

Tabel 5-1 PERMINTAAN PARIWISATA DI OBYEK WISATA PANTAI

(1.000 orang-kunjungan)

Tahun	Guna wisata menginap			Tidak Menginap (harian)	Jumlah Seluruh
	Hotel	Vila	Jumlah		
1995	65,1	2,8	67,9	118,2	186,1
1996	66,2	2,8	69,0	120,0	189,0
1997	67,2	2,9	70,1	121,9	192,0
1998	68,2	2,9	71,2	123,9	195,1
1999	118,2	6,2	124,4	248,9	373,3
2000	120,2	6,3	126,5	253,0	379,5
2001	122,2	6,4	128,6	257,3	385,9
2002	124,3	6,5	130,8	261,8	392,6
2003	126,5	6,6	133,1	266,4	399,5
2004	128,7	6,8	135,5	271,1	406,6
2005	131,4	6,9	138,3	276,8	415,1
2006	135,4	7,1	142,5	285,2	427,7
2007	151,4	7,9	159,3	319,0	478,3
2008	154,4	8,1	162,5	325,0	487,5
2009	157,4	8,3	165,7	331,4	497,1
2010	160,5	8,5	169,0	338,0	507,0

5.5 Biaya Pengembangan

Biaya pengembangan seluruhnya akan mencapai Rp. 219 milyar. Porsi biaya dalam mata uang asing akan berjumlah sekitar 28% dari jumlah keseluruhan. Dana yang diperlukan pada tahap pertama adalah Rp. 115,0 milyar termasuk setara jumlah Rp. 32,0 milyar dalam bentuk mata uang asing dan dalam tahap kedua sebesar Rp. 104,3 milyar termasuk setara jumlah Rp. 28,8 milyar dalam bentuk mata uang asing. Rincian biaya diperlihatkan di Tabel 5-2.

Tabel 5-2 BIAAYA PENGEMBANGAN (OBYEK WISATA PANTAI)

(Unit: Rp. juta)

Tela	Pengembangan			Catatan
	Tahap 1	Tahap 2	Total	
BIAYA KONSTRUKSI LANGSUNG				
1. Persiapan	2.808	2.808	5.616	
2. Pengolahan tanah	153	284	437	
3. Danau, Pantai	4.550	-	4.550	
4. Hotel	28.202	23.192	51.394	
5. Kondominium	4.809	2.463	7.272	
6. Vila pribadi	-	4.013	4.013	
7. Marina	2.706	478	3.184	
8. Alun-alun Pusat	4.133	1.771	5.904	
9. Sarana olah raga	2.500	624	3.124	
10. Tempat piknik	1.122	604	1.726	
11. Taman anggrek	-	1.090	1.090	
12. Lapangan golf mini	-	430	430	
13. Tempat seminar	-	900	900	
14. Sekolah belajar menyelam	580	-	580	
15. Teater terbuka	274	-	274	
16. Lapangan golf	-	5.600	5.600	
17. Taman mainan anak-anak	255	-	255	
18. Giant maze	480	-	480	
19. Lapangan atletik	199	-	199	
20. Lapangan olah raga berkuda	288	-	288	
21. Theme park	-	1.230	1.230	
22. Daerah perkemahan	397	-	397	
23. Penginapan murah	217	93	310	
24. Perumahan karyawan	973	382	1.355	
25. Jalan	1.057	465	1.522	
26. Saluran badai	60	-	60	
27. Limbah	1.987	1.155	3.142	
28. Pembuangan sampah padat	18	18	36	
29. Listrik	555	365	920	
30. Air bersih	2.190	339	2.529	
31. Tilpon	-	-	-	
32. Jalan masuk	900	-	900	
33. Lain-lain	1.228	966	2.194	
Sub total	62.641	49.270	111.911	
Rekayasa & administrasi	9.396	7.390	16.786	15% dari subtotal
Biaya tak terduga	7.204	5.666	25.739	10% dari jumlah keseluruhan
Jumlah	79.241	62.326	141.567	
Pembebasan tanah	516	-	516	
Kapal	700	700	1.400	
Kenaikan harga	34.529	41.278	75.807	
Jumlah seluruhnya	114.986	104.304	219.290	

(Satuan: Rp. milyar)

	Tahap 1	Tahap 2	Jumlah
Mata uang asing	32,0	28,8	60,8 (27,8%)
Mata uang Rupiah	83,0	75,2	158,2 (72,2%)
Jumlah	115,0	104,0	219,0 (100,0%)

5.6 Panitia persiapan

Pemilihan Tanjung Lesung sebagai tempat pembangunan obyek wisata pantai tidak dapat kita terima begitu saja. Keengganan penduduk setempat akan pariwisata harus diatasi dengan campur tangan yang lebih giat dan penuh semangat. Tindakan perencanaan, campur tangan atau intervensi dan pengambilan keputusan dalam perkara ini harus dilakukan di tingkat-tingkat nasional, regional dan lokal. Perhatian harus diberikan untuk menjamin agar keuntungan yang diperoleh dari pengembangan pariwisata bermanfaat bagi penduduk setempat.

Dalam kaitan ini, pembentukan panitia persiapan gabungan antara beberapa lembaga pemerintah dan pihak swasta mutlak diperlukan guna melicinkan jalan bagi keterlibatan badan usaha seperti yang telah disebutkan di muka ke dalam proyek ini. Dari pihak pemerintah, disarankan agar BAPPENAS, BAPPEDA, DPU, KLH, PDAM, PHPA, PLN, Departemen Transmigrasi, dan lain-lain dilibatkan dalam pekerjaan dasar bagi pelaksanaan proyek tersebut. Hal ini akan menjamin pengawasan, pengaturan dan campur tangan pemerintah melalui pendekatan menyeluruh pada berbagai masalah ekonomi dan sosial serta penetapan peran lembaga yang bersangkutan dalam menanganinya. Masalah yang pokok-pokok adalah pemindahan penduduk, pembebasan tanah dan masuknya sektor-sektor swasta.

5.7 Sistem Pengembangan

Untuk pelaksanaan, disarankan agar membentuk Badan Usaha bersama antara berbagai lembaga pemerintah daerah dan sektor swasta. Peran utamanya adalah terutama dalam hal perencanaan, konstruksi, operasi berbagai fasilitas umum dan pengawasan proyek tersebut. Di luar badan usaha tersebut, sektor-sektor swasta juga akan dilibatkan dalam proyek dalam bentuk pengaturan komersial dan usaha menjalankan semua fasilitas pariwisata seperti hotel-hotel, lapangan golf dan marina.

Pengalaman Badan Usaha Pariwisata Bali merupakan sumber yang penting, dan sejauh memungkinkan, nasihat dari pengalaman mereka harus giat dicari.

Di antara berbagai tugasnya yang banyak, Badan Usaha akan dikelola sedemikian rupa sehingga dapat menangani dua tugasnya yang utama, yaitu tugas-tugas sebelum dan sesudah pembukaan proyek.

Garis besar tugas pra-pembukaannya secara umum ditetapkan sebagai berikut:

- Menjamin ketersediaan dana bagi proyek,
- Pengadaan dan pembinaan staf (tenaga pelaksana),
- Menyiapkan desain dasar dan terinci,
- Menyelesaikan semua prosedur hukum,
- Menyelesaikan masalah pembebasan tanah yang diperlukan,
- Meningkatkan investasi pihak swasta,
- Menyelenggarakan tender dan penandatanganan kontrak,
- Kegiatan promosi kepariwisataan.

Tugas pasca-pembukaan Badan Usaha yang utama adalah sebagai berikut:

- Administrasi proyek,
- Promosi dan pemasaran,
- Penjualan atau penyewaan berbagai fasilitas,

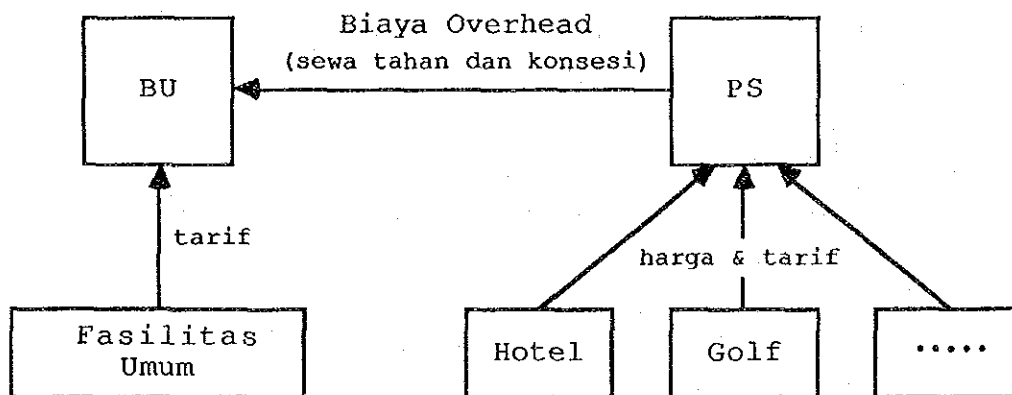
- Operasi dan perawatan berbagai sarana dan prasarana umum,
- Perencanaan dan pengembangan,
- Pendidikan staf (tenaga pelaksana).

5.8 Perkiraan Pemasukan dan Pengeluaran Uang

Proyeksi dasar hal pemasukan uang menurut kategori diperlihatkan dalam Tabel 5-3. Di pihak pengeluaran, ada biaya karyawan, bahan habis, biaya utilitas, biaya overhead, dan lain-lain. Biaya pengembangan menurut sektor, aliran uang Badan Usaha dan aliran uang perusahaan-perusahaan swasta diperlihatkan dalam Tabel 5-4.

Aliran pemasukan uang, seperti terlihat di Gambar 5-5, dikelompokkan ke dalam dua kategori. Yang satu adalah penghasilan komersial dari tarif hotel dan sejenisnya bagi perusahaan swasta dan yang lain dari pemasukan dari berbagai fasilitas umum dan biaya overhead yang dibebankan kepada perusahaan-perusahaan swasta bagi Badan Usaha tersebut.

Gambar 5-5 ALIRAN PEMASUKAN UANG



Catatan: BU = Badan Usaha
PS = Perusahaan-perusahaan swasta

Tabel 5-3 PROYEKSI DASAR UNTUK MEMPERKIRAKAN
PENDAPATAN OBYEK WISATA PANTAI

(Rp. kecuali bila dinyatakan lain)

Sumber	Unit Harga	Jumlah orang rata-rata tiap jasa	Tamu/1 Hotel	Tamu/1 Vila	Tamu Kon- dominium	Tamu/1 yang tidak menginap
Kamar Hotel	98.500-492.000	1,7	100%			
Restoran & bar hotel	40.000-50.000	1	85%			
Kondominium	400.000/tahun 5.000/hari	2,5		100%		
Vila	500.000/tahun 6.000/hari	2,5			100%	
Karcis masuk	200-500	1				100%
Toko		rata-rata	10.000	5.000	5.000	3.000
Marina (tambat)	1.000.000- 2.000.000/tahun					
Marina (berlayar)	20.000/jam	2,5	5%	10%	5%	1%
Golf	50.000	1	5%	7,5%	7,5%	0,5%
Lapangan tenis	5.000	4	9%	12%	12%	1%
Lapangan golf mini	1.000	1	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%
Transportasi	2.000	1,5	10%	10%	10%	10%
Kunjungan ke Krakatau	80.000	2,5	1,5%	1%	1%	0,5%
Lapangan atletik	1.000	1	5%	2%	2%	7,5%
Olah raga berkuda	5.000	1	2,5%	1%	1%	0,1%
Theme park	500	1	10%	5%	5%	20%
Perkemahan	500	1	2,5%	5%	5%	20%
Gedung olah raga	500.000		60 x setahun			
Teater	1.000	1	52 x setahun, rata-rata pengunjung 300			
Ruang rapat	2.000.000		12 x setahun			

Catatan: /1 Angka-angka dalam kolom ini menunjukkan rasio peserta bagi jasa yang diberikan oleh sumber di kolom kiri bagi wisatawan menurut kategorinya.

Tabel 5-4 ALIRAN UANG MENURUT SEKTOR

Cash Flow of the Development Corporation

Unit: Rp. million

Year	Revenue with price up 1/4 year	From Private Firms	Total Revenue	Capital cost at current price			O & M cost at 1986 price				Total O&M cost at 1986 price	Total cost at current price	Infrator	Net Profit	
				F/C	L/C	Operation Equipments	Employee (L/C90%)	Material (L/C60%)	Utility (L/C100%)	Overhead (L/C80%)					Payment to DC (L/C100%)
1989	0	0	0	0	0	873	0	0	0	0	0	873	0.00	-673	
1990	0	0	0	267	847	(L/C30%)	0	0	0	0	0	1115	0.00	-1115	
1991	0	0	0	270	877		0	0	0	0	0	1147	0.00	-1147	
1992	0	0	0	2142	6960		0	0	0	0	0	9102	0.00	-9102	
1993	0	0	0	4145	13467		0	0	0	0	0	17612	0.00	-17612	
1994	0	0	0	4290	13938		3830	0	0	0	0	22059	0.00	-22059	
1995	17832	1088	18920	222	740		201	884	132	185	1502	2278	1.60	16642	
1996	4355	1150	5505	229	766		201	1025	136	191	1553	2341	1.66	3169	
1997	4488	1211	5700	4038	13475		201	1068	140	196	1606	18895	1.71	-13195	
1998	5120	1415	6535	2868	9571	2553	201	1112	144	202	1659	16521	1.77	-9986	
1999	31580	2872	34432				252	1944	1836	338	4367	4890	1.84	29541	
2000	8773	3022	11795				252	2025	247	347	2871	2103	1.90	9692	
2001	10039	3520	13559				252	2247	255	358	3112	2600	1.97	10960	
2002	10363	3697	14059				252	2335	263	370	3220	2653	2.04	11406	
2003	10756	3880	14636				252	2437	273	384	3346	2738	2.11	11900	
2004	12340	4510	16850				252	2537	283	397	3468	3053	2.18	13797	
2005	12781	4740	17521				252	2789	293	411	3745	3445	2.26	14077	
2006	13346	5024	18370				252	2925	306	429	3912	3545	2.34	14825	
2007	16576	6398	22974				252	3286	343	481	4361	4146	2.42	18828	
2008	17167	6702	23869				252	3418	355	498	4522	4252	2.50	19617	
2009	17778	7013	24789				252	3552	368	515	4687	4362	2.59	20427	
2010	20406	8133	28539				252	3692	381	534	4858	4888	2.68	23651	
2011	21118	8498	29617				252	3835	394	552	5033	5016	2.77	24600	
2012	21844	8872	30716				252	3985	407	571	5215	5155	2.87	25560	
2013	25039	10259	35298				252	4187	421	591	5430	5880	2.97	29418	
2014	25875	10690	36565				252	4319	435	610	5617	6028	3.08	30537	
2015	26726	11131	37857				252	4475	450	630	5807	6180	3.18	31678	
2016	30592	12839	43431				252	4634	464	651	6001	6934	3.30	36497	
2017	31570	13346	44916				252	4796	479	672	6198	7106	3.41	37811	
2018	32565	13864	46429				252	4960	494	693	6399	7280	3.53	39149	
2019	37227	15955	53183				252	5128	509	714	8603	8168	3.65	45015	
2020	38368	16551	54919				252	5298	525	736	8811	8364	3.78	46555	

Note: Total cost at current price is calculated by following formula:

Total cost = Capital cost + Employee x infrator + (Material+Utility+Overhead+Payment to DC) x multiplier of revenue

FIRR= 16.58%
NPV(12%)= 19013

Cash Flow of the Private Firms

Unit: Rp. million

Year	Total revenue with price up 1/4 year	Capital cost at current price	Construction Cost	Operation Equipments	O & M cost at 1986 price				Payment to DC (L/C100%)	Total O&M cost at 1986 price	Total cost at current price	Infrator	Net Profit		
					F/C	L/C	Employee (L/C90%)	Material (L/C60%)						Utility (L/C100%)	Overhead (L/C80%)
1989	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
1990	0	487	1079	(L/C30%)	0	0	0	0	0	0	1566		-1566		
1991	0	492	1117		0	0	0	0	0	0	1609		-1609		
1992	0	4720	8914		0	0	0	0	0	0	13634		-13634		
1993	0	7461	17256		0	0	0	0	0	0	24717		-24717		
1994	0	7722	17860	5369	0	0	0	0	0	0	30951		-30951		
1995	20940	638	1510		1675	2485	3238	917	680	8996	16541	1.60	4399		
1996	22078	660	1563		1675	2619	3274	967	718	9254	17123	1.68	4956		
1997	23216	12241	27959		1675	2753	3309	1017	757	9512	55610	1.71	-32394		
1998	27063	7976	19850	5792	1675	2894	3347	1069	798	9783	50971	1.77	-23908		
1999	54527				2094	5721	4121	2153	1619	15708	27995	1.84	26532		
2000	57282				2094	6008	4199	2262	1703	16265	29119	1.90	28163		
2001	66636				2094	6302	4278	2373	1790	16836	33114	1.97	33522		
2002	69887				2094	6607	4361	2489	1879	17430	34426	2.04	35461		
2003	73260				2094	6924	4446	2609	1973	18046	35786	2.11	37474		
2004	85055				2094	7249	4534	2732	2068	18677	40727	2.18	44327		
2005	89301				2094	7609	4632	2868	2174	19376	42412	2.26	46889		
2006	94545				2094	8054	4752	3036	2304	20240	44461	2.34	50085		
2007	120246				2094	9236	5071	3483	2646	22530	54471	2.42	65775		
2008	125834				2094	9863	5186	3645	2772	23360	56655	2.50	69179		
2009	131558				2094	10101	5305	3810	2901	24210	58894	2.59	72664		
2010	152440				2094	10554	5427	3982	3034	25092	67260	2.68	85180		
2011	159164				2094	11018	5553	4158	3170	25993	69871	2.77	89292		
2012	166031				2094	11491	5681	4337	3310	26913	72541	2.87	93490		
2013	191856				2094	11975	5812	4520	3452	27852	82777	2.97	109079		
2014	199790				2094	12468	5945	4707	3597	28811	85844	3.08	113945		
2015	207883				2094	12971	6081	4898	3745	29789	88977	3.18	118907		
2016	239634				2094	13484	6220	5092	3896	30787	101445	3.30	138189		
2017	248962				2094	14007	6362	5290	4050	31803	105037	3.41	143925		
2018	258467				2094	14540	6508	5492	4207	32840	108701	3.53	149766		
2019	297301				2094	15083	6653	5698	4367	33895	123829	3.65	173472		
2020	308232				2094	15636	6803	5907	4530	34976	128023	3.78	180209		

Note: Total cost at current price is calculated by following formula:

Total cost = Capital cost + Employee x infrator + (Material+Utility+Overhead+Payment to DC) x multiplier of revenue

FIRR= 20.17%
NPV(12%)= 86490

5.9 Analisis Finansial

Perhitungan laju pengembalian internal finansial (FIRR) bagi seluruh proyek memperlihatkan proyek tersebut layak secara finansial dengan pengembalian sebesar 18,2% seperti terlihat dari tabel berikut ini:

Tabel 5-5 ALIRAN UANG PROYEK WISATA PANTAI (SELURUH PROYEK)

Unit: Rp. million

Year	Total revenue with price up 1/4 year	Capital cost at current price			O & M cost at 1986 price				Total cost at current price		Infrator	Net Profit
		Construction cost	Operation	Equipments	Employee (L/C90%)	Material (L/C60%)	Utility (L/C100%)	Overhead (L/C80%)	Total O&M cost at 1986 price			
1989	0	0	673	8% of C.cost	0	0	0	0	0	673		-673
1990	0	754	1927	(L/C30%)	0	0	0	0	0	2681		-2681
1991	0	762	1994		0	0	0	0	0	2756		-2756
1992	0	6862	15874		0	0	0	0	0	22736		-22736
1993	0	11606	30723		0	0	0	0	0	42329		-42329
1994	0	12012	31798	9199	0	0	0	0	0	53009		-53009
1995	38772	859	2250		1876	3469	3371	1103	9818	18818	1.60	19954
1996	26433	889	2328		1876	3644	3410	1158	10088	19464	1.66	6969
1997	27704	16278	41434		1876	3822	3450	1213	10361	74504	1.71	-46800
1998	32183	10844	29421	8344	1876	4006	3491	1271	10644	67492	1.77	-35309
1999	86087				2345	7665	5956	2489	18456	32885	1.84	53201
2000	66055				2345	8033	4466	2609	17433	31221	1.90	34834
2001	76676				2345	8549	4533	2731	18158	35714	1.97	40962
2002	80249				2345	8942	4624	2858	18770	37079	2.04	43171
2003	84018				2345	9362	4720	2992	19419	38522	2.11	45494
2004	97395				2345	9786	4817	3129	20077	43781	2.18	53614
2005	102082				2345	10398	4925	3279	20947	45857	2.26	56225
2006	107891				2345	10979	5058	3466	21848	48006	2.34	59885
2007	136821				2345	12522	5414	3964	24245	58617	2.42	78204
2008	143001				2345	13081	5541	4143	25110	60907	2.50	82094
2009	149334				2345	13653	5672	4326	25996	63256	2.59	86078
2010	172846				2345	14246	5808	4516	26915	72148	2.68	100698
2011	180282				2345	14853	5947	4710	27855	74888	2.77	105394
2012	187875				2345	15476	6088	4908	28818	77697	2.87	110179
2013	216895				2345	16142	6233	5111	29831	88657	2.97	128238
2014	225664				2345	16788	6381	5317	30831	91872	3.08	133792
2015	234609				2345	17447	6531	5528	31851	95157	3.18	139452
2016	270226				2345	18119	6684	5743	32891	108379	3.30	161848
2017	280532				2345	18803	6841	5962	33951	112142	3.41	168390
2018	291032				2345	19501	7000	6185	35031	115981	3.53	175051
2019	334528				2345	20211	7162	6412	36131	131997	3.65	202531
2020	346600				2345	20934	7328	6643	37250	136387	3.78	210213

Note: Total cost at current price is calculated by following formula:
 Total cost = Capital cost + Employee x infrator + (Material+Utility+Overhead) x multiplier of revenue(given in Table 4-8-9) NPV(12%)= 89630

5.10 Analisis Ekonomi

Proyek Obyek Wisata Pantai dianggap sebuah usaha yang secara komersial menguntungkan. Proyek ini akan menyajikan berbagai kegiatan bersantai, kesempatan kerja, peningkatan pengembangan wilayah dan selain itu juga menghasilkan pemasukan mata uang asing yang cukup besar jumlahnya. Perhitungan EIRR bagi seluruh proyek adalah sebesar 34,9% seperti diperlihatkan dalam tabel 5-6. Besarnya EIRR tanpa surplus konsumen adalah 21,6%.

Tabel 5-6 ARUS BIAYA-MANFAAT EKONOMI PROYEK WISATA PANTAI

Year	Revenues		Transportation benefit		Consumers' surplus		Total rec. benefit (L/C) earnings (F/C)		Foreign Ex.		Cost		Benefit-Cost					
	L/C	F/C	L/C	F/C	L/C	F/C	L/C	F/C	L/C	F/C	Operation cost	Capital cost	Transportation cost	Total cost	L/C	F/C	Total	
	Million Rp.	1,000 US\$	Million Rp.	1,000 US\$	Million Rp.	1,000 US\$	Million Rp.	1,000 US\$	Million Rp.	1,000 US\$	Million Rp.	1,000 US\$	Million Rp.	1,000 US\$	Million Rp.	1,000 US\$	Million Rp.	1,000 US\$
1989	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-375
1990	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1037
1991	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1567
1992	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-323
1993	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1037
1994	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-323
1995	14759	5777	1207	739	0	0	13207	28173	6516	0	0	925	1379	360	7094	1603	22079	-4594
1996	6504	6108	1226	751	13412	21143	4764	6658	0	0	966	1400	366	7184	1649	13559	5209	22453
1997	6732	6441	1246	762	13625	21622	7204	7204	0	0	1007	1422	372	25482	6983	-38689	210	-3525
1998	7009	6788	1266	775	13845	22120	7563	7563	0	0	1050	1445	378	26168	5041	1952	2522	6088
1999	25787	13666	2422	1482	1482	54700	15349	8888	1939	2766	723	12664	2662	42036	12687	92343	52392	92343
2000	13319	14584	2462	1507	26931	42712	16091	8831	2025	2812	735	11643	2760	31069	13031	30106	13031	52392
2001	13683	15318	2503	1532	27385	43752	16851	10779	2141	2859	747	13638	2889	30114	13962	30114	13962	53011
2002	14428	16081	2547	1559	27861	44837	17840	11118	2234	2909	760	14026	2984	30810	14546	30810	14546	54830
2003	15025	16885	2592	1587	28350	45967	18472	11537	2332	2960	773	14437	3105	31470	15367	31470	15367	56572
2004	15631	17703	2638	1615	28854	47123	19318	11899	2431	3012	787	14911	3218	32212	16099	32212	16099	58815
2005	16302	18604	2693	1648	29457	48452	20253	12331	2569	3075	804	15366	3373	33036	16680	33036	16680	60768
2006	17140	19718	2775	1698	30352	50266	21416	12730	2705	3169	828	15899	3533	34367	17883	34367	17883	63595
2007	19431	22659	3103	1899	33942	56476	24558	13648	3067	3544	926	17192	3993	39285	20566	39285	20566	73012
2008	20228	23732	3169	1936	34595	57984	25668	14155	3197	3612	944	17787	4141	40217	21527	40217	21527	75522
2009	21041	24832	3225	1974	35277	59543	26806	15140	3331	3683	962	18322	4293	40720	22513	40720	22513	77642
2010	21887	25973	3289	2013	35979	61155	27986	15649	3470	3756	982	19405	4451	41749	23535	41749	23535	80846
2011	22749	27138	3353	2053	36682	62784	29191	16171	3612	3830	1001	20000	4612	42784	24578	42784	24578	83082
2012	23630	28328	3417	2092	37384	64431	30420	16707	3757	3903	1020	20610	4777	43621	25643	43621	25643	85976
2013	24528	29544	3482	2131	38087	66096	31675	17256	3912	3976	1039	21233	4951	44664	26724	44664	26724	88992
2014	25444	30785	3546	2171	38789	67779	32955	17818	4063	4050	1058	21868	5121	45911	27834	45911	27834	91559
2015	26377	32051	3610	2210	39492	69479	34261	18408	4217	4123	1077	22529	5294	46950	28965	46950	28965	94455
2016	27328	33342	3674	2249	40194	71197	35591	18989	4374	4196	1097	23185	5471	48012	30121	48012	30121	97409
2017	28297	34658	3739	2289	40897	72933	36947	19584	4534	4270	1116	23853	5650	49079	31297	49079	31297	100406
2018	29284	35999	3803	2328	41600	74686	38927	20190	4697	4343	1135	24533	5832	50153	32495	50153	32495	103445
2019	30286	37366	3867	2367	42302	76457	39733	20808	4863	4416	1154	25224	6017	51293	33716	51293	33716	106527
2020	31310	38758	3931	2407	43005	78248	41164	21436	5092	4490	1173	25926	6206	52319	34959	52319	34959	109652

Note: Capital cost includes the cost of operation equipments.

IRR= 33.42%
NPV(12%)= 83104

ERR= 37.36%
NPV(12%)= 49484

-1911

5.11 Dampak Lingkungan

Dampak kepada lingkungan alam tampaknya kecil dengan pembangunan suatu obyek wisata pantai di Tanjung Lesung. Tidak ada species tanaman langka atau yang dilindungi di sekitar daerah itu dan meskipun ada banteng yang hidup di bagian selatan daerah tersebut, habitatnya terletak sekitar 8 km dari tapak proyek. Beberapa jenis satwa liar khusus seperti rusa dan burung enggang terlihat hidup di daerah tersebut. Karena air limbahnya akan diolah terlebih dahulu sebelum dibuang, pencemaran air akan sangat kecil, dan karena penduduk yang menghuni daerah tersebut hanya sedikit, sekitar 300 orang, dampak sosial budaya proyek tersebut tidak akan merupakan masalah yang berarti. Para pemuka masyarakat tampaknya menyambut baik pengembangan daerah tersebut tidak saja karena manfaat yang diterima dalam bentuk peningkatan kesempatan kerja dan konsolidasi infrastruktur, melainkan karena gagasan tersebut bahkan merupakan perwujudan dari sebuah ramalan lama yang menyatakan bahwa suatu saat daerah Tanjung Lesung akan dikembangkan di masa yang akan datang.

5.12 Pemindahan penduduk

Meskipun tidak diperoleh data yang akurat mengenai jumlah penduduk yang tinggal di dalam dan sekitar daerah proyek, diperkirakan sekitar 300 orang atau kurang lebih 50 sampai 60 keluarga akan terkena pengaruh pengembangan obyek wisata pantai Tanjung Lesung. Sebagian besar penduduk adalah petani dan/atau nelayan. Beberapa di antara mereka merupakan pemukim sementara yang mengumpulkan kayu untuk dijual ke Labuan.

Bila proyek akan dimulai, diharapkan bahwa orang-orang yang mempunyai keterampilanlah yang akan dipekerjakan di pekerjaan pembangunan yang kemudian akan beralih untuk bekerja ke pekerjaan lain yang tersedia. Walaupun demikian, karena sebagian besar penduduk telah bermukim di tempat tersebut untuk periode waktu yang lama atau telah mewarisi tanahnya dari satu generasi ke generasi selanjutnya, maka pentinglah

kiranya untuk membujuk mereka pindah ke tempat lain yang mana hal ini merupakan tugas panitia persiapan. Pengalaman proyek transmigrasi dapat bermanfaat bagi perencanaan tugas semacam itu.

Cara yang lain adalah dengan memindahkan penduduk ke desa baru yang dipersiapkan bagi para karyawan di dekat tapak tersebut. Penduduk desa tersebut akan dilatih dan dididik untuk menanam dan menghasilkan berbagai produk yang akan dibutuhkan di obyek wisata, membuat benda kerajinan tangan yang dapat dijual sebagai cinderamata. Untuk melicinkan proses pemindahan penduduk, insentif tersebut perlu dipersiapkan selain ganti rugi yang sepadan, seperti pengadaan kesempatan kerja di proyek pariwisata, pengadaan tempat yang baru yang mudah dicapai dari jalan raya, pemasangan pipa saluran air dan listrik dari saluran utama, dan lain-lain.

Selanjutnya, penyelenggaraan berbagai program latihan dan penyuluhan diperlukan agar dapat membantu produksi berbagai barang khusus bagi konsumsi di obyek wisata tersebut untuk memberikan tambahan penghasilan bagi penduduk yang dipindahkan tersebut.

BAB 6 PERBAIKAN PANTAI CARITA

6.1 Keadaan sekarang

Sebagian besar tanah di sepanjang Pantai Carita dimiliki dan dikembangkan oleh perusahaan-perusahaan swasta dan perorangan yang menyebabkan jalan masuk ke tepi pantai di banyak tempat jadi tertutup bagi umum. Selanjutnya, jalan umum utama terletak dekat pantai namun tak tersedia tempat lagi bagi pelebaran atau perluasannya di masa yang akan datang. Pada saat ini ada sebuah hotel jenis bungalow dengan sebuah restoran yang merupakan bagian hotel itu. Bungalow tersebut beserta beberapa hotel kecil lainnya dapat menyediakan 600 tempat tidur untuk menginap. Tiga pantai umum terletak di sebelah timur laut Carita namun fasilitas di tempat itu tidak memadai dan tidak dapat menampung arus wisatawan yang berkunjung pada akhir pekan. Pantai ini merupakan daerah tujuan wisata yang terkenal di Jawa Barat.

6.2 Perbaikan Pantai Carita

Perlu kiranya memindahkan jalan yang sekarang ada lebih jauh ke dalam guna menyediakan tempat lebih banyak bagi perbaikan keadaan fisik Pantai Carita. Disarankan agar rencana berikut ini dapat dilaksanakan untuk perbaikan yang dimaksudkan:

- Lalu lintas yang ada sekarang akan dialihkan ke jalur jalan pindahan yang baru.
- Lahan di antara tepi pantai dengan jalan yang baru akan dikonsolidasikan untuk menciptakan ruang baru untuk digunakan umum, sarana akomodasi dan berbagai fasilitas lainnya bagi wisatawan.
- Beberapa hotel, vila dan guest-house baru akan dibangun untuk menambah sekitar 400 tempat tidur kepada 600 buah

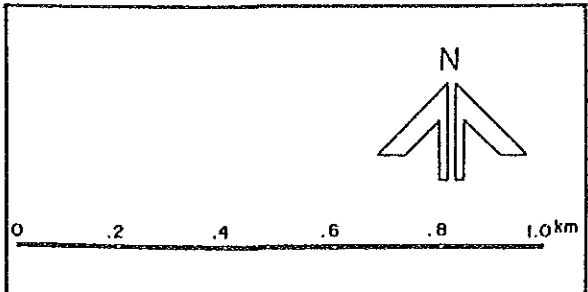
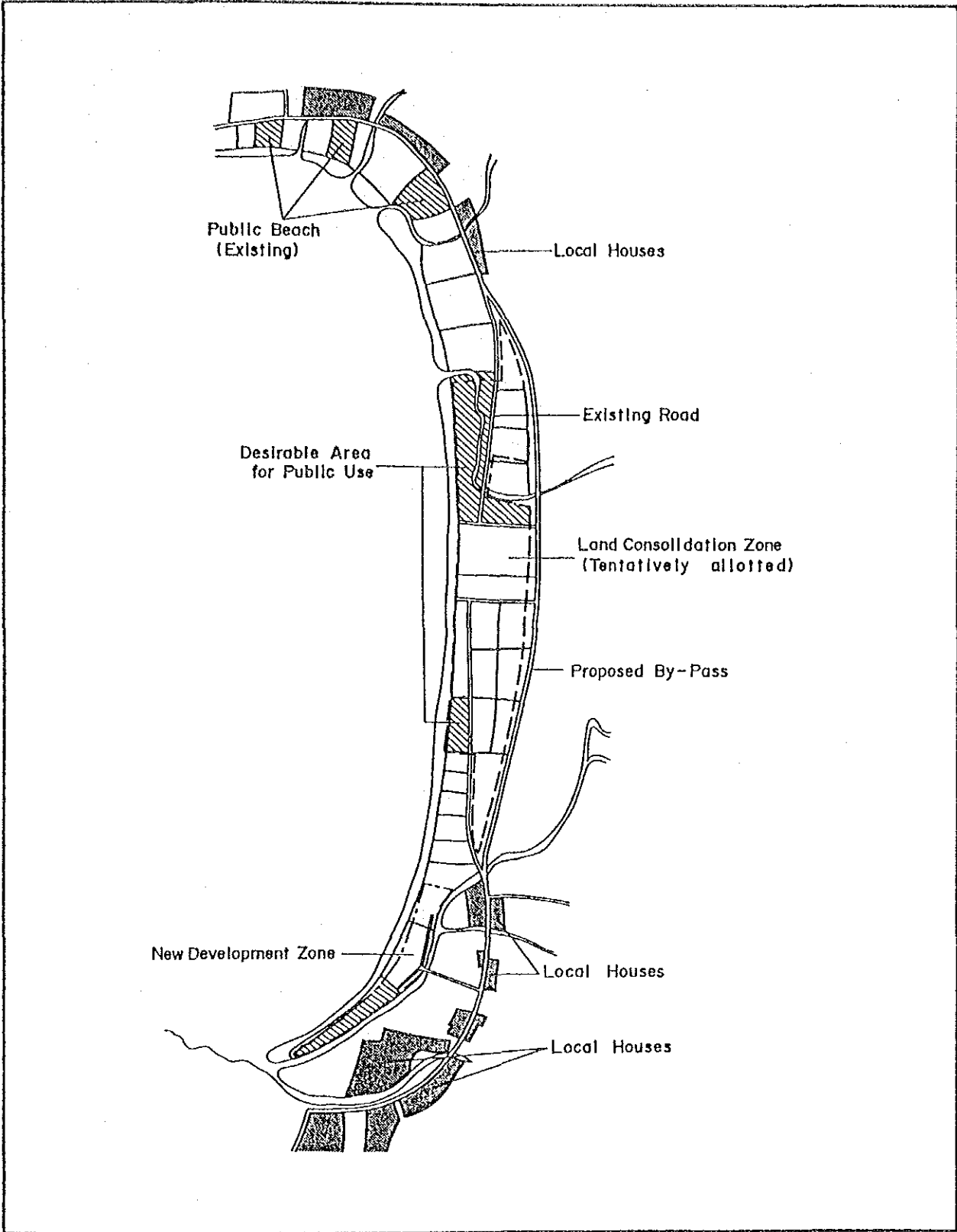
yang sudah ada sehingga jumlah keseluruhannya akan jadi 1000 tempat tidur.


- Sarana MCK untuk umum, daerah pantai yang dapat dipakai umum, area piknik, rumah-rumah untuk beristirahat, tempat bermain, lapangan parkir, dan lain-lain akan disediakan.
- Peraturan yang ketat hendaknya segera dituangkan dan dijalankan oleh pemerintah daerah bekerja sama dengan penduduk setempat untuk penentuan:
 - Garis sempadan pantai
 - Perbandingan jumlah bangunan di tapak tersebut
 - Perbandingan pelestarian alam di tapak tersebut
- Penghilangan berbagai hambatan yang tidak sedap dipandang.

6.3 Metode Pelaksanaan

Masalah yang paling penting sekarang adalah bagaimana memperoleh lahan bagi pemaknaan umum, seperti jalan by-pass yang baru, area piknik, tempat bermain, berbagai fasilitas umum, dan lain-lain. Dengan keadaan sekarang, disarankan agar perolehan lahan didasarkan pada kombinasi konsolidasi lahan dan pengambilalihan tanah yang tidak dipergunakan.

Bagi konsolidasi lahan, disarankan agar membentuk suatu perhimpunan pemilik tanah di bawah pengawasan pemerintah daerah. Penjataan ulang tanah akan direncanakan oleh perhimpunan itu. Gambar 6-1 menunjukkan rencana perbaikan yang diusulkan untuk Pantai Carita.




 DEPARTMENT OF TOURISM, POST AND TELECOMMUNICATION
 DIRECTORATE GENERAL OF TOURISM
 JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY
 THE STUDY ON THE REGIONAL DEVELOPMENT PROJECT
 IN THE WESTERN PART OF JAVA

Gambar 6-1
 RENCANA PENGEMBANGAN YANG DIUSULKAN
 UNTUK DAERAH PANTAI CARITA

**LAPORAN RINGKAS
UNTUK PIMPINAN**

