



Dinas
pmp_{ts}p
Penanaman Modal & Pelayanan Terpadu Satu Pintu
Jabar

BROWN BOOK PENGEMBANGAN OBJEK WISATA TENJO RESMI

DAFTAR ISI BROWN BOOK

1. Pendahuluan.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Maksud, Tujuan dan Sasaran.....	2
1.2.1. Maksud.....	2
1.2.2. Tujuan	2
1.2.3. Sasaran	2
2. Kondisi Wilayah dan Lingkup Studi	2
2.1. Kondisi Wilayah Kabupaten Sukabumi	3
2.2. Data Akomodasi Pariwisata Kabupaten Sukabumi	4
2.3. Kondisi Wilayah Tenjo Resmi (Pelabuhan Ratu)	5
2.3.1. Kodisi Existing Tenjo Resmi	6
2.3.2. Akses Tenjo Resmi	7
2.3.3. Area Tenjo Resmi	7
2.4. Rencana Pengembangan Wisata.....	8
3. Analisis Kelayakan Pengembangan Objek Wisata Tenjo Resmi.....	9
3.1. Aspek Pasar dan Pemasaran	9
3.2. Aspek Manajemen.....	10
3.3. Aspek Teknis	11
3.4. Aspek Hukum.....	13
3.5. Aspek Finansial	14
3.5.1. Rincian Biaya Tenjo Land	15
3.5.1.1. Biaya Investasi.....	15
3.5.1.2. Biaya Operasional.....	16
3.5.1.3. Proyeksi Pemasukan dan Pendapatan Kotor.....	17
3.5.1.4. Proyeksi Laba Rugi.....	17
3.5.1.5. Proyeksi Arus Kas	18
3.5.1.6. Analisis Kelayakan Finansial.....	19
4. Kesimpulan.....	20

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang

Indonesia merupakan salah satu destinasi wisata yang populer di dunia. Keindahan alam, masyarakat yang ramah menjadi salah satu point utama dalam perkembangan wisata di Indonesia. Maka dari pada itu seluruh Provinsi di Indonesia ditetapkan sebagai daerah tujuan wisata. Salah satu tujuan wisata yang dapat dikembangkan adalah wilayah Jawa Barat. Provinsi Jawa Barat merupakan salah satu dari deretan pulau jawa yang berada di bagian barat yang berbatasan langsung dengan laut jawa dan samudra hindia. Daratan di Jawa Barat merupakan bagian dari busur kepulauan gunung api yang membentang mulai dari ujung utara pulau sumatra hingga ujung pulau sulawesi, selain itu Jawa Barat mempunyai suhu dengan rata - rata 9 °C hingga 34 °C di masing - masing tempat yang berbeda yaitu di puncak gunung pangrango dan diPantai utara. Banyak tempat wisata di Jawa Barat yang bisa anda nikmati seperti wisata pantai, gunung dan sungai. Selain terkenal dengan wisata alamnya Jawa Barat juga mempunyai beraneka ragam jajanan kuliner yang sangat terkenal seperti batagor, asinan bogor dan tahu sumedang. Dengan kekayaan alam serta udara yang sejuk dan ragam kuliner menjadikan jawa Barat banyak sekali diminati oleh para wisatawan lokal dan asing.

Salah satu daerah di Jawa Barat yang memiliki destinasi wisata yang menarik adalah Kabupaten Sukabumi. Kabupaten Sukabumi merupakan sebuah kabupaten di Tatar Pasundan, Provinsi Jawa Barat, Indonesia. Ibukotanya adalah Kota Palabuhanratu. Kabupaten Sukabumi memiliki banyak destinasi wisata yang telah terkenal hingga manca negara, berikut adalah beberapa tempat destinasi wisata yang ada di Kabupaten Sukabumi; Gunung Gede Pangrango, Geopark Ciletuh, Wisata Curug atau Air Terjun, Pemandian Air Panas, Pantai Pelabuhanratu, Pantai Karang Hawu, Pantai Ujung Genten dan lain-lain.

Namun ternyata keindahan alam Kabupaten Sukabumi masih menyimpan objek wisata yang masih belum dikelola dengan baik, sehingga objek wisata tersebut

masih asing di telinga para wisatawan. Beberapa tempat yang memiliki daya tarik wisata di Kabupaten Sukabumi adalah Puncak Jeruk, Tenjo Resmi dan Puncak Buluh. Ketiga tempat tersebut memiliki keindahannya masing-masing seperti Puncak Jeruk dengan Curugnya, Tenjo Resmi dengan daerah pantainya dan Puncak Buluh dengan keindahan perbukitannya. Objek-objek wisata tersebut mampu menarik wisatawan apabila dikelola dengan baik serta dilakukan pengembangan.

1.2. Maksud, Tujuan dan Sasaran

1.2.1. Maksud

Adapun maksud dari pembuatan *Brown Book* Investasi Jawa Barat ini adalah untuk meninjau potensi investasi pariwisata melalui *Feasibility Study* yang ada di Kabupaten Sukabumi Provinsi Jawa Barat.

1.2.2. Tujuan

Tujuan dari kegiatan Penyusunan dokumen potensi investasi pariwisata Provinsi Jawa Barat (Kabupaten Sukabumi) adalah:

1. Memberikan gambaran dan informasi kepada investor mengenai potensi investasi pariwisata yang ada di Kabupaten Sukabumi Jawa Barat
2. Mengakomodasi potensi unggulan Kabupaten Sukabumi yang dapat dijadikan peluang dalam menarik minat investasi dalam bidang pariwisata.

1.2.3. Sasaran

Memudahkan calon investor dan investor dalam *Feasibility Study* pengembangan kawasan wisata yang ada di Kabupaten Sukabumi Jawa Barat.

2. Kondisi Wilayah dan Lingkup Studi

2.1. Kondisi Wilayah Kabupaten Sukabumi

Kabupaten Sukabumi adalah sebuah kabupaten di Tatar Pasundan, Provinsi Jawa Barat, Indonesia. Ibukotanya adalah Kota Palabuhanratu. Kabupaten Sukabumi merupakan kabupaten terluas kedua di Pulau Jawa setelah Kabupaten Banyuwangi di Provinsi Jawa Timur. Kabupaten ini berbatasan dengan Kabupaten Bogor di utara, Kabupaten Cianjur di timur, Samudra Hindia di selatan, serta Kabupaten Lebak di barat.



Peta Wilayah Kabupaten Sukabumi

Kabupaten Sukabumi memiliki luas wilayah 4.128 km². Batas wilayah Kabupaten Sukabumi 40 % berbatasan dengan lautan dan 60% merupakan daratan. Wilayah Kabupaten Sukabumi memiliki areal yang relatif luas yaitu \pm 419.970 ha. Pada Tahun 1993 Tata Guna Tanah di wilayah ini, adalah sebagai berikut : Pekarangan/perkampungan 18.814 Ha (4,48 %), sawah 62.083 Ha (14,78 %), Tegalan 103.443 Ha (24,63 %), perkebunan 95.378 Ha (22, 71%) , Danau/Kolam 1. 486 Ha (0, 35 %) , Hutan 135. 004 Ha (32,15 %), dan penggunaan lainnya 3.762

Ha (0,90 %). Beberapa puncak gunung terdapat di bagian utara, diantaranya: Gunung Halimun (1.929 m dpl), Gunung Salak (2.211 m dpl), dan yang tertinggi adalah Gunung Gede (2.958 m dpl) dan Gunung Pangrango (3.019 m dpl) yang secara administratif berada di Kecamatan Kadudampit. Di antara sungai yang mengalir adalah Sungai Cimandiri dan Sungai Cikaso, yang bermuara di Samudra Hindia.

2.2. Data Akomodasi Pariwisata Kabupaten Sukabumi

Berikut ini adalah data jumlah hotel dan penginapan yang ada di Kabupaten Sukabumi:

ObyekWisata	2013	2014	2015	2016
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]
1. Hotel Bintang	3	3	3	3
1. Hotel BintangLima	-	-	-	-
2. Hotel BintangEmpat	1	1	1	1
3. Hotel BintangTiga	1	1	2	2
4. Hotel BintangDua	1	1	-	-
5. Hotel BintangSatu	-	-	-	-
2. Hotel Melati, Losmen, Penginapan	124	124	128	130
3. RumahMakan	82	82	82	85
- Sunda	29	29	29	31
- Indonesia	43	43	43	43
- Eropa	5	5	5	5
- China	2	2	2	2
- Lainnya	3	3	3	4
4. Bungalow	-	-	-	-

Sumber : Dinas Pariwisata Kabupaten Sukabumi/Tourism Department

Berikut ini adalah jumlah daftar objek wisata yang ada di Kabupaten Sukabumi

Obyek Wisata		2014	2015	2016
[1]		[2]	[3]	[4]
I.	Domestik	34	34	34
	Hutan	3	3	3
	Pantai	19	19	19
	Muara	-	-	-
	Air Panas	1	1	1
	Situ	2	2	2
	Air Terjun	5	5	5
	Goa	4	4	4
II.	Buatan	8	8	8
	Tempat Rekreasi	3	3	3
	Peninggalan Sejarah	2	2	2
	Perkebunan Teh / Bunga	3	3	3
III.	Minat Khusus	8	8	8
	Arung Jeram	2	2	2
	Arung Gelombang	1	1	1
	Diving	1	1	1
	Surfing	2	2	2
	Wisata Religi	1	1	1
	Wisata Buru	1	1	1
Jumlah		50	50	50

Sumber : Dinas Pariwisata Kabupaten Sukabumi/Tourism Department

2.3. Kondisi Wilayah Tenjo Resmi (Pelabuhan Ratu)

Tenjo resmi sangat dekat dengan wilayah pelabuhan ratu, bahkan wilayah Pelabuhan Ratu termasuk rencana pengembangan objek wisata Tenjo Land. Pelabuhanratu adalah sebuah kota sekaligus kecamatan di Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, Indonesia. Letaknya berada di pesisir Samudra Hindia, yakni di bagian barat daya wilayah kabupaten. Pelabuhanratu merupakan ibukota Kabupaten Sukabumi. Di masa Hindia Belanda, daerah ini dikenal dengan nama Wijnkoopsbaai.

2.3.1. Kodisi Existing Tenjo Resmi

Pengembangan tenjo resmi terletak di daerah cikeong sukabumi tepatnya terletak dekat dengan pelabuhan ratu. Tempat yang terletak tepat depan pantai citepus ini memiliki luas wilayah yang akan dikembangkan sebesar 80Ha. Sejauh ini daerah tersebut baru dikembangkan sebanyak 5Ha untuk pembangunan bangunan anti gempa, yang mana bangunan tersebut difungsikan untuk tempat penginapan atau hotel. Sedangkan untuk sisa wilayah yang belum dikembangkan masih berbentuk hutan dan perkebunan. Untuk bentuk daerah di tenjo resmi sendiri tidak beraturan. Berikut adalah beberapa foto yang menggambarkan situasi tenjo resmi saat ini:



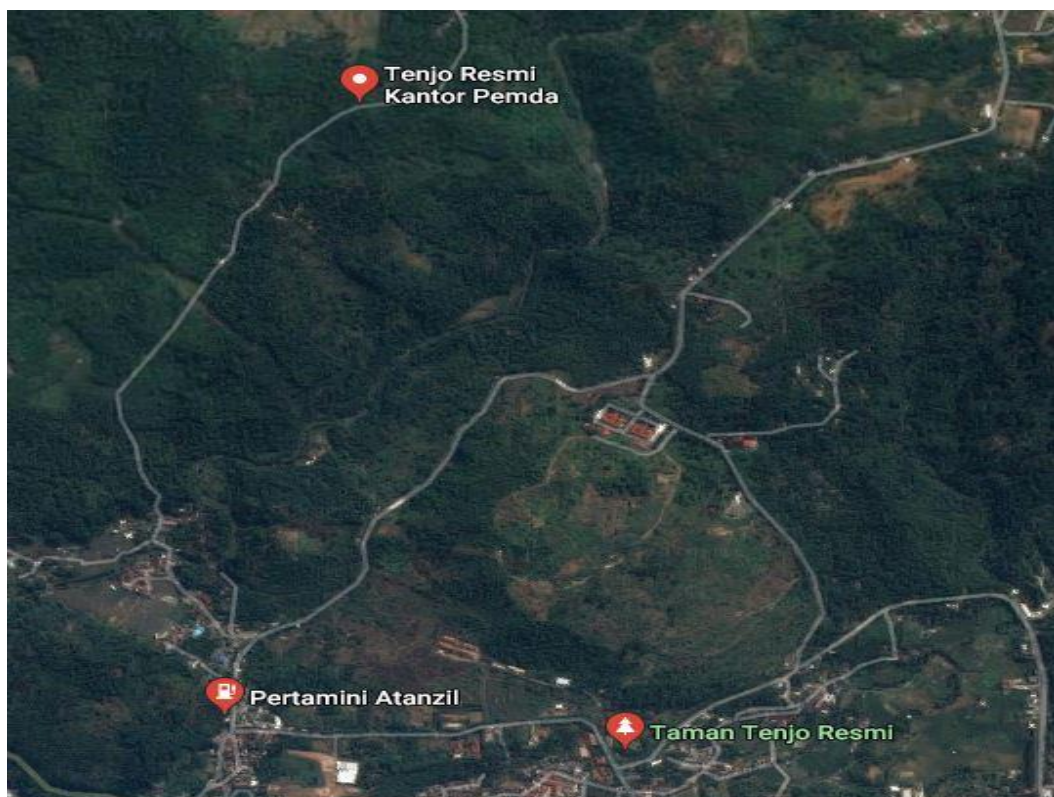
2.3.2. Akses Tenjo Resmi

Terdapat 3 akses yang dapat dilalui menuju Puncak Jeruk dari Kota Sukabumi. Berikut ini adalah gambaran akses yang dapat dilalui oleh wisatawan:



2.3.3. Area Tenjo Resmi

Berikut ini merupakan area Tenjo Resmi yang akan dikembangkan hingga wilayah Pelabuhanratu.



2.4. Rencana Pengembangan Wisata

Mengingat bahwa daerah Tenjo Resmi memiliki banyak lahan kosong yang tidak termanfaatkan, sedangkan Kabupaten Sukabumi memiliki potensi yang baik dalam sektor pariwisata. Hal tersebut dapat dilihat dari data yang menunjukkan bahwa dari tahun 2014 hingga 2016 jumlah wisatawan berada diangka dua juta pengunjung dan terus mengalami kenaikan setiap tahunnya. Oleh karena itu pengembangan di sector pariwisata dirasa sangat potensial. Selain memberikan dampak positif bagi pemerintah setempat karena memiliki kenaikan pendapatan daerah, keberadaan wisata baru akan menyerap warga sekitar sebagai tenaga kerja sehingga mengurangi angka pengangguran.

Wilayah Tenjo Resmi akan dikembangkan menjadi taman bermain bernama Tenjo Land yang didalamnya berisi berbagai jenis hiburan sehingga tempat ini sangat cocok bagi semua kalangan untuk menghabiskan waktu bersama teman, keluarga atau sanak saudara atau sekedar *refreshing* dari rutinitas harian. Berikut ini merupakan objek hiburan yang ada di dalamnya:

- | | |
|--------------------------|----------------------------------|
| 1. Wahana bermain | 4. Hall |
| 2. <i>Water park</i> | 5. Bioskop |
| 3. <i>Café and resto</i> | 6. Sentra souvenir & oleh – oleh |

3. Analisis Kelayakan Pengembangan Objek Wisata Tenjo Resmi

3.1. Aspek Pasar dan Pemasaran

Permintaan merupakan reaksi yang terjadi dari suatu barang atau jasa yang ditawarkan kepada pasar atau konsumen. Perkiraan permintaan akan barang atau jasa pada masa mendatang perlu terlebih dahulu dikaji ulang kecenderungan permintaan produk atau jasa tersebut pada masa lampau dan masa sekarang. Data yang dikumpulkan berupa data kualitatif dan kuantitatif yang dikumpulkan secara selektif baik berupa data sekunder maupun primer.

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) sukabumi diketahui bahwa ada sebanyak 3.600.613 orang yang berkunjung ke tempat wisata yang ada di kabupaten sukabumi selama tahun 2016. Juga diketahui bahwa jumlah pengunjung untuk objek wisata sukabumi selalu mengalami kenaikan disetiap tahunnya. Data pengunjung selama tahun 2013-2016 dapat dilihat pada tabel 1 dibawah ini:

Rincian	2013	2014	2015	2016
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]
1. Domestik	2.608.546	2.845.079	3.380.193	3.485.066
- Menginap	576.567	593.927	829.083	1.394.027
- Tidak Menginap	2.031.979	2.251.152	2.551.110	2.091.039
2. Asing	99.932	72.581	115.548	115.547
- Menginap	74.939	62.108	50.455	103.993
- Tidak Menginap	24.993	10.473	65.093	11.554
Jumlah	2.708.478	2.917.660	3.495.741	3.600.613

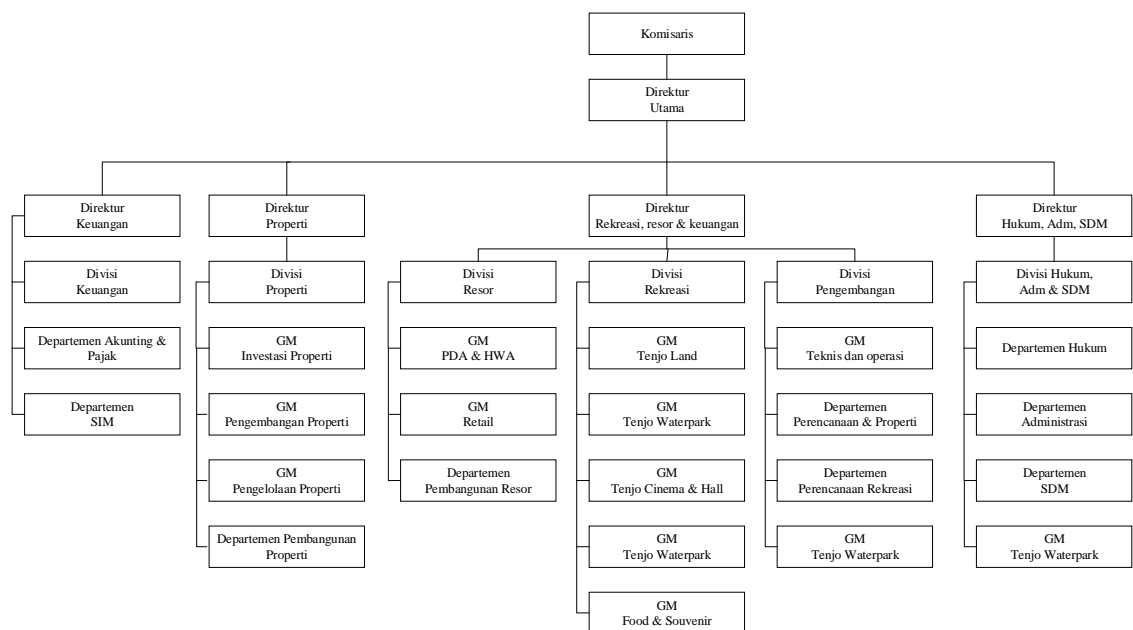
Sumber : Dinas Pariwisata Kabupaten Sukabumi/Tourism Department

Data Pengunjung Wisata Kabupaten Sukabumi

Data jumlah wisatawan local dan asing di tahun 2016 dapat dijadikan dasar untuk menentukan market share dari potensi wisata yang ada di Kabupaten Sukabumi. Berdasarkan jumlah objek wisata yang ada saat ini, maka nilai market share untuk pengembangan kawasan Tenjo Resmi ini berkisar di angka 2%. Kemudian *market potential* yang ditaksir yaitu sebesar 96 %, karena sasaran pertama adalah untuk pengunjung domestik. Pangsa pasar untuk objek wisata ini yaitu untuk semua umur, lebih khusus lagi segmen pasar untuk objek wisata ini adalah untuk keluarga. Objek wisata ini diposisikan sebagai suatu tempat yang dapat digunakan untuk menghabiskan waktu liburan bersama teman-teman maupun keluarga.

3.2. Aspek Manajemen

Aspek manajemen yang dibahas yaitu mengenai struktur organisai yang akan diterapkan. Berikut ini adalah struktur organisasi taman bermain Tenjo Land:



Struktur Organisasi Manajemen Tenjo Land

Secara garis besar struktur organisasi dipimpin oleh direktur utama yang membawahi empat direktur yang memiliki empat peran spesifik dalam aspek keuangan, property, rekreasi dan hukum. Empat direktur tersebut memegang divisi serta membawahi manajer yang berkaitan dengan aspek wewenangnya.

3.3. Aspek Teknis

Luas daerah yang letak nya di Tenjo Resmi – Cikeong Sukabumi mencapai 80 Ha. Lokasi objek wisata ini terletak pada tempat yang strategis dikarenakan direncanakan adanya pembangunan tol menuju pelabuhan ratu sukabumi dan pembangunan lapangan udara di sukabumi. Pembangunan wisata Tenjo Land memiliki beberapa objek hiburan seperti wahana bermain yang terdiri dari:

- | | |
|------------------|--------------------|
| - Bianglala | - Niagara |
| - Roller Coaster | - Tornado |
| - Kora-kora | - Histeria |
| - Komedi putar | - Istana boneka |
| - Ontang-anting | - Rajawali |
| - Kicir-kicir | - Fliying elephant |
| - Poci-poci | - Bumper cars |
| - Ombang-ambing | - Shooting gallery |
| - Arung jeram | - Kerta luncur |



Wahana bermain

Selain itu terdapat pula objek hiburan lainnya seperti *water park*, Tenjo Hall yang menampilkan seni pertunjukkan, Tenjo Cinema disediakan bagi pengunjung yang ingin menonton film serta cafe & resto yang siap menampung para pengunjung yang ingin makan/minum sekaligus menikmati pemandangan pantai, karena letaknya yang dipinggir pantai. Kemudian terdapat pula pusat souvenir yang

disediakan untuk para pengunjung sebagai tempat membeli oleh – oleh khas Sukabumi.



Water park



Hall



Bioskop/cinema



Café & resto

3.4. Aspek Hukum

Telah adanya dasar hukum untuk legalitas objek wisata ini:

- Surat persetujuan menteri keuangan No.S-195/MK.05/2001 tanggal 6 April 2001 hal persetujuan pelepasan sebagian tanah HGU PTPN VIII (Persero) Afdeling tenjoresmi perkebunan pasir badak kepada Pemda Sukabumi.
- Surat persetujuan menteri BUMN No.S-28/D3.MBU/2002 tanggal 11 Februari 2002 perihal pemanfaatan area HGU PTPN VIII (Persero) Afdeling tenjoresmi perkebunan pasir badak oleh pemda kabupaten sukabumi.

- Surat perjanjian No-SP/D.III/272.A/IV/2002 tentang pengikatan ganti rugi dan penggunaan tanah HGU perkebunan pasir badak, Afdeling tenjoresmi PTPN VIII (Persero).

3.5. Aspek Finansial

Kriteria penilaian investasi yang digunakan untuk menentukan kelayakan suatu usaha yang digunakan yaitu:

- a. Metode pemilihan investasi
- b. Metode *Probability Index/Benefit Cost Ratio* (B/C ratio)
- c. Metode Nilai Sekarang (*Net Present Value*)
- d. Metode Tingkat Balikan Internal (*Intern Rate of Return*)

Sebelum melakukan keempat metode analisis di atas, yang perlu dilakukan terlebih dahulu adalah mengerjakan *cash flow*. *Cash flow* merupakan arus kas atau aliran kas yang ada di perusahaan dalam periode tertentu. *Cash flow* menunjukkan beberapa uang yang masuk (*cash in*) ke perusahaan dan jenis – jenis pemasukan tersebut. *Cash flow* juga menggambarkan berapa uang yang keluar (*cash out*) serta jenis – jenis biaya yang dikeluarkan.

Pentingnya kas akhir bagi investor jika dibandingkan dengan laba yang diterima perusahaan dikarenakan:

1. Kas diperlukan untuk memenuhi kebutuhan uang tunai sehari-hari
2. Kas digunakan untuk membayar berbagai kewajiban yang jatuh tempo
3. Kas juga digunakan untuk melakukan investasi kembali

Biaya-biaya yang dikeluarkan dalam proses pembangunan Tenjo Land yaitu:

- a. Biaya persiapan lahan
- b. Biaya pembuatan wahana bermain
 - Bianglala
 - Roller Coaster
 - Kora-kora
 - Niagara
 - Tornado
 - Histeria

- Komedi putar
 - Ontang-anting
 - Kicir-kicir
 - Poci-poci
 - Ombang-ambing
 - Arung jeram
 - Istana boneka
 - Rajawali
 - Flying elephant
 - Bumper cars
 - Shooting gallery
 - Kerta luncur
- c. Biaya pembuatan fasilitas umum
- Jalan
 - Tempat parkir
 - Masjid
 - Toilet
 - dll
- d. Objek hiburan lain:
- Waterpark
 - Hall
 - Bioskop
 - Pusat souvenir
 - Cafe & resto

3.5.1. Rincian Biaya Tenjo Land

Dalam suatu investasi, komponen biaya merupakan komponen yang sangat penting. Perhitungan yang matang dari desain model pembiayaan harus direncanakan dengan baik.

3.5.1.1. Biaya Investasi

Dengan rincian biaya ini kemudian didapatkan besarnya nilai investasi awal yang dibutuhkan untuk proyek ini, kemudian bisa ditentukan sumber dana yang akan digunakan dalam proyek. Biaya investasi yang dianggarkan mulai dari perizinan, persiapan lahan, wahana-wahana hingga bangunan-bangunan pendukung. Tabel berikut ini adalah rincian biaya investasi pendirian Tenjo Land:

No	Komponen Biaya	Satuan	Jumlah Fisik	Harga per Satuan Rp	Jumlah Biaya Rp	Umur Ekonomis (tahun)	Nilai Penyusutan Rp	Nilai Sisa Rp
1	Perizinan		1	Rp 10,000,000	Rp 10,000,000			
2	Persiapan lahan	Ha	75	Rp 200,000,000	Rp 15,000,000,000			
3	Jasa Kontraktor		1	Rp 15,000,000,000	Rp 15,000,000,000			
4	Wahana bermain							
	a. bianglala	unit	1	Rp 1,200,000,000	Rp 1,200,000,000	10	Rp 120,000,000	Rp 216,000,000
	b. roller coaster	unit	1	Rp 1,900,000,000	Rp 1,900,000,000	10	Rp 190,000,000	Rp 342,000,000
	c. kora-kora	unit	1	Rp 1,400,000,000	Rp 1,400,000,000	10	Rp 140,000,000	Rp 252,000,000
	d. komedi putar	unit	1	Rp 1,430,000,000	Rp 1,430,000,000	10	Rp 143,000,000	Rp 257,400,000
	e. ontang anting	unit	1	Rp 1,480,000,000	Rp 1,480,000,000	10	Rp 148,000,000	Rp 266,400,000
	f. kicir-kicir	unit	1	Rp 1,450,000,000	Rp 1,450,000,000	10	Rp 145,000,000	Rp 261,000,000
	g. poci-poci	unit	1	Rp 1,500,000,000	Rp 1,500,000,000	10	Rp 150,000,000	Rp 270,000,000
	h. ombang-ambing	unit	1	Rp 1,400,000,000	Rp 1,400,000,000	10	Rp 140,000,000	Rp 252,000,000
	i. arung jerm	unit	1	Rp 1,600,000,000	Rp 1,600,000,000	10	Rp 160,000,000	Rp 288,000,000
	j. tomado	unit	1	Rp 1,450,000,000	Rp 1,450,000,000	10	Rp 145,000,000	Rp 261,000,000
	k. niagara	unit	1	Rp 1,550,000,000	Rp 1,550,000,000	10	Rp 155,000,000	Rp 279,000,000
	l. histeria	unit	1	Rp 1,500,000,000	Rp 1,500,000,000	10	Rp 150,000,000	Rp 270,000,000
	m. bumper cars	unit	1	Rp 1,400,000,000	Rp 1,400,000,000	10	Rp 140,000,000	Rp 252,000,000
	n. shooting gallery	unit	1	Rp 1,400,000,000	Rp 1,400,000,000	10	Rp 140,000,000	Rp 252,000,000
	o. flying elephant	unit	1	Rp 1,450,000,000	Rp 1,450,000,000	10	Rp 145,000,000	Rp 261,000,000
	p. istana boneka	unit	1	Rp 1,800,000,000	Rp 1,800,000,000	10	Rp 180,000,000	Rp 324,000,000
	q. kereta luncur	unit	1	Rp 1,700,000,000	Rp 1,700,000,000	10	Rp 170,000,000	Rp 306,000,000
	r. rajawali	unit	1	Rp 1,450,000,000	Rp 1,450,000,000	10	Rp 145,000,000	Rp 261,000,000
5	waterpark	Unit	1	Rp 25,000,000,000	Rp 25,000,000,000	10	Rp 2,500,000,000	Rp 4,500,000,000
6	hall	Unit	1	Rp 420,000,000	Rp 420,000,000	10	Rp 42,000,000	Rp 75,600,000
7	bioskop	Unit	1	Rp 150,000,000	Rp 150,000,000	10	Rp 15,000,000	Rp 27,000,000
8	pusat souvenir	Unit	1	Rp 22,000,000	Rp 22,000,000	15	Rp 1,466,667	Rp 4,106,667
9	café & resto	Unit	1	Rp 3,000,000,000	Rp 3,000,000,000	15	Rp 200,000,000	Rp 560,000,000
10	track	m2	20000	Rp 3,000,000	Rp 60,000,000,000	5	Rp 12,000,000,000	Rp 9,600,000,000
11	Loket parkir	Unit	4	15000000	Rp 60,000,000	5	Rp 12,000,000	Rp 9,600,000
12	loket masuk	Unit	5	8000000	Rp 40,000,000	5	Rp 8,000,000	Rp 6,400,000
13	Masjid	Unit	1	1000000000	Rp 1,000,000,000	5	Rp 200,000,000	Rp 160,000,000
14	Jet PAM	Unit	15	10000000	Rp 150,000,000	5	Rp 30,000,000	Rp 24,000,000
15	Gardu listrik	Unit	2	20000000	Rp 40,000,000	5	Rp 8,000,000	Rp 6,400,000
16	Toilet	Unit	30	3000000	Rp 90,000,000	5	Rp 18,000,000	Rp 14,400,000
17	Klinik	1	1	180000000	Rp 18,000,000	5	Rp 3,600,000	Rp 2,880,000
18	Tempat parkir	m2	25000	250000	Rp 6,250,000,000	5	Rp 1,250,000,000	Rp 1,000,000,000
19	Mobil ambulans	Unit	2	110000000	Rp 220,000,000	5	Rp 44,000,000	Rp 35,200,000
20	Mobil operasional	Unit	2	110000000	Rp 220,000,000	5	Rp 44,000,000	Rp 35,200,000
Total					Rp 153,750,000,000		Rp 19,082,066,667	Rp 20,931,586,667

3.5.1.2. Biaya Operasional

Biaya Operasional atau yang disebut juga dengan Operating Expenses merupakan sejumlah biaya yang harus dikeluarkan oleh suatu perusahaan untuk mendukung operasi atau kegiatan dalam suatu usaha. Tabel berikut ini merupakan rincian biaya operasional Tenjo Land.

No	Uraian	Jumlah	Unit	Biaya Per Unit	Total Biaya 1 Bulan	Total Biaya 1 Tahun
1	Tenaga Kerja Tidak Langsung					
	a. Manajer	13	orang	Rp 3,000,000	Rp 39,000,000	Rp 468,000,000
	b. Petugas keamanan	40	orang	Rp 2,800,000	Rp 112,000,000	Rp 1,344,000,000
	c. Petugas parkir	10	orang	Rp 2,800,000	Rp 28,000,000	Rp 336,000,000
	d. Petugas head office	15	orang	Rp 2,800,000	Rp 42,000,000	Rp 504,000,000
	e. Petugas mesjid	2	orang	Rp 2,800,000	Rp 5,600,000	Rp 67,200,000
	f. Petugas restoran (koki, pelayanan, dll)	20	orang	Rp 2,800,000	Rp 56,000,000	Rp 672,000,000
	g. Petugas waterpark	30	orang	Rp 2,800,000	Rp 84,000,000	Rp 1,008,000,000
	h. Petugas wahana bermain	40	orang	Rp 2,800,000	Rp 112,000,000	Rp 1,344,000,000
	i. Petugas klinik kesehatan	2	orang	Rp 2,800,000	Rp 5,600,000	Rp 67,200,000
	j. Petugas kebersihan	50	orang	Rp 2,800,002	Rp 140,000,100	Rp 1,680,001,200
2	Air	1	bulan	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 60,000,000
3	Listrik	1	bulan	Rp 300,000,000	Rp 300,000,000	Rp 3,600,000,000
4	Telepon	1	bulan	Rp 3,000,000	Rp 3,000,000	Rp 36,000,000
5	Bongkar Muat	1	bulan	Rp 1,000,000	Rp 1,000,000	Rp 12,000,000
6	ATK	1	bulan	Rp 3,000,000	Rp 3,000,000	Rp 36,000,000
7	Biaya Operasional	1	bulan	Rp 50,000,000	Rp 50,000,000	Rp 600,000,000
8	Perawatan Wahana & Kendaraan	1	bulan	Rp 100,000,000	Rp 100,000,000	Rp 1,200,000,000
Total					Rp 1,086,200,100	Rp 13,034,401,200

3.5.1.3. Proyeksi Pemasukan dan Pendapatan Kotor

Tabel berikut menunjukkan sumber setiap pendapatan yang didapat oleh Tenjo Land, sumber-sumber tersebut diidentifikasi berdasarkan asset atau fasilitas yang dimiliki.

No	Sumber Pemasukan	Volume	Harga	Pemasukan 1 Tahun
1	Tiket Masuk Wahana Bermain	75000	Rp 230.000	Rp 17.250.000.000
2	Tiket Masuk Waterpark	45000	Rp 120.000	Rp 5.400.000.000
3	Tiket bioskop	49275	Rp 50,000	Rp 2.463.750.000
4	Sewa hall	50	Rp 80,000,000	Rp 4.000.000.000
5	Cafe&resto	72000	Rp 40,000	Rp 2.880.000.000
6	Tiket parkir roda empat	10700	Rp 25,000	Rp 267.500.000
7	Tiket parkir roda dua	13400	Rp 10.000	Rp 134.000.000
Total				Rp 32.95.250.000

Berdasarkan informasi tersebut, diidentifikasi bahwa sumber pemasukkan terbesar berasal dari penjualan tiket masuk wahana dan kemudian disusul oleh *water park*. Hal tersebut karena dua komponen tersebut merupakan daya tarik utama yang disediakan.

3.5.1.4. Proyeksi Laba Rugi

Laporan laba rugi adalah bagian dari laporan keuangan suatu perusahaan yang dihasilkan pada suatu periode akuntansi yang menjabarkan unsur-unsur pendapatan dan beban perusahaan sehingga menghasilkan suatu laba (atau rugi) bersih. Tabel berikut merupakan proyeksi laporan laba rugi pembangunan wisata Tenjo Land yang teridentifikasi.

No	Uraian	Tahun				
		1	2	3	4	5
A	Penerimaan					
	Tiket Masuk Wahana Bermain	Rp 17,250,000,000	Rp 17,250,000,000	Rp 17,250,000,000	Rp 17,250,000,000	Rp 17,250,000,000
	Tiket Masuk Waterpark	Rp 5,400,000,000	Rp 5,400,000,000	Rp 5,400,000,000	Rp 5,400,000,000	Rp 5,400,000,000
	Tiket bioskop	Rp 2,463,750,000	Rp 2,463,750,000	Rp 2,463,750,000	Rp 2,463,750,000	Rp 2,463,750,000
	Sewa hall	Rp 4,000,000,000	Rp 4,000,000,000	Rp 4,000,000,000	Rp 4,000,000,000	Rp 4,000,000,000
	Cafe&resto	Rp 2,880,000,000	Rp 2,880,000,000	Rp 2,880,000,000	Rp 2,880,000,000	Rp 2,880,000,000
	Tiket parkir roda empat	Rp 267,500,000	Rp 267,500,000	Rp 267,500,000	Rp 267,500,000	Rp 267,500,000
	Tiket parkir roda dua	Rp 134,000,000	Rp 134,000,000	Rp 134,000,000	Rp 134,000,000	Rp 134,000,000
	Total	Rp 32,395,250,000	Rp 32,395,250,000	Rp 32,395,250,000	Rp 32,395,250,000	Rp 32,395,250,000
B	Pengeluaran					
	1. Tenaga Kerja	Rp 7,490,401,200	Rp 7,490,401,200	Rp 7,490,401,200	Rp 7,490,401,200	Rp 7,490,401,200
	2. Air	Rp 60,000,000	Rp 60,000,000	Rp 60,000,000	Rp 60,000,000	Rp 60,000,000
	3. Listrik	Rp 3,600,000,000	Rp 3,600,000,000	Rp 3,600,000,000	Rp 3,600,000,000	Rp 3,600,000,000
	4. Telepon	Rp 36,000,000	Rp 36,000,000	Rp 36,000,000	Rp 36,000,000	Rp 36,000,000
	5. Bongkar Muat	Rp 12,000,000	Rp 12,000,000	Rp 12,000,000	Rp 12,000,000	Rp 12,000,000
	6. ATK	Rp 36,000,000	Rp 36,000,000	Rp 36,000,000	Rp 36,000,000	Rp 36,000,000
	7. Biaya Operasional	Rp 600,000,000	Rp 600,000,000	Rp 600,000,000	Rp 600,000,000	Rp 600,000,000
	8. Perawatan Kendaraan	Rp 1,200,000,000	Rp 1,200,000,000	Rp 1,200,000,000	Rp 1,200,000,000	Rp 1,200,000,000
	Total Pengeluaran	Rp 13,034,401,200	Rp 13,034,401,200	Rp 13,034,401,200	Rp 13,034,401,200	Rp 13,034,401,200
C	R/L Sebelum Pajak	Rp 19,360,848,800	Rp 19,360,848,800	Rp 19,360,848,800	Rp 19,360,848,800	Rp 19,360,848,800
F	Pajak (15%)	Rp 2,904,127,320	Rp 2,904,127,320	Rp 2,904,127,320	Rp 2,904,127,320	Rp 2,904,127,320
G	Laba Setelah Pajak	Rp 16,456,721,480	Rp 16,456,721,480	Rp 16,456,721,480	Rp 16,456,721,480	Rp 16,456,721,480
H	Profit on Sales	51%	51%	51%	51%	51%

3.5.1.5. Proyeksi Arus Kas

Arus kas (cash flow) adalah suatu laporan keuangan yang berisikan pengaruh kas dari kegiatan operasi, kegiatan transaksi investasi dan kegiatan transaksi pembiayaan/pendanaan serta kenaikan atau penurunan bersih dalam kas suatu perusahaan selama satu periode.

Menurut PSAK No.2 (2002 :5) Arus kas adalah arus masuk dan arus keluar kas atau setara kas. Laporan arus kas merupakan revisi dari mana uang kas diperoleh perusahaan dan bagaimana mereka membelanjakannya. Laporan arus kas merupakan ringkasan dari penerimaan dan pengeluaran kas perusahaan selama periode tertentu (biasanya satu tahun buku).

Tabel berikut ini menunjukkan setiap arus masuk dan keluar yang terjadi pada taman wisata Tenjo Land.

No	Uraian	Tahun					
		0	1	2	3	4	5
A	Arus Masuk						
	1. Total Pemasukan		Rp 32,395,250,000	Rp 32,395,250,000	Rp 32,395,250,000	Rp 32,395,250,000	Rp 32,395,250,000
	2. Investasi	Rp 153,750,000,000					
	3. Nilai Sisa Proyek						Rp 20,931,586,667
	Total Arus Masuk	Rp 153,750,000,000	Rp 32,395,250,000	Rp 32,395,250,000	Rp 32,395,250,000	Rp 32,395,250,000	Rp 53,326,836,667
B	Arus Keluar						
	1. Biaya Investasi	Rp 153,750,000,000					
	2. Biaya Penyusutan		Rp 19,082,066,667	Rp 19,082,066,667	Rp 19,082,066,667	Rp 19,082,066,667	Rp 19,082,066,667
	3. Biaya Operasional		Rp 13,034,401,200	Rp 13,034,401,200	Rp 13,034,401,200	Rp 13,034,401,200	Rp 13,034,401,200
	Total Arus Keluar	Rp 153,750,000,000	Rp 32,116,467,867	Rp 32,116,467,867	Rp 32,116,467,867	Rp 32,116,467,867	Rp 32,116,467,867
C	Arus Bersih (NCF)	Rp -	Rp 278,782,133	Rp 278,782,133	Rp 278,782,133	Rp 278,782,133	Rp 21,210,368,800
D	Discount Factor 29%		0.775193798	0.600925425	0.465833663	0.361111367	0.279931292
E	PRESENT VALUE		Rp 216,110,181	Rp 167,527,272	Rp 129,866,102	Rp 100,671,397	Rp 5,937,445,941
F	CUMMULATIVE PV		Rp 216,110,181	Rp 383,637,453	Rp 513,503,555	Rp 614,174,952	Rp 6,551,620,893

3.5.1.6. Analisis Kelayakan Finansial

Uji kelayakan finansial menggunakan empat metode, yaitu:

1. Payback Period (PP)

$$PP = \frac{\text{Biaya investasi}}{\text{Laba setelah pajak}} = \frac{\text{Rp } 153.750.000.000}{\text{Rp } 16.456.751.480} = 9.35$$

Angka *Payback Period* sebesar 9.35, maka waktu yang dibutuhkan untuk pengembalian nilai investasi sebesar Rp 153.750.000.000 yaitu selama 9.35 tahun.

2. Net Present Value (NPV)

$$NPV = \text{cumulative present value} - \text{Biaya investasi} = \text{Rp } 6.551.620.893 - \text{Rp } 153.750.000.000 = - \text{Rp } 147.198.379.107$$

3. Intern Rate of Return (IRR)

$$IRR = 29\% + \left(\frac{101.572.372}{101.572.372 - (-168.072.872)} \right) \times (30\% - 29\%)$$

$$= 29.38\%$$

4. Benefit Cost Ratio (B/C)

$$B/C = \frac{\text{Total arus masuk}}{\text{Total arus keluar}} = \frac{\text{Rp } 32.395.250.000}{\text{Rp } 32.116.467.867} = 1.01$$

4. Kesimpulan

Setelah studi kajian *Brown Book* untuk Pengembangan Wisata Tenjo Resmi ini dilakukan, ada beberapa hal yang dapat dijadikan kesimpulan yaitu :

1. Berdasarkan analisa finansial diperoleh hasil sebagai berikut :

No	Kriteria	Keterangan
1	Nilai Investasi	Rp. 153.750.000.000
2	Laba Bersih	Rp. 16.456.721.480/thn
3	<i>Internal Rate of Return</i>	29.38 %
4	Payback Period	9 tahun 4 bulan

2. Berdasarkan analisa kelayakan yang dilakukan, maka potensi Wisata Tenjo Resmi di Kabupaten Sukabumi ini layak untuk dikembangkan.