di Kabupaten Ciamis

Dari kondisi pemasaran produk cabai merah yang dihasilkan di Kabupaten Ciamis, dapat diidentifikasi lebih detail saluran pemasaran komoditas cabai merah yang cenderung panjang. Dimana para petani menjual hasil produksinya ke TPS (Tempat Penampungan Sementara), dari masing-masing sentra produksi cabai merah, lalu di bawa ke STA (Sub Terminal Agrobisnis) yang berada di Desa dan Kecamatan Panumbangan.

Selama ini fungsi dari STA baru bisa menampung hasil produksi cabai merah dari sentra-sentra produksi, yang terkumpul di TPS lalu ke Sub Terminal Agroindustri, yang ada di Kecamatan Panumbangan. STA pada saat ini hanya bisa menampung, dalam kegiatan mensortir/memilah-milah dari jenis, dan kualitas cabai, lalu pengepakan dan di jual ke pasar induk yang ada di Jawa Barat, dan DKI Jakarta. STA belum melakukan pengawetan.

Kemudian ada juga para petani yang langsung menjual ke pasar, tapi harga yang diterima petani ketika menjual di pasar lebih murah jika di jual ke STA.



Sumber: Hasil Observasi Lapangan Tahun 2016

Gambar 9 Saluran Pemasaran Hasil Komoditas Cabai Merah di Kabupaten Ciamis

Kabupaten Ciamis merupakan salah satu pemasok kebutuhan cabai terbesar di Provinsi Jawa Barat, dimana pada tahun 2014 produksi cabai merah adalah 9.799 ton dialokasi penjualanya ke pasar :

1. Pasar lokal Pasar Manis Ciamis sebanyak 5 persen dari produksi
2. PasarInduk Cikurubuk Tasikmalaya sebanyak 15 persen dari produksi
3. Pasar Induk Caringan Bandung sebanyak 70 persen dari produksi
4. Pasar induk Kramat Djati Jakarta sebanyak 10 persen dari produksi, dan pada tahun 2006 Cabai merah dari Kabupaten Ciamis pernah di ekspor ke Singapura dalam bentuk Cabai segar

Keunggulan cabai merah dari Kabupaten Ciamis dibandingkan dengan daerah lain diantaranya ;

1. Petani Cabai merah di Kabupaten Ciamis telah melaksanakan *Good Agriculture Practise (GAP)* dalam pelaksanaan budidaya.
2. Memiliki Kandungan residu yang rendah sehingga daya saing lebih tahan lama.
3. Bentuk tampilan produksi lebih merah dan menarik.

1.2.4 Analisis Produksi

Hasil produksi cabai Merah mengalami tren naik selama kurun waktu 5 tahun terakhir, hasil produksi ada penurunan pada tahun 2015 menjadi sebesar 6.490 ton. Pada tahun 2011 produksi cabai merah sebesar 7.0985 ton, pada tahun 2012 mengalami peningkatan menjadi 7.724 ton, pada tahun 2013 mengalami penurunan menjadi 5.691 ton. Pertumbuhan yang paling besar terjadi pada tahun 2014, yaitu produksinya mencapai 9.799 ton.

Tabel 2 Perkembangan Komoditas Cabai Merah Tahun 2011-2015

Komoditas	Tahun (ton)				
	2011	2012	2013	2014	2015
Cabai Merah Besar	7.0985	7.724	5.691	9.799	6.490

Sumber : Dinas Pertanian Tanaman Pangan Bidang Produksi Holtikultura Kabupaten Ciamis Tahun 2016

Produksi terbesar cabai merah di Kabupaten Ciamis adalah Kecamatan Sukamantri dengan hasil produksi sebesar 25.924 kuintal, dengan luas tanam 160 hektar, dan luas panen 208 hektar. Kecamatan Panjalu dengan produksi sebesar 14.420 ton dengan jumlah produksi terbesar kedua, luas tanam 65 hektar, dan luas panen adalah 163 hektar. Urutan ketiga produksi yang terbanyak adalah Kecamatan Cihaurbeuti dengan jumlah produksi sebesar 4.770 ton, luas tanam 62 hektar, dan luas panen 61 hektar. Kecamatan panumbangan dengan urutan produksi yang keempat.

Tabel 3 Luas Tanam, Luas Panen, Produksi, dan Produktivitas Cabai Merah Kabupaten Ciamis

No.	Kecamatan	Luas Tanam (hektar)	Luas Panen (hektar)	Produksi (kuintal)	Produktivitas (ton/ha)
1	Sukamantri	160	208	25.942	
2	Panjalu	65	163	14.420	
3	Panumbangan	55	64	4.437	
4	Cihaurbeuti	62	61	4.770	
5	Panawangan	16	15	2190	
6	Lumbung	8	6	454	10,65
7	Cipaku	4	5	478	
	Jumlah	375	522	52.691	
8	Kecamatan lainnya	23	24	262	
	Total	398	546	54.953	

Sumber : Dinas Pertanian Tanaman Pangan Bidang Produksi Holtikultura Kabupaten Ciamis Tahun 2016

Dalam penanaman cabai merah, tidak ada pola pengaturan waktu untuk tanam. Tanaman cabai merah biasanya baru dapat dipetik ketika memasuki umur 100 Hari

setelah masa tanam. Masa pengelolaan lahan tanaman cabai merah yaitu selama 8 bulan dengan persemaian bibit selama 20 hari. Tanaman cabai merah dapat dipetik sebanyak 12-20 kali petik jika cuacanya sedang baik, sementara jika cuaca sedang buruk (hujan terus menerus) maka tanaman cabai merah hanya mampu dipetik kurang dari 12 kali petik. Namun pemotongan juga dipengaruhi oleh media lahan/tanah yang digunakan. Panen raya terjadi biasanya pada petikan ke 5 dan 6. Penurunan berat cabai merah segar rata-rata sebanyak 16%, sehingga jika dihitung apabila cabai merah segar sebanyak 1 kg, maka akan mengalami penurunan berat sebanyak 1,6 ons. Pemindahan bibit ke penanaman cabai merah pada usia 3 bulan.

Rata-rata 1 ha cabai merah yang dihasilkan mencapai 15 ton dengan jumlah pohon sebanyak 15.000 pohon (rata-rata 1 pohon menghasilkan 1 kg sehingga menjadi 15 ton). Untuk menanam cabai merah dengan luas 140 bata, petani biasanya menggunakan modal sebesar Rp. 4.000.000, dan petani mampu menjual cabai merah nya sebesar Rp. 13.000.000, sehingga petani mendapatkan keuntungan sebesar Rp. 8.000.000/140 bata selama masa tanam hingga panen. Harga cabai merah tertinggi yang pernah diterima petani yaitu pada harga Rp. 38.000/kg, sementara harga terendah yaitu sebesar Rp. 5.000/kg. Petani akan mendapatkan balik modal jika harga cabai pada kisaran harga RP. 7.000-7.500/kg.

Rata-rata luas lahan yang dikelola oleh petani yaitu seluas 0,25 ha. Petani yang menggunakan lahan sewa, biasanya petani membayar sewanya sebesar 3 kwintal padi/100 bata selama 2 kali musim padi. Mayoritas petani menggunakan lahan milik desa dengan sewa lahan desa yaitu Rp. 2.000.000/tahun daerah pegunungan, dan 8.000.000/tahun untuk sawah strategis. Dalam menjalankan operasionalnya, para petani cabai merah menggunakan modal pribadi.

1.2.5 Analisis Kependudukan dan Tenaga Kerja

Jumlah penduduk Kecamatan Panumbangan pada Tahun 2014 berjumlah 67.302 jiwa, dengan jumlah penduduk laki-laki sebanyak 34.030 jiwa dan perempuan sebanyak 33.272 jiwa dengan tingkat kepadatan penduduknya yaitu sebesar 1.279 orang/km². Sedangkan jumlah penduduk Kecamatan Sukamantri pada tahun 2015 berjumlah 26.513

jiwa, dengan jumlah penduduk laki-laki sebanyak 13.389 jiwa dan perempuan sebanyak 13.124 jiwa.

Sementara itu, jumlah penduduk Kecamatan Cihaurbeuti berjumlah 58.204 jiwa dengan jumlah penduduk laki-laki sebanyak 29.482 jiwa dan perempuan sebanyak 28.722 jiwa. sedangkan jumlah penduduk Kecamatan Panjalu pada tahun 2014 berjumlah 50.012 jiwa, dengan jumlah penduduk laki-laki sebanyak 25.604 jiwa dan perempuan sebanyak 24.408 jiwa.

Masyarakat keempat kecamatan tersebut menggantungkan hidupnya pada sektor pertanian, hal ini disebabkan karena mata pencaharian penduduk keempat kecamatan tersebut mayoritas sebagai petani, diikuti perdagangan, dan jenis usaha jasa lainnya.

1.2.6 Analisis Kelayakan Investasi

Asumsi-asumsi yang digunakan pada analisis finansial dan ekonomi ini didasarkan pada kondisi yang berlaku pada saat kajian dilakukan, serta hasil-hasil perhitungan sebelumnya. Estimasi Initial Investment pembangunan pabrik dan pendukung lainnya mengacu pada harga pasar tahun 2015, kenaikan harga tanah dan bangunan, dengan standar luas tanah 2000 meter persegi dengan rincian sebagai berikut:

Deskripsi	Quantity	Price	Total Project
Lahan	2,000	350,000	700,000,000
Mesin	2		3,023,722,152
Peralatan			550,000,000
Bangunan Pabrik			3,823,575,000
Bangunan Pendukung			1,500,000,000
Kendaraan			640,000,000
			10,237,297,152

Sumber : Hasil Analisis Tahun 2016

Perhitungan NPV, IRR, BC dan Payback Periode dimulai pada menghitung jumlah *cash flow discounted* yang terdiri atas arus kas operasi, kemudian mengurangi jumlah *cash flow* tersebut dengan *initial investment*. Selanjutnya perhitungan NPV akan digunakan melihat berapabesarnya *value* yang akan diterima perusahaan saat memutuskan berinvestasi (tahun ke 0). Perhitungan NPV seperti di bawah ini:

Executive Summary
Peluang Investasi Kabupaten Ciamis

Periode	Initial Investment	Pendapatan	Biaya	cumulative Net CashFlow	Discount factor 14%	Present Value	Payback
0	10,237,297,152		10,237,297,152	0	1.000	(10,237,297,152)	(10,237,297,152)
1		3,749,200,000	1,124,760,000	2,624,440,000	0.893	2,343,362,476	(7,893,934,676)
2		3,936,660,000	1,180,998,000	2,755,662,000	0.797	2,196,813,746	(5,697,120,930)
3		4,133,493,000	1,240,047,900	2,893,445,100	0.712	2,059,554,222	(3,637,566,707)
4		4,340,167,650	1,302,050,295	3,038,117,355	0.636	1,930,723,579	(1,706,843,128)
5		4,557,176,033	1,367,152,810	3,190,023,223	0.567	1,810,019,177	103,176,048
6		4,785,034,834	1,435,510,450	3,349,524,384	0.507	1,696,869,053	1,800,045,101
7		5,024,286,576	1,507,285,973	3,517,000,603	0.452	1,590,739,373	3,390,784,474
8		5,275,500,905	1,582,650,271	3,692,850,633	0.404	1,491,542,371	4,882,326,845
9		5,539,275,950	1,661,782,785	3,877,493,165	0.361	1,398,224,035	6,280,550,880
10		5,816,239,747	1,744,871,924	4,071,367,823	0.322	1,310,980,439	7,591,531,319
	DISCOUNT RATE	12%					
	NPV	1,151,747,329					
	IRR	13%					
	Benefit Cost	1.933901186					
	Payback Periode	5 Tahun					

Sumber : Hasil Analisis Tahun 2016