

PEKERJAAN :
**JASA KONSULTANSI PENELITIAN PENGKAJIAN
EKONOMI SDA DAN INFRASTRUKTUR**

LOKASI :

**Rest Area Silaing Bawah Kelurahan Silaing Bawah
Kecamatan Kota Padang Panjang**

LAPORAN AKHIR



**PEMERINTAH KOTA PADANG PANJANG
BADAN PERENCANAAN PENELITIAN DAN
PENGEMBANGAN DAERAH**

**JALAN PERINTIS KEMERDEKAAN NO. 04 PADANG PANJANG
TELP. (0752) 83147 - 83148**

TAHUN 2019

KATA PENGANTAR

Sejalan dengan potensi yang dimilikinya, sasaran pembangunan jangka menengah Kota Padang Panjang tahun 2018-2023 di sektor ekonomi adalah “Meningkatnya daya saing ekonomi unggulan daerah yang tangguh berbasis ekonomi kerakyatan dan Meningkatkan kualitas infrastruktur berkelanjutan” yang dilaksanakan melalui strategi peningkatan jumlah kunjungan wisata dan peningkatan kualitas infrastruktur dan lingkungan hidup. Dalam rangka mewujudkan hal tersebut diatas salah satu kegiatan prioritas yang direncanakan adalah pembangunan rest area Silaing Bawah yang sekaligus berfungsi sebagai taman kreatif area digital dan sentra Industri Kecil Menengah (IKM) yang akan terintegrasi dengan kawasan wisata disekitarnya (PDIKM, Minang Fantasi dan Rencana Pembangunan Museum Digital, *Learning Research Center dan Learning Knowledge Centers*serta rencana pembangunan plaza) yang berlokasi di Kelurahan Silaing Bawah Kota Padang Panjang yang perencanaan fisiknya sudah tertuang dalam Master Plan.

Dokumen Pengkajian Ekonomi SDA dan Infrastruktur Rest Area Silaing Bawah yang memuat inventarisasi analisa dan konsep ekonomi dan kelembagaan kawasan yang bermuara pada detail bisnis plan kawasan pengembangan. Semoga dokumen ini dapat menjadi rujukan dan ajuan dalam Dalam rangka mewujudkan optimalisasi pelaksanaan dan pengelolaan kawasan dimaksud.

Padang Panjang, Desember 2019
Plt. Kepala Badan Perencanaan Penelitian dan Pengembangan Daerah
Kota Padang Panjang

WELDA YUSAR, ST.MT
Pembina Tk I/NIP. 19720810 199903 2 008

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN

1.1	Latar Belakang	I-1
1.2	Maksud ,Tujuan dan Sasaran.....	I-4
	1.2.1 Maksud.....	I-4
	1.2.2 Tujuan.....	I-4
	1.2.3 Sasaran	I-4
1.3	Pemberi Tugas.....	I-5
1.4	Ruang Lingkup	I-5
1.5	Dasar Hukum	I-6
1.6	Keluaran.....	I-7
1.7	Sistematika Pembahasan.....	I-8

BAB II KAJIAN TEORITIS

	Bisnis Plan.....	II-1
	2.1.1 Tujuan Bisnis Plan	II-4
	2.1.2 Manfaat Bisnis Plan.....	II-4
	2.1.3 Langkah- Langkah Membuat Bisnis Plan	II-6
	2.1.4 Elemen Bisnis Plan	II-8
	2.1.5 Aspek-Aspek Bisnis Plan	II-8
	2.1.5.1 Aspe-Aspek Pasar dan Pemasaran.....	II-9
	2.1.5.2 Aspek-Aspek Teknis/Operasional/Produk	II-9
	2.1.5.3 Aspek Manajemen/ Organisasi.....	II-9
	2.1.5.4 Aspek Keuangan.....	II-10
	2.1.5.5 Aspek Hukum.....	II-10
	2.1.5.6 Aspek Ekonomi/Sosial.....	II-11
	2.1.5.7 Aspek Analisis Dampak Lingkungan	II-11
	2.1.6 Alasan Diperlukan Bisnis Plan.....	II-11
2.2	Rest Area	II-12
2.3	Kawasan Wisata Terintegrasi.....	II-17

2.4 Konsep Kelembagaan.....	II-24
2.4.1 Konsep Badan Usaha Milik Daerah (BUMD)	II-24
2.4.2 Tinjauan Hukum Terkait Pengelolaan BUMD	II-25
2.4.3 Konsep Badan Layanan Umum.....	II-29
2.4.3 Konsep Perusahaan Perseroan Daerah (Perseroda)	II-41

BAB III GAMBARAN UMUM KAWASAN

3.1 Keadaan Fisik Kawasan Kajian.....	III-1
3.1.1 Letak dan Batas Geografis.....	III-1
3.1.2 Iklim.....	III-4
3.1.3 Hidrologi	III-4
3.1.4 Jenis Tanah.....	III-4
3.1.5 Topografi	III-5
3.1.6 Guna Lahan.....	III-7
3.1.7 Vegetasi dan Satwa Liar.....	III-7
3.1.8 Tutupan Lahan	III-10
3.1.9 Badan Air	III-10
3.1.10 View	III-11
3.1.11 Sirkulasi.....	III-11
3.2 Alokasi Ruang Dalam Kawasan.....	III-12
3.3 Sumber Daya Alam.....	III-13
3.3.1 Sumber Daya Air.....	III-13
3.3.2 Daya Dukung Fisik	III-14
3.4 Bangunan Dan Struktur.....	III-15
3.4.1 Ragam dan Fungsi.....	III-15
3.4.2 Arsitektur Bangunan.....	III-15
3.5 Perekonomian.....	III-15
3.6 Kondisi Baseline Infrastruktur.....	III-19
3.6.1 Fasilitas Pendidikan	III-18
3.6.2 Fasilitas Kesehatan.....	III-18
3.6.3 Fasilitas Peribadatan.....	III-18
3.6.4 Fasilitas Pemerintahan /Pelayanan Umum	III-19
3.6.5 Kondisi Air Bersih.....	III-19
3.6.6 Kondisi Air Kotor	III-19
3.6.7 Kondisi Listrik.....	III-19

3.6.8 Kondisi Telekomunikasi.....	III-19
3.6.9 Kondisi Drainase	III-20
3.6.10 Kondisi Persampahan	III-20
3.6.11 Kondisi Sarana dan Prasarana Transportasi	III-22
3.6.12 Halte	III-22
3.6.13 Parkir	III-22
3.7. Kondisi Sumber Daya Manusia	III-24
3.8. Sarana dan Prasarana Wisata	III-24
3.9. Aspek Sejarah dan Budaya Lokal Kawasan Kajian	III-26
3.10. Action Plan Kawasan Kajian.....	III-27
3.10.1 Fasilitas Rest Area	III-28
3.10.2 Kegiatan yang ada dalam Rest Area	III-30
3.10.3 Pengelompokkan Pewadahan Fisik Kegiatan dalam Rest Area	III-31
3.10.4 Pengembangan Fisik Rest Area.....	III-33
3.10.5 Perhitungan Biaya.....	III-37

BAB IV METODOLOGI

4.1 Kerangka Logis Kajian	IV-1
4.2 Data	IV-2
4.2.1 Data Primer	IV-2
4.2.2 Data Sekunder.....	IV-4
4.3 Analisis	IV-7
4.3.1 Aspek Fisik	IV-7
4.3.1.1 Kesesuaian Lahan dan Tata Ruang	IV-8
4.3.1.2 Fasilitas dan Aktivitas.....	IV-8
4.3.1.3 Lokasi	IV-9
4.3.1.4 Analisis Dampak Lingkungan	IV-10
4.3.2 Aspek Ekonomi.....	IV-11
4.3.2.1 Aspek Pasar Dan Pemasaran	IV-11
4.3.2.2 Aspek Teknis Dan Produksi	IV-11
4.3.2.3 Aspek Manajemen	IV-13
4.3.2.4 Aspek Keuangan.....	IV-14
4.3.2.5 Aspek Sosial Ekonomi	IV-19
4.3.3 Aspek Hukum dan Kelembagaan.....	IV-19
4.3.4 Analisis SWOT	IV-20

BAB V PROGRES HASIL DAN PEMBAHASAN

5.1	Klasifikasi Data.....	V-1
	5.1.1.Hasil Wawancara.....	V-2
	5.1.2 Hasil Kuisisioner.....	V-4
	5.1.3 Hasil Survey	V-11
5.2	Analisis.....	V-40
	5.2.1 Aspek Fisik.....	V-40
	5.2.1.1 Kesesuaian Lahan Dan Tata Ruang.....	V-40
	5.2.1.2 Fasilitas dan Aktivitas.....	V-43
	5.2.1.3 Lokasi	V-44
	5.2.1.4 Analisis Dampak Lingkungan	V-45
	5.2.2 Aspek Ekonomi.....	V-48
	5.2.2.1 Aspek Pasar Dan Pemasaran	V-48
	5.2.2.2 Aspek Teknis Dan Produksi	V-57
	5.2.2.3 Aspek Manajemen	V-60
	5.2.2.4 Aspek Keuangan.....	V-62
	5.2.2.5 Aspek Hukum	V-76
	5.2.2.6 Aspek Sosial Ekonomi	V-76
	5.2.3 Aspek Hukum dan Kelembagaan.....	V-78
	5.2.3.1 Kesesuaian Skala Usaha	V-78
	5.2.3.2 Analisis Finansial Dari Masing-Masing Jenis Kelembagaan.....	V-78
	5.2.3.3 Rekomendasi Kelembagaan Yang Paling Tepat	V-96
	5.2.4 Estimasi Dampak.....	V-99
	5.2.4.1 Dampak Fisik/Lingkungan	V-99
	5.2.4.2 Dampak Ekonomi	V-100
	5.2.4.3 Dampak Sosial	V-101
5.3	Analisis SWOT	V-102
	5.3.1 Prioritas Strategi Pengembangan Rest Area Silaing Bawah	V-103

BAB VI BISNIS PLAN

6.1	Pernyataan Misi.....	VI-1
6.2.	Gambaran Umum Bisnis	VI-1
6.3.	Produk dan Jasa Yang Ditawarkan.....	VI-3
6.4	Target Pasar.....	VI-4

6.5	Marketing Plan	VI-6
6.6	Analisis Industri dan Kompetisi	VI-7

BAB VII SIMPULAN DAN REKOMENDASI

7.1	Simpulan	VII-1
7.2	Rekomendasi	VII-2

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	Guna Lahan Kawasan Perencanaan.....	III-7
Tabel 3.2	Laju Pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Kota Padang Panjang Tahun 2013-2017.....	III-17
Tabel 3.3	Struktur Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Kota Padang Panjang Tahun 2013-2017	III-18
Tabel 3.4	Jarak Sarana Dengan Kawasan Rest Area (Meter).....	III-24
Tabel 3.5	Jumlah Kunjungan Wisatawan	III-27
Tabel 3.6	Rekapitulasi Rencana anggaran Biaya Pembangunan Area Tematik Kawasan Mifan, PDIKM dan <i>Rest Area</i>	III-40
Tabel 5.1	Hasil Wawancara Responden Kawasan <i>Rest Area</i>	V-2
Tabel 5.2	Karakteristik Responden Kuisioner	V-4
Tabel 5.3	Jarak Sarana Dengan Kawasan <i>Rest Area</i> (meter).....	V-12
Tabel 5.4	Laju Pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Kota Padang Panjang Tahun 2013-2017.	V-17
Tabel 5.5	Struktur Produk Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Kota Padang Panjang Tahun 2013-2017.	V-18
Tabel 5.6	Penggunaan Lahan Kawasan Perencanaan	V-40
Tabel 5.7	Persentase Kelerengan Kawasan Perencanaan	V-41
Tabel 5.8	Pola Ruang Kawasan Perencanaan.....	V-42
Tabel 5.9	Fasilitas dan Aktifitas yang ditawarkan.....	V-50
Tabel 5.10	Data Jumlah Kunjungan Wisata	V-51
Tabel 5.11	Produk bisnis ' <i>Rest Area</i> Silaing Bawah'.....	V-58
Tabel 5.12	Rencana Investasi <i>Rest Area</i>	V-62
Tabel 5.13	Prediksi Penjualan Per Tahun (Rp.Juta)	V-66
Tabel 5.14	Estimasi Penjualan Kawasan Tematik Silaing Bawah (Rp.Juta).....	V-67
Tabel 5.15	Prediksi Harga Jual Kawasan Tematik Silaing Bawah Kota Padang Panjang	V-68
Tabel 5.16	Asumsi Prediksi Harga Jual Kawasan Tematik Silaing Bawah Kota Padang Panjang	V-69
Tabel 5.17	Prediksi Omset Penjualan Kawasan Tematik Silaing Bawah (Rp.Juta)	V-70
Tabel 5.18	Asumsi Perhitungan Laba Rugi.....	V-71
Tabel 5.19	Perhitungan Laba Rugi Untuk Kawasan Tematik Silaing Bawah.....	V-73
Tabel 5.20	Perhitungan DEPRESIASI Untuk Kawasan Tematik Silaing Bawah.....	V-74
Tabel 5.21	Prediksi <i>Cash Flow</i> Kawasan Perencanaan.....	V-75

Tabel 5.22	Perbandingan UPTD , BLUD ,Perumda, Perseroda dan JO terhadap kinerja	V-90
Tabel 5.23	Skoring Kesesuaian Kelembagaan Kawasan <i>Rest Area</i>	V-92
Tabel 5.24	Karakteristik Perseroda.....	V-93
Tabel 5.25	Operasional Bangunan	V-98
Tabel 5.26	Persentase Kelerengan Kawasan Perencanaan	V-99
Tabel 5.27	Pola Ruang Kawasan Perencanaan.....	V-99
Tabel 5.28	Rata-Rata Pendapatan Nominal Masyarakat Sekitar Kawasan Rest Area Sebelum Dan Sesudah <i>Rest Area</i> Dibangun	V-100
Tabel 5.29	Hasil Analisis Uji Wilcoxon Perbandingan Pendapatan Nominal Sebelum Dan Sesudah <i>Rest Area</i> Dibangun	V-101
Tabel 5.30	Matriks SWOT Kawasan <i>Rest Area</i>	V-102
Tabel 5.31	Matriks IFAS <i>Rest Area</i>	V-103
Tabel 5.32	Matriks EFAS <i>Rest Area</i>	V-104
Tabel 5.33	Kombinasi Strategi Kumulatif	V-106
Tabel 6.1	Fasilitas dan Aktifitas yang Ditawarkan	VI-3
Tabel 6.2	Target Pasar	VI-4
Tabel 6.3	Rencana Investasi Rest Area.....	V-9
Tabel 6.4	Rekap Hasil Analisis Finansial Kawasan Silaing Bawah	VI-10
Tabel 6.5	Kelayakan Investasi Kawasan wisata Tematik Silaing Bawah.....	VI-11
Tabel 6.6	Biaya Operasional Bulanan (Thn Pertama) <i>Kws Wisata</i>	VI-12
Tabel 6.7	Penawaran Bisnis Plan	VI-13

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Aspek Bisnis Plan	II-8
Gambar 2.2	Prinsip <i>Sustainable Tourism Development</i>	II-22
Gambar 3.1	Peta Orientasi Kawasan Perencanaan.....	III-1
Gambar 3.2	Peta Administrasi Kawasan Perencanaan	III-2
Gambar 3.3	Peta Deliniasi Tapak Kawasan Perencanaan.....	III-3
Gambar 3.4	Peta Kelas Lereng	III-6
Gambar 3.5	Peta Guna Lahan.....	III-9
Gambar 3.6	Site Plan Alokasi Ruang Kawasan <i>Rest Area</i>	III-13
Gambar 3.7	Fasilitas Pendidikan	III-19
Gambar 3.8	Fasilitas Peribadatan	III-20
Gambar 3.9	Kondisi Drainase.....	III-21
Gambar 3.10	Kondisi Bak Sampah.....	III-22
Gambar 3.11	Kondisi Halte.....	III-22
Gambar 3.12	Kondisi Parkir Dan Areal Perdagangan.....	III-23
Gambar 3.13	Peta Sarana Dan Prasarana Sekitar Kawasan <i>Rest Area</i>	III-22
Gambar 3.14	Kondisi Objek Wisata PDIKM.....	III-27
Gambar 3.15	Kondisi Objek Wisata Taman P2KH.....	III-28
Gambar 3.16	Konsep dan Arah Pengembangan Kawasan Perencanaan	III-36
Gambar 4.1	Aspek Bisnis Plan	IV-1
Gambar 4.2	Diagram Analisis SWOT	IV-22
Gambar 4.3	Diagram Matriks SWOT	IV-23
Gambar 5.1	Diagram Jumlah Jenis Responden (%)	V-4
Gambar 5.2	Diagram Jenis Pekerjaan Responden	V-5
Gambar 5.3	Hasil Jawaban Kuisisioner Masyarakat Aspek Pemasaran (%)	V-6
Gambar 5.4	Hasil Jawaban Kuisisioner Instansi Aspek Pemasaran (%)	V-6
Gambar 5.5	Hasil Jawaban Kuisisioner Masyarakat Aspek Kelembagaan (%).....	V-7
Gambar 5.6	Hasil Jawaban Kuisisioner Instansi Aspek Kelembagaan (%).....	V-8
Gambar 5.7	Hasil Jawaban Kuisisioner Masyarakat Aspek Yuridis (%).....	V-9
Gambar 5.8	Hasil Jawaban Kuisisioner Instansi Aspek Yuridis (%).....	V-9
Gambar 5.9	Hasil Jawaban Kuisisioner Masyarakat Aspek Ekonomi dan Sosial (%)	V-10
Gambar 5.10	Hasil Jawaban Kuisisioner Instansi Aspek Ekonomi dan Sosial (%)	V-11
Gambar 5.11	Kondisi Drainase.....	V-14
Gambar 5.12	Kondisi Bak Sampah.....	V-14
Gambar 5.13	Kondisi Halte.....	V-15
Gambar 5.14	Kondisi Parkir Dan Areal Perdagangan.....	V-16
Gambar 5.15	Peta Rencana Pengembangan Kawasan Mifan, PDIKM dan <i>Rest Area</i>	V-20
Gambar 5.16	Peta Rencana Sirkulasi (<i>Circulation Plan</i>) Kawasan Mifan, PDIKM	

	dan <i>Rest Area</i>	V-21
Gambar 5.17	Peta Rencana Tata Letak toilet umum dan tempat pengumpul sampah.....	V-21
Gambar 5.18	Ilustrasi Fasilitas Utama Dan Pendukung Revitalisasi Area Hutan Kota P2KH	V-22
Gambar 5.19	Peta Rencana Pengembangan (<i>Site Development Plan</i>) Guna Revitalisasi Area Hutan Kota P2KH.....	V-23
Gambar 5.20	Ilustrasi Fasilitas Utama Dan Pendukung <i>Rest Area</i>	V-24
Gambar 5.21	Peta Rencana Pengembangan (<i>Site Development Plan</i>) <i>Rest Area</i>	V-25
Gambar 5.22	Ilustrasi Aktifitas dan Fasilitas Utama dan Pendukung Sub Kawasan Hutan dan Sungai di Sekitar Jembatan Gantung	V-26
Gambar 5.23	Peta Rencana Pengembangan (<i>Site Development Plan</i>) Sub Kawasan Hutan dan Sungai di Sekitar Jembatan Gantung	V-27
Gambar 5.24	Ilustrasi Fasilitas Taman Pengarah dan Istirahat.....	V-28
Gambar 5.25	Peta Rencana Pengembangan (<i>Site Development Plan</i>) Taman Pengarah dan Istirahat.....	V-29
Gambar 5.26	Ilustrasi Fasilitas Utama dan Pendukung sub kawasan PDIKM bagian depan museum	V-30
Gambar 5.27	Peta Rencana Pengembangan (<i>Site Development Plan</i>) sub kawasan PDIKM bagian depan museum.....	V-31
Gambar 5.28	Ilustrasi Fasilitas Utama dan Pendukung sub kawasan PDIKM bagian belakang museum dan sekitarnya	V-33
Gambar 5.29	Peta Rencana Pengembangan (<i>Site Development Plan</i>) sub kawasan PDIKM bagian belakang museum dan sekitarnya	V-34
Gambar 5.30	Ilustrasi Fasilitas Utama dan Pendukung Sub Kawasan Parkir	V-36
Gambar 5.31	Peta Rencana Pengembangan (<i>Site Development Plan</i>) Sub Kawasan Parkir	V-37
Gambar 5.32	Ilustrasi bentuk pemanfaatan yang diijinkan bagi pengunjung pada Sub Kawasan <i>Greenbelt</i>	V-38
Gambar 5.33	Peta Rencana Pengembangan (<i>Site Development Plan</i>) Sub Kawasan <i>Greenbelt</i>	V-39
Gambar 5.34	Persentase Kelerengan Kawasan Perencanaan	V-41
Gambar 5.35	Peta Pola Ruang Kawasan Perencanaan Rest Area Silaing Bawah	V-42
Gambar 5.36	Peta jaringan sirkulasi kawasan (Google Earth Map)	V-45
Gambar 5.37	Data Standarisasi Fasilitas <i>Rest Area</i>	V-97
Gambar 5.38	Diagram Kartesius SWOT Kawasan <i>Rest Area</i>	V-105
Gambar 6.1	Segmentasi dan Target Pasar.....	VI-5
Gambar 6.2	Peran Setiap Fungsi-Fungsi Rest Area dalam Upaya Mencapai Keunggulan Bersaing.....	VI-9



BAB I PENDAHULUAN

Bab Pendahuluan merupakan landasan pemahaman terhadap substansi pekerjaan **Penelitian Pengkajian Ekonomi SDA dan Infrastruktur Rest Area Silaing Bawah Kota Padang Panjang**. Pembahasan pada bab ini meliputi uraian latar belakang, maksud dan tujuan, sasaran dan manfaat rencana, ruang lingkup wilayah dan materi kegiatan serta sistematika pembahasan. Bab ini bertujuan untuk menjelaskan urgensi, arah dan sistem dari kajian penyusunan Ekonomi SDA dan Infrastruktur.

1.1. LATAR BELAKANG

Secara geografis, Kota Padang Panjang terletak antara $0^{\circ} 27'$ - $0^{\circ} 30'$ Lintang Selatan dan $100^{\circ} 20'$ - $100^{\circ} 27'$ Bujur Timur (BPS), atau terletak pada $0^{\circ}26' 48,30''$ Lintang Selatan sampai dengan $0^{\circ}29' 31,94''$ Lintang Selatan dan $100^{\circ} 20'$ sampai dengan $100^{\circ} 20'$ Bujur Timur sampai dengan $100^{\circ} 27'$ Bujur Timur (data peta RTRW). Posisi Kota Padang Panjang sangat strategis karena terletak pada lintasan regional yang menghubungkan Kota Padang dengan Kota Bukittinggi, Kota Payakumbuh, Kota Solok dan Batusangkar. Disamping itu Kota Padang Panjang juga berada dijalur perlintasan yang menghubungkan Provinsi Sumatera Barat dengan Provinsi Sumatera Utara dan Provinsi Riau.

Mengingat belum disepakatinya batas wilayah administrasi Kota Padang Panjang dengan Kabupaten Tanah Datar, maka luas wilayah Kota Padang Panjang disajikan melalui perbandingan dua data. Kota Padang Panjang memiliki luas $\pm 23,00$ km² setara dengan ± 2.300 Ha (BPS) dan $\pm 2.973,54$ Ha (Peta wilayah perencanaan RTRW yang bersumber dari peta Rupa Bumi Indonesia ditambah sebagian daerah Kelurahan Sigando dan Kelurahan Ekor Lubuk), yang mencakup 2 kecamatan yaitu Kecamatan Padang Panjang Barat dan Kecamatan Padang Panjang Timur. Luas daerah yang relatif kecil ini merupakan potensi sekaligus tantangan bagi Pemerintah Kota Padang Panjang untuk dapat memanfaatkan ruang secara efektif dan efisien.

Kota Padang Panjang memiliki potensi dan kekhasan tersendiri dibandingkan dengan kota-kota lain di Sumatera Barat. Kota berpenduduk lebih kurang 52.000 jiwa ini berada pada ketinggian lebih kurang 600-800 mdpl memiliki iklim yang sejuk, dengan suhu 17,4 – 28,8 derajat celcius, pemandangan kota yang indah, dengan view

Gunung Merapi di Utara, Gunung Singgalang/Tandikek di Barat, Bukit Barisan di Selatan, dan Danau Singkarak di Timur.

Didukung dengan potensi alamnya yang indah, Kota Padang Panjang memiliki beberapa objek wisata dengan performa yang cukup baik antara lain Pusat Dokumentasi Informasi dan Kebudayaan Minangkabau (PDIKM), Kawasan Minang Fantasi (MIFAN). Pada tahun 2017 jumlah pengunjung wisata yang datang ke Kota Padang Panjang mencapai 576.000 orang yang (550.847 orang wisatawan domestik dan 25.153 orang wisatawan mancanegara). Objek dengan kunjungan tertinggi adalah MIFAN (326.614 orang dengan rincian 326.566 orang wisatawan domestik dan 48 orang wisatawan mancanegara) diikuti oleh PDIKM (156.233 orang yang terdiri dari 131.256 orang wisatawan domestik dan 24.977 orang wisatawan mancanegara).

Sejalan dengan potensi yang dimiliki Kota Padang Panjang, sasaran pembangunan jangka menengah Kota Padang Panjang tahun 2018-2023 di sektor ekonomi adalah “Meningkatnya daya saing ekonomi unggulan daerah yang tangguh berbasis ekonomi kerakyatan dan meningkatkan kualitas infrastruktur berkelanjutan” yang dilaksanakan melalui strategi peningkatan jumlah kunjungan wisata dan peningkatan kualitas infrastruktur dan lingkungan hidup. Dalam rangka mewujudkan hal tersebut diatas salah satu kegiatan prioritas yang direncanakan adalah pembangunan rest area (tempat Istirahat) Silaing Bawah yang sekaligus berfungsi sebagai taman kreatif area digital dan sentra Industri Kecil Menengah (IKM) yang akan terintegrasi dengan kawasan wisata disekitarnya (PDIKM, Minang Fantasi dan Rencana Pembangunan Museum Digital, *Learning Research Center dan Learning Knowledge Center* serta rencana pembangunan plaza) yang berlokasi di Kelurahan Silaing Bawah Kota Padang Panjang. Sebagaimana yang telah tertuang dalam Master Plan kawasan rest area Silaing Bawah yang dibuat oleh PUPR Kota Padang Panjang Tahun 2019.

Rest Area merupakan tempat istirahat pada jalan non tol (jalan umum) merupakan tempat yang diperuntukkan bagi pengguna jalan umum untuk beristirahat. Tujuan dari penyediaan tempat istirahat sebagaimana tertuang dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 34 Tahun 2006 (Indonesia 2006) yaitu untuk meningkatkan keselamatan pengguna jalan atau mengurangi jumlah kecelakaan yang disebabkan kelelahan. Berdasarkan data dari Komite Nasional Keselamatan Transportasi dalam Umyati et al. (2015), jumlah kecelakaan yang disebabkan kelelahan yaitu sekitar 25% dari total jumlah kecelakaan. Total jumlah kecelakaan di Indonesia pada tahun 2015, berdasarkan laporan *World Health Organization (WHO)* (2016), yaitu 38.279 jiwa atau rata-rata 5 jiwa per jam, dimana jumlah kecelakaan yang disebabkan oleh kelelahan

diperkirakan berkisar 1-2 jiwa per jam. Kecelakaan lalu lintas telah mengakibatkan kerugian baik materil ataupun immateril. Berdasarkan data dari Rencana Umum Nasional Keselamatan (RUNK) Jalan 2011-2035 (Indonesia 2010b), pada tahun 2010 kerugian akibat kecelakaan mencapai 2,9-3,1 % dari total Pendapatan Domestik Bruto (PDB) Indonesia. Persentase ini, pada tahun 2015 setara dengan 337-360 triliun rupiah dari total PDB Indonesia (11,6 ribu triliun rupiah).

Tempat istirahat, berdasarkan Pasal 22 dan 23 PP No. 34 Tahun 2006 (Indonesia 2006) adalah bagian dari perlengkapan jalan yang tidak berkaitan langsung dengan pengguna yang penyediaannya dilaksanakan oleh penyelenggara jalan. Penyelenggaraan tempat istirahat sebagaimana dijelaskan dalam PP tersebut, meliputi pengadaan, pembangunan, pemeliharaan, dan peningkatan. Upaya mendorong penyediaan tempat istirahat yang dikelola langsung oleh pemerintah merupakan bagian dari arah kebijakan RUNK Jalan untuk mengurangi jumlah kecelakaan melalui peningkatan peran pemerintah dengan menyediakan sarana dan prasarana lalu lintas yang memenuhi standar kelaikan keselamatan jalan. Penyediaan prasarana lalu lintas, salah satunya adalah tempat istirahat, merupakan strategi yang bersifat kuratif dan preventif dalam rangka penanganan korban, pencegahan luka, dan pencegahan kecelakaan. Konsep tempat istirahat pada jalan non tol yang dikembangkan oleh Pusat Litbang Jalan dan Jembatan adalah tempat istirahat yang menerapkan konsep Anjungan Pelayanan Jalan (APJ) (Nugroho, Hendrawan dan Pangihutan 2016). Konsep APJ adalah konsep yang memberikan keleluasaan penyelenggara jalan untuk menyediakan fungsi tambahan lainnya selain fungsi utamanya untuk beristirahat dan pengelolaan jalan (Pangihutan et al. 2016a). Fungsi tambahan yang dapat dikembangkan pada tempat istirahat diantaranya: Pos tanggap darurat, pusat informasi, fasilitas umum, dan inkubator ekonomi lokal. Penambahan fungsi tersebut perlu disesuaikan dengan kebutuhan, sumber daya, dan rencana pengembangan induk sektoral daerah setempat. Dengan adanya fungsi tambahan tersebut diharapkan penyediaan tempat istirahat dapat berkelanjutan melalui peningkatan peran pemangku kepentingan diantaranya pemerintah daerah, swasta, dan masyarakat.

Penyediaan tempat istirahat memerlukan biaya investasi yang tidak sedikit (*State of California Department of Transportation* 2009). Investasi tersebut diperlukan untuk pengadaan prasarana dasar yang diperlukan agar tempat istirahat dapat terwujud dan beroperasi. Prasarana dasar yang diperlukan meliputi lahan, jalan akses, sirkulasi, fasilitas, dan utilitas. Selain investasi untuk pengadaan prasarana dasar, diperlukan pula biaya operasional yang meliputi biaya untuk belanja umum, belanja

pegawai, dan belanja pemeliharaan. Agar penyediaan dan pengelolaan tempat istirahat dapat berkelanjutan, maka perencanaan dan pengelolaan tempat istirahat harus direncanakan seefisien dan seefektif mungkin. Efisiensi dan efektifitas dari penyediaan infrastruktur, salah satunya dipengaruhi oleh model kelembagaan, pembiayaan, dan standar pelayanan.

Pemerintah dalam hal ini pemerintah Kota Padang Panjang belum mampu mewujudkannya secara mandiri suatu pengembangan kawasan rest area dikarenakan keterbatasan anggaran yang dimiliki, sehingga pemerintah Kota Padang Panjang dirasa perlu penaganan dan kajian ekonomi kawasan dalam mendatangkan investasi dari pihak luar (PMA ataupun PMDN) dalam pembangunan infrastruktur di wilayah pusat pertumbuhan tersebut.

Oleh karena itu perlu dibuat suatu kajian berupa Pengkajian Ekonomi SDA dan Infrastruktur Rest Area Silaing Bawah yang memuat detail bisnis plan rencana pengelolaan kawasan.

1.2 MAKSUD, TUJUAN DAN SASARAN

1.2.1 Maksud

Pelaksanaan kegiatan Penelitian Pengkajian Ekonomi SDA dan Infrastruktur di Kota Padang Panjang ini dimaksudkan untuk menghasilkan rumusan ekonomi dan kelembagaan (*detail bisnis plan*) dari kawasan rest area berupa bisnis plan dari kawasan Rest Area Silaing Bawah yang akan terintegrasi dengan kawasan wisata disekitarnya.

1.2.2 Tujuan

Tujuan penelitian ini adalah untuk melakukan inventarisasi, analisa dan memberikan rekomendasi terhadap Potensi Pengembangan Rest Area Silaing Bawah sebagai kawasan yang terintegrasi dengan kawasan wisata disekitarnya dari aspek keruangan, ekonomi, sosial budaya dan kelembagaan yang meliputi :

- a. Melakukan inventarisasi dan identifikasi aspek keruangan, aspek ekonomi dan sosial budaya/kelembagaan eksisting kawasan.
- b. Melakukan analisis terhadap aspek keruangan, aspek ekonomi dan sosial budaya/kelembagaan eksisting kawasan.
- c. Merumuskan konsep keruangan (umum), aspek ekonomi dan sosial budaya/kelembagaan kawasan rest area Silaing Bawah sebagai bagian kawasan wisata terintegrasi yang bermuara pada detail bisnis plan.

1.2.3 Sasaran

Sasaran dari penelitian ini adalah tersedianya dokumen Hasil Penelitian Pengkajian Ekonomi dan Infrastruktur dengan fokus pada bisnis plan Kawasan Rest Area Silaing Bawah“ sebagai bahan rujukan rencana pembangunan/pengelolaan Rest Area Silaing Bawah kedepan.

1.3 PEMBERI TUGAS

Pemberi tugas dalam kegiatan Penelitian Pengkajian Ekonomi SDA dan Infrastruktur adalah Badan Perencanaan Penelitian dan Pengembangan Daerah Kota Padang Panjang. Sedangkan pelaksana kegiatan ini adalah Konsultan PT. Arenco Binatama beserta tenaga penyusunnya yaitu Team Leader Ekonomi, Tenaga Ahli Perencanaan Wilayah dan Kota, Tenaga Ahli Sosiologi dan tenaga pendukung.

1.4 RUANG LINGKUP

Ruang lingkup pekerjaan ini meliputi ruang lingkup lokasi dan ruang lingkup substansi.

1. Ruang Lingkup Lokasi

Rencana Pembangunan Rest Area Silaing Bawah sebagai bagian dari Kawasan Wisata Terintegrasi seperti MIFAN dan PDIKM yang berlokasi di Kelurahan Silaing Bawah.

2. Lingkup Subtansi

- a. Deskripsi umum wilayah perencanaan meliputi kondisi ekisting aspek keruangan, ekonomi, sosial budaya dan kelembagaan, analisis/sintesis potensi dan kendala serta skenario rekomendasi pemanfaatan potensi dan penyelesaian masalah.
- b. Metode pendekatan yang dipergunakan dalam pelaksanaan dan penyelesaian kegiatan dilakukan berdasarkan metode penelitian ilmiah yang optimal.
- c. Rencana kerja, program dan organisasi kegiatan yang berisikan kebutuhan tenaga ahli, fungsi, tugas dan tanggung jawab, penugasan personil, peralatan penunjang serta laporan hasil pekerjaan.
- d. Melakukan inventarisasi, analisis dan sintesis terhadap aspek keruangan yang terdiri dari kesesuaian tata ruang dan fisik lahan.

- e. Melakukan inventarisasi, analisis/sintesis dan terhadap analisis kelayakan ekonomi antara lain berupa:
 - i. *Net Present value (NPV)*
 - ii. *Internal Rate of Return (IRR)*
 - iii. *Profitability Index (PI)*
 - iv. *Payback Period (PP)*
 - v. *Sensitivity Analysis BCR*
- f. Melakukan inventarisasi, analisis/sintesis terhadap kebijakan publik antara lain meliputi skema pembiayaan pengelolaan Rest Area Silaing Bawah (Pemerintah, investor, kelompok masyarakat).
- g. Melakukan inventarisasi, analisis/sintesis kondisi sosial masyarakat serta kelembagaan pengelolaan Rest Area Silaing Bawah (Pemerintah, swasta, atau kelompok masyarakat), struktur kelembagaan, kualifikasi dan kuantitas SDM yang perlu dipersiapkan termasuk analisis/sintesis kerangka pendanaan pengelolaan Rest Area Silaing Bawah.

3. Lingkup Waktu

Kegiatan Penelitian Pengkajian Ekonomi SDA dan Infrastruktur ini dilaksanakan selama 3 bulan, yang terbagi dalam 3 (tiga) tahap kegiatan yaitu 2 (dua) bulan tahap data dan analisis, 1 (satu) bulan kegiatan ROAD MAP Bisnis Plan.

1.5 DASAR HUKUM

1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1982 tentang ketentuan-ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1982 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3215);
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1982 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3215);
4. Undang-Undang No.32 tahun 2004 tentang Pariwisata Daerah;
5. Undang-Undang Republik Indonesia No.10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataaan;
6. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 50 Tahun 2011 tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisataaan Nasional Tahun 2010-2025;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintahan

Daerah Kota/Kabupaten;

8. Permendagri No.17 Tahun 2006 tentang Pedoman Penelitian dan Pengembangan
9. Peraturan Daerah Kota Padang Panjang No.2 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Padang Panjang Tahun 2012-2032 (Lembar Daerah Kota Padang Panjang Tahun 2013 Nomor 2 Seri E.1).
10. Peraturan Daerah Kota Padang Panjang No. 2 Tahun 2019 tentang RPJMD Kota Padang Panjang Tahun 2018-2023.
11. DPA OPD Nomor : 3.01.01.3.01.01.01.20.02.5.2 tanggal 3 Januari 2019:

1.6 KELUARAN

Hasil akhir dari pekerjaan /keluaran dari kegiatan ini adalah :

1. Laporan Pendahuluan

Laporan pendahuluan berisi tanggapan dan penjabaran terhadap Kerangka Acuan Kerja, yang menjelaskan bagaimana pekerjaan akan dilaksanakan, termasuk pendekatan perencanaan, metodologi atau kerangka umum pelaksanaan pekerjaan. Pelaporan pertama ini diselesaikan dalam jangka waktu 1 (satu) bulan.

2. Laporan Antara

Laporan antara diharapkan setidaknya sudah memuat analisis tentang potensi dan permasalahan pembangunan dan pengelolaan Rest Area Silaing Bawah, dan memunculkan proyeksi/skenario awal konsep pengembangan/pengelolaan dimaksud. Pelaporan kedua ini diselesaikan dalam jangka waktu 2 (dua) bulan sejak surat perjanjian kerja sama ditandatangani.

3. Laporan Akhir

Berisikan rumusan konsep komprehensif terkait pembangunan dan pengelolaan Rest Area Silaing Bawah. Laporan akhir diselesaikan dalam jangka waktu sedikitnya 3 (tiga) bulan sejak surat perjanjian kerja sama ditandatangani, dengan sistematika sebagai berikut:

- I. Halaman Judul (Cover)
- II. Halaman Persetujuan
- III. Abstrak
- IV. Ringkasan (*Summary*)
- V. Daftar Isi
- VI. Daftar Tabel, Daftar Gambar, Daftar Singkatan dan Daftar Lampiran

VII. Tubuh Laporan

1.7 SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Sistematika pembahasan pada laporan Kajian Ekonomi dan Infrastruktur Rest Area Silaing Bawah Kota Padang Panjang Tahun 2019 disajikan berdasarkan tahapan-tahapan pembahasan sebagai berikut:

BAB 1 PENDAHULUAN

Bab pendahuluan membahas tentang latar belakang, maksud dan tujuan, ruang lingkup wilayah dan materi kegiatan, dasar hukum serta sistematika pembahasan. Bab ini bertujuan untuk menjelaskan sekitar urgensi, arah dan sistem dari penyusunan kegiatan ini.

BAB 2 KAJIAN TEORI

Bab II berisi penjelasan mengenai kajian terkait perekonomian yang telah ditetapkan dan dilaksanakan oleh pemerintah daerah dalam dokumen-dokumen perencanaan pembangunan, yang menjadi payung dalam penyusunan kebijakan dan program Road Map kajian ekonomi kawasan penelitian.

BAB 3 GAMBARAN UMUM WILAYAH

Bab ini akan menjelaskan gambaran umum wilayah studi Kecamatan Padang Panjang Barat selaku kawasan penelitian tepatnya Rest Area Silaing Bawah yang merupakan lokasi Penelitian Pengkajian Ekonomi SDA dan Infrastruktur ini baik dari aspek fisik, sosial, ekonomi maupun penyediaan sarana dan prasarananya.

BAB 4 PENDEKATAN DAN METODOLOGI

Bab pendekatan dan metodologi merupakan metode terhadap Penelitian Pengkajian Ekonomi SDA dan Infrastruktur. yang meliputi metode pendekatan studi serta, tahapan dan urutan kerja pelaksanaan studi (meliputi rencana dan prosedur pengumpulan data/informasi, tahap analisis/pengolahan data, serta tahap penarikan kesimpulan).

BAB 5 PROGRES HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan hasil dan pembahasan yang dilaksanakan dalam Penyusunan Penelitian Pengkajian Ekonomi SDA dan Infrastruktur. meliputi: Masterplan Kawasan MIFAN, PDIKM dan Rest Area, Rencana Pengembangan Kawasan, Rencana Tata Letak, Rencana Pengembangan Area Hutan, Rencana Pengembangan Rest Area dan Rancangan Bisnis Plan.

BAB 6 RENCANA BISNIS

Bab ini menguraikan rencana bisnis yang dilaksanakan dalam Penyusunan Penelitian Pengkajian Ekonomi SDA dan Infrastruktur. meliputi: rencana pasar dan pemasaran, Rencana Keuangan dan Rencana Kelembagaan

BAB 7 SIMPULAN DAN REKOMENDASI

Bab ini menguraikan simpulan dan rekomendasi yang dilaksanakan dalam Penyusunan Penelitian Pengkajian Ekonomi SDA dan Infrastruktur Rest Area Silaing Bawah Kota Padang Panjang Tahun 2019

Daftar Pustaka



BAB II KAJIAN TEORITIS

Bab II berisi penjelasan mengenai kajian terkait tentang perekonomian, SDA dan Infrastruktur yang telah ditetapkan dan dilaksanakan oleh pemerintah daerah dalam dokumen-dokumen perencanaan pembangunan, yang menjadi payung dalam penyusunan kebijakan dan program pengembangan ekonomi wilayah kajian.

2.1 BISNIS PLAN

Business plan adalah sebuah dokumen hasil dari perencanaan manajemen dan melibatkan seluruh organisasi (Querton, 2002). Struktur business plan yang baik akan mengarahkan kepada tindakan dan program yang spesifik untuk mencapai tujuan dan sasaran dari sebuah perusahaan. Sedangkan menurut Megginson (2003), business plan adalah sebuah rencana tertulis yang dipersiapkan untuk menjadi alat dalam setiap komponen bisnis dimana manusia dan uang termasuk di dalamnya. Selanjutnya *Business Plan* menurut Hisrich and Peters (1995) adalah dokumen tertulis yang disiapkan oleh wirausaha yang menggambarkan semua unsur-unsur yang relevan baik internal maupun eksternal mengenai perusahaan untuk memulai suatu usaha. Isinya sering merupakan perencanaan terpadu menyangkut pemasaran, permodalan, manufaktur dan sumber daya manusia,. Sedangkan menurut Richard L. Daft (2007) menyebutkan bahwa business plan adalah dokumen yang merincikan detail-detail bisnis yang disiapkan oleh seorang wirausahawan sebelum membuka sebuah bisnis baru. Berdasarkan pengertian diatas, perencanaan bisnis atau yang lebih dikenal dengan sebutan business plan menyangkut semua aspek produksi mulai dari permodalan sampai pemasaran sehingga usaha yang dijalankan sudah jelas arahnya.

Para perencana tidak akan dapat mengendalikan waktu yang akan datang, tetapi mereka seharusnya berusaha untuk mengidentifikasi dan menghindari kegiatan-kegiatan sekarang dan hasilnya yang dapat diperkirakan akan mempengaruhi waktu yang akan datang demi meningkatkan pengambilan keputusan yang lebih baik, Handoko (1984:80). Ada lima alasan mengapa business plan perlu dipersiapkan di dalam memulai bisnis baru yaitu:

- a. Menyediakan cetak biru (*blueprint*) yang dapat digunakan untuk mengembangkan dan mengoperasikan bisnis sehingga langkah yang diambil dapat sejalan dengan tujuan yang telah ditentukan.
- b. Sebagai alat untuk mendapatkan modal dari calon investor atau bank.
- c. Sebagai alat komunikasi yang efektif dalam mencapai kesepakatan dengan stakeholders yaitu pemasok, pelanggan, pemilik, karyawan dan pihak lainnya yang terkait.
- d. Sebagai alat untuk membantu pemilik bisnis mengenal kondisi persaingan, kesempatan promosi dan situasi-situasi lainnya yang dapat menguntungkan atau merugikan bagi bisnisnya.
- e. Sebagai acuan dalam kegiatan operasional.

Menyusun perencanaan bisnis bersifat aktif, dinamis, berkesinambungan dan kreatif, agar manajemen tidak hanya akan bereaksi terhadap lingkungannya, tetapi lebih menjadi peserta aktif dalam dunia usaha. Ada dua alasan dasar perlunya perencanaan. Perencanaan dilakukan untuk mencapai :

- 1) *Protective Benefit* yang dihasilkan dari pengurangan kemungkinan terjadinya kesalahan dalam pembuatan keputusan.
- 2) *Positive Benefit* dalam bentuk meningkatnya sukses pencapaian tujuan suatu usaha.

Perencanaan yang baik adalah sebuah proses, bukan hanya sekedar perencanaan. Perencanaan yang baik mempunyai indikator antara lain:

- a. Sederhana, perencanaan yang baik adalah yang mudah dimengerti dan mudah dilaksanakan (mengandung kemudahan dan kepastian).
- b. Spesifik, perencanaan yang baik adalah yang konkret, terukur, spesifik dalam waktu, personalianya dan anggarannya.
- c. Realistik, perencanaan yang baik adalah perencanaan yang realistik dalam tujuan, anggaran maupun target pencapaian waktunya.
- d. Komplit atau lengkap, perencanaan yang baik adalah perencanaan yang lengkap semua elemennya.

Perencanaan dalam suatu bisnis merupakan sebuah pedoman untuk mencapai sasaran agar bisnis berjalan dengan baik dan mampu bertahan dalam persaingannya. Ada beberapa manfaat yang baik dapat diambil dari menyusun perencanaan bisnis, yaitu :

- a) Membantu dalam mencari modal dan pinjaman kepada lembaga keuangan pemberi kredit. Perencanaan bisnis bisa menggambarkan kesiapan calon *Entrepreneur* dari perencanaan bisnis yang mereka susun. Perencanaan bisnis akan memperlihatkan

apakah bisnis yang sedang direncanakan tersebut realistis untuk dijalankan. Seberapa cepat investasi yang ditanam akan mencapai *break event point* dan berapa lama *pay backperiod* dari bisnis yang direncanakan. Pada perencanaan bisnis, juga akan diketahui siapa saja yang terlibat langsung dari berjalannya sebuah bisnis. Siapa saja yang bermain dari segmen bisnis yang sama. Hal ini akan mengukur seberapa besar resiko dari bisnis yang diusulkan. Seberapa panjang rantai pasok dari bisnis. Hal ini juga mempengaruhi tingkat resiko bisnis.

- b) Membantu dalam memutuskan apakah akan melanjutkan usaha atau berhenti. Layaknya rambu-rambu lalu lintas, perencanaan bisnis juga bisa digunakan untuk memutuskan apakah bisnis yang sedang dijalani *on the rack* atau sesuai dengan yang direncanakan. Misalnya, apakah parameter-parameter keuangan yang ada telah tercapai. Bila belum tercapai, mengapa hal itu bisa terjadi. Bagian proses bisnis mana yang salah dan perlu diperbaiki. Melalui perencanaan bisnis, akan diketahui proses pemasukan-pengeluaran bisnis yang sedang dijalani. Adakah dari pos-pos pemasukan dan pengeluaran yang bisa dikurangi atau bahkan dihilangkan, *Entrepreneur* akan dengan mudah melakukan penyesuaian.
- c) Membantu dalam mengembangkan ide bisnis. Perencanaan bisnis merupakan salah satu sarana sistematis dalam mempertajam ide bisnis. Dengan bantuan perencanaan bisnis, ide-ide bisnis akan lebih terencana dan sistematis. Melalui pendekatan-pendekatan standard perencanaan bisnis, akan diketahui siapa saja pasar atau konsumen potensial, bagaimana proses operasional dari bisnis yang sedang dijalankan.
- d) Membantu dalam mengidentifikasi faktor-faktor penghambat kesuksesan bisnis. Investasi pada sebuah bisnis seperti melakukan taruhan. Taruhan akan investasi yang ditanamkan. Apakah uang yang ditanam memberikan keuntungan yang maksimal atau menguap begitu saja. Melalui perencanaan bisnis, akan diketahui bagaimana sebuah bisnis berkembang dan sukses atau bagaimana sebuah bisnis menemui kegagalan dapat dilihat dari perencanaan bisnis yang disusun. Seberapa baik perencanaan bisnis tersebut akan memberikan gambaran factor-faktor penentu keberhasilan bisnis. Apakah faktor-faktor tersebut telah didefinisikan. Lalu bagaimana menghadapi faktor-faktor penghambat bisnis. Apakah sudah direncanakan, bagaimana proses penanggulangan faktor-faktor penghambat tersebut. Bila faktor penghambat muncul, bagaimana respon perusahaan terhadap penghambat tersebut.
- e) Menyediakan tujuan yang jelas untuk lingkungan internal perusahaan maupun eksternal perusahaan. Gerak langkah perusahaan harus didefinisikan dengan jelas. Apa saja

tujuan jangka pendek dan jangka panjang perusahaan. Bagaimana langkah-langkah yang digunakan untuk mencapai tujuan-tujuan tersebut.

- f) Menyediakan gambaran yang jelas tentang calon konsumen potensial, pemasok dan calon investor. Pada perencanaan pemasaran, dijelaskan bagaimana posisi produk atau jasa relatif terhadap pesaing. Segmen pasar mana yang akan dibidik oleh *Entrepreneur*. Hal ini sebenarnya berkaitan erat dengan pendefinisian calon konsumen potensial. Seberapa dekat dan seberapa kompleks konsumen yang hendak dituju. Bagaimana cara merayu mereka agar mau membeli produk dan jasa yang ditawarkan.

Menurut Bygrave (1994: 114) tujuan, manfaat dan langkah-langkah dari bisnisplan adalah :

2.1.1 Tujuan Bisnis Plan

Adapun tujuan dibuatnya rencana bisnis plan adalah :

- Untuk mempertajam rencana-rencana yang telah ditetapkan atau rencana yang diharapkan.
- Untuk mengetahui arah dan tujuan perusahaan.
- Sebagai cara untuk mencapai sasaran yang ingin dicapai.
- Sebagai alat untuk mencari laba dari pihak ketiga seperti investor, bank atau lainnya.
- Mengatur dan membentuk kerjasama dengan perusahaan lain yang sudah ada dan saling menguntungkan.

2.1.2 Manfaat Bisnis Plan

Terdapat beberapa manfaat atau fungsi bisnis plan, berikut ini adalah manfaat bisnis plan yang perlu diketahui pentingnya bisnis plan bagi pengembangan suatu kegiatan yang saling terintegrasi.

Manfaat umum :

1. Untuk mengawali sebuah bisnis atau usaha

Bisnis plan berfungsi untuk merancang strategi dan rencana awal bisnis sebuah bisnis akan sulit berkembang apabila dijalankan tanpa rencana ataupun rancangan bisnis untuk itu sangatlah penting bagi seorang wira usaha untuk menyusun sebuah rencana bisnis agar bisnis yang ditekuni lebih terarah dan terorientasi dengan benar dan dapat mencapai kesuksesan.

2. Untuk Mencari Sumber Dana

Rencana bisnis yang telah disusun bermanfaat untuk mendatangkan pihak ketika seperti investor, bank atau yang lainnya yang akan membantu bisnis yang

dijalankan. Artinya, rencana bisnis yang sudah dibuat dapat menjadi semacam proposal atau pelengkap proposal yang akan membantu mendapat modal usaha.

3. Membuat Bisnis Lebih Fokus dan Terarah

Seorang pebisnis perlu menyusun sebuah business plan atau rencana dan rancangan bisnis agar nantinya bisnis yang akan dijalankan akan lebih fokus dan terarah dalam menentukan jenis bisnis, modal, strategi bisnis serta jenis pemasaran yang akan digunakan.

4. Memprediksi masa depan

Business plan juga dapat digunakan untuk memprediksi masa depan bisnis yang akan dijalankan. Sebab, saat menyusun rencana bisnis, maka akan terlihat gambaran jangka pendek, menengah dan panjang bagi bisnis yang akan dijalankan.

5. Untuk Menaikan Level Bisnis

Business plan juga dapat menaikan level bisnis yang sedang dijalankan. Rencana dan rancangan bisnis yang disusun dengan baik akan membuat gairah tersendiri bagi pebisnis untuk menjalankan usaha mereka.

Manfaat khusus :

1. Pegawai

Untuk mengetahui perkembangan perusahaan tempat mereka bekerja

2. Investor

Untuk mengetahui apakah dana yang diberikan menghasilkan manfaat dan resiko yang akan dihadapi

3. Banker/kreditor

Untuk melihat kelayakan pinjaman dalam menentukan jml pinjaman, jangka waktu, agunan, dan tingkat pengembalian yang sesuai

4. Supplier

Untuk mengetahui kegiatan operational usaha berdasarkan jumlah dan jenis produksi, kuantitas dan kualitas bahan baku yang diperlukan sehingga supplier dpt memenuhi kebutuhan tsb

5. Konsumen

Untuk mengetahui apakah ada perubahan kuantitas dan kualitas produk yang akan mempengaruhi konsumsi mereka akan produk tsb dan utk melihat seberapa besar manfaat yang diterima jika menggunakan produk tsb

6. Advisor dan Konsultan

Untuk melihat apakah diperlukan perbaikan-perbaikan dalam semua faktor, seperti pemasaran, SDM, keuangan, dll agar business plan dapat dijalankan tanpa ada hambatan

2.1.3 Langkah-Langkah Membuat Bisnis Plan

Adapun langkah-langkah yang harus dilakukan untuk membuat sebuah *business plan*

1. Mengenal bisnis yang Akan dijalankan

Langkah pertama perlu dilakukan untuk membuat rencana bisnis yaitu harus mengetahui luar dalam-dalam dari industri yang akan dimasuki. Artinya harus banyak-banyak melakukan penelitian. Ada dua bentuk penelitian yang dapat dilakukan yaitu membaca segala sesuatu tentang industri tersebut dan berbicara dengan orang yang telah lebih dulu terjun ke industri tersebut.

2. Menentukan Visi

Langkah selanjutnya yaitu menentukan visi. Sebuah rencana bisnis berfungsi untuk mengkrystal Visi bisnis dan membimbing untuk memenuhi visi tersebut. Jika pembiayaan bisnis berasal dari investor, maka visi dirancang sebaik mungkin untuk menarik investor. Namun saat pembiayaan berasal dari sendiri, visi yang dimaksudkan bebas memasukkan sesuai idealisme.

3. Menentukan audiens

Jika audiens dari business plan merupakan investor, atau berencana merekrut investor bermodalkan business plan, maka perlu membuat business plan Yang sesuai dengan mereka. Bahasa yang digunakan dalam rencana bisnis harus sesuai dengan: investor yang kurang modern mungkin akan terpengaruh oleh jargon-jargon industri, sedangkan profesional justru akan mengharapkan tersebut.

4. Membuat Rencana Bisnis

Langkah selanjutnya adalah membuat kerangka rencana bisnis. Selanjutnya kerangka rencana bisnis tersebut dikembangkan. Susun kerangka bisnis sesuai dengan urutan.

- Pernyataan misi, deskripsi 1-3 paragraf singkat berisi tujuan bisnis atau prinsip-prinsip yang dianut bisnis yang akan dijalankan. Bagian ini harus menyatakan *unique selling point* (USP) bisnis yang membedakan antara perusahaan yang dimiliki dengan perusahaan lain dalam industri yang sama.

- Ringkasan Eksekutif, ringkasan 1-2 halaman bisnis yang akan dijalankan. Para investor akan membaca halaman ini untuk memutuskan apakah mereka ingin melihat sisa dari paket rencana bisnis.
- Penawaran produk atau jasa, Bagian ini menjelaskan produk atau jasa yang ditawarkan secara detail, serta harga yang akan diterapkan.
- Target Pasar. Bagian ini berisi siapa target pasar primer dan sekunder perusahaan, bersama dengan penelitian yang menunjukkan bagaimana target pasar akan membeli apa yang ditawarkan.
- Marketing plan. Bagian ini mempresentasikan rencana pemasaran secara rinci bagaimana perusahaan akan mencapai target pasar, meliputi iklan dan strategi promosi lainnya.
- Analisis industri dan kompetisi. Bagaimana ini berisi analisis yang lengkap dan menyeluruh terhadap industri dan kompetisi yang mencakup semua stakeholder dalam bisnis yang dijalankan.
- Laporan Keuangan. Laporan keuangan dibuat menggunakan proyeksi yang realistis yaitu didasarkan pada penelitian industri secara menyeluruh yang dikombinasikan dengan strategi bagaimana perusahaan akan bersaing. Setiap angka pada spreadsheet harus berarti sesuatu. Laporan laba rugi harus seimbang dengan laporan arus kas perusahaan yang seimbang dengan neraca dengan perusahaan. Neraca perusahaan harus seimbang pada akhir setiap periode. Cantumkan seberapa cepat perusahaan akan mencapai arus kas positif.
- *Resume of Compay Principal*. Pada bagian ini sertakan biografi dan latar belakang profesional dari semua karyawan yang signifikan di dalam bisnis yang dijalankan. Pada bagian ini harus ditekankan bagaimana karyawan siap untuk mengambil tantangan menjalankan startup perusahaan
- Penawaran. Bagian ini berisi paket-paket investasi yang sedang ditawarkan, dan tujuan apa menggunakan dana tersebut.

5. Membuat *Business Plan* Secara Profesional

Setelah mengumpulkan semua informasi penting, pastikan presentasikan rencana secara profesional. Business plan harus diketik, margin selaras dan rapi. Gunakan gambar grafis dan warna yang menarik. Menulis tangan semua koreksi. Kualitas makalah rencana bisnis yang dibuat harus mendekati buku atau majalah.

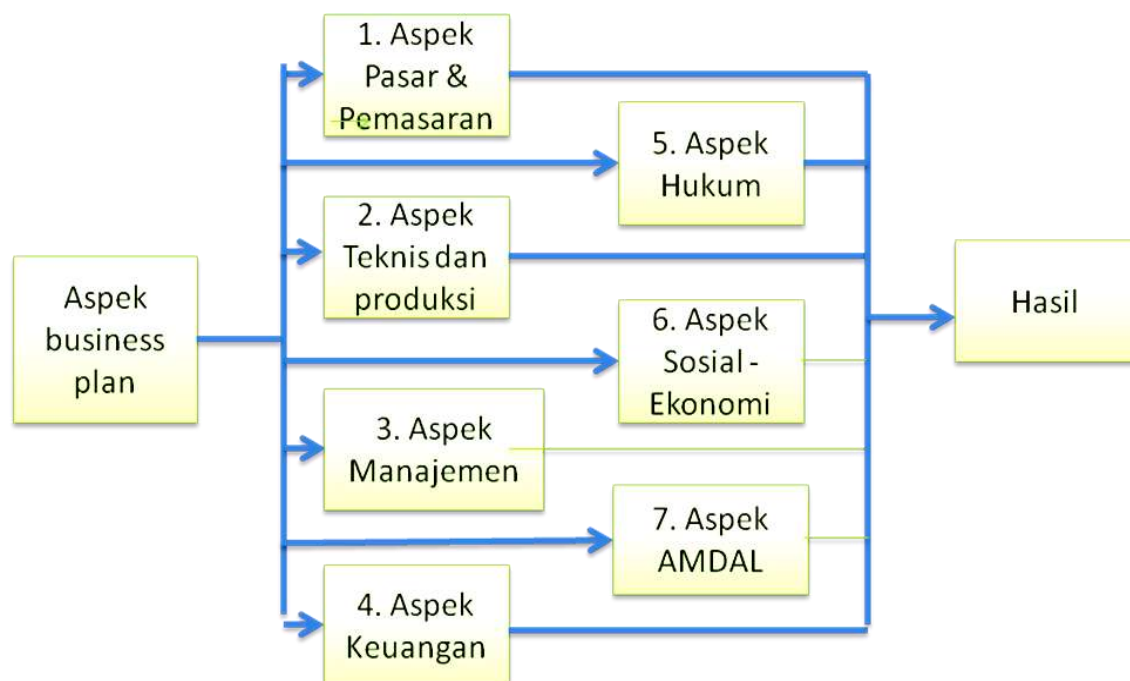
2.1 .4 Elemen Bisnis Plan

- Karena setiap bisnis sifatnya berbeda-beda, maka tidak semua business plan bersifat serupa.
- Suatu *business plan* bagi perusahaan perorangan akan berbeda dengan perusahaan besar yang telah go public dan memiliki kantor cabang di banyak kota. Tetapi semua *business plan* akan memiliki maksud yang sama, mereka memiliki elemen dasar yang sama.

A. Elemen Dasar dari sebuah Bisnis Plan

1. Latar belakang dari gagasan Anda
2. Tujuan dan sasaran-sasaran (visi misi) perusahaan Anda
3. Produk atau jasa yang ingin Anda tawarkan
4. Bentuk kepemilikan usaha Anda
5. Manajemen dan staffing
6. Pemasaran
7. Laporan Keuangan saat ini dan yang diproyeksikan.

2.1 .5 Aspek-Aspek Bisnis Plan



Gambar 2.1 Aspek Bisnis Plan

2.1.5.1 Aspek Pasar dan Pemasaran

- Diperlukan untuk menilai apakah dari segi pasar atau pemasaran memiliki peluang pasar yang diinginkan atau tidak.
- Untuk mengetahui seberapa besar potensi pasar yang ada bagi produk yang ditawarkan.
- Untuk mengetahui bagaimana market share produk tersebut yang dikuasai pesaing di pasar pada saat ini.
- Mencari strategi pemasaran yang akan dijalankan
- Segmenting, Targeting, Positioning
- Sikap, perilaku, dan kepuasan konsumen
- Strategi, kebijakan, dan program pemasaran
- Bauran Pemasaran (4 P : *Product, Price, Place, Promotion*)
- Loyalitas Pelanggan
- Analisis Persaingan
 - Identifikasi Pesaing
 - Sasaran Pesaing
 - Strategi Pesaing
 - Kekuatan dan Kelemahan Pesaing
 - SWOT Analysis

2.1.5.2 Aspek Teknis/operasional/produksi

- Pemilihan Strategi Produksi
- Pemilihan dan Perencanaan Produk yang akan diproduksi
- Rencana Kualitas
- Pemilihan Teknologi
- Rencana Kapasitas produksi
- Manajemen persediaan
- Jenis teknologi
- Pengawasan kualitas produk
- Peralatan dan mesin
- Lokasi pabrik
- Layout pabrik
- Perkembangan teknologi

2.1.5.3 Aspek Manajemen/organisasi

- Semakin profesional pengelolanya, maka kemungkinan berhasil akan semakin besar.
- Struktur organisasi disusun harus sesuai dengan bentuk dan tujuan usaha.

- Perencanaan SDM
- Analisis Pekerjaan
- Rekrutmen, Seleksi, dan Orientasi
- Produktivitas
- Pelatihan dan Pengembangan
- Prestasi kerja
- Keahlian yang disyaratkan
- Pola gaji/ upah (kompensasi)
- Perencanaan karier
- Keselamatan dan Kesehatan kerja
- Pemberhentian

2.1.5.4 Aspek Keuangan

- Jumlah dana yang dibutuhkan
- Struktur pembiayaan (sumber)
- Pemilihan investasi
 - Beli
 - Sewa
 - Kerjasama
- Meneliti seberapa besar pendapatan yang akan diterima jika usaha tersebut dijalankan.
- Memperhitungkan berapa lama investasi atau modal yang ditanamkan akan kembali.
- Diperlukan beberapa metode penilaian, seperti:
 - *Payback period*
 - *Break event point*
 - DII

2.1.5.5 Aspek Hukum

- Sebagai dasar hukum yang dipegang untuk mencegah masalah dan sebagai pedoman apabila dikemudian hari terjadi masalah
- Berkaitan dengan masalah kelengkapan dan keabsahan dokumen yang diperlukan dalam sebuah usaha:
 - Ijin perusahaan
 - Ijin kesehatan
 - Bentuk badan usaha

- Dll
- Keabsahan dan kesempurnaan dokumen dapat diperoleh dari pihak-pihak yang menerbitkan atau mengeluarkan dokumen.

2.1.5.6 Aspek Ekonomi/sosial

- Untuk melihat seberapa besar pengaruh yang ditimbulkan jika bisnis tersebut dijalankan
- Meliputi pengaruh ekonomi dan sosial.
 - Pengaruh ekonomi: misalnya pendapatan (pemilik usaha, pengelola, masyarakat sekitar, buruh dll)
 - Pengaruh sosial: misalnya adanya pusat keramaian baru, dampak penerangan dll

2.1.5.7 Aspek Analisis dampak lingkungan

- Merupakan analisis yang dibutuhkan pada saat ini, misalnya terhadap air, udara, tanaman, dll

2.1 .6 Alasan Diperlukannya *Bisnis Plan*

1. Sebagai Awal Bisnis

Saat membuat bisnis *plan*, ketika itulah sudah mengambil langkah pertama dalam memulai usaha.

2. Mencari Sumber Pendanaan

Bisnis *plan* juga dapat berguna sebagai proposal pengajuan dana pada investor. Rencana bisnis yang baik dan prospektif akan mendatangkan modal, sehingga tak perlu pusing memikirkan sumber dananya.

3. Menjadi Panduan Bisnis

Dalam perencanaan bisnis, ada penetapan target serta langkah-langkah yang akan dilakukan untuk mencapainya. Kedua hal utama inilah yang akan membuat usaha akan *stay on track* atau tetap pada jalurnya.

Dengan kata lain, *business plan* memandu perkembangan usaha agar tetap terarah sesuai dengan ekspektasi awal.

4. Sebagai Prediksi Masa Depan

Dengan menuliskan estimasi pendapatan dan pengembangan usaha dalam *business plan*, secara tidak langsung bisa memprediksi masa depan usaha ini.

Apa yang mungkin akan diperoleh dalam kurun waktu tertentu dapat dibayangkan dengan rencana bisnis ini.

5. Menaikkan Level Usaha

Rapinya penyusunan *business plan* akan berpengaruh pada naiknya level usaha di masa yang akan datang.

2.2 REST AREA

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (Tim Penyusun, 1987), tempat istirahat merupakan ruang yang tersedia untuk berhenti sejenak dari kegiatan. Rest Area berfungsi sebagai ruang untuk melepas lelah atau mencari kekuatan baru. Sesuai pengertian tersebut, penulis memiliki pemahaman bahwa rest area berfungsi sebagai penyediaan tempat yang digunakan pengguna jalan untuk berhenti sejenak untuk beristirahat. Adapun aktivitas yang dilakukan yaitu kegiatan metabolisme, beristirahat, beribadah, dan berbelanja kebutuhan selama perjalanan. Berdasarkan aktivitas, dapat disimpulkan bahwa rest area memiliki tiga persyaratan (Purnamasari, 2012: 3) sebagai berikut.

1. *Safety* (keamanan)

Fungsi keamanan berpengaruh ketika pengguna berada pada posisi atau kondisi yang tidak membahayakan dalam memanfaatkan fasilitas peristirahatan. Dalam fungsi keamanan tersebut, pengguna tidak merasa gusar sehingga pengguna dapat mengembalikan kondisi fisik maupun psikis dengan optimal.

2. *Comforting* (kenyamanan)

Fungsi kenyamanan pada rest area diperoleh pengguna ketika fungsi keamanan sudah tercapai. Hal ini terjadi karena ketika pengguna merasa aman maka pengguna akan merasakan kenyamanan yang akan menunjang kegiatan beristirahat. Fungsi kenyamanan dapat diwujudkan melalui penyediaan fasilitas dalam rest area.

3. *Informing* (sumber informasi)

Sumber informasi pada rest area ini berfungsi sebagai penanda pencapaian lokasi ataupun beberapa informasi mengenai profil kota yang dilaluinya .

Sesuai dengan 3 (tiga) persyaratan di atas, dapat disimpulkan rest area memiliki penekanan pada pengolahan fasilitas keamanan dan kenyamanan pengguna yang terdiri dari pengendara maupun penumpang selama perjalanan.

Klasifikasi Tipe Rest Area Sesuai dengan Keputusan Menteri Perhubungan dan Prasarana Wilayah tentang Kegiatan Operasi Jalan Tol menyebutkan bahwa tempat

istirahat dan pelayanan terdiri dari tipe A dan tipe B (KEPMEN No. 354 Tahun 2001) sebagai berikut.

1. Tempat Pelayanan Tipe A

Pada tempat pelayanan tipe A disediakan parkir untuk 100 kendaraan, ruang istirahat, peturasan, mushola, restoran, pompa pengisian bahan bakar, bengkel, toko kecil, sarana informasi, dan telepon umum.

2. Tempat Pelayanan Tipe B

Pada tempat pelayanan tipe B berukuran lebih kecil daripada tipe A dan fasilitas komersil utamanya adalah tempat parkir sekurang-kurangnya 25 kendaraan, peturasan, mushola, kedai, sarana informasi, dan telepon umum.

Oleh sebab itu, rest area yang direncanakan seharusnya menyediakan fasilitas-fasilitas yang dapat meningkatkan keamanan dalam mengemudi dan menarik bagi pengguna jalan untuk berhenti dan beristirahat. Suatu rest area setidaknya memiliki fasilitas sebagai berikut.

- Kawasan parkir kendaraan.
- Taman, yaitu tempat terbuka dengan penataan vegetasi tempat pengunjung bersantai sambil menikmati keindahan alam sekitar.
- Bangunan fasilitas meliputi bangunan pelayanan (WC umum, ruang istirahat), ruang komersil (restoran, kios, SPBU) dan bangunan penunjang (menara air, pos satpam, dan lain-lain).
- Jalur sirkulasi.
- Fasilitas pemeliharaan dan pengendalian lalu lintas (Bina Marga, DPU, 1995) .

Dalam Keputusan Menteri Perhubungan dan Prasarana Wilayah tentang Ketentuan Teknik, Tata Cara Pembangunan dan Pemeliharaan Jalan Tol menyebutkan bahwa penempatan tempat istirahat dan pelayanan harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut.

1. Jarak titik akhir lajur percepatan dengan titik awal lajur perlambatan antara tempat istirahat dan pelayanan dengan simpang susun untuk jurusan yang sama sekurang-kurangnya 3 (tiga) kilometer.
2. Jarak antara tempat istirahat dan pelayanan yang tidak setipe sekurang-kurangnya berjarak 10 (sepuluh) kilometer dan tidak lebih dari 20 (duapuluh) kilometer pada masing-masing jurusan.
3. Jarak antara tempat istirahat dan pelayanan tipe B sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) kilometer dan tidak lebih dari 20 (duapuluh) kilo meter pada masing-masing jurusan.

4. Jarak antara tempat istirahat dan pelayanan tipe A sekurang-kurangnya 40 (empat) kilometer dan tidak lebih dari 120 (seratus duapuluh) kilometer pada masing-masing jurusan.
5. Jarak penempatan bangunan tempat istirahat dan pelayanan minimal 12,50 (dua belas koma lima puluh) meter dari tepi lajur lalu lintas.
6. Setiap tempat istirahat dan pelayanan dilarang dihubungkan dengan akses apa pun dari luar jalan tol.
7. Lokasi, tata letak, dan rencana teknik tempat istirahat dan pelayanan ditentukan oleh Badan berdasarkan ketentuan teknik yang ditetapkan oleh Pembina Jalan. Dalam perencanaan rest area, Ditjen Bina Marga (1995) mensyaratkan untuk memperhatikan sesuai kriteria yang ideal sebagai berikut.
 1. Lokasi dan ukuran kota terdekat karena akan mempengaruhi efektifitas penggunaan rest area.
 2. Volume lalu lintas dan karakteristiknya, selain akan mempengaruhi efektifitas penggunaan rest area juga mempengaruhi jenis fasilitas yang akan disediakan.
 3. Lansekap sepanjang jalan yang akan berpengaruh untuk mendukung tujuan keberadaan rest area bagi penggunanya.
 4. Keterkaitan dengan sarana lain.
 5. Alignment jalan, lengkungan atau tikungan jalan mempengaruhi keamanan pengemudi.
 6. Kondisi geografi sepanjang jalan, topografi, dan jenis tanah.
 7. Pengawasan dan pemeliharaan.
 8. Biaya pembangunan rest area harus diperhatikan agar efisien dan fasilitas alam rest area dapat dimanfaatkan se-efektif mungkin oleh pengguna serta tahan lama.

Berdasarkan kriteria di atas dapat menjadi pedoman dalam penentuan perancangan rest area mengenai lokasi maupun pemeliharaan.

SPBU sebagai Fasilitas Utama pada Rest Area Fasilitas yang utama dihadirkan dan memiliki spesifikasi khusus yaitu stasiun pengisian bahan bakar untuk umum (SPBU). SPBU merupakan prasarana umum yang disediakan oleh PT. Pertamina untuk masyarakat luas guna memenuhi kebutuhan bahan bakar. Pada umumnya SPBU menjual bakar bakar sejenis premium, solar, pertamax, dan pertamax plus. Adapun sarana dan prasarana standar yang wajib dimiliki oleh setiap SPBU sebagai berikut.

- 1) Sarana pemadaman kebakaran
- 2) Sarana lindungan lingkungan, yang terdiri atas:

- (1) Instalasi pengolahan limbah.
 - (2) *Instalasi oil catcher dan well cacter.*

Saluran yang digunakan untuk mengalirkan minyak yang tercecer di area SPBU ke dalam tempat penampungan.
 - (3) Instalasi sumur pantau.

Sumur pantau dibutuhkan untuk memantau tingkat polusi terhadap air tanah di sekitar bangunan SPBU yang disebabkan oleh kegiatan usaha SPBU.
 - (4) Saluran bangunan/drainase sesuai dengan pedoman PT. Pertamina.
 - 3) Sistem keamanan, yang terdiri atas:
 - (1) Memiliki pipa ventilasi tangki pendam.
 - (2) Memiliki ground point/strip tahan karat.
 - (3) Memiliki dinding pembatas/pagar pengaman.
 - (4) Memiliki rambu-rambu tanda peringatan.
 - 4) Sistem pencahayaan
 - (1) SPBU memiliki lampu penerangan yang menerangi seluruh area dan jalur pengisian BBM.
 - (2) Papan penunjuk SPBU sebaiknya berlampu agar keberadaan SPBU mudah dilihat oleh pengendara.
 - 5) Peralatan dan kelengkapan filling BBM sesuai dengan standar PT. Pertamina, antara lain:
 - (1) Tangki pendam
 - (2) Pompa
 - (3) Pulau pompa
 - 6) Duiker, dibutuhkan sebagai saluran air umum di depan bangunan SPBU
 - 7) Sensor api dan perangkat pemadam kebakaran
 - 7) Lambang PT.Pertamina
 - 8) Generator
 - 9) Racun api
 - 10) Fasilitas umum
 - 11) Instalasi listrik
 - 12) Rambu-rambu standar PT. Pertamina
- Bangunan SPBU sendiri memiliki kriteria khusus sebagai berikut.
- 1) Desain bangunan harus disesuaikan dengan karakter lingkungan sekitar.
 - 2) Elemen bangunan yang adaptif terhadap iklim dan lingkungan (sirip penangkal sinar matahari, jendela yang menjorok ke dalam, dan penggunaan material dan tekstur yang tepat).

- 3) Desain bangunan SPBU harus disesuaikan dengan bangunan di lingkungan sekitar yang dominan.
- 4) Arsitektur bangunan sarana pendukung harus terintegrasi dengan bangunan utama.
- 5) Seluruh fasade bangunan harus mengekspresikan detail dan karakter arsitektur yang konsisten sesuai dengan kawasan.
- 6) Variasi bentuk dan garis atap yang menarik.
- 7) Bangunan harus adaptif terhadap panas matahari dan pantulan sinar matahari dengan merancang sirip penangkal sinar matahari dan jalur pejalan kaki/trotoar yang tertutup dengan atap.
- 8) Bangunan dibagi menjadi komponen yang berskala lebih kecil untuk menghindari bentuk massa yang terlalu besar.
- 9) Panduan untuk kanopi adalah sebagai berikut.
 - (1) Integrasi antara kanopi tempat pompa bensin dan bangunan yang diperbolehkan.
 - (2) Ketinggian ambang kanopi dihitung dari titik terendah kanopi tidak lebih dari 13'9". Ketinggian keseluruhan kanopi tidak lebih dari 17'
 - (3) Ceiling kanopi tidak harus menggunakan bahan yang bertekstur atau flat, tidak diperbolehkan menggunakan material yang mengkilat atau bisa memantulkan cahaya.
 - (4) Tidak diperbolehkan menggunakan lampu tabung pada warna logo perusahaan.
- 10) Panduan untuk pump island adalah sebagai berikut.
 - (1) *Pump island* ini terdiri dari fuel dispenser, refuse container, alat pembayaran otomatis, bollard pengaman, dan peralatan lainnya.
 - (2) Desain pump island harus terintegrasi dengan struktur lainnya dalam lokasi, yaitu dengan menggunakan warna, material, dan detail arsitektur yang harmonis.
 - (3) Meminimalisir warna dari komponen-komponen pump island termasuk dispenser, bollard dan lain-lain.
- 11) Sirkulasi/jalur masuk dan keluar yaitu sebagai berikut.
 - (1) Jalan keluar masuk mudah untuk berbelok ke tempat pompa dan ke tempat antrian dekat pompa, mudah pula untuk berbelok pada saat keluar dari tempat pompa tanpa terhalang apapun dan jarak pandang yang baik bagi pengemudi pada saat kembali memasuki jalan raya.
 - (2) Pintu masuk dan keluar dari SPBU tidak boleh saling bersilangan.

- (3) Jumlah lajur masuk minimum 2 (dua) lajur.
- (4) Lajur keluar minimum 3 (tiga) lajur atau sama dengan lajur pengisian BBM.
- (5) Lebar pintu masuk dan keluar minimal 6 m

2.3 KAWASAN WISATA TERINTEGRASI

Kawasan wisata memiliki beberapa pengertian sebagai berikut:

- a. Suatu bentuk integrasi antara atraksi, akomodasi dan fasilitas pendukung yang disajikan dalam suatu struktur kehidupan masyarakat yang menyatu dengan tata cara dan tradisi yang berlaku.
- b. Suatu wilayah kawasan wisata yang memiliki keunikan dan daya tarik yang khas (baik berupa daya tarik/ keunikan fisik lingkungan alam kawasan wisata maupun kehidupan sosial budaya kemasyarakatan), yang dikelola dan dikemas secara alami dan menarik dengan pengembangan fasilitas pendukung wisata dalam suatu tata lingkungan yang harmonis dan pengelolaan yang baik dan terencana. Sehingga daya tarik kawasan tersebut mampu menggerakkan kunjungan wisatawan ke kawasan wisata tersebut, serta menumbuhkan aktifitas ekonomi pariwisata yang meningkatkan kesejahteraan dan pemberdayaan masyarakat setempat. Kawasan wisata dalam konteks wisata tersebut dapat disebut sebagai asset kepariwisataan yang berbasis pada potensi kawasan dengan segala keunikan dan daya tariknya yang dapat diberdayakan dan dikembangkan sebagai produk wisata untuk menarik kunjungan wisatawan ke lokasi kawasan tersebut.

Suatu Kawasan dapat dikembangkan sebagai kawasan wisata terintegrasi apabila memiliki kriteria-kriteria dan faktor-faktor pendukung sebagai berikut :

1. Potensi Produk/Obyek dan Daya Tarik Wisata yang Unik dan Khas Memiliki potensi produk/ daya tarik yang unik dan khas yang mampu dikembangkan sebagai daya tarik kunjungan wisatawan (sumber daya wisata alam, budaya). Potensi obyek dan daya tarik wisata merupakan modal dasar bagi pengembangan suatu kawasan menjadi kawasan wisata. Potensi kawasan wisata tersebut dapat berupa :
 - Potensi fisik lingkungan alam (persawahan, perbukitan, bentang alam, tata lingkungan perkampungan yang unik dan khas, arsitektur bangunan yang unik dan khas, dsbnya).
 - Potensi kehidupan sosial budaya masyarakat (pola kehidupan keseharian masyarakat yang unik dan khas, adat istiadat dan tradisi budaya, seni kerajinan dan kesenian tradisional, dsbnya).
2. Tingkat Penerimaan dan Komitmen yang Kuat dari Masyarakat Setempat

Tingkat penerimaan dan komitmen masyarakat terhadap kegiatan kepariwisataan; yaitu adanya sikap keterbukaan dan penerimaan masyarakat setempat terhadap kegiatan pariwisata sebagai bentuk kegiatan yang akan menciptakan interaksi antara masyarakat lokal (sebagai tuan rumah/*host*) dengan wisatawan (sebagai tamu/*guest*) untuk dapat saling berinteraksi, menghargai dan memberikan manfaat yang saling menguntungkan, khususnya bagi masyarakat lokal adalah bagi penghargaan dan pelestarian budaya setempat dan manfaat ekonomi kesejahteraan masyarakat lokal. Sedangkan bagi wisatawan adalah pengkayaan wawasan melalui pengenalan budaya lokal. Untuk itu perlu adanya semangat dan motivasi yang kuat dari masyarakat dalam menjaga karakter yang khas dari lingkungan fisik alam perkawasaan dan kehidupan budaya yang hidup dan tumbuh dalam masyarakat setempat. Hal tersebut juga merupakan faktor yang sangat mendasar, karena komitmen atau motivasi tersebut sesungguhnya yang akan menjamin kelangsungan daya tarik dan kelestarian sumber daya wisata yang dimiliki kawasan tersebut. Karena apabila hal tersebut tidak terjaga maka modal dasar yang menjadi daya tarik dan magnet wisatawan untuk berkunjung ke kawasan tersebut akan hilang, dan kegiatan pariwisata tidak dapat berlangsung kembali. Oleh karena itu kelembagaan yang mendukung pengembangan dan pengelolaan kawasan wisata menjadi faktor pendukung keberhasilan pengembangan kawasan wisata.

3. Potensi Sumber Daya Manusia Lokal yang Mendukung

Memiliki dukungan ketersediaan sumber daya manusia (SDM) lokal yang cukup dan memadai untuk mendukung pengelolaan kawasan wisata. Hal tersebut sangat penting dan mendasar karena pengembangan kawasan wisata dimaksudkan untuk memberdayakan potensi SDM setempat sehingga mampu meningkatkan kapasitas dan produktifitasnya secara ekonomi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat kawasan melalui bidang-bidang yang dimilikinya. Dengan demikian dampak positif pengembangan pariwisata di kawasan tersebut akan dapat dirasakan langsung masyarakat setempat, dan bukannya pihak lain.

4. Peluang Akses terhadap Pasar Wisatawan

Potensi dasar yang dimiliki oleh suatu kawasan untuk menjadi kawasan wisata selanjutnya perlu didukung dengan faktor peluang akses terhadap akses pasar. Faktor ini memegang peran kunci, karena suatu kawasan yang telah memiliki kesiapan untuk dikembangkan sebagai kawasan wisata tidak ada artinya manakala tidak memiliki akses untuk berinteraksi dengan pasar/ wisatawan. Oleh karena itu kesiapan kawasan wisata harus diimbangi dengan kemampuan untuk membangun jejaring pasar dengan para pelaku industri pariwisata, dengan berbagai bentuk

kerjasama dan pengembangan media promosi sehingga potensi kawasan tersebut muncul dalam peta produk dan pemaketan wisata di daerah, regional, nasional maupun internasional. Sedemikian sehingga dapat dijaring peluang kunjungan wisatawan ke kawasan tersebut.

5. Ketersediaan Area/Ruang untuk Pengembangan Fasilitas Pendukung Wisata
Memiliki alokasi ruang/area untuk pengembangan fasilitas pendukung wisata kawasan, seperti : akomodasi/ homestay, area pelayanan umum, area kesenian, rest area dan lain sebagainya. Hal tersebut sangat penting dan mendasar karena aktifitas wisata kawasan akan dapat berjalan baik dan menarik apabila didukung dengan ketersediaan fasilitas penunjang yang memungkinkan wisatawan dapat tinggal, berinteraksi langsung dengan masyarakat lokal, dan belajar mengenai kebudayaan setempat, kearifan lokal dan lain sebagainya.

Tipologi kawasan wisata terintegrasi didasarkan atas karakteristik sumber daya dan keunikan yang dimilikinya dapat dikelompokkan dalam 4 (empat) kategori, yaitu:

1. Kawasan wisata berbasis keunikan sumber daya budaya lokal (adat tradisi kehidupan masyarakat, artefak budaya, dsb) sebagai daya tarik wisata utama Yaitu Kawasan dengan keunikan berbagai unsur adat tradisi dan kekhasan kehidupan keseharian masyarakat yang melekat sebagai bentuk budaya masyarakat Kawasan, baik terkait dengan aktifitas mata pencaharian, religi maupun bentuk aktifitas lainnya.
2. Kawasan wisata berbasis keunikan sumber daya alam sebagai daya tarik utama (pegunungan, agro/ perkebunan dan pertanian, pesisir pantai,) yaitu wilayah kawasan dengan keunikan lokasi yang berada di daerah pegunungan, lembah, pantai, sungai, danau dan berbagai bentuk bentang alam yang unik lainnya, sehingga kawasan tersebut memiliki potensi keindahan view dan lansekap untuk menarik kunjungan wisatawan.
3. Kawasan wisata berbasis perpaduan keunikan sumber daya budaya dan alam sebagai daya tarik utama Yaitu wilayah kawasan yang memiliki keunikan daya tarik yang merupakan perpaduan yang kuat antara keunikan sumber daya wisata budaya (adat tradisi dan pola kehidupan masyarakat) dan sumber daya wisata alam (keindahan bentang alam/ lansekap).
4. Kawasan wisata berbasis keunikan aktifitas ekonomi kreatif (industri kerajinan, dsb) sebagai daya tarik wisata utama. Yaitu wilayah kawasan yang memiliki keunikan dan daya tarik sebagai tujuan wisata melalui keunikan aktifitas ekonomi kreatif yang tumbuh dan berkembang dari kegiatan industri rumah tangga masyarakat local, baik berupa kerajinan, maupun aktifitas kesenian yang khas.).

Pengembangan kawasan wisata terintegrasi sebagai suatu aset kepariwisataan dan aset ekonomi untuk menumbuhkan ekonomi pariwisata di daerah, khususnya di wilayah kawasan, disamping perlu didukung dengan pemenuhan atas sejumlah kriteria dasar diatas, juga harus dikembangkan dengan menjaga dan memenuhi prinsip-prinsip sebagai berikut:

1. Tidak bertentangan dengan adat istiadat atau budaya masyarakat kawasan setempat. Pengembangan suatu kawasan menjadi kawasan wisata harus memperhatikan sebagai aspek yang berkaitan dengan kehidupan sosial, budaya dan mata pencaharian Kawasan tersebut. Suatu kawasan dalam pengembangannya atraksi wisata harus disesuaikan dengan adat, budaya ataupun tata cara yang berlaku di kawasan tersebut. wisatawan yang berkunjung ke kawasan tersebut harus mengikuti tata cara dan adat istiadat yang berlaku di kawasan tersebut.
2. Pembangunan fisik ditujukan untuk meningkatkan kualitas lingkungan kawasan . Pengembangan pariwisata di suatu kawasan pada hakekatnya tidak merubah apa yang sudah ada di kawasan tersebut, tetapi lebih kepada upaya merubah apa yang ada di kawasan dan kemudian mengemasnya sedemikian rupa sehingga menarik untuk dijadikan atraksi wisata. Pengembangan fisik seperti penambahan sarana jalan setapak, penyediaan MCK, penyediaan sarana dan prasarana air bersih dan sanitasi lebih dimaksudkan untuk meningkatkan kualitas lingkungan yang ada sehingga Kawasan tersebut dapat dikunjungi dan dinikmati oleh wisatawan.
3. Memperhatikan unsur kelokalan dan keaslian. Arsitektur bangunan, pola lansekap serta material yang digunakan dalam pembangunan haruslah menonjolkan ciri khas kawasan tersebut sehingga dapat mencerminkan kelokalan dan keaslian wilayah setempat. Bahan-bahan/ material yang digunakan untuk bangunan rumah, interior, peralatan makan/minum dan fasilitas lainnya hendaknya memberikan nuansa yang alami dan menggambarkan unsur kelokalan dan keaslian. Bahan-bahan seperti kayu, gerabah, bambu dan sirap serta material alami lainnya hendaknya mendominasi suasana, sehingga menyatu dengan lingkungan alami sekitarnya. Penggunaan bahan-bahan tersebut selain meningkatkan daya tarik kawasan yang bersangkutan juga sesuai dengan konsep dasar lingkungan.
4. Memberdayakan masyarakat kawasan wisata. Unsur penting dalam pengembangan Kawasan wisata adalah keterlibatan masyarakat kawasan dalam setiap aspek wisata yang ada di Kawasan tersebut. Pengembangan wisata sebagai pengejawantahan dari konsep pariwisata inti rakyat mengandung arti bahwa masyarakat kawasan memperoleh manfaat sebesar-besarnya dalam pengembangan pariwisata. Masyarakat terlibat langsung dalam kegiatan pariwisata dalam bentuk pemberian

jasa dan pelayanan yang hasilnya dapat meningkatkan pendapatan masyarakat di luar aktivitas mereka sehari-hari. Beberapa bentuk keterlibatan masyarakat tersebut adalah penyediaan fasilitas akomodasi berupa rumah rumah penduduk (*homestay*), penyediaan kebutuhan konsumsi wisatawan, pemandu wisata, penyediaan transportasi lokal seperti andong/dokar, kuda, pertunjukan kesenian, dan lain sebagainya.

5. Memperhatikan daya dukung dan daya tampung serta berwawasan lingkungan pembangunan suatu kawasan menjadi kawasan wisata harus memperhatikan kapasitas kawasan tersebut, baik kapasitas fisik maupun kesiapan masyarakat. Prinsip-prinsip pariwisata yang berkelanjutan (*sustainable tourism*) harus mendasari pengembangan kawasan wisata. Pengembangan yang melampaui daya dukung akan menimbulkan dampak yang besar tidak hanya pada lingkungan alam tetapi juga pada kehidupan sosial budaya masyarakat yang pada akhirnya akan mengurangi daya tarik kawasan tersebut.

Pendekatan lain dalam memandang prinsip-prinsip pengembangan kawasan wisata adalah:

- a. Pengembangan fasilitas-fasilitas wisata dalam skala kecil beserta pelayanan di dalam atau dekat dengan kawasan .
- b. Fasilitas-fasilitas dan pelayanan tersebut dimiliki dan dikerjakan oleh penduduk kawasan , salah satu bisa bekerja sama atau individu yang memiliki.
- c. Pengembangan kawasan wisata didasarkan pada salah satu “sifat” budaya tradisional yang lekat pada suatu kawasan atau “sifat” atraksi yang dekat dengan alam dengan pengembangan Kawasan sebagai pusat pelayanan bagi wisatawan yang mengunjungi kedua atraksi tersebut. Pengembangan kawasan wisata harus direncanakan secara hati-hati agar dampak yang timbul dapat dikontrol. Berdasar dari penelitian dan studi-studi dari UNDP/WTO dan beberapa konsultan Indonesia, dicapai dua pendekatan dalam menyusun rangka kerja/konsep kerja dari pengembangan sebuah kawasan menjadi kawasan wisata.

Semua jenis sarana prasarana, transportasi yang mendukung pergerakan wisatawan dari wilayah asal wisatawan ke destinasi pariwisata, contohnya adalah: Jalan Raya, jalan Tol, jembatan, transportasi darat, laut, udara, penyeberangan, dan sebagainya.

1. Jasa / Pelaku Pariwisata Unsur pelaksana/ jasa terkait yang berfungsi sebagai operator pelayanan kebutuhan wisatawan dalam melakukan perjalanan wisata, contohnya adalah: tour operator, pemandu wisata, pengelola usaha transportasi, dan sebagainya.

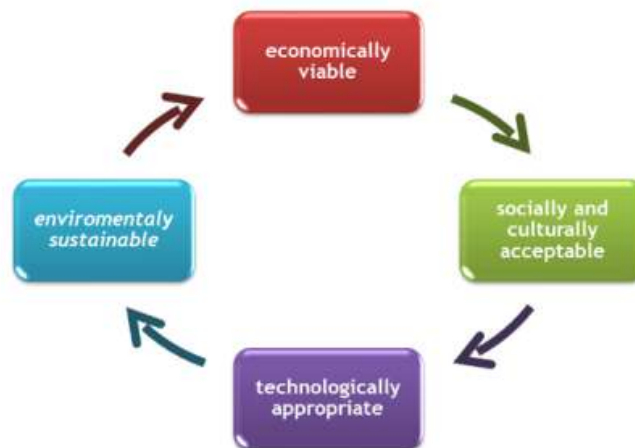
2. Durasi Waktu & Aktifitas Rentang waktu yang diperlukan dan aktifitas yang dilakukan wisatawan dalam melakukan kunjungan perjalanan wisata untuk menyusun program kegiatan.

Prinsip Pengelolaan Kepariwisataaan Berkelanjutan (*Sustainable Tourism Development*) Pembangunan berkelanjutan (*sustainable development*) telah menjadi agenda global dalam setiap proses pembangunan. Oleh karenanya, seluruh pemangku kepentingan termasuk pemerintah dalam berbagai sektor pembangunan harus menerapkan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan baik dalam setiap kebijakan maupun rencana pembangunan yang akan dilaksanakan, tentu saja termasuk di dalamnya pembangunan sektor kepariwisataan. Konsep pembangunan berkelanjutan dimunculkan pertama kali oleh World Commission on Environment and Development Report pada tahun 1987 dengan mendefinisikan Sustainable Development sebagai “*meeting the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs*”. Berdasarkan definisi tersebut, World Tourism Organization (WTO), telah menerapkannya pada sector-sector kepariwisataan dengan mendefinisikan Sustainable Tourism Development menjadi:

“Sustainable tourism development meets the needs of present tourists And host regions while protecting and enhancing opportunity for the future. It is envisaged as leading to management of all resources in such a way that economic, social, and aesthetic needs can be fulfilled while maintaining cultural integrity, essential ecological processes, and biological diversity, and life support system.”.

Definisi tersebut diadopsi oleh banyak negara di seluruh belahan dunia dalam berbagai macam variasi. Konsep pembangunan pariwisata berkelanjutan pada intinya menekankan pada 4 (empat) prinsip, sebagai berikut:

- a. Secara lingkungan dapat berlanjut/ lestari (*enviromentaly sustainable*)
- b. Diterima secara sosial & budaya (*socially and culturally acceptable*)
- c. Layak secara ekonomi (*economically viable*)
- d. Memanfaatkan teknologi yang tepat (*technologically appropriate*)



Gambar 2.2 Prinsip Sustainable Tourism Development

Prinsip environmentally sustainable yang menekankan bahwa proses pembangunan kepariwisataan harus tanggap dan memperhatikan upaya-upaya untuk menjaga kelestarian lingkungan (baik alam, buatan maupun sosial budaya), dan mampu mencegah dampak negatif yang dapat menurunkan kualitas lingkungan dan mengganggu keseimbangan ekologi.

Prinsip socially and culturally acceptable yang menekankan bahwa proses pembangunan dapat diterima secara sosial dan budaya oleh masyarakat setempat. Oleh karenanya, upaya-upaya pembangunan yang dilaksanakan harus memperhatikan nilai-nilai sosial-budaya dan nilai-nilai kearifan lokal yang dijunjung tinggi oleh masyarakat, dan bahwa dampak pembangunan tidak boleh merusak tatanan dan nilai-nilai sosial-budaya sebagai jati diri masyarakat.

Prinsip economically viable yang menekankan bahwa proses pembangunan harus layak secara ekonomi dan menguntungkan. Oleh karenanya, pembangunan harus dilaksanakan secara efisien agar dapat memberikan manfaat ekonomi yang signifikan baik bagi pembangunan wilayah maupun peningkatan kesejahteraan masyarakat lokal.

Prinsip technologically appropriate yang menekankan bahwa proses pembangunan secara teknis dapat dilaksanakan secara efektif dan efisien, dengan memanfaatkan sebesar-besarnya sumber daya lokal, dan dapat diadopsi masyarakat setempat secara mudah untuk proses pengelolaan yang berorientasi jangka panjang.

Tujuan pembangunan pariwisata berkelanjutan yang didasarkan atas prinsip-prinsip tersebut, akan bermuara pada 5 (lima) sasaran sebagai berikut :

- a. Terbangunnya pemahaman dan kesadaran yang semakin tinggi bahwa pariwisata dapat berkontribusi secara signifikan bagi pelestarian lingkungan dan pembangunan ekonomi

- b. Meningkatnya keseimbangan dalam pembangunan
- c. Meningkatnya kualitas hidup bagi masyarakat setempat
- d. Meningkatnya kualitas pengalaman bagi pengunjung dan wisatawan
- e. Meningkatnya dan menjaga kelestarian dan kualitas lingkungan bagi generasi yang akan datang

2.4 KONSEP KELEMBAGAAN

2.4.1 Konsep Badan Usaha Milik Daerah (BUMD)

Disamping Badan Usaha Milik Negara (BUMN), dikenal juga Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), yang menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1962 dikenal dengan nama Perusahaan Daerah. Perusahaan Daerah didirikan berdasarkan peraturan daerah, dan merupakan badan hukum, serta kedudukannya diperoleh dengan berlakunya peraturan daerah tersebut. Badan usaha milik daerah (BUMD) adalah suatu badan yang dikelola oleh daerah untuk menggali potensi daerah, yang bertujuan untuk menambah pendapatan asli daerah yang berguna untuk pembangunan daerah tersebut.

Perusahaan daerah adalah suatu produksi yang bersifat memberi jasa, menyelenggaraan kemanfaatan umum dan memupuk pendapatan. Perusahaan Daerah bergerak dalam lapangan yang sesuai dengan urusan rumah tangganya menurut peraturan perundangan tentang pemerintahan daerah. Undang-undang Nomor 32 tentang Pemerintah Daerah Pasal 177 menyebutkan bahwa Pemerintah Daerah dapat memiliki BUMD yang pembentukan, penggabungan, pelepasan kepemilikan, dan/atau pembubarannya ditetapkan dengan Perda yang berpedoman pada peraturan perundang-undangan.

Modal perusahaan daerah terdiri dari seluruh atau sebagian dari kekayaan daerah yang dipisahkan. Modal perusahaan daerah yang untuk seluruhnya terdiri atas kekayaan suatu daerah dipisahkan tidak terdiri atas saham. Sebaliknya modal perusahaan daerah yang sebagian terdiri dari kekayaan daerah yang dipisahkan, modal itu terdiri atas saham. Saham perusahaan daerah terdiri atas saham prioritas hanya dapat dimiliki oleh daerah, sedangkan saham biasa dapat dimiliki oleh daerah, warga negara Indonesia dan/atau badan hukum yang didirikan berdasarkan peraturan perundang-undangan Indonesia dan pesertanya terdiri dari warga Indonesia. Besarnya jumlah nominal saham prioritas dan saham biasa ditetapkan dalam peraturan pendirian perusahaan daerah.

Badan usaha milik daerah (BUMD) bertujuan untuk mendapatkan keuntungan sebesar-besarnya dan seluas-luasnya demi meningkatkan kontribusi terhadap pendapatan asli daerah, yang nantinya akan digunakan untuk pembangunan daerah itu sendiri. Sedangkan fungsi badan usaha milik daerah (BUMD) adalah sebagai fasilitator dalam menjalankan otonomi daerah, yang berfungsi membantu pemerintah daerah dalam menjalankan pemerintahannya yang berlandaskan pada otonomi daerah. Sebagai daerah otonom, pemerintah daerah harus dapat membiayai rumah tangganya sendiri dengan mengandalkan pendapatan asli daerah, salah satu aset daerah adalah Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) yang mempunyai tujuan mencari keuntungan sebesar-besarnya yang nantinya akan diberikan sebagian kepada pemerintah dalam hal peningkatan pendapatan asli daerah.

2.4.2 Tinjauan Hukum Terkait Pengelolaan BUMD

Sejak diundangkannya Undang-Undang (UU) No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015, Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) baru didefinisikan secara jelas, yaitu dalam BAB XII tentang BUMD yang terdiri dari 13 pasal. Terhadap perusahaan-perusahaan milik daerah yang sudah mulai beroperasi sebelum UU ini berlaku, wajib untuk menyesuaikan dengan ketentuan dalam UU ini dalam jangka waktu paling lama tiga tahun terhitung sejak UU berlaku.

Sebelumnya, BUMD sebagai perusahaan milik daerah diatur dengan UU No. 5 Tahun 1962 tentang Perusahaan Daerah, sehingga seluruh perusahaan milik pemerintah daerah disebut Perusahaan Daerah. Namun, dengan berlakunya UU No. 23 Tahun 2014, UU No. 5 Tahun 1962 tersebut menjadi tidak berlaku, hanya saja peraturan pelaksanaannya selama tidak bertentangan dengan UU No. 23 Tahun 2014 dinyatakan masih tetap berlaku.

Istilah perusahaan daerah berubah menjadi BUMD sejak adanya Instruksi Menteri Dalam Negeri No.5 Tahun 1990 tentang Perubahan Bentuk BUMD ke Dalam Dua Bentuk Perumda dan Perseroda, penggunaan istilah perusahaan daerah bergeser menjadi BUMD. Sesuai Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1990 tersebut, Menteri Dalam Negeri telah memerintahkan kepada para Kepala Daerah untuk mengganti bentuk Perusahaan Daerah menjadi Perusahaan Umum Daerah (Perumda) atau Perusahaan Perseroan Daerah (Perseroda). Namun, instruksi tersebut tidak diikuti terbitnya peraturan pelaksana pengelolaan BUMD dengan bentuk yang baru.

Selanjutnya, pada tahun 1998, tepatnya berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No.3 Tahun 1998 tentang Bentuk Hukum BUMD, BUMD dibagi dalam dua bentuk yaitu Perusahaan Daerah dan Perseroan Terbatas, sehingga istilah Perusahaan Daerah kembali muncul, dan jika dilihat dari penggunaan istilahnya, Permendagri No. 3 Tahun 1998 mengelompokkan Perusahaan Daerah sebagai salah satu bentuk dari BUMD.

Jika dibandingkan antara satu peraturan dengan peraturan perundang-undangan lainnya terkait BUMD, tidak dipungkiri masih terdapat aturan yang berbeda dalam menginterpretasikan BUMD dan beberapa penjelasannya tidak lagi relevan dengan UU No. 23 Tahun 2014. Bahkan, masih terdapat BUMD yang belum siap mengganti penyelenggaraan perusahaan daerahnya dengan mekanisme BUMD sesuai UU No. 23 Tahun 2014 karena masih menggunakan mekanisme Perusahaan Daerah berdasarkan UU No.5 Tahun 1962, sedangkan UU tersebut sudah tidak berlaku lagi. Kondisi ini berpotensi menimbulkan permasalahan legalitas penyelenggaraan BUMD di masa depan, terlebih lagi dengan belum diterbitkannya peraturan pemerintah sebagai ketentuan lebih lanjut pengelolaan BUMD sebagaimana dimaksud pada Pasal 343 ayat (2) UU No. 23 Tahun 2014.

Berikut penjelasan atas pengaturan BUMD menurut UU No. 23 Tahun 2014 serta ketentuan dan peraturan perundang-undangan pelaksana dan/atau turunan UU No. 5 Tahun 1962 yang masih berlaku:

1) BUMD menurut UU No. 23 Tahun 2014

BUMD adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh daerah.⁴ Sesuai UU No. 23 Tahun 2014, pemerintah daerah tidak harus memiliki BUMD, namun BUMD dapat menjadi pertimbangan bagi daerah untuk menjadi sarana dalam rangka memberikan pelayanan bagi masyarakat. BUMD dapat didirikan oleh pemerintah daerah dan pendiriannya ditetapkan dengan Perda. BUMD itu sendiri terbagi menjadi dua jenis, yaitu perusahaan umum daerah (Perumda) dan perusahaan perseroan daerah (Perseroda). Pendirian BUMD ditujukan untuk:

- a) memberikan manfaat bagi perkembangan perekonomian Daerah pada umumnya;
- b) menyelenggarakan kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang bermutu bagi pemenuhan hajat hidup masyarakat sesuai kondisi, karakteristik, dan potensi Daerah yang bersangkutan berdasarkan tata kelola perusahaan yang baik; dan
- c) memperoleh laba dan/atau keuntungan.

Sedangkan Pendirian BUMD didasarkan pada kebutuhan Daerah dan kelayakan bidang usaha BUMD yang akan dibentuk. 8 Sumber modal BUMD terdiri dari penyertaan modal daerah, pinjaman, hibah, dan sumber modal lainnya yang terdiri dari kapitalisasi cadangan, keuntungan revaluasi aset, dan agio saham. 9 Penyertaan modal tersebut harus ditetapkan dengan Perda. Penyertaan modal dimaksud dapat dilakukan dalam rangka pembentukan BUMD maupun penambahan modal BUMD, baik berupa uang ataupun barang milik daerah. Terkait dengan barang milik daerah yang disertakan, harus dinilai sesuai nilai riil pada saat barang milik daerah tersebut akan dijadikan penyertaan modal.

Pada UU No. 23 Tahun 2014 juga dijelaskan bahwa bentuk hukum BUMD terdiri dari Perumda dan Perseroda. Ciri-ciri Perumda sebagaimana diatur pada Pasal 334 sampai dengan Pasal 338 adalah sebagai berikut:

a) Permodalan

Perumda adalah BUMD yang seluruh modalnya dimiliki oleh satu daerah dan tidak terbagi atas saham. Dalam hal Perumda akan dimiliki oleh lebih dari satu daerah, Perumda tersebut harus merubah bentuk hukum menjadi Perseroda. Perumda juga dapat membentuk anak perusahaan dan/atau memiliki saham pada perusahaan lain.

b) Organ

Perumda terdiri atas:

- (1) Kepala daerah selaku wakil daerah sebagai pemilik modal;
- (2) Direksi; dan
- (3) Dewan pengawas.

c) Laba

Laba Perumda ditetapkan oleh kepala daerah selaku wakil daerah. Laba yang menjadi hak daerah disetor ke kas daerah setelah disahkan oleh kepala daerah sebagai pemilik modal. Laba tersebut dapat ditahan atas persetujuan kepala daerah, dengan tujuan reinvestment berupa penambahan, peningkatan, dan perluasan prasarana dan sarana pelayanan fisik dan nonfisik serta untuk peningkatan kuantitas, kualitas, dan kontinuitas pelayanan umum, pelayanan dasar, dan usaha perintisan.

d) Restrukturisasi

Perumda dapat melakukan restrukturisasi untuk menyehatkan perusahaan umum Daerah agar dapat beroperasi secara efisien, akuntabel, transparan, dan profesional.

e) Pembubaran Perumda

Pembubaran Perumda ditetapkan dengan Perda. Kekayaan perumda yang dibubarkan menjadi hak daerah dan dikembalikan kepada daerah.

Sedangkan, Perseroda diatur di dalam Pasal 339 sampai dengan Pasal 342, yang mana ciri-cirinya sebagai berikut:

a) Permodalan

Perseroda adalah BUMD yang berbentuk perseroan terbatas yang modalnya terbagi dalam saham yang seluruhnya atau paling sedikit 51% sahamnya dimiliki oleh satu daerah. Setelah pendiriannya ditetapkan dengan Perda, selanjutnya pembentukan badan hukumnya dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perseroan terbatas.

Modal Perseroda terdiri dari saham-saham, dalam hal pemegang saham perusahaan perseroan daerah terdiri atas beberapa daerah dan bukan daerah, salah satu daerah merupakan pemegang saham mayoritas. Perseroda dapat membentuk anak perusahaan dan/atau memiliki saham pada perusahaan lain. Pembentukan anak perusahaan tersebut didasarkan atas analisa kelayakan investasi oleh analis investasi yang profesional dan independen.

b) Organ

Perseroda terdiri atas:

- (1) Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS);
- (2) Direksi; dan
- (3) Komisaris.

c) Pembubaran

Perseroda dapat dibubarkan dan kekayaan Perseroda yang dibubarkan menjadi hak daerah dan dikembalikan kepada daerah.

UU No. 23 Tahun 2014 juga memaparkan unsur-unsur yang harus diatur pada ketentuan lebih lanjut terkait pengelolaan BUMD setidaknya harus memuat:

- a) tata cara penyertaan modal;
- b) organ dan kepegawaian;
- c) tata cara evaluasi;
- d) tata kelola perusahaan yang baik;
- e) perencanaan, pelaporan, pembinaan, pengawasan;
- f) kerjasama;
- g) penggunaan laba;
- h) penugasan Pemerintah Daerah;
- i) pinjaman;
- j) satuan pengawas intern, komite audit dan komite lainnya;

- k) penilaian tingkat kesehatan, restrukturisasi, privatisasi;
- l) perubahan bentuk hukum;
- m) kepailitan; dan
- n) penggabungan, peleburan, dan pengambilalihan.

2.4.3 Konsep Badan Layanan Umum

Badan Layanan Umum dibentuk sebagai pengejawantahan teori agensifikasi, yang secara umum berarti adanya pemisahan antara fungsi kebijakan (regulator) dengan fungsi pelayanan publik dalam struktur organisasi pemerintah. Fungsi pertama dilakukan oleh kantor pusat kebijakan sedangkan yang kedua adalah kantor-kantor yang melaksanakan tugas pelayanan. Menurut teori tersebut, idealnya Menteri/Pimpinan Lembaga memberi mandat dalam sebuah bentuk kontrak kinerja kepada kepala eksekutif badan pelayanan umum dalam melaksanakan satu program atau beberapa program sejenis yang akan dikelola secara profesional. Dalam penjelasan umum Peraturan Pemerintah/PP Nomor 23 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum secara eksplisit menjelaskan, BLU tidak hanya sebagai format baru dalam pengelolaan keuangan Negara namun juga sebagai wadah baru bagi pembaruan manajemen keuangan sektor publik (public sector reform in financial managements). Tulisan ini akan menjelaskan bagaimana strategi pemerintah pusat dalam mereformasi organisasi sektor publik melalui pembentukan Badan Layanan Umum serta tantangan dan isu-isu strategisnya

Salah satu agenda reformasi keuangan negara adalah adanya pergesern sistem penganggaran dari penganggaran tradisional menjadi penganggaran berbasis kinerja. Dengan basis kinerja ini, arah penggunaan dana pemerintah menjadi lebih jelas dari sekedar membiayai input dan proses menjadi berorientasi pada output. Perubahan ini penting mengingat kebutuhan dana yang makin tinggi tetapi sumber daya pemerintah terbatas. Penganggaran yang berorientasi pada output merupakan praktik yang dianut oleh pemerintahan modern di berbagai negara.

Mewirauahakan pemerintah (*enterprising the government*) adalah paradigma yang memberi arah yang tepat bagi sektor keuangan publik untuk mendorong peningkatan pelayanan. Ketentuan tentang penganggaran tersebut telah dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara. Selanjutnya, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara membuka koridor baru bagi penerapan basis kinerja di lingkungan pemerintah. Dengan Pasal 68 dan Pasal 69 Undang-Undang tersebut, instansi pemerintah yang tugas pokok dan fungsinya memberi pelayanan kepada masyarakat dapat menerapkan

pola pengelolaan keuangan yang fleksibel dengan mengutamakan produktivitas, efisiensi, dan efektivitas.

Prinsip-prinsip pokok yang tertuang dalam kedua undang-undang tersebut menjadi dasar instansi pemerintah untuk menerapkan pengelolaan keuangan BLU. BLU diharapkan dapat menjadi langkah awal dalam pembaharuan manajemen keuangan sektor publik, demi meningkatkan pelayanan pemerintah kepada masyarakat. Beberapa fitur unik BLU yang membedakannya dari satuan kerja instansi pemerintah adalah: Pertama, aspek pengelolaan keuangan, dimana pemerintah pusat secara khusus mengatur pola pengelolaan keuangan BLU. Asas utama pengelolaan keuangan BLU ialah (a) fleksibilitas, dimana BLU diharapkan menerapkan praktek-praktek bisnis yang sehat (*best practice*) dalam penyelenggaraan fungsi organisasi. Lebih jauh, BLU dapat memungut biaya atas bisnisnya kepada pengguna layanan; (b) BLU dikelola dengan memperhitungkan efisiensi biaya dalam setiap kegiatan operasionalnya. Artinya, BLU wajib melakukan perhitungan akuntansi biaya atas setiap unit produk yang dihasilkan; (c) BLU dikelola untuk meningkatkan layanan yang bermutu sebagai sumber pendapatan operasional. Ketiga prinsip utama tersebut didukung dengan pendelegasian wewenang yang luas melalui paradigma 'let the managers manage'. Dengan privilese tersebut, diharapkan para manajer BLU dengan diskresinya mampu mengelola sumber-sumber daya baik keuangan maupun non-keuangan secara sinergi untuk mencapai hasil yang diharapkan. Aspek kedua ialah aspek manajemen organisasi, dimana BLU dalam melaksanakan praktek-praktek bisnis yang sehat perlu melakukan pengelolaan dan pengukuran kinerja. Semua output kinerja BLU perlu diukur untuk melihat bagaimana organisasi telah bekerja dalam mencapai targetnya. Selain itu, pengelolaan BLU dilakukan secara professional melalui alat pengendalian manajemen meskipun bisnisnya tidak mengutamakan mencari keuntungan. Sehingga dalam hal ini sangat diharapkan BLU mengadopsi alat perencanaan management yang diterapkan oleh sektor swasta dalam mengelola kinerjanya dalam pengukuran kinerja yang lebih komprehensif. Dengan pengelolaan kinerja yang komprehensif, selain meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan meningkatkan kompetensi utama para pegawainya, BLU juga akan mampu mencapai sasaran jangka pendek dan dapat bersaing untuk mencapai tujuan jangka panjangnya. Sehingga dalam hal ini, kepala eksekutif BLU perlu memiliki tingkat manajerial yang tinggi yang bertanggung jawab atas pencapaian hasil yang tertuang dalam kontrak kinerja. Aspek ketiga, penganggaran berbasis kinerja (*performance budgeting*) yaitu BLU diharapkan menjadi *prototype* satuan kerja instansi pemerintah lainnya dengan model rencana bisnis anggaran yang dilaksanakan dalam proses penganggaran dan

pelaksanaan anggaran. Hal ini didasari pemikiran bahwa BLU akan mampu mendefinisikan visi dan misi organisasi ke dalam sasaran dan tujuan organisasi yang akan dicapai dalam target kinerjanya.

Sehingga dalam melakukan penganggaran, BLU dapat lebih baik dalam menghubungkan jumlah anggaran yang akan dialokasikan untuk mencapai target sasaran yang akan dicapai. Selain itu dalam proses penganggaran, BLU perlu menyediakan informasi kinerja sebagai salah satu penilaian dalam penetapan program BLU pada tahun berikutnya yang akan dijadikan dasar penilaian oleh penyedia anggaran. Dengan adanya informasi kinerja (*performance information*) yang lengkap diharapkan penetapan anggaran akan lebih rasional.

Adapun alasan mengapa BLU diperlukan adalah:

- Dapat dilakukan peningkatan pelayanan instansi pemerintah kepada masyarakat dalam rangka memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa;
- Instansi pemerintah dapat memperoleh fleksibilitas dalam pengelolaan keuangan berdasarkan prinsip ekonomi dan produktivitas dengan menerapkan praktik bisnis yang sehat;
- Dapat dilakukan pengamanan atas aset negara yang dikelola oleh instansi terkait.

Karakteristik dari badan layanan umum adalah

1. Berkedudukan sebagai lembaga pemerintah (bukan kekayaan negara yang dipisahkan);
2. Menghasilkan barang/jasa yang seluruhnya/sebagian dijual kepada publik;
3. Tidak bertujuan mencari keuntungan;
4. Dikelola secara otonom dengan prinsip efisien dan produktivitas ala korporasi;
5. Rencana kerja/anggaran dan pertanggungjawaban dikonsolidasikan pada instansi induk;
6. Pendapatan dan sumbangan dapat digunakan langsung;
7. Pegawai dapat terdiri dari PNS dan non-PNS;
8. Bukan sebagai subjek pajak.

BLU bertujuan untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dalam rangka memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa dengan memberikan fleksibilitas dalam pengelolaan keuangan berdasarkan prinsip ekonomi dan produktivitas, dan penerapan praktik bisnis yang sehat.

Asas BLU adalah beroperasi sebagai unit kerja pemerintah daerah untuk tujuan pemberian layanan umum yang pengelolaannya berdasarkan kewenangan yang

didelegasikan oleh instansi induk yang bersangkutan, BLU juga merupakan bagian perangkat pencapaian tujuan pemerintah daerah dan karenanya status hukum BLU tidak terpisah dari pemerintah daerah sebagai instansi induk. Gubernur/bupati/walikota bertanggung jawab atas pelaksanaan kebijakan penyelenggaraan pelayanan umum yang didelegasikannya kepada BLU dari segi manfaat layanan yang dihasilkan.

Pejabat yang ditunjuk mengelola BLU bertanggung jawab atas pelaksanaan kegiatan pemberian layanan umum yang didelegasikan kepadanya oleh gubernur/bupati/walikota. BLU menyelenggarakan kegiatannya tanpa mengutamakan pencarian keuntungan. Rencana kerja dan anggaran serta laporan keuangan dan kinerja dan BLU disusun dan disajikan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Rencana kerja dan anggaran serta laporan keuangan dan SKPD/pemerintah daerah. BLU mengelola penyelenggaraan layanan umum sejalan dengan praktik bisnis yang sehat.

Pola pengelolaan keuangan pada BLU merupakan pola pengelolaan keuangan yang memberikan fleksibilitas berupa keleluasaan untuk menerapkan praktik-praktik bisnis yang sehat untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dalam rangka memajukan kesejahteraan dan mencerdaskan kehidupan bangsa, sebagai pengecualian dari ketentuan pengelolaan keuangan negara pada umumnya.

Yang dimaksud dengan praktik bisnis yang sehat adalah proses penyelenggaraan fungsi organisasi berdasarkan kaidah-kaidah manajemen yang baik dalam rangka pemberian layanan yang bermutu dan berkesinambungan.

Persyaratan Substantif dalam penyelenggaraan Badan Layanan Umum adalah Menyelenggarakan tugas pokok dan fungsi yang berhubungan dengan:

- a. Penyediaan barang atau jasa layanan umum, seperti pelayanan di bidang kesehatan, penyelenggaraan pendidikan, serta pelayanan jasa penelitian dan pengembangan (litbang);
- b. Pengelolaan wilayah/kawasan tertentu untuk tujuan meningkatkan perekonomian masyarakat atau layanan umum seperti otorita dan Kawasan Pengembangan Ekonomi Terpadu (Kapet); atau
- c. Pengelolaan dana khusus dalam rangka meningkatkan ekonomi atau pelayanan kepada masyarakat, seperti pengelola dana bergulir untuk usaha kecil dan menengah.

Bidang layanan umum yang diselenggarakan bersifat operasional yang menghasilkan semi barang/jasa publik (*quasi public goods*), dalam kegiatannya tidak mengutamakan keuntungan. Pengelolaan Keuangan BLU dapat diterapkan oleh setiap instansi pemerintah yang secara fungsional menyelenggarakan kegiatan yang bersifat

operasional. Instansi dimaksud dapat berasal dari dan berkedudukan pada berbagai jenjang eselon atau non eselon pada kementerian/lembaga. Sehubungan dengan itu, apabila instansi pemerintah yang menerapkan PK-BLU memerlukan perubahan status ataupun struktur kelembagaan, maka perubahan tersebut berpedoman pada ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara.

BLU dikelola oleh Pejabat Pengelola BLU yang terdiri atas:

1. Pemimpin

Pemimpin berfungsi sebagai penanggung jawab umum operasional dan keuangan BLU yang berkewajiban:

- a. menyiapkan rencana strategis bisnis BLU;
- b. menyiapkan RBA tahunan;
- c. mengusulkan calon pejabat keuangan dan pejabat teknis sesuai dengan ketentuan yang berlaku; dan
- d. menyampaikan pertanggungjawaban kinerja operasional dan keuangan BLU.

2. Pejabat Keuangan BLU

berfungsi sebagai penanggung jawab keuangan yang berkewajiban :

- a. mengkoordinasikan penyusunan RBA;
- b. menyiapkan dokumen pelaksanaan anggaran BLU;
- c. melakukan pengelolaan pendapatan dan belanja;
- d. menyelenggarakan pengelolaan kas;
- e. melakukan pengelolaan utang-piutang;
- f. menyusun kebijakan pengelolaan barang, aset tetap, dan investasi BLU;
- g. menyelenggarakan sistem informasi manajemen keuangan; dan
- h. menyelenggarakan akuntansi dan penyusunan laporan keuangan.

3. Pejabat Teknis BLU

Pejabat teknis BLU berfungsi sebagai penanggung jawab teknis di bidang masing-masing yang berkewajiban:

- a. menyusun perencanaan kegiatan teknis di bidangnya;
- b. melaksanakan kegiatan teknis sesuai menurut RBA; dan
- c. mempertanggungjawabkan kinerja operasional di bidangnya.

Pejabat pengelola dan pegawai BLU dapat terdiri dari pegawai negeri sipil (PNS) dan/atau tenaga profesional non-PNS sesuai dengan kebutuhan BLU. Syarat pengangkatan dan pemberhentian pejabat pengelola dan pegawai BLU yang berasal dari PNS dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan bagi PNS. Pejabat pengelola dan pegawai BLU yang berasal

dari tenaga profesional non-PNS dapat dipekerjakan secara tetap atau berdasarkan kontrak.

Dewan Pengawas untuk BLU di lingkungan pemerintah pusat dibentuk dengan keputusan menteri/pimpinan lembaga atas persetujuan Menteri Keuangan. Anggota dewan pengawas terdiri dari unsur-unsur pejabat dari kementerian negara/lembaga teknis yang bersangkutan, Kementerian Keuangan, dan tenaga ahli yang sesuai dengan kegiatan BLU.

Menteri Keuangan memberi keputusan penetapan atau surat penolakan terhadap usulan penetapan BLU paling lambat tiga bulan sejak dokumen persyaratan diterima secara lengkap dari menteri/pimpinan lembaga. Berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh Tim Penilai, usulan penetapan BLU dapat ditolak atau ditetapkan dengan status BLU penuh maupun BLU bertahap. Status BLU penuh diberikan apabila persyaratan substantif, teknis dan administratif telah dipenuhi dengan memuaskan sesuai dengan kriteria SOP penilaian.

Satker yang berstatus BLU Penuh diberikan seluruh fleksibilitas pengelolaan keuangan BLU, yaitu:

- a. Pengelolaan Pendapatan
- b. Pengelolaan Belanja
- c. Pengadaan Barang/Jasa
- d. Pengelolaan Barang
- e. Pengelolaan Kas
- f. Pengelolaan Utang dan Piutang
- g. Pengelolaan Investasi
- h. Perumusan Kebijakan, Sistem, dan Prosedur Pengelolaan Keuangan.

Status BLU Bertahap diberikan apabila persyaratan substantif, teknis, dan administratif telah terpenuhi, namun persyaratan administratif kurang memuaskan sesuai dengan kriteria SOP penilaian. Status BLU Bertahap berlaku paling lama tiga tahun dan apabila persyaratan terpenuhi secara memuaskan dapat diusulkan untuk menjadi BLU Penuh.

Fleksibilitas yang diberikan kepada satker berstatus BLU bertahap dibatasi:

1. Penggunaan langsung pendapatan dibatasi jumlahnya, sisanya harus disetorkan ke kas negara sesuai prosedur PNBK.
2. Tidak diperbolehkan mengelola investasi;
3. Tidak diperbolehkan mengelola utang;

4. Pengadaan barang/jasa mengikuti ketentuan umum pengadaan barang/jasa pemerintah yang berlaku.

5. Tidak diterapkan *flexible budget*.

Perubahan status dari BLU Penuh menjadi BLU Bertahap atau sebaliknya, dapat terjadi apabila BLU yang bersangkutan mengalami penurunan atau peningkatan kinerja. Ditjen Perbendaharaan c.q. Direktorat Pembinaan PK-BLU setiap periode melakukan pembinaan, monitoring, dan evaluasi kinerja BLU. Hasil dari pembinaan, monitoring, dan evaluasi tersebut menjadi masukan dalam perubahan status BLU. Pencabutan status BLU menjadi satker biasa apabila Dicabut oleh Menteri Keuangan berdasarkan rekomendasi atau masukan dari tim pembinaan, monitoring, dan evaluasi kinerja BLU.

Satker berstatus BLU dapat memungut biaya kepada masyarakat sebagai imbalan atas barang/jasa layanan yang diberikan. Imbalan atas barang/jasa layanan yang diberikan tersebut ditetapkan dalam bentuk tarif yang disusun atas dasar perhitungan biaya per unit layanan atau hasil per investasi dana yang dapat bertujuan untuk menutup seluruh atau sebagian dari biaya per unit layanan. Tarif layanan tersebut dapat berupa besaran tarif atau pola tarif sesuai jenis layanan BLU yang bersangkutan. Apabila BLU memiliki jenis layanan yang tidak terlalu banyak, maka cukup memiliki tarif berupa angka mutlak ataupun kisaran tarif. Apabila BLU memiliki jenis layanan yang banyak dan bersifat kompleks, seperti rumah sakit, maka tarifnya berupa pola tarif untuk kelompok layanan.

Tarif layanan diusulkan oleh BLU bersangkutan kepada Menteri/Pimpinan Lembaga, kemudian Menteri/Pimpinan Lembaga mengajukan usulan tarif tersebut kepada Menteri Keuangan untuk ditetapkan. Dalam penetapan tarif dimaksud, Menteri Keuangan dibantu oleh suatu tim dan dapat menggunakan narasumber yang berasal dari sektor terkait.

Hal-hal yang wajib dipertimbangkan dalam menyusun tarif adalah sebagai berikut:

1. Kontinuitas dan pengembangan layanan;
2. Daya beli masyarakat;
3. Asas keadilan dan kepatutan;
4. Kompetisi yang sehat.

Dalam penyusunan tarif dan biaya layanan, terlebih dahulu ditentukan biaya satuan per unit output dari layanan atau kegiatan BLU. Biaya satuan dibuat berdasarkan perhitungan akuntansi biaya untuk setiap output barang/jasa yang dihasilkan.

Dalam rangka penyusunan biaya satuan per unit layanan, maka perlu diperhitungkan biaya-biaya yang timbul, yaitu:

1. Biaya langsung; adalah biaya-biaya yang secara khusus dapat ditelusuri atau diidentifikasi sebagai komponen langsung dari biaya produk. Total biaya langsung ini dalam beberapa literatur juga sering disebut dengan istilah biaya utama (*prime cost*).
2. Biaya tidak langsung adalah semua biaya yang tidak dapat diidentifikasi secara khusus terhadap suatu produk dan dibebankan kepada seluruh jenis produk secara bersamaan. Biaya tidak langsung ini sering disebut juga dengan istilah biaya overhead (*overhead cost*).
3. Biaya variabel adalah biaya yang berubah secara total seiring dengan berubahnya volume produk yang dibuat. Sehingga hubungan antara total biaya variabel dengan total unit barang yang diproduksi adalah linier (garis lurus). Sedangkan biaya per unit-nya adalah tetap. Contoh: Biaya bahan baku langsung dan tenaga kerja langsung.
4. Biaya tetap (*fixed cost*), seperti biaya penyusutan dan biaya sewa akan selalu tetap (constant) dalam suatu rentang waktu/periode tertentu. Perlu dicatat bahwa biaya tetap akan selalu konstan pada semua tingkat produksi (*volume*), sedangkan biaya tetap per unit akan menurun seiring dengan meningkatnya volume produksi.

Langkah-langkah perhitungan biaya satuan adalah sebagai berikut:

1. Menentukan kegiatan berdasarkan program yang telah ditetapkan;
2. Menentukan indikator kinerja berupa keluaran (*output*), tolok ukur kinerja, dan target kinerja;
3. Untuk satu jenis keluaran, tentukan jenis biaya dan besaran biaya per unit output. Jenis biaya dapat berupa: biaya langsung variabel, biaya langsung tetap, biaya tidak langsung variabel, dan biaya tidak langsung tetap.
4. Menghitung biaya per jenis kegiatan dengan mengalikan rincian biaya dengan satuan biaya.
5. Menjumlahkan seluruh komponen biaya untuk mendapatkan satuan biaya per kegiatan.

BLU menyusun rencana strategis bisnis lima tahunan dengan mengacu kepada Rencana Strategis Kementerian/Lembaga (Renstra K/L). Rencana strategis bisnis merupakan istilah yang pengertiannya sama dengan Renstra bagi instansi pemerintah. Oleh karena itu penyusunan rencana strategis bisnis berpedoman pada Instruksi Presiden Nomor 7 Tahun 1999 tentang Akuntabilitas Kinerja Instansi Pemerintah. Sesuai dengan Inpres tersebut, rencana strategis

mengandung visi, misi, tujuan/sasaran, dan program yang realistis dan mengantisipasi masa depan yang diinginkan dan dapat dicapai.

Rencana Bisnis dan Anggaran (RBA) BLU memuat antara lain:

1. Kondisi kinerja BLU tahun berjalan;
2. Asumsi makro dan mikro;
3. Target kinerja (output yang terukur);
4. Analisis dan perkiraan biaya per output dan agregat;
5. Perkiraan harga dan anggaran;
6. Prognosa laporan keuangan.

Perencanaan dan penganggaran BLU pada prinsipnya tidak berbeda dengan perencanaan dan penganggaran pada kementerian/lembaga. Pengintegrasian Rencana Bisnis dan Anggaran dalam RKA-K/LRKA-K/L sebagai dokumen usulan anggaran (*budget request*) memuat sasaran terukur yang penyusunannya dilakukan secara berjenjang dari tingkat kantor/satuan kerja ke tingkat yang lebih tinggi (*bottom-up*) untuk melaksanakan penugasan dari menteri/pimpinan lembaga (*top down*). Dengan demikian dalam menyusun suatu Rencana Kerja dan Anggaran BLU harus menerapkan anggaran berbasis kinerja.

BLU sebagai satuan kerja merupakan bagian dari kementerian negara/lembaga. Oleh karena itu pengintegrasian RBA BLU ke dalam RKA-K/L dilakukan oleh kementerian negara/lembaga bersangkutan. Tata cara pengintegrasian RBA kedalam RKA-K/L berpedoman pada ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2004 tentang Penyusunan Rencana Kerja dan Anggaran Kementerian Negara/Lembaga.

Setelah RKA-KL dan Undang-undang APBN disahkan, pimpinan BLU menyesuaikan usulan Rencana Bisnis dan Anggaran (RBA) menjadi RBA Definitif. RBA definitif digunakan sebagai acuan dalam menyusun DIPA BLU untuk diajukan dan mendapat pengesahan Menteri Keuangan c.q. Direktur Jenderal Perbendaharaan.

DIPA BLU sekurang-kurangnya memuat:

1. seluruh pendapatan dan belanja BLU;
2. proyeksi arus kas;
3. jumlah dan kualitas barang dan/atau jasa yang dihasilkan;
4. rencana penarikan dana yang bersumber dari APBN;
5. besaran persentase ambang batas sebagaimana ditetapkan dalam RBA definitif.

Dalam hal DIPA BLU belum disahkan oleh Menteri Keuangan, BLU dapat melakukan pengeluaran paling tinggi sebesar angka dokumen pelaksanaan anggaran tahun lalu.

DIPA BLU yang telah disahkan oleh Menteri Keuangan menjadi lampiran dari *contractual performance agreement* yang ditandatangani oleh menteri/pimpinan lembaga dengan pimpinan BLU yang bersangkutan dan sekaligus menjadi dasar penarikan dana.

Surplus anggaran BLU adalah selisih lebih antara pendapatan dengan belanja BLU yang dihitung berdasarkan laporan keuangan operasional berbasis akrual pada suatu periode anggaran. Estimasi surplus dalam tahun anggaran berjalan diperhitungkan dalam RBA tahun anggaran berikut untuk disetujui penggunaannya.

Surplus anggaran BLU dapat digunakan dalam tahun anggaran berikutnya kecuali atas perintah Menteri Keuangan, disetorkan sebagian atau seluruhnya ke rekening kas umum negara dengan mempertimbangkan posisi likuiditas BLU.

Defisit anggaran BLU adalah selisih kurang antara pendapatan dengan belanja BLU yang dihitung berdasarkan laporan keuangan operasional berbasis akrual pada suatu periode anggaran.

Defisit anggaran BLU dapat diajukan pembiayaannya dalam tahun anggaran berikutnya kepada Menteri Keuangan melalui Menteri/Pimpinan Lembaga. Menteri Keuangan dapat mengajukan anggaran untuk menutup defisit pelaksanaan anggaran BLU dalam APBN tahun anggaran berikutnya.

Pengelolaan kas BLU dilakukan berdasarkan praktek bisnis yang sehat. Dalam melaksanakan pengelolaan kas, BLU menyelenggarakan hal-hal sebagai berikut :

1. Perencanaan penerimaan dan pengeluaran kas;
2. Pemungutan pendapatan atau tagihan;
3. Penyimpanan kas dan mengelola rekening bank;
4. Pembayaran;
5. Perolehan sumber dana untuk menutup defisit jangka pendek; dan
6. Pemanfaatan surplus kas jangka pendek untuk memperoleh pendapatan tambahan.

Pengelolaan kas BLU dapat dilakukan melalui:

1. Penarikan dana yang bersumber dari APBN dengan menerbitkan SPM;
2. Pembukaan Rekening Bank BLU oleh pimpinan BLU, sesuai dengan ketentuan yang berlaku kecuali dalam rangka cash management;

3. Investasi jangka pendek dalam rangka cash management (jika terjadi surplus kas) pada instrumen keuangan dengan resiko rendah.

Dalam pengelolaan keuangan, BLU dapat memberikan piutang terkait dengan kegiatannya, yang dikelola secara tertib, efisien, ekonomis, transparan, dan bertanggung jawab serta dapat memberikan nilai tambah, sesuai dengan praktek bisnis yang sehat dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Piutang BLU dapat dihapus secara mutlak atau bersyarat oleh pejabat berwenang, yang nilainya ditetapkan secara berjenjang. Kewenangan penghapusan piutang secara berjenjang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam kegiatan operasional dengan pihak lain, BLU dapat memiliki utang yang dikelola secara tertib, efisien, ekonomis, transparan, dan bertanggung jawab, sesuai dengan praktek bisnis yang sehat. Pembayaran utang BLU pada prinsipnya menjadi tanggung jawab BLU.

Pengelolaan utang harus sesuai dengan peruntukannya, utang jangka pendek ditujukan hanya untuk belanja operasional, sedangkan utang jangka panjang hanya untuk belanja modal.

Hak tagih atas utang BLU kadaluarsa setelah lima tahun sejak utang tersebut jatuh tempo, kecuali ditetapkan lain oleh UU.

Perikatan peminjaman/utang dilakukan sesuai dengan jenjang kewenangan yang diatur oleh Menteri Keuangan.

BLU tidak dapat melakukan investasi jangka panjang, kecuali atas persetujuan Menteri Keuangan. Investasi jangka panjang yang dimaksud antara lain adalah penyertaan modal, pemilikan obligasi untuk masa jangka panjang, atau investasi langsung (pendirian perusahaan). Jika BLU mendirikan/membeli badan usaha yang berbadan hukum, kepemilikan badan usaha tersebut ada pada Menteri Keuangan. Keuntungan yang diperoleh dari investasi jangka panjang merupakan pendapatan BLU.

Setiap kerugian negara pada BLU yang disebabkan oleh tindakan melanggar hukum atau kelalaian seseorang diselesaikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penyelesaian kerugian negara.

Bendahara, pegawai negeri bukan bendahara, atau pejabat lain yang karena perbuatannya melanggar hukum atau melalaikan kewajiban yang dibebankan kepadanya secara langsung merugikan keuangan negara, wajib mengganti kerugian tersebut.

Setiap pimpinan kementerian negara/lembaga dapat segera melakukan tuntutan ganti rugi, setelah mengetahui bahwa dalam kementerian negara/lembaga yang bersangkutan terjadi kerugian akibat perbuatan dari pihak manapun.

BLU menyelenggarakan akuntansi sesuai dengan standar akuntansi keuangan yang diterbitkan oleh asosiasi profesi akuntan Indonesia, jika tidak ada standar akuntansi BLU yang bersangkutan dapat menerapkan standar akuntansi industri yang spesifik setelah mendapat persetujuan Menteri Keuangan.

BLU mengembangkan dan menerapkan sistem akuntansi dengan mengacu pada standar akuntansi yang berlaku sesuai dengan jenis layanannya dan ditetapkan oleh menteri/pimpinan lembaga.

BLU menyampaikan laporan keuangan setiap triwulan kepada menteri/pimpinan lembaga berupa Laporan Realisasi Anggaran, Laporan Arus Kas, dan Catatan atas Laporan Keuangan dan Laporan keuangan yang lengkap (termasuk neraca dan ikhtisar laporan keuangan) pada setiap semester dan tahunan. Laporan-laporan tersebut disampaikan paling lambat satu bulan setelah periode pelaporan berakhir. Laporan keuangan unit-unit usaha yang diselenggarakan dikonsolidasikan oleh BLU dan menjadi lampiran laporan keuangan BLU.

Laporan keuangan BLU dikonsolidasikan dengan laporan keuangan kementerian/lembaga sesuai standar akuntansi pemerintahan dan diaudit oleh pemeriksa ekstern sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menteri/pimpinan lembaga bertanggung jawab atas keberhasilan pencapaian sasaran program berupa hasil (*political accountability*), sedangkan pimpinan BLU bertanggung jawab atas keberhasilan pencapaian sasaran kegiatan berupa keluaran (*operational accountability*) dan terhadap kinerja BLU sesuai dengan tolok ukur yang ditetapkan dalam RBA.

Dalam rangka pelaksanaan pembinaan BLU dapat dibentuk dewan pengawas. Pembentukan dewan pengawas hanya berlaku pada BLU yang memiliki realisasi nilai omzet tahunan (menurut laporan realisasi anggaran) atau nilai aset (menurut neraca) memenuhi syarat minimum yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

Pemeriksaan intern BLU dilaksanakan oleh satuan pemeriksaan intern (SPI) yang merupakan unit kerja dan berkedudukan langsung di bawah pemimpin BLU, sedangkan pemeriksaan ekstern dilaksanakan oleh lembaga pemeriksa ekstern sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BLU Daerah adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah di lingkungan pemerintah daerah yang dibentuk untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan prinsip usaha seperti BLU Pusat, yaitu tanpa mengutamakan mencari keuntungan

dan dalam melakukan kegiatannya didasarkan pada prinsip efisiensi dan produktivitas.

Pola Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum Daerah (PPK-BLUD) adalah pola pengelolaan keuangan yang memberikan fleksibilitas berupa keleluasaan untuk menerapkan praktik-praktik bisnis yang sehat untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dalam rangka memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa.

2.4.4. Konsep Perusahaan Perseroan Daerah (Perseroda)

BUMD Pasca Berlakunya Undang-undang No 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah. Pengertian BUMD berdasarkan ketentuan Pasal 1 Undang-undang No 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah dikatakan bahwa BUMD adalah :

Badan Usaha Milik Daerah yang selanjutnya disingkat BUMD adalah “badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh Daerah”.

Berkaitan dengan karakteristik BUMD, sesuai dengan ketentuan Pasal 331 ayat (4) tentang tujuan didirikannya BUMD adalah:

a. Memberikan manfaat bagi perkembangan perekonomian Daerah pada umumnya. Pada dasarnya tujuan didirikannya BUMD adalah memberikan manfaat atau keuntungan bagi daerah yang bersangkutan. Manfaat utama dengan didirikannya BUMD adalah manfaat secara ekonomi. Manfaat ekonomi bagi daerah dapat dimaknai secara luas, yaitu memberikan keuntungan secara finansial bagi peningkatan pendapatan asli daerah (PAD) dan peningkatan perekonomian secara luas bagi masyarakat dimana BUMD tersebut berada.

b. Menyelenggarakan kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang bermutu bagi pemenuhan hajat hidup masyarakat sesuai kondisi, karakteristik dan potensi Daerah yang bersangkutan berdasarkan tata kelola perusahaan yang baik

Ketentuan Pasal 334 diatas menjelaskan bahwa tujuan utama BUMD adalah untuk menyelenggarakan kemanfaatan umum penyediaan barang dan/atau jasa yang baik dan bermutu bagi pemenuhan hajat hidup masyarakat luas sesuai kondisi, karakteristik dan potensi daerah yang bersangkutan berdasarkan tata kelola perusahaan yang baik. Kondisi ini mencerminkan fungsi BUMD sebagai fungsi publik.

c. Memperoleh laba dan/atau keuntungan.

Tujuan didirikannya BUMD sesuai dengan Ketentuan Pasal 331 ayat (4) UU NO

23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah menyatakan bahwa salah satu tujuan didirikannya BUMD oleh pemerintah daerah adalah sebagai pusat laba, artinya BUMD merupakan unit organisasi dalam tubuh pemerintah daerah yang didirikan untuk menghasilkan pendapatan bagi pemerintah daerah yang mendirikan, dan prestasi BUMD tersebut diukur berdasarkan perbandingan antara laba yang dihasilkan dengan nilai investasi yang sudah dilakukan oleh pemerintah daerah sebagai investor (Rustian Kamaludin, 2000)

Otonomi daerah memberikan peranan yang besar bagi BUMD dalam menopang pendapatan asli daerah (PAD). Otonomi daerah mengharuskan adanya otonomi di sektor ekonomi, tidak hanya sektor politik. Makadiperlukan landasan hukum yang tangguh yang dapat menjadi pijakan atau pedoman agar BUMD berperan sebagai lembaga bisnis yang profesional, mandiri dan dapat berkibrah serta memenuhi tuntutan bisnis domestik dan global (Anwar, M. Arsyad, 1992).

Ketentuan Pasal 331 ayat (5) yang menyatakan bahwa pendirian BUMD didasarkan atas kebutuhan daerah dan kelayakan usaha. Berkaitan dengan aspek kebutuhan daerah dalam penjelasan Pasal 331 ayat (5) huruf a dikatakan:

“Kebutuhan Daerah dikaji melalui studi yang mencakup aspek pelayanan umum dan kebutuhan masyarakat diantaranya air minum, pasar, transportasi”.

Penjelasan Pasal 331 ayat (5) huruf a berkaitan dengan aspek kebutuhan daerah dan aspek pelayanan umum dalam pendirian BUMD merupakan representasi usaha di bidang penyediaan air minum, pasar dan transportasi. Berikutnya berkaitan dengan pengelompokan bidang usaha, idealnya didasarkan pada kebutuhan, karakteristik, dan potensi yang ada di daerah. Penjelasan pasal 331 ayat (5) berkaitan dengan bidang usaha yang dikelola oleh BUMD belum menyentuh aspek substansi berkaitan dengan bidang usaha yang menjadi prioritas utama BUMD. Menurut penentuan prioritas bidang usaha yang akan dikelola oleh BUMD didasarkan pada skala prioritas, urgen, startegis, dan potensial yang menguasai hajat hidup orang banyak. Hal ini harus dilakukan oleh pemerintah daerah setempat yang akan mengelola BUMD. Kondisi ini diberlakukan mengingat bahwa bidang usaha yang dijalankan oleh pemerintah daerah tidak sama skala prioritasnya dengan daerah lain.

Berdasarkan jenis dan karakteristik BUMD, sesuai dengan ketentuan Undang-undang No 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah BUMD dibagi menjadi dua bentuk yaitu perusahaan umum daerah (perumda) dan perusahaan perseroan daerah (perseroda). Sebelum berlakunya UU pemerintahan daerah yang baru dalam Permendagri No 3 Tahun 1998 Tentang Bentuk Hukum BUMD

membagi menjadi dua bentuk yaitu bentuk perumda dan bentuk perseroan. Dengan konstruksi dan bentuk BUMD seperti ini tentunya memerlukan pengelolaan dan penanganan yang berbeda pula. Seperti kita ketahui untuk BUMD yang berbentuk perseroan dapat mengacu pada UU No 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Permasalahan dalam rangka pengelolaan BUMD khususnya non persero sebagian besar terletak pada persoalan SDM dan manajerial dari pengelolaan BUMD. Menurut Kunarjo, dalam Rustian komaludin, relatif masih kecilnya penerimaan Bagian laba perusahaan daerah sebagai salah satu sumber PAD daerah, adalah bahwa kebanyakan usahanya relatif berskala menengah dan kecil, di samping banyak pula diantaranya yang belum diselenggarakan berdasarkan asas ekonomi perusahaan, namun relatif lebih banyak didasarkan atas pertimbangan pelayanan publik.

Beberapa permasalahan pokok yang berkaitan dengan pengelolaan BUMD antara lain:

a. Permasalahan payung hukum pengaturan BUMD.

Berkaitan dengan payung hukum pengelolaan BUMD, terjadi tumpang tindih pengaturan sektoral tentang BUMD antara satu peraturan dengan peraturan yang lainnya. Tumpang tindih antar peraturan yang mengatur BUMD dapat dilihat pada :

1. Undang-undang No 17 Tahun 2003 Tentang Keuangan Negara terkait konsep "Kekayaan Negara yang dipisahkan". Berkaitan dengan pemahaman tentang keuangan negara yang dipisahkan pada pengelolaan entitas bisnis milik pemerintah baik yang berbentuk BUMN dan BUMD sampai saat ini. Walaupun Putusan MK No 48 dan 62/PUU-XI/2013 yang dibacakan pada tanggal 18 September 2014. Uji materiil terhadap Undang-Undang No. 17 Tahun 2003 Tentang Keuangan Negara masih menganggap penyertaan modal yang ada pada BUMN maupun BUMD masih menjadi domain keuangan negara. Permasalahan ini berdampak pada proses dan tata cara pemeriksaan keuangan yang ada pada BUMD.
2. Terkait dengan undang-undang penanaman modal dan investasi. Dengan diberlakukannya otonomi daerah dan maka daerah mempunyai kewenangan untuk membuka pintu masuknya investasi baik yang berskala nasional (lokal) ataupun internasional (asing). Berkaitan dengan penyertaan modal dengan pihak lokal, baik swasta atau

pemerintah daerah maupun luar negeri, diperlukan konstruksi BUMD yang mampu menjamin hak-hak dan kepentingan pemodal yang terlibat kerjasama investasi tersebut. Undang-undang No 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal Pasal 5 ayat (2) dinyatakan bahwa penanaman modal asing wajib berbentuk perseroan terbatas berdasarkan ketentuan peraturan perundangan republik Indonesia. Konstruksi BUMD yang tidak semuanya berbentuk perseroan terbatas menjadi kendala dalam menrapkan mekanisme penanaman modal khususnya investor asing.

b. Permasalahan manajemen pengelolaan.

Dalam pengelolaan BUMD permasalahan utama yang dihadapi oleh pengelola BUMD adalah belum semua BUMD menerapkan sistem dan pengelolaan BUMD berdasarkan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik ataupun berdasarkan prinsip Good Corporate Governance. Kendala ini dikarenakan struktur dan karakteristik BUMD di tiap-tiap daerah berbeda. Perbedaan sistem pengelolaan BUMD dikarenakan perbedaan karakteristik dari BUMD. Pada prinsipnya BUMD diagi menjadi dua yaitu yang berbentuk perumda dan perseroda. Visi dan misi masing-masing BUMD tersebut berbeda-beda disesuaikan dengan karakteristiknya.

c. Permasalahan SDM

Dalam pengelolaan BUMD permasalahan yang sering muncul adalah mengenai sumber daya manusia yang mengelola BUMD sendiri. Problem utama dalam pengelolaan BUMD ada pada ketidakmampuan SDM yang mengelola dan kompeten di bidangnya. Hal ini dikarenakan dalam proses pembentukan dan penentuan pihak yang mengelola BUMD. Penentuan jajaran dan personil yang akan menduduki BUMD baik yang berbentuk perumda maupun persero banyak bersingungan dengan kepentingan para pihak baik di tingkatan eksekutif maupun legislatif. Kedua unsur kepentingan tersebut rawan akan terjadinya penyimpangan, mengingat konsep dari BUMD yang merupakan badan usaha milik pemerintah daerah tidak bisa lepas dari kepentingan antara pemerintah daerah (eksekutif) dengan kepentingan pihak legislatif, maka diperlukan Good Will dari masing-masing pihak.

d. Permasalahan Pengawasan dan pembinaan BUMD

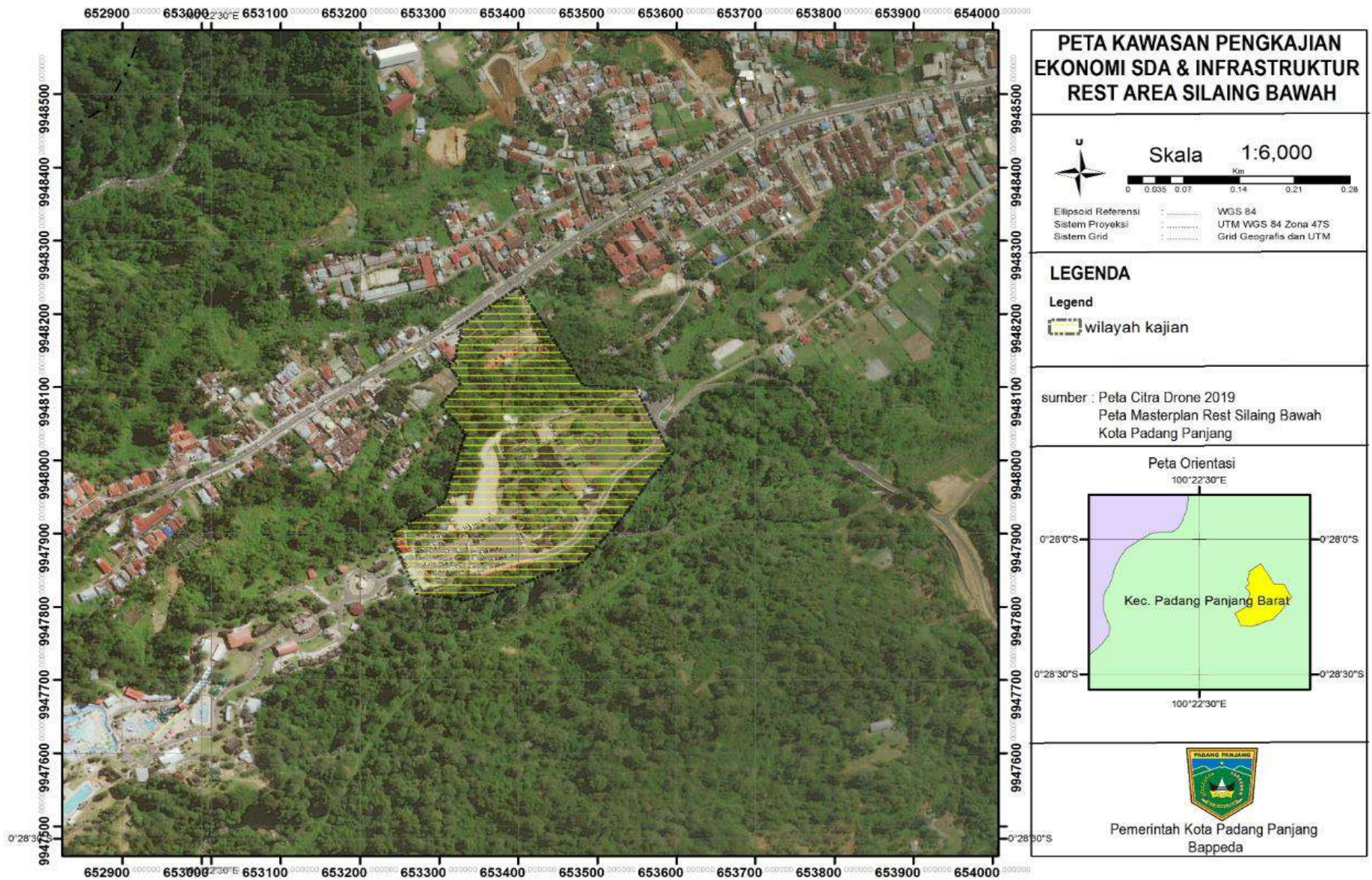
Dalam hal pembinaan dan pengawasan kinerja BUMD dilakukan berdasarkan jenis BUMD itu sendiri. BUMD yang berbentuk perseoan pengawasan dilakukan sesuai dengan mekanisme yang ada dalam UU No 40 Tahun 2007 yang dilakukan

oleh dewan komisaris dan untuk perumda dilakukan oleh de-wan pengawas. Dalam rangka pembi-naan dilakukan sesuai dengan struktur dan organisasi tata pemerintahan di masing-masing pemerintah daerah.

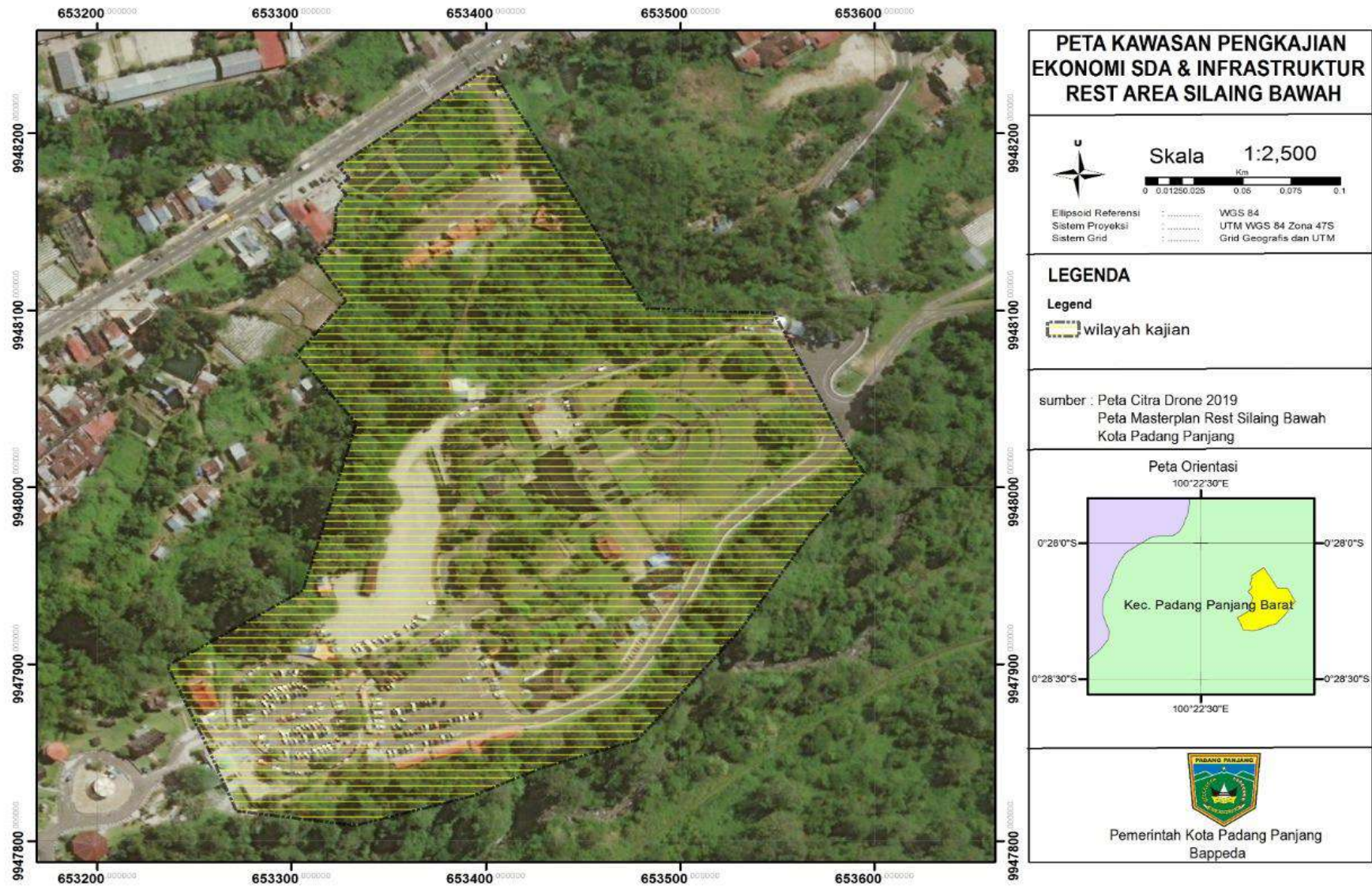
e. Permasalahan restrukturisasi BUMD

Dalam rangka meningkatkan kinerja dan optimalisasi peran BUMD diperlukan restrukturisasi dalam pengelolaan BUMD. Restrukturisasi BUMD dapat dilakukan dengan melakukan inventarisasi terkait dengan pengelompokan bentuk, jenis, dan karakteristik BUMD. Banyaknya jumlah dan karekteristik BUMD di setiap daerah menyebabkan pengelolaan BUMD tidak fokus. Dalam rangka menuju Good Corporate Governance maka diperlukan beberapa penyesuaian-penyesuaian antara lain konstruksi bentuk dan status hukum dari BUMD itu sendiri, SDM, dan Manajemen.

Penelitian Pengkajian Ekonomi SDA dan Infrastruktur Rest Area Silaing Bawah
Kota Padang Panjang Tahun 2019



Penelitian Pengkajian Ekonomi SDA dan Infrastruktur Rest Area Silaing Bawah
Kota Padang Panjang Tahun 2019



Secara administrasi batas wilayah perencanaan adalah:

- Sebelah selatan berbatasan dengan : Hutan Lindung
- Sebelah barat berbatasan dengan : Area rekreasi Waterpark Mifan,
- Sebelah timur berbatasan dengan : Permukiman Penduduk
- Sebelah utara berbatasan dengan : Jalan Raya Padang Panjang- Bukittinggi

3.1.2. Iklim

Iklim pada kawasan perencanaan terletak pada kawasan pegunungan (Gunung Marapi, Singgalang dan Tandikat), sehingga udaranya sejuk dan mempunyai curah hujan yang tinggi atau sering disebut sebagai kota hujan. Periode Januari – Desember 2018, curah hujan tercatat sekitar 3.775,20 mm dengan jumlah hari hujan sebanyak 252 hari, lebih rendah dari tahun 2017 yang tercatat sekitar 4.762,00 mm dengan jumlah hari hujan sebanyak 268 hari. Sedangkan suhu udara rata-rata adalah 21,88°C dengan Kelembaban udara adalah 88,03%. Adapun untuk penyinaran matahari rata-rata adalah 45,75% dengan kecepatan angin rata-rata 12 knot dan tingkat penguapan rata-rata 2,9 mm.

3.1.3 Hidrologi

Secara regional (Konteks Provinsi), terutama skala Kota Padang Panjang termasuk dalam 2 wilayah sungai (WS) yaitu WS Akuaman pada bagian barat dan WS Indragiri pada bagian timur. Adapun secara lokal, kawasan perencanaan secara umum terbagi atas 4 daerah aliran sungai (DAS) meliputi : DAS Batang Anai berlokasi dibagian barat seluas ± 376,23 Ha, DAS Sungai Andok berlokasi dibagian tengah seluas ± 935,83 Ha, DAS Batang Rupit berlokasi dibagian tengah seluas ± 942,98 Ha dan DAS Batang Sikakeh berlokasi di bagian timur seluas ± 545,07 Ha.

3.1.4 Jenis Tanah

Berdasarkan peta tanah Kota Padang Panjang (BPN Kota Padang Panjang, 2017), wilayah Kota Padang Panjang tersusun oleh 2 (dua) jenis tanah yaitu jenis tanah Andosol dan jenis tanah Padsolik.

Karakteristik tiap jenis tanah Andosol merupakan jenis tanah dengan sifat fisik yang sangat baik untuk pertumbuhan tanaman, merupakan tanah nomor satu untuk produksi pertanian. Tanah ini merupakan hasil pelapukan Tufa Vulkanik termasuk Vulkanik Muda. Kedalaman efektif tanah sangat dalam (>90 cm), tekstur pasir berlempeng, lempung dan lempung berpasir, struktur lemah, konsistensi rendah sampai sedang. Jenis tanah andosol memiliki drainase yang baik (tidak pernah tergenang), kepekaan terhadap erosi atau erodibilitas tanah sedang sampai tinggi. Jenis tanah ini mempunyai morfologi pendataran dan bergelombang dengan lereng <40%. Jenis tanah ini umum dijumpai dalam kawasan perencanaan.

3.1.5 Topografi

Lokasi perencanaan ini terletak di bagian tengah Kota Padang Panjang dan memiliki lanskap atau bentang alam yang cukup baik karena lahan utama terletak dibagian dataran yang dikelilingi oleh tebing dengan pemandangan yang masih baik kondisinya. Topografi di kawasan ini memiliki tipe berbukit tajam yaitu pada bagian tepi kawasan, dan di bagian-bagian sub kawasan perencanaan berlahan relatif datar.

Sebagian besar lahan datar yang dijumpai saat ini merupakan hasil *cut and fill* terutama pada bagian lahan yang telah ada bangunannya termasuk lahan untuk parkir dan lahan bertangga dalam kawasan PDIKM. Klasifikasi kelerengan kawasan perencanaan terletak pada 0-2% dan 15-40% serta > 40%. Lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 3.3 dibawah.

Penelitian Pengkajian Ekonomi SDA dan Infrastruktur Rest Area Silaing Bawah
Kota Padang Panjang Tahun 2019



**PETA KELAS LERENG
REST AREA SILAIING BAWAH**


Skala 1:2,500


Elipsoid Referensi : WGS 84
 Sistem Proyeksi : UTM WGS 84 Zona 47S
 Sistem Grid : Grid Geografis dan UTM

LEGENDA

 0 - 2 %	 2 - 15 %
 15 - 40 %	 >40 %

sumber : Peta Tematik RTRW Kota Padang Panjang Tahun 2012-2032

Peta Orientasi

100°22'30"E



Kec. Padang Panjang Barat

100°22'30"E


 Pemerintah Kota Padang Panjang
 Bappeda

3.1.6 Guna Lahan

Guna lahan pada kawasan perencanaan meliputi kawasan wisata, pemukiman, perdagangan dan jasa, sawah, dan perkebunan campuran. Lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.1 dan gambar 3.5. berikut.

Tabel 3.1
Guna Lahan Kawasan Perencanaan

No	Guna Lahan	Luas (m2)
1	Pariwisata	33039,81
2	Peribadatan	237,38
3	Perikanan	1850,17
4	Badan jalan	8153,33
5	Tanaman campuran	9992,38
6	Hutan	6907,91
7	Permukiman	4819,03
	Total	65000,00

Sumber : Hasil Olahan Peta 2019

3.1.7 Vegetasi dan Satwa Liar

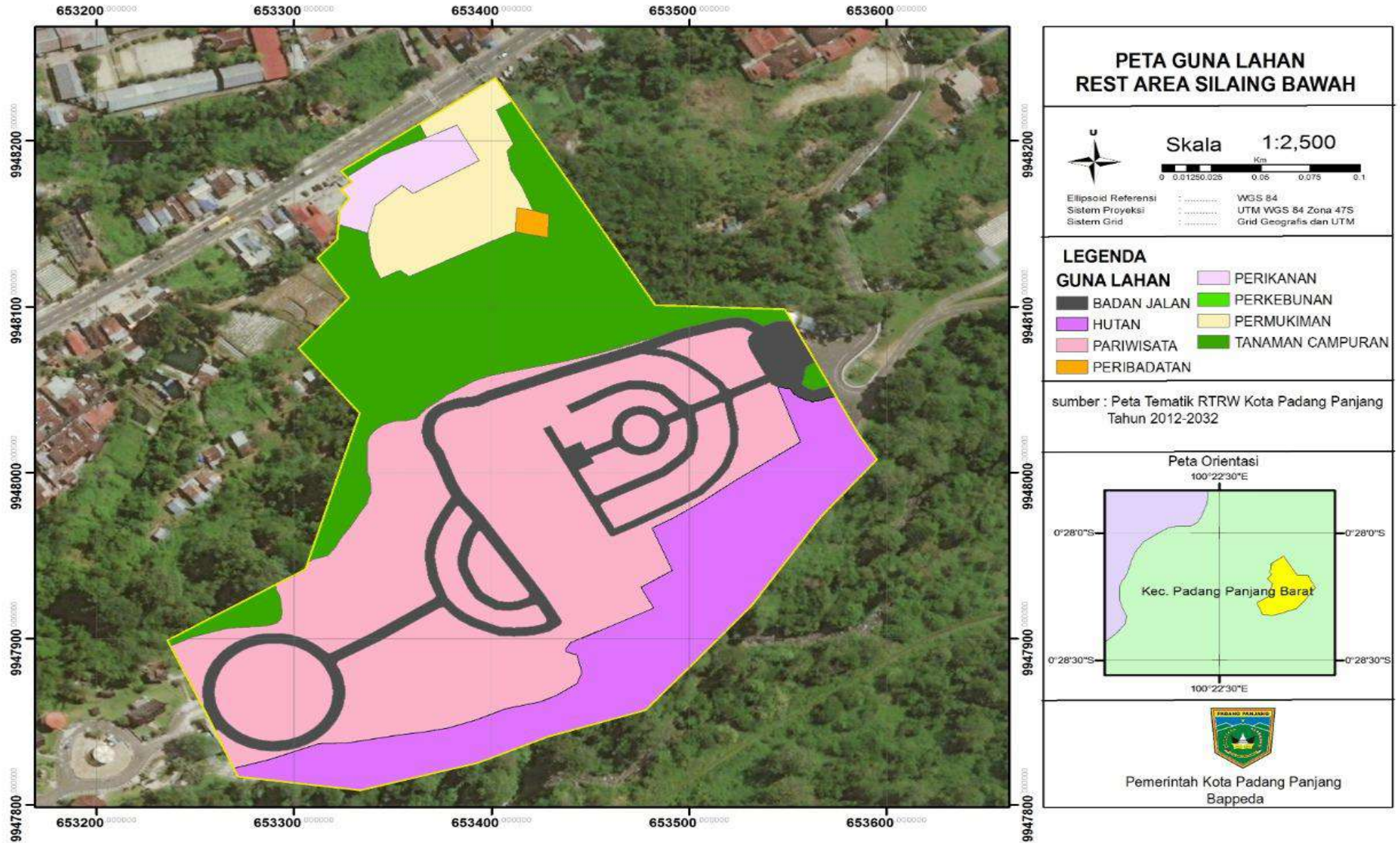
Berdasarkan hasil survey lapangan pada kawasan perencanaan diketahui bahwa hampir seluruh tanaman yang berada dalam tiga sub kawasan merupakan tanaman introduksi (seperti pohon pucuk merah, lili paris, agave, dll). Juga terdapat beberapa tanaman endemik sekitar kawasan tetapi umumnya tumbuh pada lahan-lahan berlereng baik pada tepi jalan dan juga pada hutan di tebing alur sungai kecil yang mengalir dalam kawasan perencanaan.

Jenis tanaman introduksi ini cukup beragam jenis dan habitusnya. Tanaman rumput yang tertata dan dipelihara dengan baik terlihat mendominasi kawasan sedangkan tanaman lain tersebar secara acak/tanpa pola/desain yang jelas pada kawasan PDIKM dan juga tata tanaman pada rest area. Lapangan parkir, walau sudah aktif digunakan, tetapi belum memiliki tatanan sama sekali baik dari segi tata hijau ataupun tata parkir.

Selain tanaman dan tumbuhan, juga ditemui beberapa jenis satwa liar seperti burung dan monyet. Memperbanyak satwa liar burung yang adaptif terhadap lingkungan perkotaan dapat diintroduksi terutama di dukung oleh masih luasnya lahan hijau di daerah ini. Diketahui bahwa jenis satwa burung merupakan indikator dari kualitas lingkungan, dimana semakin banyak burung dalam suatu hutan atau RTH kota maka kualitas lingkungan kota tersebut terjaga dengan baik. Hutan atau ruang terbuka hijau di tepian tebing sungai merupakan area yang potensial (area ekoton) untuk memperkaya jenis dan jumlah burung serta beberapa jenis satwa liar lain di kawasan perencanaan ini sehingga diusulkan untuk tetap mempertahankan kondisi aslinya seperti yang ada saat ini, atau diperkaya dengan

jenis-jenis tanaman yang disukai oleh berbagai jenis burung (sebagai pakan, hinggap, istirahat, tidur, dll).

Penelitian Pengkajian Ekonomi SDA dan Infrastruktur Rest Area Silaing Bawah
Kota Padang Panjang Tahun 2019



3.1.8 Tutupan Lahan

Jenis tutupan lahan dalam kawasan perencanaan terdiri atas bangunan, perkerasan, dan hijauan, tutupan lahannya didominasi oleh perkerasan aspal dimana kondisi ini terkait dengan fungsinya sebagai lokasi pemberhentian sementara dan parkir dari para pengendara yang mengunjungi kawasan ini sehingga ketersediaan fasilitas parkir menjadi elemen utama dalam tapak. Dalam rest area juga terdapat lima bangunan fasilitas dengan mushola sebagai bangunan utama di sebelah tenggara tapak. sub kawasan ini dikelilingi hijauan (jenis rumput dan pohon) yang kurang terawat.

Pada sub kawasan PDIKM, yang terdiri atas area utama kompleks museum di sebelah timur dan area penunjang tempat parkir di sebelah barat, memiliki penutupan lahan hijauan dan perkerasan dengan proporsi berimbang. Pada area museum, lebih dari 50% luasan area ditutupi hijauan berupa pohon, semak, penutup tanah, dan rumput. Rumput mendominasi hijauan yang di satu sisi menciptakan alas ruang terbuka untuk aktivitas pengunjung, namun di sisi lain tapak kurang memiliki area yang teduh. Selain itu terdapat pula tutupan lahan bangunan yang terdiri dari museum, kantor pengelola dan bangunan fungsional lainnya. Penutupan perkerasan dalam tapak berupa jalur jalan aspal lingkaran kompleks museum, *amphitheatre*, plaza dan beragam jalur pedestrian untuk mengakomodir sirkulasi pengunjung dalam kompleks, serta area parkir khusus di sebelah utara. Tutupan lahan berupa badan air terdapat di sebelah timur museum dalam bentuk kolam sebagai elemen estetika di ruang penyambutan. Sementara itu pada area penunjang parkir pengunjung didominasi perkerasan aspal. Pada tepian area penunjang ini penutupan lahan berupa pepohonan dan deretan bangunan fungsional untuk mengakomodir kebutuhan pengunjung *Rest Area* bagian selatan dan subkawasan PDIKM terpisah oleh alur sungai kecil dan dihubungkan dengan jalur penghubung berbentuk jembatan besi yang unik tipe masa lampau. Tepi kiri dan kanan jalur jembatan ini dan juga tepi alur sungai kecil yang melintasi kawasan ini sebagian besar masih tertutupi oleh hutan alam dengan suasana alaminya. Di bagian barat kawasan perencanaan ini terdapat subkawasan Mifan yang merupakan kawasan terbangun yang cukup luas untuk kegunaan areal rekreasi bagi warga kota dan juga dari luar kota.

3.1.9 Badan Air

Kawasan perencanaan memiliki dua bentuk badan air yaitu kolam buatan (kolam tanaman hias, kolam ikan/*tabek*, dan kolam air mushala) yang terdapat di area PDIKM dan sungai kecil yang terdapat antara area PDIKM dan *Rest Area*. Kedua tipe badan air ini tidak dalam kondisi fungsi yang optimal baik karena pengelolaannya maupun kurangnya perhatian terhadap kelangsungan manfaatnya bagi kawasan. Untuk pemanfaatan secara optimal maka perlu *redesign* fisik dan pola pemanfaatannya, seperti perbaikan kebocoran

fisik kolam ikan/*tabek*, juga pemanfaatan tepian dan badan sungai dengan mengkonservasinya dan memanfaatkan jasa lingkungannya.

3.1.10 View

View (pemandangan) yang dijumpai dalam kawasan perencanaan terdiri atas pemandangan alami dan pemandangan buatan/binaan/*man made*. *View* alami ditemui di dalam dan di sekitar luar kawasan (*borrowing view*). Hutan lindung di perbukitan batas kawasan (timur-laut hingga barat-daya) menciptakan pemandangan alami yang hijau dan asri. Posisi kawasan yang berada pada lembah menjadikan pemandangan ini dapat dinikmati dari dalam kawasan. Pada titik-titik tertentu, seperti misalnya di *Rest Area* dan pelataran parkir, pengunjung juga dapat melihat *view* Gunung Singgalang dan Tandikek dari kejauhan yang berada di sebelah barat daya kawasan. Berbagai *good views* ini sebaiknya dimanfaatkan untuk menarik pengunjung dan peningkatan kualitas tapak.

Pemandangan alami dalam kawasan juga ditemukan di sepanjang aliran sungai kecil yang melintasi di bagian barat daya yang memisahkan *Rest Area* dengan sub kawasan lainnya. Vegetasi ekosistem hutan tropis Sumatera tumbuh secara alami di sepanjang sungai dan menjadi habitat satwa liar kera dan burung, dimana *view* ini dapat dilihat lebih jelas terutama dengan cara melintasi jembatan gantung. Di dalam sungai kecil juga masih dijumpai jenis-jenis ikan kecil dalam jumlah yang tak terlalu banyak. Dalam kawasan perencanaan sendiri didominasi oleh pemandangan binaan.

Pada sub-kawasan *Rest Area* pemandangan binaan ini terbentuk dengan keberadaan masjid, shelter dan deretan bangunan yang sudah tidak berfungsi atau tidak digunakan lagi. Dari lokasi shelter di *Rest Area*, pengunjung dapat melihat Taman P2KH di sebelah barat yang cenderung ditata dengan pola bentukan formal. Sementara itu di area parkir, pelataran aspal dan bangunan-bangunan penunjang di tepi area parkir, termasuk gerbang Mifan, cukup mendominasi pemandangan dalam tapak yang berkesan non-alami. Pemanfaatan berbagai bentuk pemandangan yang dapat dilihat dari dalam kawasan ini akan dapat menambah nilai keunikan kawasan dan dapat juga dinyatakan sebagai sesuatu objek yang *instagramable* (nilai jual kawasan).

3.1.11 Sirkulasi

Akses ke kawasan perencanaan berupa pintu masuk *Rest Area* berada di tepian Jl. Sutan Syahrir. Lokasi *Rest Area* berjarak sekitar 150 m dari area PDIKM. Alternatif lain menuju kawasan ini yaitu melalui jalan lokal Gang Manunggal yang terhubung dengan Jl. Bustanil Arifin dan bermuara di Jl. Sutan Syahrir. Jarak dari ujung Gang Manunggal hingga kawasan perencanaan sekitar 700 m. Kawasan PDIKM dan sekitarnya juga dapat diakses dari Pasar Padang Panjang melalui Jl. Rasuna Said dengan jarak 2,5 km. Dari data ini dapat dinyatakan bahwa kawasan yang akan direncanakan ini berjarak tempuh

pendek dan aksesibel dari berbagai pusat-pusat kegiatan warga kota. Bagi pengunjung luar kota juga mudah untuk diakses.

Kemudahan akses ini kurang didukung oleh lebar jalan dan area parkir yang baik dan memadai. Pintu gerbang menuju tapak berada di Jl. Sutan Syahrir yang merupakan bagian dari jalan Trans Sumatera. Keberadaan gerbang relatif mudah ditemukan namun kondisi fisik gerbang kurang terawat juga desainnya perlu dibuat lebih atraktif untuk mendukung *image* kawasan. Sebagai bagian dari jalan Trans Sumatera yang merupakan jalan arteri primer, Jl. Sutan Syahrir memiliki kualitas baik, hal yang sama dengan Jl. Bustanil Arifin dan Jl. Rasuna Said yang merupakan jalan arteri sekunder, serta jalan lokal Gang Manunggal.

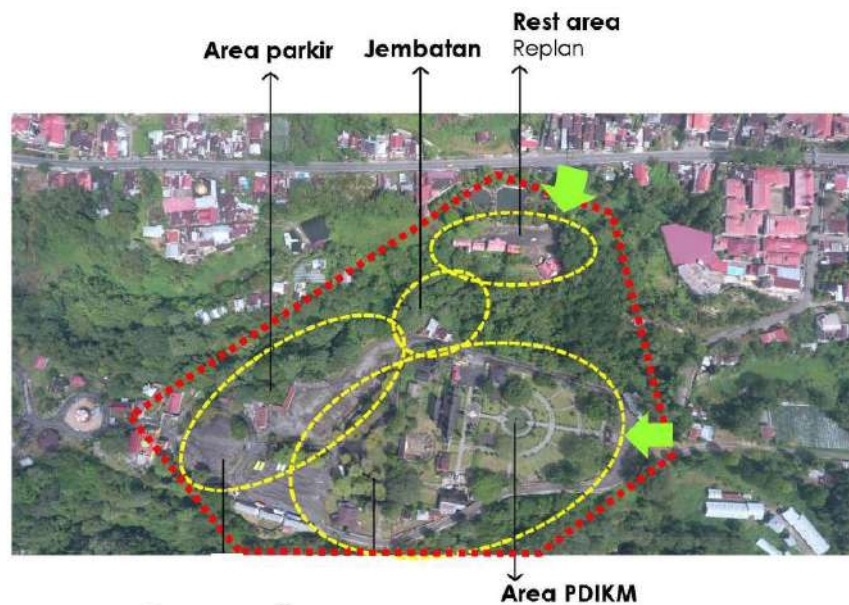
3.2. ALOKASI RUANG DALAM KAWASAN

Berdasarkan survey lapangan, terdapat 3 (tiga) ruang utama yang memiliki peruntukan dan luas area yang berbeda. Empat ruang utama dalam kawasan perencanaan ini adalah *Rest Area*, area jembatan dan sekitarnya. Usulan ruang-ruang tematik ini akan dikembangkan dengan bentuk dan nilai serta aspek rekreasi dan wisata khusus atau yang berbeda guna meningkatkan kualitas dan keterpakaian ruang, juga kunjungan.

Berdasarkan *masterplan* kawasan Silaing Bawah ada 6 (enam) Alternatif dari pengembangan lokasi perencanaan menjadi area-area tematik adalah sebagai berikut:

- Kawasan PDIKM akan direvitalisasi guna meningkatkan jumlah orang yang mengunjunginya melalui penataan ruang terbukanya yang dapat menarik minat pengunjung dari berbagai latar belakang demografis untuk mendatangi seluruh bagian dari area ini. Setiap bagian dari ruang terbuka ini akan memiliki daya tarik tertentu untuk dikunjungi oleh masyarakat.
- Area parkir juga akan ditata kembali guna kenyamanan, kelancaran, dan keteraturannya, juga dengan jumlah plot parkir sebanyak mungkin. Diusulkan untuk menata area parkir menjadi taman parkir yang tertata, rapi dan bersih serta teduh dengan adanya pepohonan dan area untuk istirahat dan *meeting point*.
- Area sekitar jembatan gantung dan hutan serta sungainya yang masih dalam kondisi alami akan dimanfaatkan guna mendukung *adventure theme* (tema petualangan).
- Rest Area akan tetap dikembangkan sebagai *rest area* fungsional dengan beberapa tambahan atraksi dan bangunan serta tata tamannya. Area SPBU akan dipilih sesuai dengan luasan area yang tersedia (Tipe A, tipe B atau tipe C), parkir di *rest area* disesuaikan untuk kebutuhan waktu singkat, atau bila kunjungan waktu lama akan diarahkan ke area parkir utama di depan area rekreasi Mifan.

- RTH/hutan kota P2KH akan ditingkatkan kemanafaatannya agar lebih banyak masyarakat yang berkunjung ke area ini dan juga dapat menikmatinya dalam waktu yang relatif lama.
- Direncanakan adanya *greenbelt* dibagian tepi terluar dari kawasan perencanaan untuk membentuk *unity* kawasan, mendukung terbentuk-nya RTH ekologis guna manfaat konservasi hayati serta perlindungan dan identitas kawasan. Dengan bentukan RTH ini diharapkan jumlah dan keragaman satwa liar terutama berbagai jenis burung diharapkan akan meningkat juga.



Gambar 3.6 Site Plan Alokasi Ruang Kawasan Rest Area (sumber: master plan rest area)

3.3 SUMBER DAYA ALAM

3.3.1 Sumber Daya Air

Sumber daya air tanah yang terdapat di lokasi perencanaan adalah berupa air tanah dan mata air yang keduanya sudah dimanfaatkan oleh masyarakat sebagai sumber air bersih baik melalui saluran PDAM maupun sumur.

A. Air Tanah

Berdasarkan peta hidrogeologi yang disusun oleh Sukrisno (1985) keterdapatn air tanah dan produktivitas akuifer wilayah perencanaan yaitu Produktivitas Akuifer Kecil : Aliran air tanah pada akuifer ini melalui celahan atau rekahan bermacam batupasir atau ruang antar butir dari pelapukan batuan tersebut. Meskipun secara umum produktivitasnya kecil, namun pada daerah lembah atau zona pelapukan yang tebal masih dapat diharapkan sumber air tanah yang cukup berarti. Di daerah lembah umumnya mempunyai muka air tanah dangkal.

B. Mata Air

Sumber mata air yang dimanfaatkan pada kawasan perencanaan sebagai sumber air baku, yaitu Kandang di Tabek. Sumber mata air ini berlokasi di kaki Gunung Marapi pada ketinggian 960 mdpl dibangun pada tahun 1913 dengan konstruksi bangunan permanen. Adapun kapasitas terpasangnya sebesar 45 l/dt dan kapasitas produksi 19,34 l/dt.

3.3.2 Daya Dukung Fisik

Metode yang digunakan dalam menilai daya dukung fisik ini adalah overlay antara peta potensi pengembangan perkotaan dan peta tingkat kerawanan bencana gempa bumi. Selanjutnya dilakukan pendekatan dengan membuat matriks keterkaitan antara kedua aspek tersebut yang menghasilkan empat kelas daya dukung di Kota Padang Panjang yaitu sebagai berikut :

1. Kawasan yang mempunyai daya dukung tinggi adalah seluas 279,86 Ha, yang berlokasi pada 11 Kelurahan.
2. Kawasan yang mempunyai daya dukung sedang adalah seluas 590,57 Ha, yang berlokasi pada 13 Kelurahan.
3. Kawasan yang mempunyai daya dukung rendah adalah seluas 388,49 Ha, yang berlokasi pada 13 Kelurahan.
4. Kawasan yang mempunyai daya dukung sangat rendah adalah seluas 1.541,16 Ha, yang berlokasi pada 12 Kelurahan.

Dari uraian tersebut dapat dinilai bahwa potensi pengembangan perkotaan di wilayah Kota Padang Panjang secara ideal tidak terlalu besar, hanya meliputi kawasan seluas 870,43 Ha (daya dukung tinggi dan sedang) atau 31,09% dari luas wilayah Kota Padang Panjang. Dengan kriteria diatas diketahui bahwa pada lokasi perencanaan daya dukung fisik kawasan termasuk pada Daya Dukung Sedang dengan luas lahan sekitar 590,57 Ha (Sumber: RTRW Kota Padang Panjang 2012-2032).

3.4 BANGUNAN DAN STRUKTUR

3.4.1 Ragam dan Fungsi

Struktur dalam kawasan perencanaan memiliki keragaman dari aspek ukuran, bentuk, dan fungsinya. Secara garis besar fungsi bangunan dan struktur terdiri atas fungsi utama terkait dengan fungsi dari masing-masing sub-kawasan, dan fungsi penunjang. Bangunan dengan fungsi utama di sub-kawasan PDIKM yaitu sebagai tempat penyimpanan dan display material terkait data kebudayaan Minangkabau, dimana bangunan ini berukuran paling besar diantara bangunan lainnya. Bangunan penunjang dalam tapak difungsikan untuk mengakomodir kegiatan pengelolaan, pertunjukan budaya, beribadah, dan pelayanan. Selain itu juga terdapat beberapa struktur yang berfungsi memfasilitasi aktivitas para pengunjung, seperti gerbang masuk, pos tiket, jalur pedestrian dan beberapa kolam.

Pada sub-kawasan Rest Area, sesuai dengan fungsi tapak maka fungsi utama bangunan untuk memfasilitasi pengunjung yang beristirahat sejenak dalam menempuh perjalanan. Kegiatan istirahat tersebut diakomodir pada bangunan masjid dan seating area. Terdapat pula bangunan kios yang ditujukan untuk penjualan makanan dan souvenir, yang sayangnya sudah tidak berfungsi kembali dan bahkan menjadi tempat mukim liar. Dari Rest Area menuju PDIKM dihubungkan oleh struktur jembatan gantung (*suspension bridge*) yang kondisinya tidak terawat. Di bawah ujung selatan dari jembatan gantung ini terdapat bangunan sementara/tidak permanen yang tidak semestinya berada di tapak (bangunan liar). Sementara itu, sesuai dengan fungsinya sebagai parkir kendaraan, sub-kawasan pelataran parkir didominasi oleh struktur ruang terbuka. Untuk mengakomodir parkir kendaraan bermotor, area parkir dibuat dengan penutupan permukaan aspal yang menutupi hampir seluruh area ini. Pada beberapa tepian area parkir terdapat bangunan penunjang berupa kios-kios makanan dan souvenir. Kondisi bangunan ada yang permanen terbuat dari batu bata, dan ada yang semi-permanen dengan material kayu.

3.4.2 Arsitektur bangunan

Bangunan dalam kawasan perencanaan sebagian mengikuti arsitektur tradisional Minangkabau, mengadopsi gaya tradisional, atau gaya kontemporer. Bangunan dengan arsitektur tradisional terdapat di sub kawasan PDIKM, yaitu gedung penyimpanan data yang memiliki arsitektur rumah gadang, dilengkapi dengan empat rangkiang/lambung padi di depan bagian kiri dan kanan serta dua kolam ikan/tabek.

Bangunan dan struktur yang mengadopsi arsitektur tradisional Minangkabau tersebar di tiga sub-kawasan, dan dirancang menggunakan atap bagonjong sebagai penciri dari arsitektur Minangkabau (seperti gerbang masuk, masjid dan kantor dinas, serta kios-kios di Rest Area dan di pelataran parkir). Sementara itu, struktur dan bangunan bergaya kontemporer juga ditemukan di tiap sub-kawasan (*amphitheatre* dan pergola di PDIKM dan kios- kios di pelataran parkir).

3.5 PEREKONOMIAN

Laju pertumbuhan ekonomi yang dihitung berdasarkan perubahan PDRB atas dasar harga konstan tahun yang bersangkutan terhadap tahun sebelumnya merupakan salah satu indikator makro untuk melihat kinerja perekonomian secara riil di suatu wilayah. Pertumbuhan ekonomi dapat dipandang sebagai penambahan jumlah barang dan jasa yang dihasilkan oleh semua sektor kegiatan ekonomi yang ada di suatu wilayah selama kurun waktu tertentu.

Secara umum kinerja perekonomian Kota Padang Panjang Tahun 2013-2017 cenderung menurun dengan perubahan yang berfluktuasi. Perlambatan pertumbuhan

ekonomi ini dipicu oleh melambatnya perekonomian nasional dan regional, namun laju pertumbuhan ekonomi Kota Padang Panjang masih memiliki laju pertumbuhan yang lebih baik dibanding pertumbuhan ekonomi provinsi maupun nasional. Pada Tahun 2013 laju pertumbuhan ekonomi Kota Padang Panjang mencapai angka 6,30 persen, kemudian turun menjadi 6,07 persen pada tahun 2014 dan 5,91 persen pada tahun 2015. Namun dalam kurun waktu tahun 2016-2017 pertumbuhan ekonomi Kota Padang Panjang kembali mengalami peningkatan menjadi 5,78 persen dan pada tahun 2017 menjadi 5,86 persen pada tahun 2017.

Secara sektoral, beberapa sektor ekonomi di Kota Padang Panjang pada tahun 2017 mengalami pertumbuhan positif, beberapa sektor tersebut bahkan mengalami pertumbuhan yang cukup tinggi (di atas 7%), antara lain adalah sektor pertambangan dan penggalian (7,45%), sektor pengadaan air, pengelolaan sampah, limbah dan daur ulang (7,11%), sektor konstruksi (7,97%), sektor transportasi dan pergudangan (7,43%), sektor informasi dan komunikasi (7,17%), sektor jasa perusahaan (7,51%) dan sektor jasa kesehatan dan kegiatan sosial (7,32%).

Tabel 3.2

**Laju Pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto
Atas Dasar Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha
Kota Padang Panjang Tahun 2013-2017 (%)**

Lapangan Usaha	2013	2014	2015	2016	2017
1. Pertanian, Kehutanan dan Perikanan	2,28	03,37	2,33	1,72	3,56
2. Pertambangan dan Penggalian	7,03	05,44	7,12	0,50	7,45
3. Industri Pengolahan	5,83	07,23	2,07	4,48	5,66
4. Pengadaan Listrik dan Gas	8,57	12,28	3,91	9,77	7,36
5. Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	8,75	04,39	04,90	0,33	7,11
6. Konstruksi	11,77	06,39	7,22	5,19	7,97
7. Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	6,38	05,62	05,04	06,17	5,46
8. Transportasi dan Pergudangan	8,98	7,65	7,83	6,57	7,43
9. Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	5,15	8,60	8,19	7,23	6,59
10. Informasi dan Komunikasi	4,32	9,97	10,83	7,85	7,17
11. Jasa Keuangan dan Asuransi	6,64	6,92	4,94	6,29	5,98
12. Real Estate	4,04	4,72	4,47	3,52	4,85
13. Jasa Perusahaan	8,33	8,39	7,10	6,02	7,51
14. Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	1,74	1,08	3,69	4,57	2,08
15. Jasa Pendidikan	8,29	6,84	9,59	8,15	6,89
16. Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	7,83	7,64	7,17	5,19	7,32
17. Jasa Lainnya	7,02	3,28	4,08	6,58	4,42
Laju Pertumbuhan	6,30	6,07	05,91	5,78	5,88

Sumber : BPS, data diolah

Sementara itu pertumbuhan ekonomi yang tertinggi pada tahun 2013 yaitu pada sektor perdagangan besar dan eceran, reparasi mobil dan sepeda motor sebesar 18,77

persen dan relatif menurun menjadi 18,53 persen pada tahun 2023. Pada urutan kedua sektor yang menyumbang pertumbuhan ekonomi tertinggi terdapat pada sektor transportasi dan pergudangan dimana pada tahun 2013 pertumbuhan mencapai 13,06 persen dan pada tahun 2023 naik menjadi 18,53 persen. Meningkatnya pertumbuhan sektor transportasi dan pergudangan ini tidak terlepas dari pertumbuhan sektor perdagangan dan kebutuhan transportasi yang semakin tinggi dengan dibangunnya beberapa akses jalan baru selama kurun waktu 2013-2018.

Tabel 3.3
Struktur Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan 2010
Menurut Lapangan Usaha Kota Padang Panjang Tahun 2013-2017 (%)

Lapangan Usaha	2013	2014	2015	2016	2017
1. Pertanian, Kehutanan dan Perikanan	5,70	5,56	5,37	5,17	5,05
2. Pertambangan dan Penggalian	0,29	0,29	0,29	0,28	0,28
3. Industri Pengolahan	11,37	11,49	11,07	10,94	10,91
4. Pengadaan Listrik dan Gas	0,06	0,07	0,06	0,07	0,07
5. Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	0,30	0,29	0,29	0,27	0,28
6. Konstruksi	9,02	9,05	9,16	9,11	9,29
7. Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	18,77	18,69	18,54	18,60	18,53
8. Transportasi dan Pergudangan	13,06	13,26	13,50	13,60	13,80
9. Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	2,09	2,14	2,18	2,21	2,23
10. Informasi dan Komunikasi	9,11	9,44	9,88	10,08	10,20
11. Jasa Keuangan dan Asuransi	4,20	4,24	4,20	4,22	4,22
12. Real Estate	3,68	3,64	3,59	3,51	3,48
13. Jasa Perusahaan	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08
14. Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	9,59	9,14	8,95	8,84	8,53
15. Jasa Pendidikan	7,21	7,26	7,51	7,68	7,75
16. Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	1,32	1,34	1,35	1,35	1,36
17. Jasa Lainnya	4,15	4,04	3,97	4,00	3,95
Jumlah	100	100	100	100	100
PDRB	1.839,27	1.951,00	2.066	2.185,78	2.314,40

Sumber : BPS, data diolah

3.6 KONDISI BASELINE INFRASTRUKTUR KAJIAN

3.6.1 Fasilitas Pendidikan

Pendidikan merupakan hal yang paling penting dalam suatu daerah. Pendidikan merupakan indikator yang dapat mencerdaskan bangsa di kemudian hari. Pendidikan pun menjadi modal bagi penduduk untuk kelangsungan hidupnya. Oleh karena itu sarana pendidikan menjadi sarana yang penting di suatu daerah. Jumlah sarana pendidikan di Wilayah perencanaan sudah cukup baik dan memenuhi kebutuhan penduduknya. Hal ini juga didukung dengan jumlah dan kapabilitas guru yang dapat meningkatkan kompetensi anak didiknya. Jumlah sarana dan jumlah guru ini dapat disesuaikan kemudian mengingat jumlah kelompok usia muda menjadi dominan pada wilayah ini. Jumlah fasilitas pendidikan yang ada pada Kelurahan Silaing Bawah pada tahun 2018 ada TK 1 unit, 3 unit SD, 1 unit SMP, dan 1 unit SMU.



Gambar 3.7 Fasilitas Pendidikan

3.6.2 Fasilitas Kesehatan

Kesehatan masyarakat merupakan salah satu tujuan dari pembangunan sosial. Upaya pemerintah untuk meningkatkan derajat kesehatan masyarakat salah satunya dengan menyediakan sarana dan prasarana kesehatan. Sarana kesehatan di Wilayah perencanaan masih terhitung rendah. Jumlahnya belum termasuk jumlah ideal dibandingkan dengan jumlah penduduk yang harus dilayani. Setiap kecamatan sudah memiliki masing-masing 1 puskesmas. Jumlah sarana kesehatan pada wilayah perencanaan berdasarkan hasil survey lapangan 2019 adalah pustu 1 unit, poskelkel 1 unit, dsn posyandu 1 unit .

3.6.3 Fasilitas Peribadatan

Penduduk Wilayah Perencanaan Rest Area menganut agama Islam. Sarana peribadatan yang ada pada wilayah ini terdiri dari masjid, mushola, dan langgar. Setiap kecamatan sudah memiliki fasilitas peribadatan yang cukup sehingga penduduk dapat beribadat dengan baik.



Gambar 3.8 Fasilitas peribadatan

3.6.4 Fasilitas Pemerintahan/Pelayanan Umum

Tersedianya fasilitas pemerintah atau pelayanan umum dapat menciptakan keamanan, kenyamanan, dan kelancaran pergerakan dan komunikasi antara pemerintah dengan masyarakat. Fasilitas pelayanan umum di Wilayah Perencanaan Rest Area sudah cukup baik dan merata.

3.6.5 Kondisi Air Bersih

Kebutuhan air bersih merupakan kebutuhan yang sangat utama dalam kehidupan manusia. Begitu pula dalam suatu pembangunan, air bersih merupakan kebutuhan yang paling mendasar dalam setiap kegiatannya. Tersedianya air bersih menjadi hal pokok dan mutlak dalam kegiatan sehari-hari. Masyarakat Padang Panjang Barat sudah menjadi pelanggan air bersih seperti kecamatan lainnya di Kota Padang Panjang.

3.6.6 Kondisi Air Limbah/Kotor

Pembuangan air limbah di Kawasan Rest Area dilakukan secara individual pada masing-masing rumah tangga. Sistem air limbah yang digunakan ialah sanitasi setempat (*onsite sanitation*). Air limbah WC dan toilet menggunakan tangki septik atau cubuk sebagai sarana pengolahannya, sedangkan untuk air limbah bekas cuci atau air limbah dapur belum dilakukan pengolahan dan langsung dibuang ke saluran drainase dan sungai terdekat.

3.6.7 Kondisi Listrik

Listrik merupakan kebutuhan penunjang utama bagi kegiatan sehari-hari manusia. Tersedianya jaringan listrik dengan pendistribusian yang baik dapat mempermudah kegiatan ekonomi dan sosial masyarakat setempat. Pada Kawasan Perencanaan Rest Area saat ini sudah terlayani oleh jaringan listrik PT. PLN.

3.6.8 Kondisi Telekomunikasi

Kebutuhan pelayanan komunikasi penting agar informasi dan komunikasi dapat

terjadi dengan mudah. Sarana komunikasi di Kawasan Perencanaan belum relatif baik hal tersebut ditunjukkan meskipun beberapa provider telepon seluler yang sudah masuk pada kelurahan-kelurahan sebagai komplementer bagi pelayanan telepon kabel, namun masih harus dilengkapi dengan pembangunan menara atau tower bagi pelayannya agar komunikasi lebih baik lagi.

3.6.9 Kondisi Drainase

Drainase merupakan saluran air hujan yang dapat menampung dan mengalirkannya secepat mungkin ke dalam saluran pembuangan agar tidak timbul genangan. Kondisi drainase yang baik akan memberikan kenyamanan dan tidak menimbulkan bibit penyakit. Saat ini, saluran drainase pada area PDIKM telah berfungsi dengan baik hanya kualitas konstruksi yang masih dapat/perlu diperbaiki dan saluran-saluran drainase di daerah publik yang menggunakan sistem drainase terbuka. Kondisi drainase terbuka ini berbahaya terutama pada area persimpangan dan tanpa adanya penanda (*signate*). Walaupun sudah dalam kondisi yang baik, tetapi, tetap disarankan untuk mengikuti pola *Ecodrainage* atau drainase yang ramah lingkungan dalam pengelolaan kawasannya guna menuju kearah *zero run off*.

Ecodrainage ini menggunakan sistem TRAP (Tampung, Resapkan, Alirkan dan Pelihara dengan baik) dengan cara meresapkan sebanyak-banyaknya air hujan dan limpasan lainnya ke dalam tanah pada Rest Area dan lahan parkir dan sekitarnya belum ditata aliran air pembuangannya sehingga perlu satu satuan sistem dengan area PDIKM.



Di tepi jalan kawasan PDIKM

Gambar 3.9. Kondisi Drainase Pada Lokasi Perencanaan

3.6.10 Kondisi Persampahan

Kondisi persampahan menjadi hal yang diperhatikan karena menyangkut kenyamanan kegiatan sehari-hari. Kondisi persampahan menjadi urusan semua pihak dalam menghasilkan maupun mengelola sampah tersebut demi kepentingan dan kenyamanan bersama. Pelayanan sampah di kawasan perencanaan sudah cukup maksimal. Pengelolaan sampah pun sudah dilakukan dengan membuang sampah pada Tong Sampah, kemudian diangkut oleh dinas kebersihan dan dibuang ke TPA Sungai Andok.



Gambar 3.10. Kondisi Bak Sampah

3.6.11 Kondisi Sarana dan Prasarana Transportasi

Transportasi merupakan fungsi pelayanan publik yang menjadi katalisator dalam mendukung pertumbuhan ekonomi dan pengembangan wilayah. Tersedianya jasa transportasi yang baik dapat mendorong pemerataan pembangunan, melayani kebutuhan masyarakat luas dengan harga terjangkau baik di perkotaan, mendukung peningkatan kesejahteraan masyarakat di wilayah perencanaan, serta dapat melancarkan distribusi barang dan jasa dan mendorong pertumbuhan sektor-sektor ekonomi. Transportasi darat di Kota Padang Panjang secara umum didukung oleh jaringan jalan, terminal, dan kereta api. Kondisi jaringan jalan di Kota Padang Panjang termasuk dalam kategori sudah cukup memenuhi secara kualitas maupun kuantitas. Namun untuk mendukung kegiatan kepariwisataan dan peningkatan pertumbuhan ekonomi Kota Padang Panjang perlu membangkitkan kembali sarana transportasi kereta api karena dapat menjadi alternatif jalur horizontal dan meningkatkan pergerakan serta berdampak pada kegiatan ekonomi Rest Area yang memberikan kondisi strategis pada wilayah lainnya.

3.6.12 Kondisi Halte

Kondisi halte dikawasan perencanaan sudah cukup baik dan dalam kategori sudah cukup memenuhi secara kualitas maupun kuantitas. Saat halte yang ada pada kawasan perencanaan ada 2 unit dengan kondisi cukup baik.



Gambar 3.11. Kondisi Halte

3.6.13 Kondisi Parkir dan Areal Pedagang

Area Parkir, pada kawasan perencanaan cukup luas dengan titik lokasi berada dibelakang PDIKM dan kondisi pelataran aspal dan bangunan-bangunan penunjang di tepi area parkir, seperti adanya warung-warung makanan kecil.



Gambar 3.12. Kondisi Parkir dan Areal Pedagang

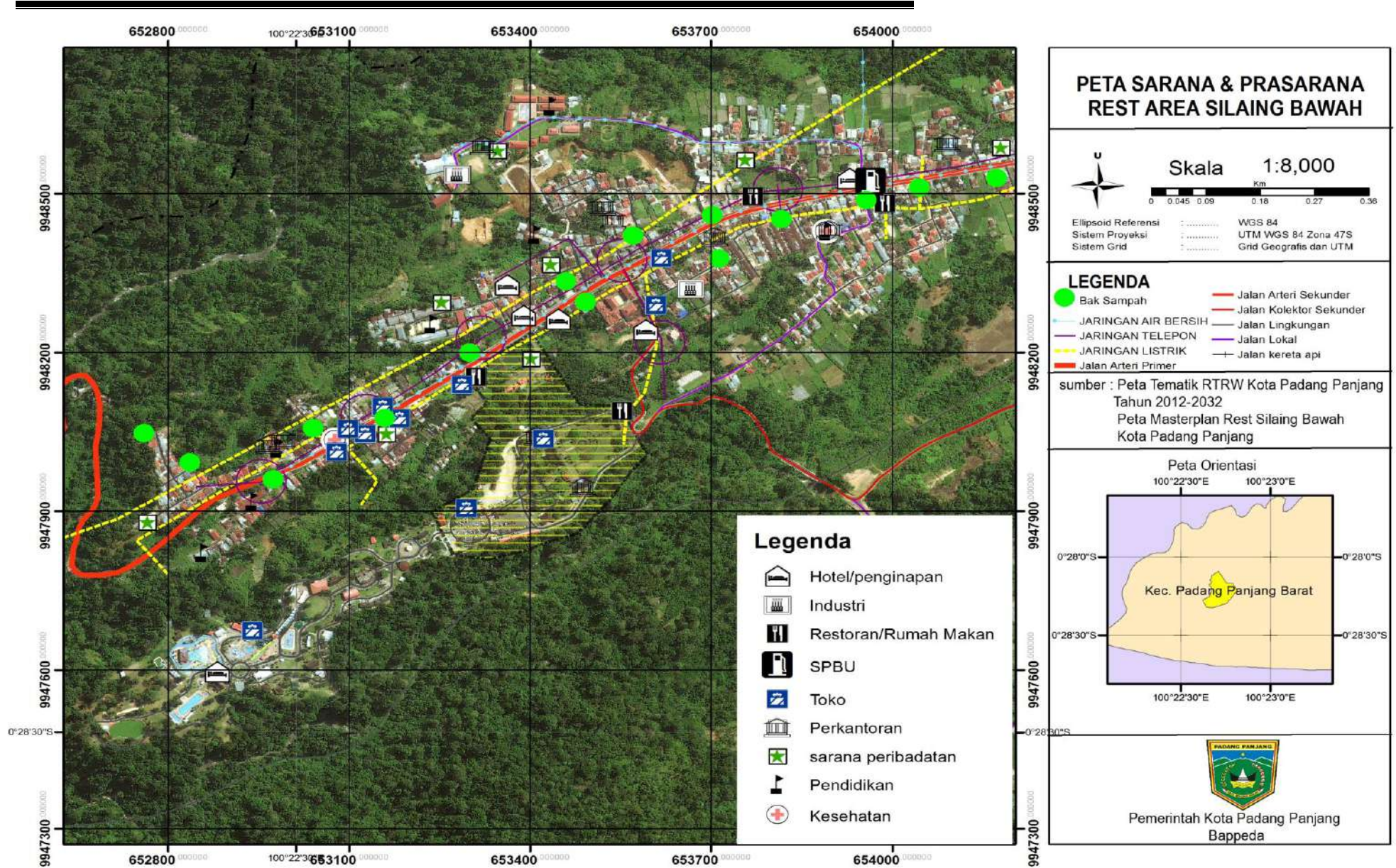
Berdasarkan kondisi dilapangan sarana dan prasarana yang ada saat ini lokasinya tidak begitu jauh dari lokasi kawasan perencanaan. Lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.4 dibawah.

**Tabel 3.4
Jarak Sarana Dengan Kawasan Rest Area (Meter)**

No	Jenis sarana	Nama sarana	Jarak (m)
1	Rumah makan	Pak sisi	114
2		Sate mak sukur	445
3		Pak datuk	650
4	Toko	Tanaman dan bunga	127
		Tanaman dan bunga	251
		Tanaman dan bunga	264
		Tanaman dan bunga	314
		Tanaman dan bunga	334
		Tanaman dan bunga	373
5	SPBU	14.271.531	650
6	Penginapan/hotel	flamingo	620
7		aulia	210
8		mifan	10
9		Cahayanur	60
		Bundo kanduang	30
		Villa widya	300
10	Sekolah	PAUD QurrataAyyun	768
		TK Harapan	444
		SDN 18 Silaing Bawah	535
		SDN 12 Silaing Bawah	1.453
		SLBN 21 Silaing Bawah	252
		SMP IT Alhijrah	690
		SMPN 2 PP	180
		SMAN 3 PP	1.237
11	Perkantoran	Inspektorat	444
		Dukcapil	366
		BMKG Padang Panjang	350
		UPT Penyamakan kulit	1.345
		Dinas pariwisata	0
		PDIKM	0
		UPTD sanggar kegiatan belajar	768
		Dinas koperasi dan UMKM	795
		Perpustakaan umum	1.204
		Kantor walikota	1.500
12	Tempat ibadah	Musholla almutaqqin	252
		Musholla nurul alimin	200
		Musholla al ikshan	725
		Musholla dalam taman P2KH	0
		Masjid nurul huda	300
		Masjid Jami Nurul Huda	863
13	Kesehatan	Pustu silaing bawah	375
		Posyandu teratai	768
14	Industri kulit	Toko kerajinan kulit minang kayo	320
15	Pasar	Pasar pusat padang panjang	2.637

Sumber : perhitungan aplikasi ArcGis 10.1 tahun 2019

Penelitian Pengkajian Ekonomi SDA dan Infrastruktur Rest Area Silaing Bawah
Kota Padang Panjang Tahun 2019



**PETA SARANA & PRASARANA
REST AREA SILAIING BAWAH**

Skala 1:8,000
0 0.045 0.09 0.18 0.27 0.36 Km

Elipsoid Referensi : WGS 84
Sistem Proyeksi : UTM WGS 84 Zona 47S
Sistem Grid : Grid Geografis dan UTM

- LEGENDA**
- Bak Sampah
 - Jalan Arteri Sekunder
 - Jaringan Air Bersih
 - Jaringan Telepon
 - Jaringan Listrik
 - Jalan Arteri Primer
 - Jalan Kolektor Sekunder
 - Jalan Lingkungan
 - Jalan Lokal
 - Jalan kereta api

sumber : Peta Tematik RTRW Kota Padang Panjang Tahun 2012-2032
Peta Masterplan Rest Silaing Bawah Kota Padang Panjang



- Legenda**
- Hotel/penginapan
 - Industri
 - Restoran/Rumah Makan
 - SPBU
 - Toko
 - Perkantoran
 - sarana peribadatan
 - Pendidikan
 - Kesehatan



3.7 KONDISI SUMBER DAYA MANUSIA

Jumlah Penduduk Kecamatan Padang Panjang Barat berdasarkan BPS dalam angka pada tahun 2018, rasio jenis kelamin penduduk Kecamatan Padang Panjang Barat sebesar 99,27. Artinya dalam setiap seratus penduduk perempuan terdapat sekitar 99,27 penduduk laki-laki. Kelurahan Silaing Atas memiliki rasio jenis kelamin yang paling tinggi yaitu mencapai 113,50 sedangkan Silaing Bawah memiliki rasio jenis kelamin terendah yaitu mencapai 103,72. Kepadatan penduduk Kecamatan Padang Panjang Barat pada tahun 2017 mencapai 2.979 orang per km². Dari 8 kelurahan yang ada di Kecamatan Padang Panjang Barat, kelurahan dengan tingkat kepadatan penduduk tertinggi adalah Kelurahan Balai-Balai yang mencapai 7.758 jiwa/km². Sedangkan kelurahan dengan tingkat kepadatan terendah adalah Kelurahan Kampung Manggis dengan tingkat kepadatan penduduk 1.784 jiwa/km². Berdasarkan kondisi lapangan berupa wawancara yang dilakukan bahwa rata-rata masyarakat sekitar kawasan rencana bergerak diusaha perdagangan dan jasa dengan tingkat pendapatan Rp. 1.000.000-3.000.000 / bulan.

3.8 SARANA DAN PRASARANA WISATA

Kawasan perencanaan memiliki 4 ruang utama pengembangan objek wisata (rest area, PDIKM, Area Parkir dan MIFAN) dan menyediakan berbagai fasilitas sarana dan prasarana. Fasilitas yang dimiliki oleh kawasan perencanaan ini meliputi 2 hotel, 4 wisma/*homestay* :

1. Hotel Flaminggo
2. Hotel Aulia
3. Wisma Bundo Kandung
4. Wisma Villa Widya
5. *Home stay* Cahaya Nur
6. Wisma PDIKM

Sedangkan sarana rumah makan dan restoran yang ada sekitar kawasan perencanaan berjumlah 6 unit yaitu :

1. Rumah makan Pak Sidi
2. Rumah makan Datuak
3. Ampera Ni Mai
4. Ampera Silaing Glas
5. Ampera Alek

Pada area PDIKM, terdapat bangunan museum dengan gaya arsitektur rumah gadang dan di antara bangunan-bangunan lainnya terdapat *amphitheatre* dengan desain kontemporer, bangunan pengelola, pusat penjualan oleh MIZAKI dan taman ruang terbuka hijau. Ruang terbuka PDIKM yang ditata secara simetris dan menjadi pola jalur sirkulasi

dalam tapak memperkuat pemandangan non-alami tapak. PDIKM merupakan Salah satu objek wisata budaya yang mendapat kunjungan dari wisatawan baik dari mancanegara maupun lokal. Obyek wisata ini sangat menggambarkan konsep budaya minang.

Harga tiket masuk ke PDIKM ini bervariasi dari 2.000 sampai 10.000 :

1. Dewasa : Rp. 5.000.-
2. Anak-Anak : Rp.3.000,-
3. Roda Dua : Rp.2.000,-
4. Roda Empat : Rp.4.000,-
5. Mini Bus : Rp.5.000,-
6. Bus Besar : Rp.10.000,-



Rumah Gadang (PDIKM) Kantor Pengelola (Dinas Pariwisata) Pusat Oleh2 Mizaki

Gambar 3.14. Kondisi Objek Wisata PDIKM

Rata-rata pengunjung yang datang ke PDIKM, Hotel/Wisma dan Rumah Makan ini dari Mancanegara dan dengan tingkat kunjungan per triwulan dalam tiga bulan terakhir ini adalah :

Tabel 3.5
Jumlah Kunjungan Wisatawan

Bulan	PDIKM		Hotel/Wisma		Rumah Makan/Restoran
	Wisman	Wisnus	Wisman	Wisnus	
April	43	3.300	131	23.324	31.455
Mei	6	650	98	9.815	5.700
Juni	151	2.900	213	42.301	37.750
Jumlah	200	6.890	442	75.440	74.905

Sumber : Dinas Pariwisata Kota Padang Panjang 2019

Sedangkan pada *Rest Area*, kondisi jalan yaitu berupa perkerasan aspal dimana kondisi ini terkait dengan fungsinya sebagai lokasi pemberhentian sementara dan parkir dari para pengendara yang mengunjungi kawasan ini sehingga ketersediaan fasilitas parkir menjadi elemen utama dalam kawasan. Dalam *rest area* juga terdapat lima bangunan fasilitas dengan mushola sebagai bangunan utama di sebelah tenggara kawasan, kawasan ini dikelilingi hijauan (jenis rumput dan pohon) yang kurang terawat .



Gambar 3.15. Kondisi Objek Taman P2KH

3.9 ASPEK SEJARAH DAN BUDAYA LOKAL KAWASAN KAJIAN

(1) Sejarah Perkembangan Pusat Dokumentasi dan Informasi Kebudayaan Minangkabau (PDIKM)

PDIKM pada awal berdirinya dilatarbelakangi oleh pemikiran dari Bapak Bustanil Arifin pada tahun 1988, yaitu tentang kesadaran untuk melestarikan dan mendokumentasi kebudayaan Minangkabau untuk orang Minangkabau sendiri. Hal ini dikarenakan suku Minangkabau tidak memiliki bukti-bukti sejarah tertulis yang baik, karena orang Minang terbiasa dengan budaya tutur yang diturunkan secara turun temurun. Beliau yang merupakan Mantan Menteri Koperasi Republik Indonesia pada masa Orde Baru, saat itu berinisiatif untuk mendirikan satu lembaga non-profit sebagai wadah guna menghimpun berbagai dokumen dan informasi tentang kebudayaan Minangkabau, yang kemudian diberi nama Yayasan Dokumentasi dan Informasi Kebudayaan Minangkabau (YDIKM). YDIKM didirikan pada 8 Januari 1988. Bapak Bustanil Arifin saat itu meminta Bapak Abdul Hamid sebagai pengabdian pendidikan di Sumatera Barat untuk menjajaki didirikannya yayasan tersebut.

Setelah YDIKM berdiri, kemudian direncanakan untuk membangun suatu tempat yang memberikan dan mengumpulkan data dan informasi tentang kebudayaan Minangkabau dari berbagai macam literatur dan dokumentasi audio dan visual. Tempat ini kemudian dikenal dengan sebutan PDIKM (Pusat Dokumentasi dan Informasi Kebudayaan Minangkabau) yang didirikan di atas lahan seluas 2 Ha dengan arsitektur mengikuti bentuk rumah gadang. Peresmian PDIKM dilakukan pada 19 Desember 1990 dan proses peletakan batu pertama pada 8 Agustus 1988 yaitu dua (2) tahun sebelum peresmiannya. Keberadaan dari PDIKM diharapkan dapat merangsang minat masyarakat lokal, domestik, dan luar negeri untuk mempelajari dan menggali lagi sejarah dan nilai-nilai masyarakat Minangkabau yang masih relevan untuk diimplementasikan.

Pengelolaannya diserahkan pada Pemerintah Kota Padang Panjang dari YDIKM pada Oktober 2006, yaitu dengan penandatanganan dokumen perubahan status pengelolaan antara Wali Kota Padang Panjang saat itu dengan Bapak Anas Nafis yang mewakili YDIKM. Pengelolaan PDIKM berada dibawah Dinas Pemuda Olahraga

Kebudayaan dan Pariwisata. Pada saat itu hanya pengelolaan yang diserahkan pada Pemkot, namun aset masih dimiliki YDIKM, dengan MoU 10 Tahun untuk pengelolaannya. Kemudian, Pada 1 Desember 2015 di Hari Jadi Kota Padang Panjang dilakukan penyerahan pengelolaan dan aset PDIKM dari YDIKM secara utuh kepada Pemerintah Kota Padang Panjang.

(2) Sejarah Perkembangan Area Mifan

Sebelum menjadi area rekreasi Mifan, dahulunya area ini dialokasikan untuk area budaya “Perkampungan Minangkabau” yang didalamnya terdapat berbagai sarana rekreasi seperti hutan wisata, taman rekreasi, kolam renang, dan sarana olahraga. Para pengunjung tidak hanya dapat berwisata disana, namun dapat juga belajar mengenai sejarah tentang budaya Minangkabau dan menikmati pemandangan alam yang indah juga suhu udara yang sejuk.

Perkampungan Minangkabau mengadopsi konsep tradisional dari adat budaya Minangkabau, yaitu “Balabauh Batapian, Barumah Batanggo, Balorong Bakam-Puang, Basawah Baladang, Babalai Bamusajik, Bapandam Pakuburan” pada zonasi dan fasilitas wisata yang dibangunnya. Mifan (kepanjangan dari Minang Fantasy) didirikan pada 1 Oktober 2008. Saat ini MIFAN dikelola oleh PT Niagara Fantasy Island.

3.10 ACTION PLAN KAWASAN KAJIAN

Kebutuhan tempat istirahat ini sudah disadari sejak beberapa tahun. Sejumlah tempat peristirahatan (*rest area*) mulai dibangun di beberapa ruas jalan antar kota atau antar provinsi. Awalnya memang hanya di desain sebagai kedai-kedai biasa saja dan dilengkapi sarana toilet dan bengkel/tambal ban sederhana. Namun lambat laun bisnis dari usaha ini mulai dilirik para pengusaha besar. Hasilnya *rest area* pun kini menjadi bisnis yang menggiurkan. Saat ini Kota Padang Panjang belum memiliki *Rest area* yang dilengkapi berbagai fasilitas seperti SPBU, toilet, mushola, ATM, minimarket, *factory outlet*, bengkel, hingga kantin maupun restoran. Namun demikian kebutuhan tempat istirahat tetap menjadi sebuah keniscayaan bagi para pengguna jalan antar kota atau antar provinsi. Apalagi kemungkinan tingkat kejenuhan pengguna jalan yang harus melalui jalur monoton - relatif lebih tinggi ketimbang pengguna jalan biasa. Kehadiran *rest area* multi fasilitas tentu sangat memudahkan pengguna jalan. Dari permasalahan yang muncul maka ide untuk membuat desain *rest area* ini dikembangkan dalam hal mengangkat dari segi bisnis plan untuk 20 tahun kedepan. Diharapkan bisa mengatasi untuk membantu menanggulangi masalah yang telah ada sebelumnya yang timbul disepanjang ruas jalan raya Padang –Bukittinggi tersebut. Dasar pertimbangan pemilihan site disalah satu ruas jalan raya Padang Panjang-Bukittinggi Kecamatan Padang Panjang Barat Kota Padang Panjang Antara Lain:

1. Jalur Nasional

Site mempunyai potensi keramaian lalu lintas yang relatif cukup tinggi karena site dilewati oleh jalur nasional yang menghubungkan Provinsi Sumatera Barat dengan Provinsi Riau.

2. Kelangkaan area singgah maupun SPBU yang sesuai dengan standar Pertamina yang cukup baik di daerah silaing bawah
3. Space yang mencukupi
4. Potensi alam yang memungkinkan untuk menunjang kegiatan relaksasi

Secara umum potensi pengadaan fasilitas penunjang bagi pengguna jalan raya Padang-Bukittinggi di Kota Padang Panjang dapat dikelompokkan dalam dua kategori yaitu kategori utama dan penunjang. Sebagai kategori utama berupaya mengembangkan kawasan yang memiliki potensi dengan memadukan unsur alam dengan pengadaan fasilitas dengan bahan lokal dan modern yang sesuai dengan ekosistem alam hutan. Sebagai kategori penunjang, sistem pengembangannya sesuai dengan kemampuan dan peruntukannya.

Potensi alam penunjang yang dikembangkan diluar kawasan hutan/kawasan hijau utama, ialah pada sepanjang jalur darat antar provinsi menuju Bukittinggi. Permasalahan yang berkaitan dengan lokasi kajian rest area ini berada ditengah kawasan hijau atau lebih tepatnya kawasan hutan lindung, di satu sisi cukup menguntungkan dengan keberadaan daerah ini yang dilewati oleh jalur utama antar provinsi dan potensi alam yang memadai.

Strategi yang diusung yaitu :

- a. Pengembangan potensi kawasan yang diprioritaskan pengembangannya, baik dalam skala nasional, wilayah maupun lokal.
- b. Memeratakan dan mengembangkan sistem interaksi antara wilayah terutama pada wilayah yang secara geografis relatif mendukung serta sektor perhubungan.
- c. Mengoptimalkan pemanfaatan sumber daya alam dan mengkolaborasi potensi alam tersebut dengan kemajuan teknologi yang sesuai dengan ekosistem alam dan budaya serta wisata pendukung yang ada sekitar kawasan.

3.10.1 Fasilitas Rest Area

Berdasarkan Masterplan yang direncanakan oleh Dinas Pekerjaan Umum beberapa waktu lalu telah menyiapkan dokumennya bahkan saat ini sedang dilakukan DED kawasan. Berikut ini adalah Fasilitas perencanaan yang ditawarkan pada kawasan Rest Area adalah:

- SPBU
- Fasilitas-fasilitas pendukung : kafe
- Kantin yang menyajikan menu dan jajanan tradisional

- Sarana Ibadah
- Minimarket
- Gedung Multi Service
- Toilet
- ATM
- Tempat parkir
- Spesifikasi Kegiatan:
 - ✓ Desain SPBU sesuai standar PT.Pertamina.
 - ✓ Kanopi SPBU disesuaikan dengan standar PT.Pertamina.
 - ✓ Panduan untuk pump island harus disesuaikan dengan standar PT.Pertamina.
 - ✓ Sirkulasi/jalur masuk dan keluar harus sesuai antrian.
 - ✓ Dilengkapi fasilitas pendukung yaitu
 - ✓ Restoran dan kafe .
 - ✓ Kantin yang menyajikan menu dan jajanan tradisional berupa bangunan siap pakai yang disewakan sesuai klasifikasi kegunaan bangunan berukuran 174 m². dilengkapi dengan tempat duduk kantin.
 - ✓ Minimarket yaitu berupa bangunan siap pakai tanpa peralatan yang disewakan sesuai klasifikasi kegunaan bangunan berukuran 36 m².
 - ✓ Sarana Ibadah yaitu mesjid berukuran 50 m², lantai karpet, lengkap dengan WC dan tempat wudhu.
 - ✓ Toilet yaitu berupa bangunan kamar mandi siap pakai .

Berdasarkan dengan telah dibuatnya *Masterplan Rest Area* yang telah merintis pengembangan kemitraan bisnis rest area. Pengembangan bisnis *rest area* bagi Instansi sebenarnya berangkat dari aturan investasi jalan yang mengharuskan untuk pengembangan ekonomi Kota Padang Panjang kedepan untuk menyediakan area bersantai sejenak sebagai bagian dari fungsi keselamatan terutama dalam meningkatkan PAD Kota Padang Panjang.

Berdasarkan Masterplan Kawasan *Rest Area* dengan konsep perencanaan menumbuhkan perekonomian kawasan yang terintegrasi dengan kawasan sekitarnya untuk mendukung pertumbuhan ekonomi Kota Padang Panjang adalah dengan melakukan :

- Mengaplikasikan konsep kolaborasi alam dan modern pada desain lokasi kawasan rest area sebagai kawasan persinggahan yang nyaman dan aman untuk disinggahi.
- Menentukan kegiatan-kegiatan yang akan hadir dalam kawasan rest area sebagai tempat transit ini, yaitu kegiatan-kegiatan dalam kegiatan transit yang akan disesuaikan dengan konsep alam dan wisata.

- Menentukan fasilitas-fasilitas yang sesuai dengan jenis kegiatan yang akan berlangsung pada kawasan rest area.

3.10.2 Kegiatan yang ada dalam Rest Area

Terdapat 3 golongan pengguna *Rest Area* dimana masing-masing golongan melakukan aktivitas yang berbeda-beda sesuai dengan kebutuhannya.

a) Kegiatan pengelola

- Datang menggunakan kendaraan pribadi maupun umum diwadahi oleh jalan / alur kendaraan
- Parkir kendaraan diwadahi oleh halaman parkir
- Mengerjakan tugas kantor diwadahi oleh kantor pengelola
- Tugas lapangan seperti mengatur lalu lintas alur transportasi dalam kawasan rest area diwadahi oleh pos-pos
- Berkoordinasi antar anggota pengelola seperti rapat dan pertemuan rutin diwadahi oleh hall atau ruang pertemuan
- Makan & Minum diwadahi oleh restoran, warung makan, pedagang kaki lima, asongan
- Metabolisme diwadahi oleh KM/WC
- Sholat diwadahi oleh Masjid atau Mushola

b) Pemakai atau Tamu/Pengunjung

- Datang menggunakan kendaraan pribadi maupun umum diwadahi oleh jalan / alur kendaraan
- Parkir kendaraan diwadahi oleh halaman parkir
- Istirahat (duduk, rebahan, tiduran) diwadahi oleh gazebo khusus, gazebo umum, teras dan play ground
- Makan & Minum diwadahi oleh restoran, warung makan, pedagang kaki lima, asongan
- Sholat diwadahi oleh Masjid atau Mushola
- Mengecek kendaraan mengganti bagian yang rusak diwadahi oleh bengkel
- Metabolisme diwadahi oleh KM/WC
- Mengisi bahan bakar Premium, Pertamina, Pertamina Plus, Solar, Gas diwadahi oleh SPBU
- Belanja kebutuhan untuk perjalanan / oleh-oleh diwadahi oleh toko-toko pusat oleh-oleh

- Menelepon diwadahi oleh warung telekomunikasi (wartel) dan counter hp dan voucher
- c) Penyedia jasa dan pelaku usaha
- Datang menggunakan kendaraan pribadi maupun umum diwadahi oleh jalan / alur kendaraan
 - Parkir kendaraan diwadahi oleh halaman parkir
 - Menyiapkan dagangan diwadahi oleh kios-kios atau blok pertokoan
 - Transaksi bisnis jual beli dan tawar menawar diwadahi oleh kios-kios atau blok pertokoan
 - Makan & Minum diwadahi oleh restoran, warung makan, pedagang kaki lima, asongan
 - Sholat diwadahi oleh Masjid atau Mushola
 - Metabolisme Metabolisme diwadahi oleh KM/WC

3.10.3 Pengelompokkan Pewadahan Fisik Kegiatan dalam Rest Area

a) Tuntutan Rest Area terhadap Pewadahan Fisik

Di dalam penciptaan kajian-kajian yang terkait dengan kegiatan istirahat dan persinggahan (Rest), dituntut adanya beberapa aspek didalamnya yang disesuaikan dengan karakter model itu sendiri, yaitu:

- Fungsional
Bagaimana bangunan itu bekerja sesuai dengan fungsi di dalamnya sehingga *user* dapat merasakan kenyamanan.
- Struktural
Bilamana bangunan itu dibentuk agar dapat memenuhi kegunaan atau kegiatannya dan menunjang fungsi.
- Dekoratif
Bagaimana memberi daya tarik pada desain bangunan namun tetap tidak mengganggu aspek fungsional dan strukturalnya.

b) Kebutuhan Ruang Secara Umum di Dalam Rest Area

Terdapat beberapa macam kegiatan dalam aktivitas persinggahan bagi traveller pengguna jalan bebas hambatan yaitu:

- Kegiatan koordinasi
Meliputi kegiatan pengkoordinasian yang dilakukan oleh pihak pengelola dengan para staf untuk mengelola dan mengembangkan usaha rest area tersebut dalam suatu ikatan kerjasama yang baik demi tercapainya tujuan bersama.
- Kegiatan peristirahatan

Kegiatan istirahat atau rehat sejenak menjadi tujuan utama bagi user rest area ini setelah menjalani ataupun menghabiskan banyak waktu dalam perjalanan saat di jalan raya lintas kota maupun provinsi.

- Kegiatan Rekreasi

Kegiatan rekreasi sering dilakukan oleh pengunjung *rest area* sebagai salah satu kegiatan yang menjang untuk melepas kepenatan ataupun kejenuhan, sebagai salah satu kegiatan bermain bagi anak-anak setelah lama dalam perjalanan dan juga sebagai kegiatan untuk menjaga kebugaran mental.

- Kegiatan peribadahan

Kegiatan peribadahan sering dilakukan saat *traveller* singgah ke suatu *rest area* untuk istirahat.

- Kegiatan metabolisme

Kegiatan metabolisme terkait dengan penggunaan fasilitas umum yang disediakan pada *rest area* tersebut yang salah satunya pemakaian KM/WC umum.

- Kegiatan pemasaran

Kegiatan pemasaran dapat terbagi menjadi beberapa jenis, yaitu:

- Pemasaran fasilitas yang ditawarkan di *rest area* tersebut
- Pemasaran produk-produk yang ditawarkan pada restaurant ataupun minimarket yang menjadi salah satu fasilitas perbelanjaan
- Pemasaran jasa service bagi kendaraan maupun pengangkutan, dll

- Kegiatan informasi dan promosi

Kegiatan informasi adalah penyebarluasan tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan service atau jasa yang ditawarkan dalam kegiatan *rest area* tersebut. Sedangkan kegiatan promosi dilakukan sebagai wahana untuk menawarkan produk-produk yang tersedia di *rest area* tersebut oleh produsen yang terkait agar produsen dan pengunjung rest area saling bertemu. Kegiatan promosi dapat dilakukan dengan berbagai cara, antara lain penyebaran pamphlet serta pemberian diskon bagi pelanggan.

- Kegiatan parkir

Kegiatan ini sangat terkait erat dengan mobilitas dan sirkulasi dari alat transportasi yang dipakai para traveler saat singgah ke rest area.

- Kegiatan lain-lain

Kegiatan yang sering dilakukan dalam suatu perjalanan sehingga juga diakomodasikan di *Rest Area*, antara lain :

- Belanja souvenir
- Menelpn relasi atau kerabat

- Perbaikan kendaraan, dll

3.10.4 Pengembangan Fisik Rest Area

Berdasarkan Master Plan Rest Area blok yang akan dialokasikan sebagai blok/ruang tematik dengan ukuran atau luas lahan yang berbeda. Rencana blok/ruang tematik di kawasan perencanaan ini adalah:

1. Kawasan Hutan Kota P2KH ($\pm 2\,900\text{ m}^2$)
2. Rest area ($\pm 3\,750\text{ m}^2$)
3. Area rekreasi alam di kawasan hutan dan sungai ($\pm 3\,500\text{ m}^2$)
4. Area istirahat dan traffic island ($\pm 750\text{ m}^2$)
5. 1. Area PDIKM bagian depan ($\pm 10\,000\text{ m}^2$)
2. Area PDIKM bagian belakang ($\pm 5\,700\text{ m}^2$)
6. Area parkir ($\pm 11\,500\text{ m}^2$)
7. Greenbelt lingkaran tapak ($\pm 26\,400\text{ m}^2$)

Tujuh ruang ini akan dikembangkan dengan tema, bentuk dan aktifitas utama yang beragam dan dengan nilai khusus dalam upaya meningkatkan kualitas ruang dan juga untuk meningkatkan jumlah dan ketersebaran pengunjung dalam kawasan (tidak terfokus pada satu atau dua lokasi saja). Arahan pengembangannya yaitu :



Gambar 3.16. Konsep dan arahan pengembangan kawasan perencanaan

(A) Kawasan Hutan Kota P2KH

Kawasan hutan kota yang dibangun dalam program P2KH Kementerian PUPR memiliki luas $\pm 2\,900\text{ m}^2$ yang berlokasi pada lembah bersebelahan dengan Rest Area.

Sampai dengan saat ini, relatif tidak banyak pengunjung yang datang ke lokasi ini sehingga perlu dilakukan penataan kembali yang dapat menarik minat pengunjung untuk mendatanginya dalam waktu kunjungan yang relatif lama.

Kawasan lembah ber dinding ini memungkinkan atau berpotensi untuk menjadi area panggung terbuka dengan kesan alami yang tak hanya digunakan pada siang hari tetapi juga pada malam hari. Untuk mendukungnya maka dinding lembah dapat direkayasa menjadi bangku-bangku duduk penonton dengan fokus pada kolam-kolam yang telah ada saat ini. Kolam ini dapat direncanakan sebagai panggung untuk suatu atraksi atau direncanakan sebagai kolam dengan permainan air dan lampu saat malam hari (*projection fountain*).

(B) Rest area

Rest area seluas $\pm 3\,750\text{ m}^2$ direncanakan akan yang dimanfaatkan sebagai area penampung sementara/waktu tak lama bagi para pengendara kendaraan bermotor yang melintas antara Kota Padang dan Bukittinggi sehingga mereka dapat melepaskan lelahnya di kawasan ini dalam waktu tertentu sambil menikmati pemandangan alami dan lainnya disekelilingnya. Pada area ini disediakan fasilitas yang dibutuhkan oleh pengendara kendaraan dan penumpangnya seperti tempat istirahat, makanan dan minuman juga SPBU dan toilet. Untuk lebih meningkatkan daya tarik masuk ke rest area dan untuk “menarik” mereka ke kawasan rekreasi lainnya yang berada disekitarnya maka jalur/jembatan penghubung di bagian selatannya akan di tata dan juga ditambah jembatan penghubungnya.

(C) Area hutan dan sungai sekitar jembatan gantung

Pemanfaatan hutan dan sungai serta jasa lingkungannya yang berada diantara rest area dan kawasan PDIKM menjadi usulan untuk memanfaatkan kawasan yang “belum disentuh” saat ini agar memberi manfaat rekreasi dan edukasi yang tinggi bagi warga kota Padang Panjang dan pengunjung lain yang sedang berkunung baik dari rest area, kawasan PDIKM maupun kawasan rekreasi Mifan. Luas area direncanakan $\pm 3\,500\text{ m}^2$ pada tahap awal dan, selanjutnya, dapat dikembangkan lebih luas lagi bila diperkirakan pengunjung atau peminatnya dengan model alami ini bertambah.

(D) Area istirahat dan traffic island ($\pm 750\text{ m}^2$)

Area yang berukuran kecil ($\pm 750\text{ m}^2$) ini akan digunakan sebagai area perputaran kendaraan (*traffic island*) dari jalur/jembatan penghubung dari rest area sebelum masuk ke jalur jalan akses utama kawasan. Selain sebagai *traffic island* untuk menuju area parkir utama, area ini juga dapat dimanfaatkan sebagai area pasif untuk

beristirahat bagi para pengunjung yang datang dari jembatan gantung dan jembatan alami, dan dapat juga dimanfaatkan untuk berkumpul kelompok sebelum/sesudah melakukan kegiatan rekreasi (*meeting point*).

(E) 1. Area PDIKM bagian depan

Untuk meningkatkan kunjungan ke museum budaya Minangkabau yang ada di kawasan PDIKM maka perlu dilakukan revitalisasi kawasan ini. Kunjungan utama adalah mengunjungi rumah gadang berarsitektur Minangkabau yang berfungsi sebagai museum. Ruang-ruang terbukanya dan beberapa struktur etnik yang merupakan bagian dari unit rumah gadang (seperti lumbung, kolam ikan, mushalla dan kolamnya), kecuali bagian depan bangunan museum, kurang atau praktis tidak dikunjungi oleh wisatawan. Karena itu perlu direncanakan suatu atraksi yang memanfaatkan semua ruang terbuka termasuk struktur pendukungnya untuk dapat dinikmati (fisik dan visual) dan dipelajari oleh pengunjungnya.

Taman di bagian depan kawasan PDIKM yang direncanakan, merupakan kegiatan revitalisasi taman formal simetrik yang telah ada saat ini. Taman akan tetap mencerminkan suasana lingkungan yang mendukung nilai dan keunikan arsitektur bangunan museum khas Minangkabau, dan tetap mem-pertahankan polanya. Tanaman ditata (dalam bentuk dan ketinggian) agar tak menghalangi pemandangan langsung ke arah bangunan museum yang merupakan ikon dari kawasan ini.

2. Area PDIKM bagian belakang

Kawasan PDIKM bagian belakang akan di redesign bersamaan dengan jalan masuk pada bagian ini. Taman dibagian belakang Museum pada kawasan PDIKM yang berpadu dengan jalan masuk ke bagian belakang museum, direncanakan dapat mencerminkan suasana lingkungan yang mendukung nilai dan keunikan dari bangunan khas Minangkabau dari museum, tetapi dengan konsep taman yang agak berbeda dengan taman yang ada dibagian depan museum ini (yang berpola formal simetrik) yaitu taman berpola semi alami berkesan dinamis. Elemen-elemen pembentuk taman (tanaman atau struktur lainnya) berkesan transparan dan tidak terlalu menutupi bangunan- bangunan yang ada di bagian belakang museum (seperti mushala, amphiteater, pergola, guest house).

Area bazar dan workshop yang direncanakan di area taman ini digunakan untuk menghubungkan berbagai bangunan yang ada di area ini dan juga untuk merepresentasikan berbagai kegiatan sosial budaya Minangkabau. Area ini merupakan area dengan berbagai kegiatan khas budaya daerah, termasuk area untuk berkuliner, bazaar, juga membaca. Dapat dinyatakan bahwa redesign area

dibagian belakang kawasan PDIKM ini adalah untuk meningkatkan kemanfaatan dan keterpakaian area ini dengan mendukung fungsi berbagai bangunan di sekitarnya termasuk bangunan Digital Library yang di posisikan di bagian belakang museum ini.

(F) Area parkir

Untuk pengembangan suatu kawasan rekreasi, baik yang dikelola oleh pemerintah maupun swasta, maka area untuk parkir kendaraan menjadi satu area yang sangat penting untuk disediakan. Selain untuk menampung kendaraan pengunjung (mobil, bus, motor, sepeda dan buggy car) dalam jumlah yang tinggi secara teratur, aman dan nyaman, keberadaan area parkir seperti ini juga dapat memperlama waktu kunjungan untuk ber-rekreasi dan bwwisata.

Lahan parkir seluas $\pm 11\ 500\ m^2$ akan ditata menjadi suatu taman parkir fungsional yang terpola, aman, lancar, dan nyaman. Konsep area yang ramah lingkungan, yang menjadi acuan dalam penataan dan pengembangan kawasan perencanaan, tetap diaplikasikan dalam merencanakan area parkir ini seperti *green drainage*, tempat sampah dengan prinsip 3R, dan peneduh dengan pohon atau jenis tanaman lainnya.

(G) Greenbelt

Ruang terbuka hijau (RTH) dalam bentuk hutan, perkebunan dan perantian di bagian tepi dan dalam kawasan perencanaan akan diintensifkan, ditingkatkan luas dan kualitasnya sehingga dapat berfungsi dengan baik dan optimal. Direncanakan adanya greenbelt di lingkaran batas tepi untuk membentuk unity dan harmonisasi, serta batas alami dan soliditas kawasan, mendukung terbentuknya Ruang Terbuka Hijau (RTH) ekologis guna manfaat konservasi hayati. Luas greenbelt adalah ($\pm 27\ 500\ m^2$).

Luas kawasan keseluruhan $\pm 65\ 400\ m^2$ atau $\pm 6.5\ Ha$ dengan tujuan yang hendak dicapai dengan adanya *rest area* ini adalah:

- Merencanakan area sebagai tempat istirahat (dalam waktu yang tidak lama) bagi para pengemudi kendaraan bermotor dari kelelahan dan kejenuhan berkendara di jalan raya; dan juga dapat membuat orang menjadi santai, terhibur dan bersemangat untuk berkendara kembali..
- Guna mendukung eksistensinya maka direncanakan juga fasilitas yang umum terdapat di suatu *rest area* seperti SPBU tipe lokal (tipe yang terkecil ukurannya dan sesuai dengan luas dan kapasitas *rest area*), tempat istirahat, tempat makan dan minum, toko serba ada berskala kecil, kios souvenir, tempat beribadah, toilet, ATM, dan juga dibangun taman untuk anak-anak bermain dan untuk penyelarasan lingkungan.

- Restoran dirancang agar pengunjung *rest area* dapat menikmati pemandangan alam yang indah dan alami di sekitar area seperti gunung dan hutan, juga adanya udara yang segar sambil menikmati ragam kuliner lokal.

Sedangkan konsep pengembangan *rest area* ini adalah; “Mewujudkan model *rest area* yang nyaman, rekreatif dan menarik dengan atmosfer dan nuansa khas Minangkabau”.

3.10.5 Perhitungan Biaya

Berdasarkan Master Plan Kawasan perencanaan yang telah dibuat oleh PUPR Kota Padang Panjang untuk pembangunan kawasan Mifan, PDIKM dan *Rest Area* seluas ±6.5 Ha di wilayah Kelurahan Silaing Bawah berdasarkan dokumen Master Plan yang telah disusun memerlukan dana pembangunan sejumlah Rp. 68.362.400.000,- (Enam puluh delapan milyar tiga ratus enam puluh dua juta empat ratus ribu rupiah).

Pendanaan dialokasikan untuk pembangunan :

- Tipe pembangunan : baru, revitalisasi, perbaikan atau peningkatan kualitas
- Tujuh sub kawasan/area tematik termasuk jalur-jalur jalan penghubungnya, disertai dengan rencana anggaran biaya (RAB) pembangunannya dapat dilihat pada Tabel 6.1.

Tabel 3.6
Rekapitulasi Rencana anggaran Biaya Pembangunan area tematik
Kawasan Mifan, PDIKM dan Rest Area

No.	Sub kawasan tematik/khusus	Rencana Biaya (±Rp)
1.	Pembangunan Gerbang	555.684 375.0
2.	Pekerjaan Letter	262.326 699.0
3.	Pekerjaan Area Taman P2KH (Kolam 1)	2.742.167 139.0
4.	Pekerjaan Area Taman P2KH (Kolam 2)	188.749 718.0
5.	Pekerjaan Area Taman P2KH (Taman Bermain)	405.429 561.0
6.	Pekerjaan Rest Area	827.828 453.0
7.	Pekerjaan Area PDIKM	653.301 244.0
8.	Pekerjaan Parkir MIFAN	2.010.151 533.0
	RAB total	7.645.638.722

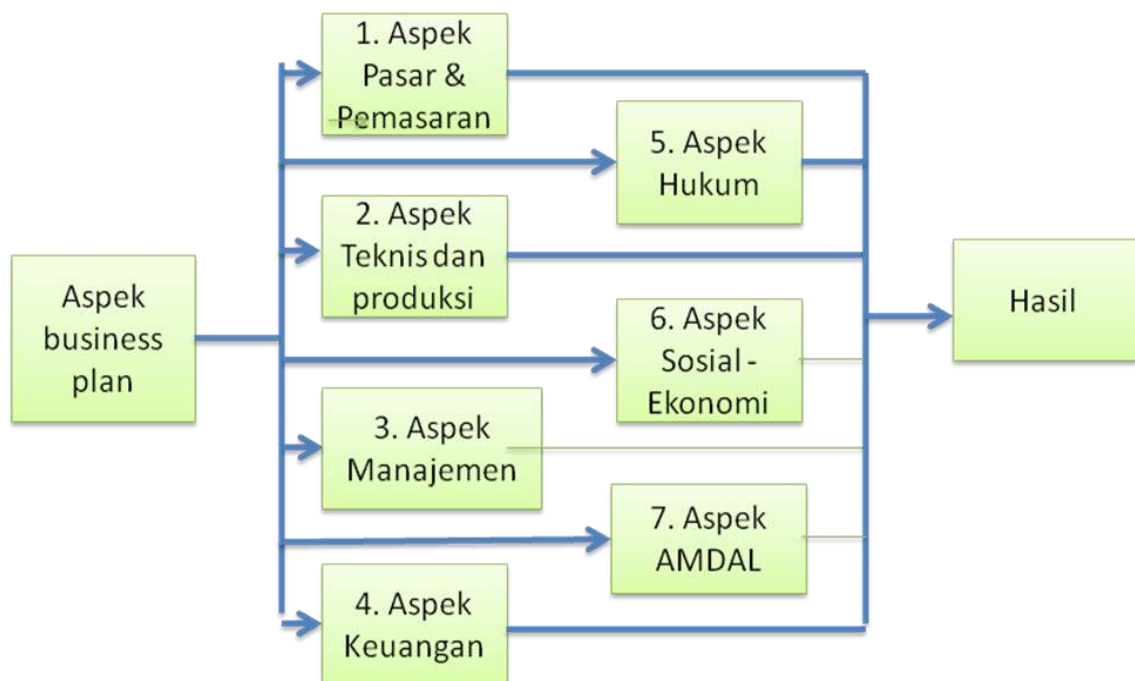
Sumber : Master Plan Rest Area 2019

BAB IV PENDEKATAN DAN METODOLOGI

Bab IV merupakan landasan pemahaman terhadap substansi pekerjaan **Penelitian Pengkajian Ekonomi SDA dan Infrastruktur Rest Area Silaing Bawah Kota Padang Panjang**. Pembahasan pada bab ini meliputi uraian pendekatan dan metodologi kegiatan yang akan dilakukan sebelum melangkah ke analisis. Bab ini bertujuan untuk menjelaskan urgensi kajian yang akan dilakukan dengan metoda apa dan langkah kegiatan kajian.

4.1. KERANGKA LOGIS KAJIAN

Pendekatan kajian yang dimaksud dalam LFA ini adalah membangun hierarki kerangka logis yang berorientasi pada tujuan proyek tersebut. Model logika atau pendekatan logika untuk membantu mengklarifikasi tujuan kegiatan, mengidentifikasi hubungan kausatif antara *input*, *process*, *output*, *outcome* dan *impact*. Berdasarkan tujuan tersebut, pada dasarnya menurut Dadang (2012), menjelaskan bahwa model teori kerangka dalam proses pengevaluasian analisis kajian rest area ini dapat dijelaskan pada bagan berikut.



Gambar 4.1 Aspek Bisnis Plan

4.2. DATA

4.2.1 Data Primer

Data primer merupakan data yang didapat dari sumber pertama, baik dari individu atau perseorangan seperti hasil wawancara atau hasil pengisian kuesioner yang biasa dilakukan oleh peneliti. Misalnya produsen suatu produk kosmetik ingin mengetahui perilaku konsumen terhadap produk yang dihasilkannya, maka diadakanlah wawancara terhadap para konsumennya untuk kemudian dari wawancara tersebut dikumpulkan informasi yang diharapkan. Dalam metode pengumpulan data primer, peneliti/observator melakukan observasi sendiri baik di lapangan maupun di laboratorium. Pelaksanaannya dapat dilakukan dengan melakukan survai atau percobaan (*experiment*). Seperti melakukan survei lapangan.

Cara survai dilakukan bila data yang dicari sebenarnya sudah ada di lapangan atau di sasaran penelitian lainnya. Misalnya jenis kelamin, umur, tingkat pendidikan dan jenis pekerjaan seseorang. Dalam hal ini tugas observator adalah menentukan bentuk data yang akan diukur, karakteristik yang akan diteliti dan melakukan pengukuran serta pengumpulan data dengan teknik-teknik tertentu. Teknik pengumpulan data dengan cara survai yang bisa dilakukan misalnya dengan:

- Wawancara dengan responden. Wawancara atau interview adalah suatu cara mengumpulkan data dengan menanyakan langsung kepada informan atau pihak yang kompeten dalam suatu permasalahan. Pertanyaan-pertanyaan yang diajukan biasanya disiapkan terlebih dahulu (sebagai kuisisioner) yang diarahkan kepada informasi-informasi untuk topik yang akan digarap. Dalam mempergunakan daftar pertanyaan yang telah disiapkan, penanya tidak semata-mata tergantung pada pertanyaan-pertanyaan yang telah disiapkan tersebut. Bila ada informasi yang menarik dan perlu diketahui lebih lanjut, maka penanya dapat saja mengajukan pertanyaan baru di luar daftar yang telah disiapkan. Meskipun demikian daftar pertanyaan yang telah disiapkannya tetap menjadi panduan sehingga bila telah jelas apa yang diinginkan maka ia dapat kembali mengajukan pertanyaan dari daftar kuisisionernya. Pada wawancara, hasil yang diperoleh dapat dipertanggungjawabkan secara kualitatif dan memiliki nilai yang tinggi. Semua kesalahpahaman dapat dihindari, pertanyaan-pertanyaan yang disiapkan dapat dijawab oleh informan dengan penjelasan-penjelasan tambahan dan setiap pertanyaan dapat dikembangkan lebih lanjut. Dipihak lain wawancara memiliki kelemahan yaitu data

atau informasi yang dikumpulkan akan terbatas dan bila harus dilakukan dalam suatu wilayah yang luas akan memakan biaya dan waktu yang cukup banyak. Dalam wawancara, pewawancara, responden, daftar pertanyaan (letterviewe guide) yang dipakai dan interaksi antara pewawancara dan responden memegang peran penting dalam keberhasilan perolehan data yang akurat.

- Angket/kuisisioner. Angket/kuisisioner adalah jawaban tertulis dari informan atas daftar kuisisioner dari peneliti. Perolehan data dengan angket memiliki keuntungan lain bila dibandingkan dengan wawancara karena selain dapat dikirimkan melalui pos, secara kuantitatif peneliti dapat memperoleh data yang cukup banyak yang tersebar merata dalam wilayah yang akan diselidiki. Dengan angket, informasi yang dikumpulkan dapat lebih banyak dan tersebar merata dalam suatu wilayah yang luas walaupun kenyataannya tidak semua daftar kuisisioner dikembalikan. Tetapi dengan menggunakan angket dimungkinkan terjadinya salah paham sehingga diperoleh jawaban yang berlainan dari apa yang dimaksudkan dalam pertanyaannya, disamping ada juga pertanyaan yang tidak dijawab. Selain itu jawaban-jawaban yang diberikan mungkin tidak jelas karena informan dibatasi oleh ruang (tempat menuliskan jawaban) yang tersedia.

Angket /Kuisisioner dilakukan untuk melakukan pengumpulan data terhadap sampel yang telah dipilih. Penentuan teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah *probability sampling dan secara acak*, yaitu teknik sampling yang memberikan peluang yang sama pada setiap anggota populasi untuk dipilih menjadi anggota sampel. populasi dalam penelitian ini adalah jumlah pengunjung, masyarakat dan instansi. Sebagai mana pengertian pada metode Ar-Rasyid yaitu suatu formula analisis korelasi yang menunjukkan keeratan hubungan antara dua variabel atau lebih. Tujuan diadakannya analisis korelasi antara lain:

1. Untuk mencari bukti terdapat tidaknya hubungan (korelasi) antar variabel,
2. Bila sudah ada hubungan, untuk melihat besar kecilnya hubungan antar variabel.
3. Untuk memperoleh kejelasan dan kepastian apakah hubungan tersebut berarti (meyakinkan/ signifikan) atau tidak berarti (tidak meyakinkan).

Dari hal tersebut dapat digunakan pada penelitian, dikarenakan perlu beberapa data yang masing-masing memiliki keterhubungan sebagai populasi di kawasan perencanaan. Sehingga dapat dilihat pada perhitungan berikut :

Menurut Slovin untuk menentukan besarnya sampel dicari dengan rumus:

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

Dimana :

n = Ukuran sampel

N = Ukuran Populasi = Kelonggaran ketidaktelitian karena kesalahan pengambilan sampel yang dapat ditolerir, misalnya 10 %.

1. Besarnya populasi yang diketahui sebesar 1.197 orang (Penduduk/Masyarakat) jadi besarnya sampel yang di gunakan adalah:

$$n = 1197/1 + 1197(10\%)^2n = 15,56$$

Untuk memudahkan peneliti dalam pengolahan data maka peneliti membulatkan sampel dari 16 sampel.

2. Sedangkan besarnya sampel yang diambil kepada instansi terkait diambil secara acak rata-rata 2 sampel untuk tiap instansi yaitu Bappeda, Dinas Koperindag, Dinas Aset Dan Penanaman Modal, Dinas Pariwisata, Dinas PU.
3. Penyebaran sampel kepada pengunjung dimana jumlah pengunjung yang teridentifikasi sebanyak 200 pengunjung. Maka sampel yang didapat adalah sebesar :

$$n = 200/1 + 200(10\%)^2n = 10 \text{ sampel}$$

4.2.2 Data Sekunder

Data sekunder pada umumnya digunakan oleh peneliti untuk memberikan gambaran tambahan, gambaran pelengkap ataupun untuk diproses lebih lanjut. Sebagai contoh, banyak informasi tentang manajer potensial yang diperoleh oleh suatu perusahaan dari terbitan yang dikeluarkan oleh badan riset yang dikelola oleh swasta. Dalam metode pengumpulan data sekunder observator tidak meneliti langsung, tetapi data didapatkan misalnya dari:

- Mass media
- BPS, baik yang dipublikasikan dalam edisi khusus maupun data yang belum dipublikasikan
- Lembaga pemerintah atau swasta
- Lembaga Penelitian maupun Pusat Bank Data
- Hasil penelitian individual peneliti lain
- Penelitian Kepustakaan, Upaya pengumpulan data dengan penelitian kepustakaan ini ditujukan untuk mengetahui berbagai pengetahuan dan karya yang pernah dicapai oleh para peneliti pendahulu, bagaimana usaha mereka meneliti dan menemukan apa yang sekarang dianggap sebagai hal yang biasa saja. Dengan penelitian kepustakaan, peneliti belajar dan melatih dirinya untuk mengatasi

masalah-masalah penyusunan yang rumit, bagaimana mengekspresikan semua bahan dari bermacam-macam sumber tersebut yang mungkin mengandung sudut pandang yang berbeda beda atau bahkan terkadang bertentangan menjadi suatu karya yang terseleksi.

Sedangkan data sekunder yang dilakukan untuk pengkajian dikawasan kajian dilakukan/dikumpulkan kebeberapa instansi seperti:

1. Mengumpulkan profil kecamatan antara lain :

- Kondisi eksisting dan permasalahan kawasan
 - a. Data sekunder, dikumpulkan melalui
 - Inventarisasi seluruh kebijakan pusat/provinsi/daerah terkait dengan Pengembangan Rest Area Silaing Bawah sebagai bagian dari kawasan wisata terintegrasi
 - Kunjungan/koordinasi dengan OPD/instansi terkait
 - b. Data yang dihimpun melalui pengumpulan data meliputi:
 - Data wilayah administrasi/perencanaan
 - Data Kependudukan
 - Data ekonomi dan keuangan
 - Data peruntukan ruang
 - Data penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan lahan
 - Data pola/Jaringan Transportasi Kota Padang Panjang
 - Data sebaran ruang terbuka hijau Kota Padang Panjang
 - Data persepsi dan preferensi masyarakat
 - Data kunjungan dan sarana prasarana pariwisata Kota Padang Panjang
 - Data-data lain pendukung perencanaan

2. Potensi dan Permasalahan kawasan perencanaan

- Potensi kecamatan, meliputi :
 - a) Sumber Daya Alam (*Natural resources*);
 - b) Potensi Sumber Daya Manusia (*Human resources*);
 - c) Potensi Strategis (*Strategyc potential*)
 - d) Potensi Unggulan Kota
- Permasalahan dan isu strategis

3. Strategi Pembangunan kecamatan

- Arah dan strategi pembangunan (mengacu tata ruang), meliputi :

- a) Pengembangan tata ruang;
- b) Pengembangan kawasan industri;
- c) Pengembangan fasilitas perekonomian;
- d) Pengembangan pariwisata;
- e) Pengembangan sosial budaya;
- f) Pengelolaan lingkungan hidup;
- g) Pembangunan sarana dan prasarana;
- h) Peningkatan pelayanan publik;
- i) Pengembangan kapasitas pemerintah
- j) Kebijakan pembangunan daerah
 - Data penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan lahan
 - Data pola/Jaringan transportasi Kota Padang Panjang
 - Data sebaran ruang terbuka hijau Kota Padang Panjang
 - Data persepsi dan preferensi masyarakat
 - Data kunjungan dan sarana prasarana pariwisata Kota Padang Panjang
 - Data-data lain pendukung perencanaan

4. Potensi dan Permasalahan kawasan perencanaan

- Potensi kecamatan, meliputi :
 - Sumber Daya Alam (*Natural resources*);
 - Potensi Sumber Daya Manusia (*Human resources*);
 - Potensi Strategis (*Strategyc potential*)
 - Potensi Unggulan Kota
- Permasalahan dan isu strategis

5. Strategi Pembangunan kecamatan

a. Arah dan Strategi Pembangunan (mengacu tata ruang), meliputi :

- Pengembangan tata ruang;
- Pengembangan kawasan industri;
- Pengembangan fasilitas perekonomian;
- Pengembangan pariwisata;
- Pengembangan sosial budaya;
- Pengelolaan lingkungan hidup;
- Pembangunan sarana dan prasarana;
- Peningkatan pelayanan publik;

- Pengembangan kapasitas pemerintah
 - Kebijakan pembangunan daerah
- b. Pengumpulan data dilaksanakan oleh Tim Konsultan. Pengumpulan data yang dimaksud di sini adalah data sekunder, yang dapat diperoleh dari Bappeda, Dinas Pekerjaan Umum, Dinas Kesehatan, BLH, Perkim dan dinas terkait lainnya yang berhubungan dengan studi.
- c. Tim survey bertugas membagikan formulir/blangko (lembar koreksi) dan memberi penjelasan mengenai cara pengisian formulir/blangko yang dibagikan kepada petugas dari setiap instansi yang diperlukan untuk mengisikan data.
- a. Teknik Pengamatan/Observasi,
Sutrisno Hadi dalam Sugiyono (2013:145) mengemukakan bahwa, observasi merupakan suatu proses yang kompleks, suatu proses yang tersusun dari berbagai proses biologis dan psikologis. Dua di antara yang terpenting adalah proses-proses pengamatan dan ingatan.
- b. Teknik Dokumentasi
Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seorang. Dokumen yang berbentuk tulisan misalnya catatan harian, sejarah kehidupan (life histories), ceritera, biografi, peraturan, kebijakan. Dokumen yang berbentuk gambar misalnya foto, gambar hidup, sketsa dan lain-lain. Dokumen yang berbentuk karya misalnya karya seni, yang dapat berupa gambar, patung, film dan lain-lain. Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif.
- c. Triangulasi, dalam teknik pengumpulan data, triangulasi diartikan sebagai teknik pengumpulan data yang bersifat menggabungkan dari berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada.

4.3. ANALISIS

4.3.1 Analisis Fisik

Analisa fisik dasar ini diperlukan untuk mengetahui daya dukung lingkungan terhadap perencanaan ruang sesuai dengan kebutuhan pengembangan tapak.

4.3.1.1 Analisis Kesesuaian Lahan dan Tata Ruang

Teknik Pengumpulan Data Penelitian ini menggunakan data primer dengan metode survei dan pengukuran langsung di lapangan. Pengumpulan data dilakukan didaerah rest area dengan cara purposive sampling yaitu berdasarkan keterwakilan wilayah dari pengamatan secara langsung di lapangan. Lokasi penelitian dibagi atas 3 titik untuk wisata rekreasi rest area dan berenang. Pengambilan contoh 3 titik berdasarkan keterwakilan wilayah dari pengamatan secara langsung di lapangan dengan pertimbangan bahwa di daerah tersebut sering digunakan oleh wisatawan sebagai lokasi kegiatan wisata rekreasi dan budaya. Pengambilan data pada ke 3 titik ini yaitu PDIK, MIFAN, Taman P2KH dilakukan dengan tahap penentuan titik koordinat menggunakan Global Positioning System (GPS) dan menggunakan pemetaan drone untuk melihat posisi lokasi kawasan, selanjutnya dilakukan super info peta dengan lokasi pola ruang kawasan di masing-masing titik dan pencatatan hasilnya untuk selanjutnya di analisis.

4.3.1.2 Analisis Fasilitas dan Aktifitas

Peta proses dapat disebut juga peta kerja yang mencoba menggambarkan urutan kerja dengan jalan membagi pekerjaan tersebut menjadi elemen-elemen operasi secara detail. Peta kerja merupakan peta yang menggambarkan urutan kerja dengan membagi menjadi elemen-elemen operasi secara detail. Tata letak fasilitas adalah kumpulan unsur-unsur fisik yang diatur mengikuti aturan atau logika tertentu dan merupakan bagian dari perancangan fasilitas yang lebih fokus pada pengaturan unsur-unsur fisik. Tata letak fasilitas menjadi sangat penting bagi suatu perusahaan untuk dapat merancang penetapan fasilitas-fasilitas agar tidak mengganggu kegiatan produksi. ARC merupakan Nilai-nilai yang menunjukkan derajat hubungan dicatat sekaligus dengan alasan-alasan mendasarinya dalam sebuah peta hubungan aktivitas. Suatu teknik untuk merencanakan keterkaitan antara stasiun kerja berdasarkan derajat hubungan kegiatan yang dinyatakan penilaian dengan menggunakan huruf dan angka yang menunjukkan alasan untuk sandi tersebut.

Alat Analisis yang digunakan adalah:

Derajat hubungan keterkaitan (*Activity Relationship Chart*) Dinyatakan penilaian dengan menggunakan huruf dan angka yang menunjukkan alasan untuk sandi tersebut.

A = Mutlak Perlu, berdekatan.

E = Sangat Penting, berdekatan.

I = Penting, berdampingan.

O = Biasa, kedekatannya dimana saja tidak masalah.

U = Tidak perlu adanya keterkaitan geografis apapun.

X = Tidak diinginkan kegiatan bersangkutan berdekatan.

4.3.1.3 Analisis Lokasi

Metoda yang digunakan untuk analisis lokasi ini yaitu dengan 2 metode:

1. Metode Analisis Ekonomi (*Economic Analysis Method*)

Metode analisis ekonomi adalah metode yang menganalisis biaya-biaya operasi pada setiap alternatif lokasi, dan memilih lokasi berdasarkan pada lokasi mana yang memberikan keuntungan terbesar.

Rumus yang digunakan :

$$\pi = TR - (TFC + TVC)$$

$$\pi = P \times Q - (TFC + (AVC \times Q))$$

Keterangan :

π =Keuntungan

TR = Total pendapatan

TFC = Total biaya tetap

TVC = Total biaya variabel

AVC = Biaya variabel rata-rata

P = Harga jual produk per unit

Q = Jumlah produk

2. Metode *Locational Break Even Analysis*

Locational Break Even Analysis adalah metode yang menganalisis biaya-biaya yang muncul dari setiap alternatif lokasi yang ada, dan memilih lokasi dengan total biaya yang paling rendah.

Tahap-tahap dalam metode ini :

1. Menentukan biaya tetap dan biaya variabel untuk setiap alternatif lokasi.
2. Menggambar biaya dari setiap alternatif dalam bentuk grafik, dimana biaya sebagai sumbu y dan jumlah produksi sebagai sumbu x.
3. Tentukan lokasi yang memiliki total biaya termurah untuk tingkat produksi yang diharapkan atau direncanakan.

Rumus:

$$TC = TFC + (AVC \times Q)$$

Keterangan

TC=Total biaya.

TFC=Total biaya tetap.

AVC=Biaya variabel rata-rata.

Q = Jumlah produk yang diproduksi

4.3.1.4 Analisis Dampak Lingkungan

Dalam melaksanakan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), kita memerlukan 2 tahapan yang sangat penting yaitu : Identifikasi, dan Prakiraan. Kedua tahapan tersebut diperlukan ketelitian dan kerjasama tim penyusun suatu dokumen dampak lingkungan agar didapat suatu kesimpulan yang akurat mengenai segi kelayakan lingkungan dari suatu usulan kegiatan/proyek.

Ketiga metode di atas merupakan keterpaduan analisis yang saling mendukung. Untuk hal tersebut, dalam memilih metode untuk studi AMDAL perlu dipertimbangkan berbagai metode yang ada tentang kelebihan dan kelemahannya, kegiatan proyek yang akan diAmdal, serta sifat dari rona lingkungan awal dimana proyek tersebut akan didirikan. Identifikasi dampak merupakan langkah awal dalam menentukan komponen lingkungan apa saja yang terkena dampak serta menentukan komponen kegiatan apa saja dari suatu usulan kegiatan/proyek yang menimbulkan dampak. Sedangkan prakiraan dampak sudah menentukan besarnya dampak yang akan terjadi, baik secara kualitatif maupun kuantitatif. Dalam prakiraan dampak ini, bila besarnya melebihi atau di bawah baku mutu yang telah ditentukan dianggap dampak penting. Sedangkan evaluasi dampak, dengan melakukan analisis secara terpadu keseluruhan komponen lingkungan yang mengalami perubahan mendasar (dampak penting). Dari hasil evaluasi dampak tersebut dapat diketahui kelayakan lingkungan suatu proyek, pengaruh proyek terhadap masyarakat yang terkena dampak (kerugian dan manfaat), serta menjadi dasar untuk menetapkan dampak-dampak negatif yang perlu dilakukan pengelolaan dan dampak-dampak positif yang perlu dikembangkan/ditingkatkan.

4.3.2 Aspek Ekonomi

4.3.2.1 Aspek Pasar dan Pemasaran

Pada bagian ini, melakukan strategi pemasaran produk yang akan dijalankan. Lebih detail lagi, bagian analisis ini memakai *marketing plan* atau rencana pemasaran. Rincilah penilaian terhadap pasar.

Untuk bisnis rest area, sertakan dengan detail mengenai target konsumen, estimasi jumlah awal produk/kegiatan yang akan dijual, serta perkiraan permintaan pasar. Metoda yang dilakukan adalah menggunakan metode Quantitative Strategic Planning Matrix (QSPM). Quantitative Strategic Planning Matrix (QSPM) secara objektif mampu menunjukkan strategi mana yang terbaik dari berbagai alternative (Mahfud, T. 2017) (Mas'ud E dan Imam S.2016) (Puspitasari N., B., Rumita., Rani, Pratama G. Y., 2013) (Purwandari, S., 2015).

Dalam estimasi jumlah awal kegiatan, buat anjang-angcang lokasi penjualan, harga pokok, banyak produk tiap penjualan, dan omzet yang didapat jika produk laku seluruhnya.

4.3.2.2 Aspek Teknis dan Produksi

Aspek teknis atau operasi juga dikenal sebagai aspek produksi. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam aspek teknis adalah masalah penentuan lokasi, luas produksi, tata letak (*lay out*), penyusunan peralatan pabrik, dan proses produksinya termasuk pemilihan teknologi. Kelengkapan kajian aspek operasi sangat tergantung dari jenis usaha yang akan dijalankan, karena setiap jenis usaha memiliki prioritas tersendiri (Kasmir dan Jakfar, 2003).

Penentuan Lokasi Usaha

Tujuan penentuan lokasi suatu perusahaan ialah untuk dapat memperlancar, efektif dan efisien. Hal ini berarti berarti bahwa dalam menentukan lokasi perusahaan perlu diperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi besarnya biaya produksi dan biaya distribusi dari barang-barang/ jasa-jasa yang dihasilkan sehingga biaya-biaya ini dapat menjadi serendah mungkin. Selain hal-hal di atas sebaiknya perlu diperhatikan mengenai pemenuhan sasaran penjualan dalam arti dapat menyediakan barang-barang tepat pada waktunya sesuai jumlah, kualitas serta harga yang layak.

Secara umum terdapat dua cara pendekatan dalam menentukan lokasi usaha, yaitu yang pertama, lokasi usaha sebaiknya di tempat konsumen atau di daerah pemasaran (*proximity to market*), dan yang kedua, lokasi usaha sebaiknya di tempat

bahan baku berada (*proximity to raw material*). Faktor-faktor kunci dalam menyeleksi lokasi yang baik adalah sebagai berikut:

- ✓ Kemudahan dalam mencapai konsumen/pasar.
- ✓ Kondisi lingkungan lokasi bisnis.
- ✓ Tersedianya sumberdaya (bahan mentah, tenaga kerja, dan sarana transportasi)
- ✓ Tersedianya lokasi/tempat dan biaya.

Perencanaan Kapasitas / Luas Produksi

Penentuan luas produksi adalah berkaitan dengan berapa jumlah produk yang seharusnya diproduksi sesuai target yang diinginkan untuk mencapai keuntungan yang optimal dan efisien. Luas produksi dapat dilihat dari segi ekonomis dan segi teknis. Dari segi ekonomis yang dilihat adalah beberapa jumlah produk yang dihasilkan dalam waktu tertentu dengan biaya yang paling efisien. Sedangkan dari segi teknisnya yang dilihat adalah jumlah produk yang dihasilkan atas dasar kemampuan mesin dan peralatan serta persyaratan teknis. (Kasmir dan Jakfar, 2003).

Secara umum luas produksi ditentukan oleh beberapa hal diantaranya:

- ✓ Batasan permintaan, dari perhitungan peluang pasar
- ✓ Jumlah dan kapasitas mesin/peralatan (sesuai kapasitas teknis dan ekonomi)
- ✓ Jumlah dan kemampuan tenaga kerja
- ✓ Kemampuan Finansial dan Manajemen
- ✓ Perubahan Teknologi Produksi

Tata Letak (*Layout*)

Lay-out merupakan suatu proses dalam penentuan bentuk dan penetapan fasilitas yang dapat menentukan efisiensi produksi/operasi. *Lay-out* dirancang berkenaan dengan produk, proses, sumber daya manusia, dan lokasi sehingga dapat tercapai efisiensi operasi (Kasmir dan Jakfar, 2003).

Penyusunan peralatan pabrik (*plant lay-out*) adalah fase yang termasuk dalam desain suatu sistem produksi. Tujuan dari *plant lay-out* yaitu untuk memperkembangkan sistem produksi sehingga dapat mencapai kebutuhan kapasitas dan kualitas dengan rencana yang paling ekonomis. *Plant lay-out* menjadi faktor yang penting dalam pembentukan perusahaan karena susunan peralatan akan mempengaruhi efisiensi dari perusahaan tersebut, pembentukan laba perusahaan, dan kelangsungan perusahaan.

Layout merupakan suatu proses dalam penentuan bentuk dan penetapan fasilitas yang dapat menentukan efisiensi produksi/operasi. berkenaan dengan produk, proses, sumber

daya manusia, dan lokasi sehingga dapat tercapai efisiensi operasi.

Cara mengatur rencana tata letak fasilitas pabrik terdapat dua dasar yang dapat dilakukan yaitu, a) atas dasar proses b) atas dasar produk. Setelah dilakukan analisis jumlah mesin dan tata letaknya, langkah atau prosedur berikutnya adalah menentukan tipe layout. Menurut Yamin (2003),

Penggunaan Dan Pemilihan Teknologi

Menurut Kasmir dan Jakfar (2003), yang menjadi pertimbangan disini adalah seberapa jauh derajat mekanisasi yang diinginkan dan manfaat ekonomi yang dikerjakan. Jadi yang perlu diperhatikan dalam pemilihan teknologi adalah:

- ✓ Ketepatan teknologi dengan bahan baku
- ✓ Keberhasilan teknologi di tempat lain
- ✓ Pertimbangan teknologi lanjutan
- ✓ Besarnya biaya investasi dan biaya pemeliharaan
- ✓ Kemampuan tenaga kerja dalam pengoperasian teknologi
- ✓ Kebijakan pemerintah dalam hal penggunaan teknologi

4.3.2.3 Aspek Manajemen

Manajemen merupakan aspek yang penting untuk dianalisis, karena suatu usaha yang dilaksanakan tanpa didukung dengan manajemen dan organisasi yang baik, usaha tersebut memiliki potensi untuk mengalami kegagalan. Oleh sebab itu, agar usaha maupun proyek dapat berhasil, dibutuhkan orang-orang profesional yang bertujuan untuk merencanakan, melaksanakan, sampai dengan mengendalikannya apabila terjadi penyimpangan.

Rencana operasional menggambarkan mengapa dan bagaimana suatu proyek atau kegiatan produksi dilaksanakan. Bagian analisis manajemen ini berisi tentang penempatan tenaga atau pekerja sesuai dengan kompetensinya dan kelembagaan yang akan mengkoordinir dari kegiatan yang dilakukan. Serta tentukan juga jumlah tenaga yang dibutuhkan serta rencana pengembangan sumber daya manusia. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam kajian ini adalah metode kualitatif dimana peneliti menggunakan data primer yaitu mencari informasi langsung kepada responden dengan melakukan wawancara. Bahan dan alat yang digunakan saat wawancara adalah voice recorder untuk melakukan perekaman suara pada saat wawancara, kamera untuk melakukan pengambilan foto dan alat tulis untuk melakukan

pencatatan. Pengolahan data dan analisis dilakukan dengan cara perekaman melalui voice recorder dan menggunakan transkrip wawancara.

4.3.2.4. Analisis Keuangan

Pada bagian ini, saatnya memproyeksikan atau meramalkan arus keuangan yang mungkin akan dialami. Termasuk di dalamnya adalah penghasilan dan pengeluaran, pengembalian modal, dan pengembalian investasi. Analisis keuangan dimulai dari memproyeksi tempat penjualan yang akan disediakan didalam Kawasan, selanjutnya preediksi penjualan, prediksi harga jual, prediksi omset penjualan, perhitungan laba-rugi, nilai depresiasi dan terakhir dilihat perhitungan cashflownya. Gambaran estimasi penghasilan dan pengeluaran akan lebih mudah dipahami jika dalam membuatkan dalam periode 1 bulan/tahun. Misalnya, buat rancangan pendapatan dalam waktu 1 bulan dari hasil penjualan, lengkap dengan perkiraan laba yang didapat. Setelah semua dapat dihitung selanjutnya dibuat analisis rasionya sebagai berikut :

1. NPV (net present value)

NPV adalah selisih antara nilai sekarang dari arus kas yang masuk dengan nilai sekarang dari arus kas yang keluar pada periode waktu tertentu. NPV atau *Net Present Value* ini mengestimasi nilai sekarang pada suatu proyek, aset ataupun investasi berdasarkan arus kas masuk yang diharapkan pada masa depan dan arus kas keluar yang disesuaikan dengan suku bunga dan harga pembelian awal. Net Present Value menggunakan harga pembelian awal dan nilai waktu uang (time value of money) untuk menghitung nilai suatu aset. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa NPV adalah Nilai Sekarang dari Aset yang dikurangi dengan harga pembelian awal. NPV atau *Net Present Value* ini banyak digunakan dalam penganggaran modal untuk menganalisa profitabilitas dari sebuah proyek ataupun proyeksi investasi. Para pemilik modal ataupun manajemen perusahaan dapat menggunakan perhitungan NPV ini untuk mengevaluasi apakah akan berinvestasi atau tidak berinvestasi pada suatu proyek baru ataupun investasi pada pembelian aset baru. Dalam bahasa Indonesia, *Net Present Value* atau NPV ini disebut juga dengan “Nilai Bersih Sekarang” atau “Nilai Bersih Saat Ini”. Net Present Value adalah rumus yang digunakan untuk menentukan nilai sekarang dari investasi dengan jumlah diskon dari semua arus kas yang diterima dari proyek. Berikut ini adalah Rumus NPV dan juga contoh kasusnya. Rumus NPV ini cukup rumit karena menambahkan semua arus kas masa depan dari investasi, mendiskon arus kas

tersebut dengan tingkat diskonto dan mengurangnya dengan Investasi awal.
Persamaan dan Rumus Net Present Value (NPV) ini dapat dilihat dibawah ini :

$$NPV = (C1/1+r) + (C2/(1+r)^2) + (C3/(1+r)^3) + \dots + (Ct/(1+r)^t) - C_0$$

atau

$$NPV = \sum_{t=1}^T \frac{C_t}{(1+r)^t} - C_0$$

Dimana :

NPV=NetPresentValue(dalamRupiah)

Ct=ArusKasperTahunpadaPeriode

C0 = Nilai Investasi awal pada tahun ke 0 (dalam Rupiah)

r = Suku Bunga atau discount Rate (dalam %)

Selain rumus NPV diatas, kita juga dapat menggunakan tabel PVIFA (*Present Value Interest Factor for an Annuity*) kemudian masukan hasilnya ke persamaan atau rumus NPV dibawah ini :

$$NPV = (Ct \times PVIFA_{(r)(t)}) - C_0$$

2. IRR (Internal Rate Of Return)

IRR ialah sebuah hasil yang telah diperoleh dari sebuah proposal bisnis, yaitu diskonto atau discount rate yang kemudian menjadi sebuah present value dari suatu aliran kas yang masuk (*cash inflow*) yaitu sama dengan investasi awal. IRR atau yang sering disebut dengan (*Internal Rate of Return*). Tidak hanya membahas tentang pengertian dan rumus IRR, namun kita juga akan memberikan sebuah contoh soal dari IRR sekaligus bagaimana cara perhitungannya IRR. Rumus IRR juga dapat dipakai untuk membuat suatu peringkat usulan dari investasi yaitu dengan menggunakan tingkat pengembalian atas investasi yang dapat dihitung yaitu dengan mencari tingkat diskonto yang menyamakan nilai sekarang dari arus kas yang masuk proyek yang diharapkan dengan suatu yang nilai sekarang biaya proyek atau sama dengan tingkat diskonto yang telah membuat NPV sama dengan nol.

IRR dapat menjadi sebuah indikator dari tingkat efisiensi dari suatu investasi. Sebuah proyek atau investasi dapat dilakukan apabila sebuah laju pengembaliannya (*rate of return*) yaitu lebih besar dari laju pengembaliannya apabila melakukan suatu investasi lain (bunga deposito bank, reksadana dan lain-lainnya). Fungsi dari IRR juga dapat dipakai dalam menentukan apakah benar bahwa investasi tersebut dapat dilaksanakan atautkah tidak. Karena itu, biasanya dipakai dengan acuan bahwa investasi yang telah dilakukan harus lebih tinggi dari *Minimum Acceptable Rate of Return* (MARR). MARR ialah suatu laju dari pengembalian minimum dari suatu investasi yang berani dilakukan oleh sebuah investor.

Rumus IRR

Sebuah suku bunga IRR akan didapat apabila $NPV = 0$ maksudnya suku bunga yang dapat diberikan investasi yang memberikan $NPV = 0$. Syarat paling utama yaitu ialah $IRR >$ dari suku bunga MARR nya.

Untuk memperoleh suatu hasil akhir dari sebuah perhitungan IRR, maka kita harus mencari terlebih dahulu nilai dari discount rate yang akan menghasilkan NPV positif. kemudian discount rate yang akan menghasilkan NPV negatif. Berikut ini adalah Rumus IRR:

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{(NPV_1 - NPV_2)} (i_2 - i_1)$$

Keterangannya :

IRR = Internal Rate of Return

i_1 = Tingkat Diskonto yang akan menghasilkan NPV bernilai (+)

i_2 = Tingkat Diskonto yang akan menghasilkan NPV bernilai (-)

NPV1=Net Present Value yaitu bernilai positif

NPV2= Net Present Value yaitu bernilai negatif

IRR memiliki tiga buah nilai dimana pada masing-masing nilai tersebut memiliki

makna tersendiri terhadap suatu kriteria investasi. Berikut ini untuk lebih jelasnya:

$IRR <$ SOCC, maksudnya bahwa usaha atau proyek tersebut tidak layak secara finansial.

$IRR =$ SOCC, maksudnya suatu usaha atau proyek tersebut berada dalam keadaan break even point.

$IRR >$ SOCC, maksudnya yaitu suatu usaha atau proyek tersebut layak secara finansial.

Rumus Aternatif IRR

Caranya yaitu dengan mencoba suatu suku bunga yang telah diperkirakan akan memberikan sebuah nilai NPV positif. Misalkan 10% yang akan memberikan NPV yaitu sebesar 382 dan dapat diteruskan dengan perhitungan NPV yang negatif. Misalkan pada 20% akan memberikan NPV yaitu sebesar -429. Rumus IRR alternatifnya ialah:

$$IRR = \text{Bunga rendah} + \frac{NPV \text{ pada bunga rendah}}{NPV \text{ pada bunga rendah} - NPV \text{ pada bunga tinggi}} * (\text{bunga tinggi} - \text{bunga rendah})$$

3. Profitability Index (PI)

Metode *Profitability Index* (PI) atau sering disebut dengan *Desirability Index* (DI) merupakan metode yang menghitung perbandingan antara nilai sekarang penerimaan kas bersih di masa yang akan datang (*proceeds*) dengan nilai sekarang investasi (*outlays*). Rumus yang digunakan untuk menghitung *Profitability Index* (PI) adalah sebagai berikut.

$$PI = \text{Proceeds} / \text{Outlays}$$

Apabila *proceeds* suatu investasi tidak sama besarnya dari tahun ke tahun maka, seperti halnya dalam NPV untuk menghitung dengan metode *Profitability Index* (PI), harus menghitung *Present Value* dari *proceeds* setiap tahunnya terlebih dahulu untuk dijumlahkan sehingga diperoleh jumlah *Present Value* dari keseluruhan *proceeds* yang diharapkan dari investasi. Kriteria kelayakan penerimaan investasi menggunakan metode *Profitability Index* (PI) adalah suatu investasi yang diusulkan dinyatakan layak jika *Profitability Index* (PI) lebih besar dari satu. Sebaliknya, jika *Profitability Index* (PI) suatu investasi lebih kecil dari satu maka investasi tersebut dinyatakan tidak layak. Apabila terdapat beberapa alternatif investasi maka alternatif investasi terbaik ditentukan dengan cara memilih alternatif investasi yang mempunyai *Profitability Index* (PI) yang paling besar.

Keterangan kelayakan suatu proyek berdasarkan PI:

- Bila $PI > 0$, maka proyek akan diterima karena dinyatakan layak.
- Bila $PI < 0$, maka proyek akan ditolak karena dinyatakan tidak layak.
- Bila $PI = 0$, keputusan indifferen (dapat diterima ataupun ditolak).

Semakin besar nilai PI maka proyek tersebut di katakan semakin layak.

2. Payback Period

Payback Period (*Periode Payback*) merupakan metode yang digunakan untuk menghitung lama periode yang diperlukan untuk mengembalikan uang yang telah diinvestasikan dari aliran kas masuk (*Proceeds*) tahunan yang dihasilkan oleh proyek investasi tersebut. Apabila *proceeds* setiap tahunnya jumlahnya sama maka Payback Period (PP) dari suatu investasi dapat dihitung dengan cara membagi jumlah investasi (*outlays*) dengan *proceeds* tahunan. Rumus yang digunakan untuk menghitung Payback Period (PP) adalah sebagai berikut :

$$\text{Payback Period (PP)} = \frac{\text{Investasi Kas Bersih/Aliran Masuk Bersih Tahunan}}{\text{Proceeds Tahunan}}$$

Untuk menghitung Payback Period (PP) yang mempunyai nilai *proceeds* yang tidak sama setiap tahunnya maka dihitung akumulasi *proceeds*-nya terlebih dahulu sehingga diperoleh akumulasi kas masuk (nol).

Kriteria kelayakan penerimaan investasi menggunakan metode Payback Period adalah suatu investasi yang diusulkan dinyatakan layak jika Payback Period lebih pendek dibandingkan periode *payback* maksimum. Sebaliknya, jika Payback Period (PP) suatu investasi lebih panjang daripada periode *payback* maksimum maka investasi tersebut dinyatakan tidak layak. Apabila terdapat beberapa alternatif investasi maka untuk menentukan alternatif terbaik dilakukan pemilihan investasi yang mempunyai Payback Period yang paling pendek

3. Rumus Net B/C (Benefit/Cost)

Net B/C ialah sebuah nilai manfaat yang dapat diperoleh dari suatu proyek atau usaha setiap kita mengeluarkan biaya yaitu sebesar satu rupiah untuk proyek tersebut. Net B/C merupakan perbandingan antara NPV yang bernilai positif dengan NPV yang bernilai negatif. Nilai net B/C dapat dibagi menjadi 3, yakni:

$$\text{Net B/C} = \frac{\sum_{i=1}^{n} NB_i(+)}{\sum_{i=1}^{n} NB_i(-)}$$

Net B/C > 1, maksudnya ialah suatu proyek atau usaha tersebut layak untuk dijalankan secara finansial.

Net B/C = 1, maksudnya ialah sebuah usaha tersebut berada dalam keadaan break even poin.

Net B/C < 1, maksudnya ialah proyek atau usaha tersebut tidak layak dijalankan secara finansial.

4.3.2.5. Aspek Sosial Ekonomi

Bagian pengembangan usaha ini dibuat melihat seberapa besar pengaruhnya terhadap masyarakat akibat terjadinya pengembangan bisnis plan rest area, baik itu dampak positif maupun dampak negatifnya.

1. Analisis Dampak Sosial

Melihat seberapa besar dampak kepada masyarakat Kota Padang Panjang secara umum dan secara khususnya kepada masyarakat Silaing Bawah dalam merasakan peningkatan kualitas hidup sejak pemerintah Kota Padang Panjang dan mulai membangun beberapa fasilitas pariwisata/rest area di silaing bawah. Apakah dampak sosial tersebut banyak dirasakan oleh masyarakat yang membuka usaha di *Rest Area* ataupun di sekitar jalan raya Padang Panjang-Bukittinggi. Seperti salah satu contohnya yang bisa dirasakan dampak sosialnya bagi masyarakat adalah antara lain :

- (1) Perubahan kualitas hidup masyarakat,
- (2) Meningkatnya peran kepala desa dalam kehidupan sosial masyarakat,
- (3) Terjadinya potensi penyimpangan sosial,

2. Analisis Dampak Ekonomi

Kehidupan perekonomian masyarakat Kota Padang Panjang pada umumnya dan Khususnya Masyarakat Silaing Bawah sedikit banyak akan dipengaruhi pembangunan *Rest Area* dan fasilitas-fasilitas lainnya. Dampak ekonomi yang mungkin dirasakan oleh masyarakat cenderung berdampak positif. Seperti salah satu contohnya dampak ekonomi yang dirasakan antara lain :

- (1) Meningkatnya pendapatan masyarakat yang membuka usaha di sekitar fasilitas pariwisata,
- (2) Terciptanya kesempatan kerja,
- (3) Mendorong aktivitas wirausaha, masyarakat menjadi lebih kreatif terhadap peluang-peluang usaha yang berhubungan dengan pariwisata.

4.3.3. Analisis Aspek Hukum dan Kelembagaan

Tujuan dari aspek hukum adalah untuk meneliti keabsahan, kesempurnaan dan keaslian dari dokumen-dokumen yang dimiliki. Penelitian ini sangat penting mengingat sebelum usaha tersebut dijalankan, maka segala prosedur yang berkaitan dengan izin-

izin atau berbagai persyaratan harus terlebih dahulu sudah terpenuhi, termasuk bentuk hukum dari usaha yang direncanakan.

Suatu usaha dikatakan legal jika telah mendapatkan izin usaha dari pemerintah melalui instansi atau lembaga atau departmen atau dinas terkait. Kegiatan usaha dimana pun selalu memerlukan dokumen penunjang usaha beserta izin-izin yang diperlukan sebelum menjalankan usahanya. Tujuan dari menganalisis aspek hukum adalah (Suliyanto, 2010)

- a. Menganalisis legalitas usaha yang akan dijalankan.
- b. Menganalisis ketetapan bentuk badan hukum dengan ide bisnis yang akan dilaksanakan.
- c. Menganalisis kemampuan bisnis yang akan diusulkan untuk memenuhi persyaratan perizinan.
- d. Menganalisis jaminan-jaminan yang dapat disediakan jika bisnis akan dibiayai dengan pinjaman.

Dalam praktiknya, untuk menjalankan sebuah kegiatan usaha juga diperlukan berbagai dokumen yang perlu diteliti sehubungan dengan aspek hukum dan Pelaksanaan urusan yang menjadi kewenangan daerah, pemerintah daerah membentuk OPD yang mewadahi tugas dan fungsi pelaksanaan urusan pemerintahan. Dalam mengoptimalkan pelayanan dan melaksanakan kegiatan teknis operasional, pemerintah daerah dapat membentuk Unit Pelaksana Teknis Dinas di bawah OPD. Selain hal tersebut, pemerintah daerah dalam kerangka pelaksanaan fungsi pemerintah dapat membentuk suatu lembaga daerah dengan melakukan metode skoring perbandingan nilai tertinggi berdasarkan perbedaan dan asumsi ciri-ciri kelembagaan yang diusulkan, bentuk lembaga terakhir ini, memgadopsi pola pengelolaan gaya bisnis dan menganut pola pengelolaan gaya birokrasi.

4.3.4 Analisis SWOT

Manfaat SWOT dalam pengembangan ekonomi wilayah adalah suatu proses untuk meningkatkan kemakmuran masyarakat dalam suatu wilayah dengan mengelola sumber daya alam dan memanfaatkan sumber daya buatan, sumber daya manusia, dana dan teknologi untuk menciptakan berbagai peluang dalam rangka menghasilkan barang dan jasa yang bernilai ekonomi. Tujuan pemerintah merencanakan pengembangan ekonomi suatu wilayah adalah untuk membantu sektor swasta dan masyarakat di dalam wilayah tersebut untuk memanfaatkan peluang-peluang bisnis

lokal dan membangun kemampuan agar dapat memanfaatkan peluang-peluang bisnis tersebut.

Pengembangan ekonomi wilayah tidak pernah lepas dari permasalahan wilayah. Permasalahan wilayah adalah segala hal yang dapat menghambat suatu wilayah untuk berkembang. Permasalahan wilayah dapat disebabkan dari faktor sumber daya alam maupun sumber daya manusia. Permasalahan wilayah dapat dianalisis melalui metode SWOT.

Analisis SWOT adalah indikasi berbagai faktor secara sistematis untuk merumuskan strategi wilayah. Analisis ini didasarkan pada logika yang dapat memaksimalkan kekuatan (*Strengths*) dan peluang (*Opportunities*), tetapi secara bersamaan dapat meminimalkan kelemahan (*Weaknesses*) dan ancaman (*Threats*).

Strategi merupakan turunan dari analisis SWOT yang memiliki sifat lebih spesifik. Strategi disusun dengan memperhatikan analisis SWOT yang telah dibuat sebelumnya sehingga strategi yang dibuat tidaklah muluk-muluk dan sangat memperhatikan wilayah yang dikelola. Strategi ini nantinya dapat diaplikasikan menjadi program-program wilayah bagi para pengambil keputusan/kebijakan.

Tujuan utama perencanaan strategi adalah untuk memperoleh keunggulan bersaing dan memiliki produk yang sesuai dengan keinginan konsumen dan dukungan yang optimal dari sumber daya yang ada.

Analisis SWOT secara sederhana dipahami sebagai pengujian terhadap kekuatan dan kelemahan internal sebuah organisasi, serta peluang dan ancaman lingkungan eksternalnya.

Proses pengambilan keputusan strategi selalu berkaitan dengan pengambilan misi, tujuan, strategi dan kebijakan wilayah. Dengan demikian perencanaan strategi harus menganalisis faktor-faktor wilayah (kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman) dalam kondisi yang ada saat ini. Faktor eksternal adalah faktor lingkungan luar wilayah baik langsung maupun tidak langsung. Faktor eksternal ini dapat berdampak positif ataupun negatif bagi wilayah, artinya ada yang memberikan peluang dan sebaliknya ada yang memberikan ancaman. Faktor internal adalah lingkungan yang berada dari dalam perusahaan itu sendiri. Faktor inilah yang menunjukkan adanya kekuatan atau kelemahan wilayah itu sendiri, baik yang sudah lampau, kini maupun yang akan datang.

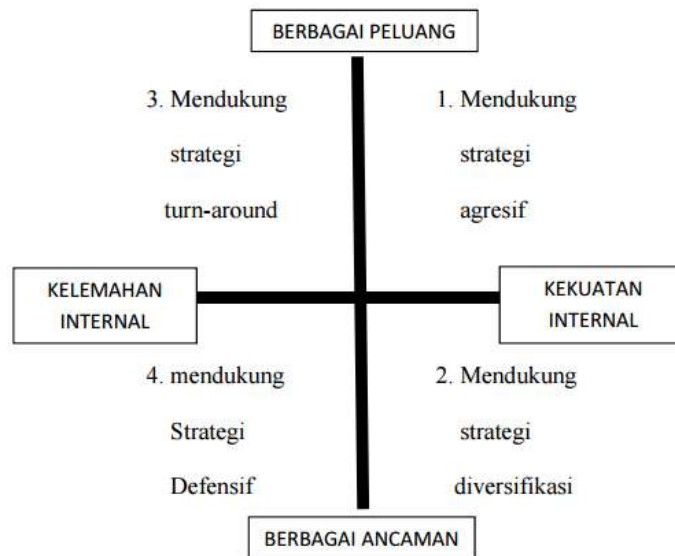
Analisis SWOT mengarahkan analisis strategi dengan cara memfokuskan perhatian pada kekuatan (*strengths*), kelemahan (*weaknesses*), peluang (*opportunities*) dan ancaman (*threats*) yang merupakan hal yang kritis bagi

keberhasilan wilayah. Maka perlunya identifikasi terhadap peluang dan ancaman yang dihadapi serta kekuatan dan kelemahan yang dimiliki wilayah melalui telaah terhadap lingkungan usaha dan potensi sumber daya wilayah dalam menetapkan sasaran dan merumuskan strategi wilayah yang realistis dalam mewujudkan misi dan visinya.

Tujuan analisis SWOT pada wilayah adalah untuk membenarkan faktor-faktor internal dan eksternal wilayah yang telah dianalisis. Apabila terdapat kesalahan, agar wilayah itu berjalan dengan baik maka perusahaan itu harus mengolah untuk mempertahankan serta memanfaatkan peluang yang ada secara baik begitu juga pihak wilayah harus mengetahui kelemahan yang dihadapi agar menjadi kekuatan serta mengatasi ancaman menjadi peluang.

Analisis SWOT bermanfaat apabila telah secara jelas ditentukan dalam bisnis apa wilayah beroperasi, dan arah mana wilayah menuju ke masa depan serta ukuran apa saja yang digunakan untuk menilai keberhasilan manajemen dalam menjalankan misinya dan mewujudkan visinya. Manfaat dari analisis SWOT adalah merupakan strategi bagi para stakeholder untuk menetapkan sarana-sarana saat ini atau kedepan terhadap kualitas internal maupun eksternal.

Ketika suatu perusahaan mengorbitkan suatu produk tentunya pasti telah mengalami proses penganalisaan terlebih dahulu oleh tim teknis corporate plan. Sebagian dari pekerjaan perencanaan strategi terfokus kepada apakah wilayah mempunyai sumber daya dan kapabilitas memadai untuk menjalankan misinya dan mewujudkan visinya. Pengenalan akan kekuatan yang dimiliki akan membantu wilayah untuk tetap menaruh perhatian dan melihat peluang-peluang baru. Sedangkan penilaian yang jujur terhadap kelemahan-kelemahan yang ada akan memberikan bobot realisme pada rencana-rencana yang akan dibuat wilayah.



Gambar 4.2 Diagram Analisis SWOT

Kuadran 1: Ini merupakan situasi yang sangat menguntungkan perusahaan tersebut memiliki peluang dan kekuatan sehingga dapat memanfaatkan peluang yang ada. Strategi yang harus diterapkan dalam kondisi ini adalah mendukung kebijakan pertumbuhan yang agresif (*Growth oriented strategy*).

Kuadran 2: Meskipun menghadapi berbagai ancaman, perusahaan ini masih memiliki kekuatan dari strategi internal. Strategi yang harus diterapkan adalah menggunakan kekuatan untuk memanfaatkan peluang jangka panjang dengan cara strategi diversifikasi (produk/pasar)

Kuadran 3: Perusahaan menghadapi peluang pasar yang sangat besar, tetapi dilain pihak, ia menghadapi beberapa kendala atau kelemahan internal. Kondisi bisnis pada kuadran 3 ini mirip dengan question mark pada BCG matrik. Fokus strategi perusahaan ini adalah meminimalkan masalah-masalah internal perusahaan sehingga dapat merebut peluang pasar yang lebih baik.

Kuadran 4: Ini merupakan situasi yang sangat tidak menguntungkan, perusahaan tersebut menghadapi berbagai ancaman dan kelemahan internal.

Dari penjelasan diatas maksud dari perusahaan yaitu badan usaha yang menjalankan kegiatan usaha atau bisnis, baik itu usaha skala mikro, kecil, menengah maupun besar seperti perusahaan. Matrik ini dapat menggambarkan secara jelas bagaimana peluang dan ancaman eksternal yang dihadapi perusahaan agar dapat disesuaikan dengan kekuatan dan kelemahan yang dimilikinya.

Empat kemungkinan alternatif strategi yang dapat disusun adalah sebagai berikut:

IFAS	Strengths (S)	Weaknesses (W)
EFAS	<ul style="list-style-type: none"> Tentukan 5-10 faktor-faktor kekuatan internal 	<ul style="list-style-type: none"> Tentukan 5-10 faktor-faktor kelemahan internal
Opportunities (O)	Strategi SO	Strategi WO
<ul style="list-style-type: none"> Tentukan 5-10 faktor peluang eksternal. 	Ciptakan strategi yang menggunakan kekuatan untuk memanfaatkan peluang	Ciptakan strategi yang meminimalkan kelemahan untuk memanfaatkan peluang
Threats (T)	Strategi ST	Strategi WT
<ul style="list-style-type: none"> Tentukan 5-10 faktor ancaman eksternal 	Ciptakan strategi yang menggunakan kekuatan untuk mengatasi ancaman	Ciptakan strategi yang meminimalkan kelemahan dan menghindari ancaman

Gambar 4.3 Diagram Matrik SWOT

1. Strategi SO

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

2. Strategi ST

Ini adalah strategi dalam menggunakan kekuatan yang dimiliki perusahaan untuk mengatasi ancaman.

3. Strategi WO

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

4. Strategi WT

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

BAB V

PROGRES HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab V ini merupakan analisis **Penelitian Pengkajian Ekonomi SDA dan Infrastruktur Rest Area Silaing Bawah Kota Padang Panjang**. Pembahasan pada bab ini meliputi Analisis dari Aspek Bisnis Plan Pengembangan Kawasan *Rest Area* Silaing Bawah.

Rest Area pada awalnya hanya merupakan tempat bersitirahat bagi para pengendara. Namun lambat laun, fungsi rest area mulai mengalami penambahan dan perkembangan. Seperti fungsi untuk memenuhi kebutuhan rasa lapar pengunjung, kebutuhan untuk menunaikan ibadah, dan kebutuhan atau suatu hal yang tak dapat ditoleransi adalah kebutuhan akan buang hajat sehingga pengendara pasti akan singgah ketika kebutuhan ini telah mendesak. Kebutuhan baru yang di sediakan di rest area adalah sebuah tempat perbelanjaan. Bagi kalangan menengah ke atas tempat ini cukup sering disinggahi. Fungsi simpel lainnya adalah sebagai tempat beristirahat atau meregangkan otot yang kaku disamping untuk *merefresh* pikiran sebelum melanjutkan perjalanan.

Bisnis **Rest Area** akan semakin berkembang seiring dengan pertumbuhan pengguna jalan raya yang semakin padat. Sehubungan dengan perkembangan *Rest Area* tersebut, seyogyanya perlu dibangun suatu usaha berupa *Rest Area* atau tempat peristirahatan yang nyaman bagi para pengunjung tentunya dengan konsep yang berbeda dengan rest Area pada umumnya, disini akan dilakukan/mendirikan *Rest Area* yang berkonsep nuansa alam panorama, yang akan diberi nama "Get Minangkabau". Pada *Rest Area* ini akan menyediakan fasilitas-fasilitas umum berupa restoran atau rumah makan, sarana ibadah, Toilet, ATM, SPBU, area parkir yang cukup luas dan Bagi *paranetter*, tidak perlu takut untuk kehilangan waktu bercengkrama di dunia maya, karena di "Gate Minangkabau" ini tersedia layanan *Free Hotspot*.

5.1. KLASIFIKASI DATA

Klasifikasi data berupa data wawancara, data kuisioner dan data hasil survey yang akan digunakan menganalisis kajian penelitian ini. Data-data dihimpun untuk meningkatkan keakuratan hasil analisis serta kebutuhan dalam proses analisis kajian penelitian ini sehingga hasil analisis akan sesuai dengan kebutuhan dan keadaan wilayah perencanaan.

5.1.1 Hasil Wawancara

Wawancara yang digunakan adalah menggunakan metode mendatangi responden yang memiliki kaitan dengan Kajian Ekonomi SDA dan Infrastruktur Rest Area Silaing Bawah Kota Padang Panjang baik yang memiliki dampak langsung maupun secara tidak langsung. Responden terdiri dari pengusaha sekitar kawasan, penduduk sekitar kawasan, pengelola kawasan dan instansi-instansi yang berkepentingan di kawasan perencanaan. Jumlah responden adalah sebagai berikut;

1. penduduk sekitar = 1 responden
2. penduduk sekitar sekaligus pemilik usaha = 15 orang
3. pengelola kawasan PDIKM (Dinas Pariwisata) = 2 orang
4. instansi terkait = 8 orang.

Berdasarkan hasil wawancara ada beberapa opini yang didapatkan dari responden-responden wawancara yaitu adalah sebagai berikut:

Tabel 5.1 Hasil Wawancara Responden Kawasan Rest Area

No	Responden	Masukan/Harapan/Kritik
1	Masyarakat sekitar/pengusaha sekitar kawasan	1. penambahan event pariwisata,penyesuaian harga tiket,aturan parkir lebih tegas,penambahan area bermain,tempak duduk, dan fasilitas lainnya
		2. promosi lebih ditingkatkan,fasilitas dilengkapi lagi, pemerintah lebih terbuka dalam pembangunan rest area, menambahkan spot foto,atraksi sepeda air,perlunya lembaga khusus penampung aspirasi warga,pengadaan wifi
		3.penambahan fasilitas umum dan penerangan,atraksi permainan,wifi gratis,event budaya tradisional,peningkatkan keterlibatan masyarakat dalam pengelolaan,pembuatan tempat usaha untuk masyarakat sekitar
		4. masyarakat harus dilibatkan dalam diskusi pembangunan rest area
		5. mulai pembangunan secepatnya,taman bermain yang unik,membuat sanggar adat minang
		6. pembangunan rest area lebih mengutamakan masyarakat sekitar,lowongan kerja diutamakan masyarakat sekitar
		7.pembangunan diharapkan dapat dimanfaatkan masyarakat sekitar untuk menambah pendapatan sehari-hari
		8.pembangunan rest area bisa memperbaiki ekonomi masyarakat sekitar
		9.diadakan event mingguan
		10.peningkatan sarana prasarana,pembuatan taman bunga
		11.pembangunan rest area agar cepat direalisasikan
		12.pemerintah lebih terbuka dalam mengadakan program pembangunan,sarana prasarana dilengkapi
		13.menambah taman bermain anak-anak
2	Pengelola	1. sebelum pembangunan rest area sebagai kawasan wisata yang terintegrasi dilaksanakan,permasalahan legalitas pemanfaatan lahan harus dituntaskan

No	Responden	Masukan/Harapan/Kritik
	kawasan/instansi terkait	baik dengan ataupun masyarakat sekitar. Sebelum pembangunan dilaksanakan, aspek perizinan harus dituntaskan, baik izin lingkungan maupun izin mendirikan bangunan
		2. semoga secepat mungkin pembangunan rest area dan dapat memberikan dampak positif kepada masyarakat
		3. percepat realisasi pembangunan fisik dan ekonomi masyarakat
		4. peningkatan koordinasi antar OPD untuk mewujudkan pembangunan rest area yang representatif di Kota Padang Panjang sebagai jalur lintas sumatera. Dilengkapi dengan pembangunan fisik sesuai keperluan transit dan menunjang IKM & UMKM yang akan memanfaatkan untuk mengembangkan usahanya seperti kerajinan, kuliner dan sebagainya.
		5. agar disusun sirkulasi transportasi yang baik sehingga memberikan pengalaman yang unik bagi wisatawan. Perbaikan akses masuk dan keluar karena kurang memadai. Penataan kawasan mulai dari gerbang masuk yang futuristik atau unik sehingga memancing kunjungan wisatawan. tempat-tempat yang instagramable harus banyak dibuat.
		6. Dengan terlaksananya pembangunan rest area ini akan menjadi potensi untuk tujuan wisata di Sumbar, karena terintegrasi dengan PDIKM dan Mifan namun tentunya dengan pembangunan yang terstruktur dan berkelanjutan
		7. perjelas status lahan, sedapat mungkin mungkin rubah perjanjian dengan PT.MFI agar lahan tersebut sepenuhnya berada dibawah kekuasaan pemkot. Buat masterplan sesuai dengan RTRW. Buat FS untuk pembangunan sesuai masterplan. Sedapat mungkin kawasan ini tetap menjadi rest area yang hijau dan asri sebagai pemandangan pertama memasuki kota padang panjang. namun dilengkapi dengan berbagai fasilitas standar rest area
		8. pembangunan rest area agar disegerakan dan dapat memberikan dampak untuk kesejahteraan masyarakat
		9. perlu pengembangan infrastruktur yang memudahkan dan menyediakan kebutuhan suatu tempat persinggahan. Perlu ada konsep yang jelas dan menarik orang untuk singgah, bukan kebutuhan kuliner semata; contoh : taman buah, taman bunga, taman tematik dll.
		10. pembangunan rest area sangat dibutuhkan oleh masyarakat sekitar karena dapat menambah pendapatan ekonomi keluarga masyarakat sekitar

Sumber : Wawancara Langsung 2019

Berdasarkan hasil wawancara dengan responden masyarakat sekitar dan pengusaha sekitar ada tiga topik utama yang diinginkan yaitu;

1. Peningkatan sarana prasarana pada kawasan studi;
2. Percepatan realisasi perencanaan pembangunan kawasan *Rest Area*;
3. Transparansi pemerintah setempat dalam melakukan pembangunan yang berpihak pada masyarakat lokal dan adanya peran masyarakat dalam pengambilan keputusan pembangunan.

Sedangkan berdasarkan hasil wawancara dengan responden pengelola kawasan dan instansi terkait ada beberapa topik yang disampaikan yaitu;

1. *Clean dan clear* terhadap permasalahan ; status lahan;
2. Percepatan pembangunan fisik dan ekonomi masyarakat;
3. Peningkatan sinkronisasi antar OPD demi mewujudkan kawasan *Rest Area*
4. Pembuatan konsep *Rest Area* yang menarik dan futuristik.

5.1.2 Hasil Kuisisioner

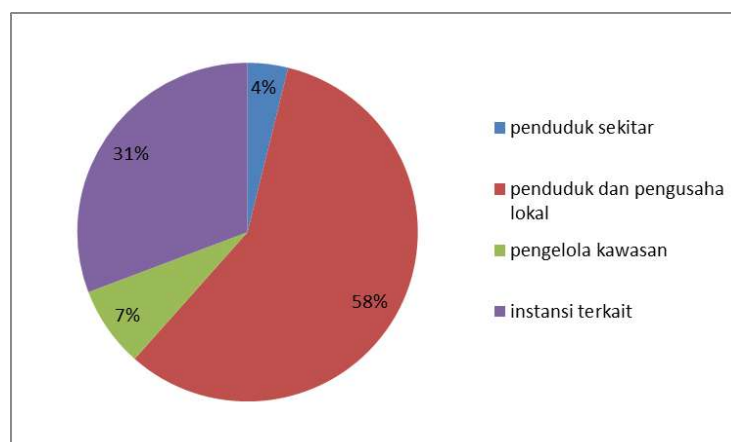
Responden kuisisioner ditujukan kepada penduduk sekitar, pengusaha lokal, pengelola kawasan, dan para pejabat instansi terkait. Jumlah sample untuk penduduk sekitar dan pengusaha lokal yaitu 16 responden. Jumlah sample untuk para pengelola kawasan dan pejabat instansi terkait yaitu 10 responden. Berikut adalah karakter responden kuisisioner :

Tabel 5.2 Karakteristik Responden Kuisisioner

No	Jenis Responden	Jumlah Responden (Orang)	Rentang Umur (Tahun)	Pekerjaan	Rentang Pendapatan (Rupiah)	Alamat/ Domisili
1	Penduduk sekitar	1	54	Ibu rumah tangga	2.500.000	Silaing bawah
2	Penduduk sekitar dan pengusaha lokal	15	30-60	1. Pengusaha warung makan = 1 orang , 2. pemilik penginapan = 2 orang, 3. pedagang kelontong = 6 orang, 4.pedagang keliling = 3orang 5. pedagang tanaman hias = 3 orang	2.000.000-10.000.000	Silaing bawah
3	Pengelola PDIKM (Dinas Pariwisata)	2	25-55	1.PNS = 1 orang 2. honorer PNS = 1 orang	1.200.000-4.000.000	Kota Padang Panjang
4	Pejabat instansi terkait	8	30-56	PNS = 8 orang	3.5000.000-5.000.0000	Kota Padang Panjang

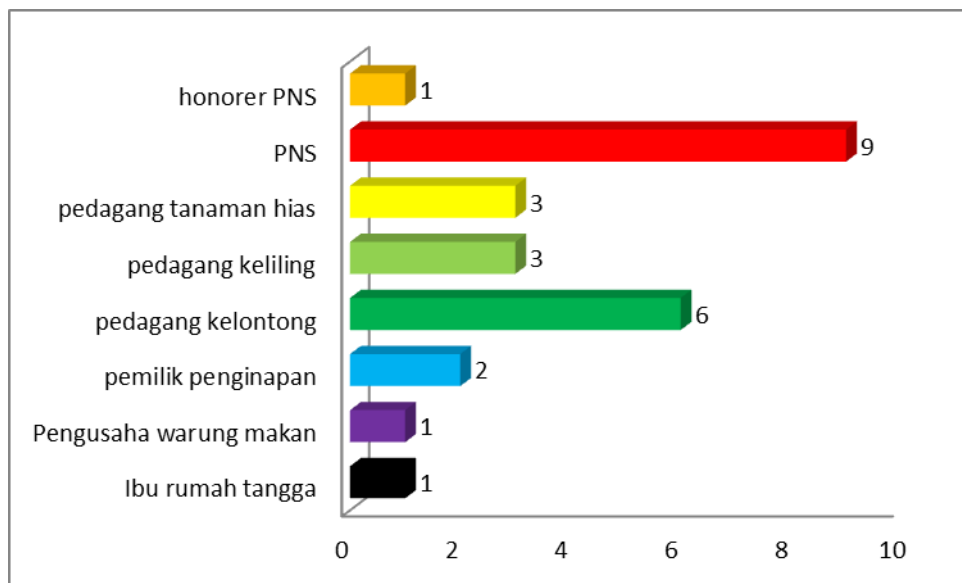
Sumber : survei primer 2019

Gambar 5.1 Diagram Jumlah Jenis Responden (%)



Sumber : survei primer 2019

Gambar 5.2 Diagram Jenis Pekerjaan Responden



Sumber : survei primer 2019

Pengambilan hasil kuisisioner menggunakan metode pernyataan yang akan dijawab oleh para responden dengan lima (5) macam pilihan yaitu;

1. Sangat tidak setuju ;
2. Tidak setuju ;
3. Netral ;
4. Setuju;
5. Sangat setuju.

Ada beberapa aspek yang ditanyakan yaitu aspek pasar dan pemasaran; aspek kelembagaan aspek kelembagaan, aspek yuridis, aspek ekonomi sosial dan. Berikut hasil kuisisioner pada Kawasan Perencanaan *Rest Area* Silaing Bawah Kota Padang Panjang.

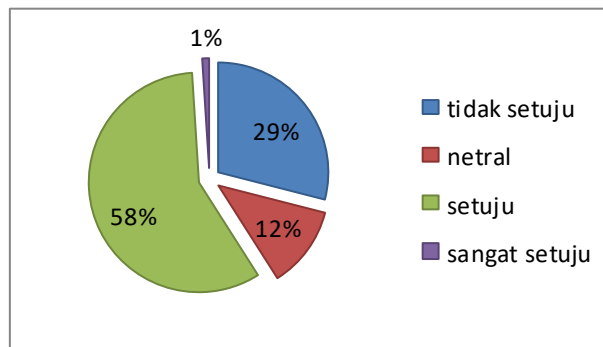
1. Aspek Pasar Dan Pemasaran

Tanggapan Masyarakat/Kuisisioner Masyarakat untuk pengembangan *rest area* terhadap sub variabel yang ada pada aspek pemasaran ini terdiri dari 10 item pemasaran yaitu:

- A. Berdasarkan hasil kuisisioner yang telah disebar kepada masyarakat mengenai pendapat masyarakat dari aspek pemasaran untuk pengembangan *rest area* ini yaitu sekitar 56,25% masyarakat setuju terhadap seluruh aspek pemasaran dalam rangka pengembangan *rest area* ini dimana prioritas yang perlu sekali dilakukan adalah meningkatkan insrastruktur kawasan, perlu peningkatan promosi dan harga yang ditawarkan tidak terlalu tinggi, 38 % menyatakan tidak setuju karena masyarakat menganggap masihnya tingkat konsumsi dan tingginya pajak para pedagang kesulitan menentukan harga jual dagangannya serta belum terpenuhinya aspek kenyamanan ke wasan ini, 3% menyatakan netral artinya masyarakat tidak ada tanggapan terhadap

perencanaan rest area yang dibangun dan hanya 3% yang sangat setuju perlu pemasaran secara lebih giat kepada pemko untuk menarik minat pengunjung datang kelokasi ini nantinya.

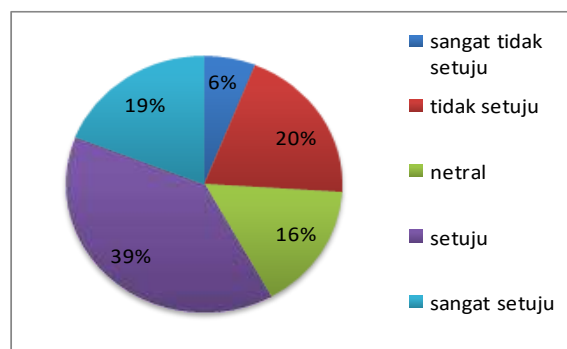
Gambar 5.3 Hasil Jawaban Kuisisioner Masyarakat Aspek Pemasaran (%)



Sumber : survey primer 2019

B. Berdasarkan hasil kuisisioner yang telah disebar kepada Instansi Pemerintahan mengenai pendapat dari beberapa sampel yang diambil dari instansi pemerintahan dari aspek pemasaran untuk pengembangan *rest area* ini yaitu sekitar 39% setuju terhadap seluruh aspek pemasaran dalam rangka pengembangan rest area ini, 20% menyatakan tidak setuju, 16% menyatakan netral dan hanya 19% yang sangat setuju perlu pemasaran secara lebih jelas dalam hal ini baik berupa promosi untuk menarik minat pengunjung datang kelokasi ini nantinya, sedangkan 6% menyatakan sangat tidak setuju pengembangan rest area ini. Lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 5.24 berikut.

Gambar 5.4 Hasil jawaban kuisisioner instansi aspek pemasaran dalam (%)



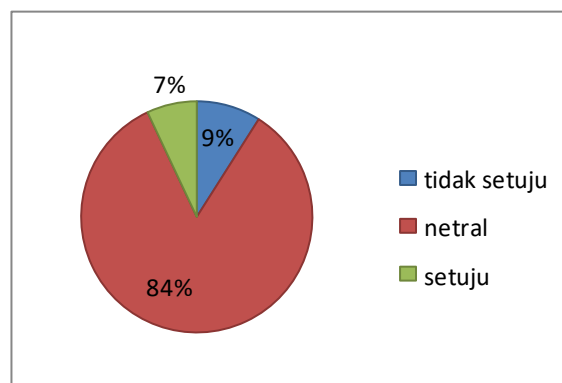
Sumber : survey primer 2019

2. Aspek Kelembagaan

Dari hasil kuisisioner yang dilakukan kepada masyarakat terhadap aspek kelembagaan yang ada maka Tanggapan Masyarakat dan instansi terkait untuk pengembangan *rest area* dalam hal ini menggunakan sub variabel yang ada pada aspek kelembagaan ini terdiri dari 10 item kelembagaan yang ditawarkan ada prioritas dari beberapa sub variabel tersebut yaitu:

- A. Berdasarkan hasil kuisisioner yang telah disebar kepada masyarakat mengenai pendapat masyarakat dari aspek kelembagaan untuk pengembangan *rest area* ini yaitu sekitar 84% masyarakat masih netral terhadap kelembagaan apa yang diperlukan untuk pengembangan ini dan pada umumnya masyarakat lebih menyerahkan kepada PEMKO apa lembaga yang baik untuk mengelola kawasan ini nantinya. Sekitar 7 % menyatakan setuju jika kelembagaan ini di urus dengan konsep BUMD dan BLU, 9% menyatakan tidak setuju bila menggunakan konsep BLU dan Joint dengan swasta lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar dibawah.

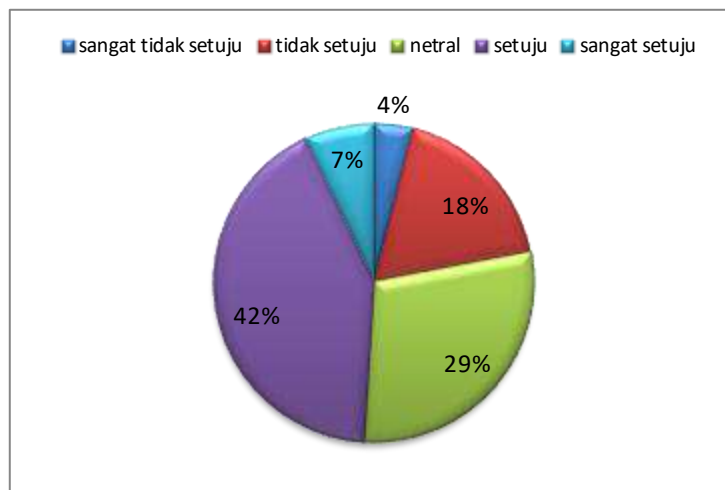
Gambar 5.5 Hasil Jawaban Kuisisioner Masyarakat Aspek Kelembagaan (%)



Sumber : survey primer 2019

- B. Berdasarkan hasil kuisisioner yang telah disebar kepada Instansi Pemerintahan mengenai pendapat dari beberapa sampel yang diambil dari instansi pemerintahan dari aspek kelembagaan untuk pengembangan *rest area* ini yaitu sekitar 42% setuju terhadap konsep kelembagaan berupa BUMD dalam rangka pengembangan *rest area* ini, 18% menyatakan tidak setuju menggunakan konsep kelembagaan BUMD, 29% menyatakan netral dan hanya 7% yang sangat setuju dengan konsep diserahkan kepada Pemerintah dan joint operasional dengan swasta., sedangkan 4% menyatakan sangat tidak setuju pengembangan *rest area* ini menggunakan konsep BLU dan Swasta. Lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar berikut.

Gambar 5.6 Hasil Jawaban Kuisisioner Instansi Aspek Kelembagaan dalam (%)



Sumber : survey primer 2019

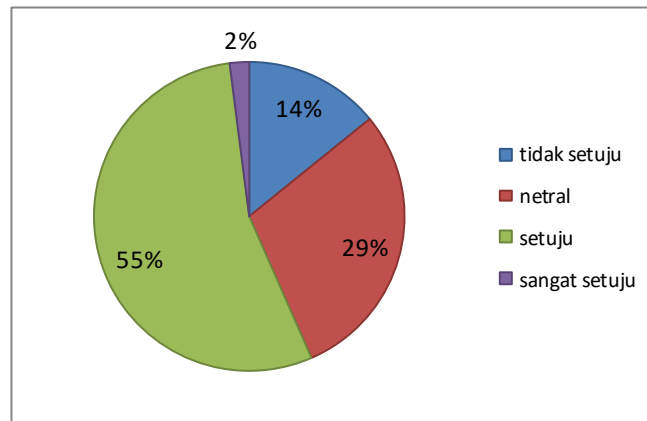
3. Aspek Yuridis

Dari hasil kuisisioner yang dilakukan kepada masyarakat terhadap aspek yuridis yang ada maka tanggapan masyarakat dan instansi terkait untuk pengembangan *rest area* dalam hal ini menggunakan sub variabel yang ada pada aspek yuridis ini ada prioritas dari beberapa sub variabel tersebut yaitu:

A. Berdasarkan hasil kuisisioner yang telah disebar kepada masyarakat mengenai pendapat masyarakat dari aspek yuridis untuk pengembangan *rest area* ini yaitu sekitar 55% masyarakat setuju terhadap Kebijakan Pemerintah yang belum sepenuhnya berorientasi kepada masyarakat, Diperlukan adanya fleksibilitas dalam pengendalian aturan untuk penerapan pembangunan dan pengembangan *rest area* silaing bawah kota Padang Panjang dan belum adanya perizinan dalam kaitannya urusan pengembangan usaha baik dari eksternal maupun internal.

Sekitar 29% masyarakat netral terhadap aspek yuridis ini dan menyerahkan semua kepada pemerintah. 9% masyarakat menyatakan tidak setuju bila menggunakan konsep yuridis dalam pengembangan kawasan *rest area* dan sekitar 2% masyarakat sangat setuju perlu adanya konsep yuridis dalam pengembangan kawasan *rest area* ini, lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar berikut.

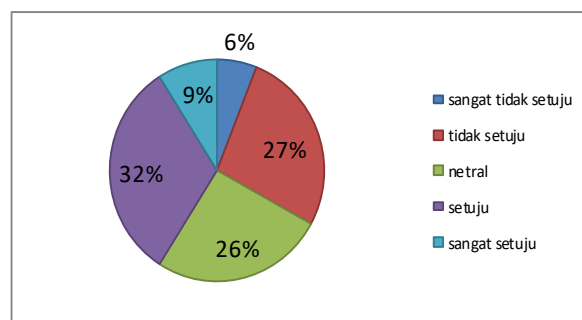
Gambar 5.7 Hasil Jawaban Kuisisioner Masyarakat Aspek Yuridis dalam (%)



Sumber : survey primer 2019

B. Berdasarkan hasil kuisioner yang telah disebar kepada Instansi Pemerintahan mengenai pendapat dari beberapa sampel yang diambil dari instansi pemerintahan dari aspek yuridis untuk pengembangan *rest area* ini yaitu sekitar 32% setuju terhadap konsep yuridis dalam hal ini diperlukan adanya aturan yang memayungi pengelolaan rest area silaing bawah Kota Padang Panjang sehingga melindungi masyarakat sebagai pengguna dan penyedia jasa serta perlunya kebijakan penentuan lokasi sesuai dengan rencana tata ruang dan wilayah Kota Padang Panjang, 27% menyatakan tidak setuju dengan variabel masih rendahnya upaya pemerintah dalam memberikan informasi tentang program-program pembangunan yang dilaksanakan sehingga masyarakat merasa pembangunan yang dilaksanakan tersebut tidak memperhatikan aspirasinya. 26% menyatakan netral dan hanya 9% yang sangat setuju dengan variabel kebijakan penentuan lokasi sesuai dengan rencana tata ruang dan wilayah Kota Padang Panjang, sedangkan 6% menyatakan sangat tidak setuju terhadap kebijakan pemerintah yang belum sepenuhnya berorientasi kepada masyarakat dalam pengembangan rest area ini nantinya . Lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar berikut.

Gambar 5.8 Hasil Jawaban Kuisioner Instansi Aspek Yuridis dalam (%)



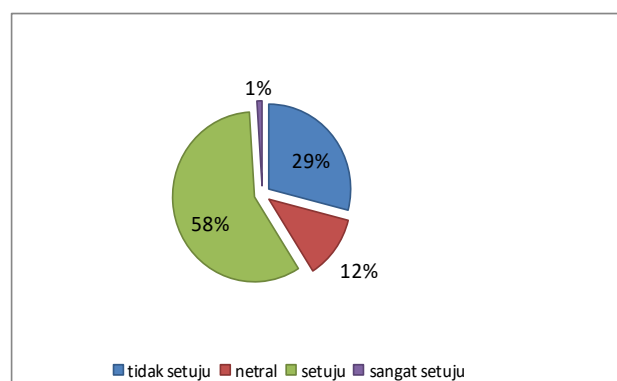
Sumber : survey primer 2019

4. Aspek Ekonomi Sosial

Dari hasil kuisisioner yang dilakukan kepada masyarakat terhadap aspek ekonomi sosial yang ada maka tanggapan masyarakat dan instansi terkait untuk pengembangan *rest area* dalam hal ini menggunakan sub variabel yang ada pada aspek ekonomi sosial ini ada prioritas dari beberapa sub variabel tersebut yaitu:

- A. Berdasarkan hasil kuisisioner yang telah disebar kepada masyarakat mengenai pendapat masyarakat dari aspek ekonomi sosial untuk pengembangan *rest area* ini yaitu sekitar 58% masyarakat setuju terhadap Pemerintah Daerah Kota Padang Panjang berusaha mendorong pelaku usaha untuk memberikan ruang dalam berusaha, adanya insentif dalam pembangunan/pengembangan *rest area* silaing Bawah Kota Padang Panjang dan Masyarakat tidak terorganisir dan tidak memiliki kapasitas memadai untuk terlibat secara produktif dalam proses pengambilan keputusan. Sekitar 12 % masyarakat netral terhadap aspek sosial ekonomi yang ada pada kawasan pengembangan ini dan menyerahkan semua kepada pemerintah. 29% masyarakat menyatakan tidak setuju bila masyarakat kurang mempunyai inisiatif dalam berusaha menggunakan dan Pendapatan masyarakat di kawasan pembangunan/pengembangan *rest area* silaing bawah kota padang panjang telah memenuhi upah minimum kota dan sekitar 1% masyarakat sangat setuju perlu adanya pengembangan *rest area* melibatkan masyarakat dalam pengembangan kawasan *rest area* ini, lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar dibawah.

Gambar 5.9 Hasil Jawaban Kuisisioner Masyarakat Aspek Ekonomi Sosial dalam (%)

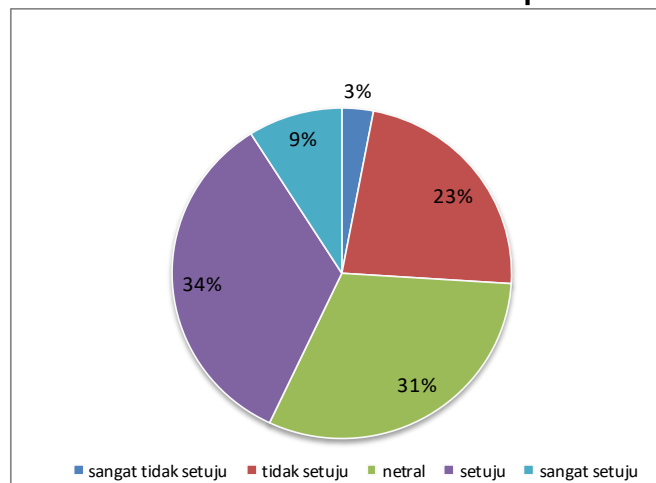


Sumber : survey primer 2019

- B. Berdasarkan hasil kuisisioner yang telah disebar kepada Instansi Pemerintahan mengenai pendapat dari beberapa sampel yang diambil dari instansi pemerintahan dari aspek sosial ekonomi untuk pengembangan *rest area* ini yaitu sekitar 32% setuju terhadap Pemerintah Daerah Kota Padang Panjang berusaha mendorong pelaku usaha untuk memberikan ruang dalam berusaha dan Pendapatan masyarakat di kawasan pembangunan/pengembangan *rest area* silaing bawah kota padang

panjang telah memenuhi upah minimum kota. 23% menyatakan tidak setuju dengan variabel masyarakat kurang mempunyai inisiatif dalam berusaha dan Masyarakat tidak terorganisir dan tidak memiliki kapasitas memadai untuk terlibat secara produktif dalam proses pengambilan keputusan. 31% menyatakan netral dan hanya 9% yang sangat setuju dengan variabel Pemerintah Daerah Kota Padang Panjang berusaha mendorong pelaku usaha untuk memberikan ruang dalam berusaha, sedangkan 3% menyatakan sangat tidak setuju terhadap masyarakat yang tidak mau mengorbankan sebagian miliknya untuk kepentingan bersama dalam pengembangan rest area ini nantinya. Lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar berikut.

Gambar 5.10 Hasil Jawaban Kuisisioner Instansi Aspek Ekonomi Sosial dalam (%)



Sumber : survey primer 2019

5.1.3 Hasil Survei

Hasil survei berupa data-data primer dan sekunder yang diperlukan untuk proses analisis dari instansi-instansi terkait mengenai Kajian Ekonomi SDA dan Infrastruktur *Rest Area* Silaing Bawah Kota Padang Panjang. Data-data yang dihimpun antara lain hasil survei sarana dan prasarana eksisting sekitar Kawasan *Rest Area* Silaing Bawah Kota Padang Panjang, kondisi perekonomian Kota Padang Panjang, Masterplan Kawasan Mifan, PDIKM dan *Rest Area* Silaing, dan hasil survei Geografis, Digitasi dan Mapping Kota Padang Panjang Tahun 2019. Berikut adalah hasil survey yang telah dihimpun terkait Kajian Ekonomi SDA dan Infrastruktur *Rest Area* Silaing Bawah Kota Padang Panjang.

1. Data Sarana Prasarana Eksisting Sekitar Kawasan *Rest Area* Silaing Bawah Kota Padang Panjang

Berdasarkan kondisi dilapangan sarana dan prasarana yang ada saat ini lokasinya tidak begitu jauh dari lokasi kawasan perencanaan. Lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah.

Tabel 5.3
Jarak Sarana Dengan Kawasan Rest Area (meter)

No	Jenis sarana	Nama sarana	Jarak (m)
1	Rumah makan	Pak Sidi	114
2		Sate Mak Sukur	445
3		Pak Datuk	650
4	Toko	Tanaman dan bunga	127
		Tanaman dan bunga	251
		Tanaman dan bunga	264
		Tanaman dan bunga	314
		Tanaman dan bunga	334
		Tanaman dan bunga	373
5	SPBU	14.271.531	650
6	Penginapan/hotel	Flamingo	620
7		Aulia	210
8		Mifan	10
9		Cahayanur	60
		Bundo Kandung	30
		Villa Widya	300
10	Sekolah	PAUD Qurrata Ayyun	768
		TK Harapan	444
		SDN 18 Silaing Bawah	535
		SDN 12 Silaing Bawah	1.453
		SLBN 21 Silaing Bawah	252
		SMP IT Alhijrah	690
		SMPN 2 PP	180
		SMAN 3 PP	1.237
11	Perkantoran	Inspektorat	444
		Dukcapil	366
		Bmkg Padang Panjang	350
		UPT Penyamakan Kulit	1.345
		Dinas Pariwisata	0
		PDIKM	0
		UPTD Sanggar Kegiatan Belajar	768
		Dinas Koperasi Dan UMKM	795
		Perpustakaan Umum	1.204
		Kantor Walikota	1.500
12	Tempat ibadah	Musholla Almutaqqin	252
		Musholla Nurul Alimin	200
		Musholla Al Ikshan	725
		Musholla Dalam Taman P2KH	0
		Musholla dalam PDIKM	0
		Masjid Nurul Huda	300
		Masjid Jami Nurul Huda	863
13	Kesehatan	Pustu Silaing Bawah	375
		Posyandu Teratai	768
14	Industri kulit	Toko Kerajinan Kulit Minang Kayo	320
15	Pasar	Pasar Pusat Padang Panjang	2.637

Sumber : perhitungan aplikasi ArcGis 10.1 tahun 2019

- Kondisi Air Bersih

Kebutuhan air bersih merupakan kebutuhan yang sangat utama dalam kehidupan manusia. Begitu pula dalam suatu pembangunan, air bersih merupakan kebutuhan yang paling mendasar dalam setiap kegiatannya. Tersedianya air bersih menjadi hal pokok dan mutlak dalam kegiatan sehari-hari. Masyarakat Padang Panjang Barat sudah menjadi pelanggan air bersih seperti kecamatan lainnya di Kota Padang Panjang.

- Kondisi Air Limbah/Kotor

Pembuangan air limbah di Kawasan Rest Area dilakukan secara individual pada masing-masing rumah tangga. Sistem air limbah yang digunakan ialah sanitasi setempat (*onsite sanitation*). Air limbah WC dan toilet menggunakan tangki septik atau cubuk sebagai sarana pengolahannya, sedangkan untuk air limbah bekas cuci atau air limbah dapur belum dilakukan pengolahan dan langsung dibuang ke saluran drainase dan sungai terdekat.

- Kondisi Listrik

Listrik merupakan kebutuhan penunjang utama bagi kegiatan sehari-hari manusia. Tersedianya jaringan listrik dengan pendistribusian yang baik dapat mempermudah kegiatan ekonomi dan sosial masyarakat setempat. Pada Kawasan Perencanaan Rest Area saat ini sudah terlayani oleh jaringan listrik PT. PLN.

- Kondisi Telekomunikasi

Kebutuhan pelayanan komunikasi penting agar informasi dan komunikasi dapat terjadi dengan mudah. Sarana komunikasi di Kawasan Perencanaan belum relatif baik hal tersebut ditunjukkan meskipun beberapa provider telepon seluler yang sudah masuk pada kelurahan-kelurahan sebagai komplementer bagi pelayanan telepon kabel, namun masih harus dilengkapi dengan pembangunan menara atau tower bagi pelayannya agar komunikasi lebih baik lagi.

- Kondisi Drainase

Drainase merupakan saluran air hujan yang dapat menampung dan mengalirkannya secepat mungkin ke dalam saluran pembuangan agar tidak timbul genangan. Kondisi drainase yang baik akan memberikan kenyamanan dan tidak menimbulkan bibit penyakit. Saat ini, saluran drainase pada area PDIKM telah berfungsi dengan baik hanya kualitas konstruksi yang masih dapat/perlu diperbaiki dan saluran-saluran drainase di daerah publik yang menggunakan sistem drainase terbuka. Kondisi drainase terbuka ini berbahaya terutama pada area persimpangan dan tanpa adanya penanda (*signate*). Walaupun sudah

dalam kondisi yang baik, tetapi, tetap disarankan untuk mengikuti pola *Ecodrainage* atau drainase yang ramah lingkungan dalam pengelolaan kawasannya guna menuju kearah *zero run off*.

Ecodrainage ini menggunakan sistem TRAP (Tampung, Resapkan, Alirkan dan Pelihara dengan baik) dengan cara meresapkan sebanyak-banyaknya air hujan dan limpasan lainnya ke dalam tanah pada Rest Area dan lahan parkir dan sekitarnya belum ditata aliran air pembuangannya sehingga perlu satu satuan sistem dengan area PDIKM.



Di tepi jalan kawasan PDIKM

Gambar 5.11. Kondisi Drainase Pada Lokasi Perencanaan

- Kondisi Persampahan

Kondisi persampahan menjadi hal yang diperhatikan karena menyangkut kenyamanan kegiatan sehari-hari. Kondisi persampahan menjadi urusan semua pihak dalam menghasilkan maupun mengelola sampah tersebut demi kepentingan dan kenyamanan bersama. Pelayanan sampah di kawasan perencanaan sudah cukup maksimal. Pengelolaan sampah pun sudah dilakukan dengan membuang sampah pada Tong Sampah, kemudian diangkut oleh dinas kebersihan dan dibuang ke TPA Sungai Andok.



Gambar 5.12. Kondisi Bak Sampah

- Kondisi Sarana dan Prasarana Transportasi

Transportasi merupakan fungsi pelayanan publik yang menjadi katalisator dalam mendukung pertumbuhan ekonomi dan pengembangan wilayah. Tersedianya jasa transportasi yang baik dapat mendorong pemerataan pembangunan, melayani kebutuhan masyarakat luas dengan harga terjangkau baik di perkotaan, mendukung peningkatan kesejahteraan masyarakat di wilayah perencanaan, serta dapat melancarkan distribusi barang dan jasa dan mendorong pertumbuhan sektor-sektor ekonomi. Transportasi darat di Kota Padang Panjang secara umum didukung oleh jaringan jalan, terminal, dan kereta api. Kondisi jaringan jalan di Kota Padang Panjang termasuk dalam kategori sudah cukup memenuhi secara kualitas maupun kuantitas. Namun untuk mendukung kegiatan kepariwisataan dan peningkatan pertumbuhan ekonomi Kota Padang Panjang perlu membangkitkan kembali sarana transportasi kereta api karena dapat menjadi alternatif jalur horizontal dan meningkatkan pergerakan serta berdampak pada kegiatan ekonomi Rest Area yang memberikan kondisi strategis pada wilayah lainnya.

- Kondisi Halte

Kondisi halte dikawasan perencanaan sudah cukup baik dan dalam kategori sudah cukup memenuhi secara kualitas maupun kuantitas. Saat halte yang ada pada kawasan perencanaan ada 2 unit dengan kondisi cukup baik.



Gambar 5.13. Kondisi Halte

- Kondisi Parkir dan Areal Pedagang

Area Parkir, pada kawasan perencanaan cukup luas dengan titik lokasi berada dibelakang PDIKM dan kondisi pelataran aspal dan bangunan-bangunan penunjang di tepi area parkir, seperti adanya warung-warung makanan kecil.



Gambar 5.14. Kondisi Parkir dan Areal Pedagang

2. Kondisi Perekonomian Kota Padang Panjang

Kondisi perekonomian Kota Padang Panjang dilihat dari dua sektor yaitu kondisi PDRB kota Padang Panjang dan upah minimum Kota Padang Panjang.

A. Kondisi PDRB Kota Padang Panjang

Laju pertumbuhan ekonomi yang dihitung berdasarkan perubahan PDRB atas dasar harga konstan tahun yang bersangkutan terhadap tahun sebelumnya merupakan salah satu indikator makro untuk melihat kinerja perekonomian secara riil di suatu wilayah. Pertumbuhan ekonomi dapat dipandang sebagai penambahan jumlah barang dan jasa yang dihasilkan oleh semua sektor kegiatan ekonomi yang ada di suatu wilayah selama kurun waktu tertentu.

Secara umum kinerja perekonomian Kota Padang Panjang Tahun 2013-2017 cenderung menurun dengan perubahan yang berfluktuasi. Perlambatan pertumbuhan ekonomi ini dipicu oleh melambatnya perekonomian nasional dan regional, namun laju pertumbuhan ekonomi Kota Padang Panjang masih memiliki laju pertumbuhan yang lebih baik dibanding pertumbuhan ekonomi provinsi maupun nasional. Pada Tahun 2013 laju pertumbuhan ekonomi Kota Padang Panjang mencapai angka 6,30 persen, kemudian turun menjadi 6,07 persen pada tahun 2014 dan 5,91 persen pada tahun 2015. Namun dalam kurun waktu tahun 2016-2017 pertumbuhan ekonomi Kota Padang Panjang kembali mengalami peningkatan menjadi 5,78 persen dan pada tahun 2017 menjadi 5,86 persen pada tahun 2017.

Secara sektoral, beberapa sektor ekonomi di Kota Padang Panjang pada tahun 2017 mengalami pertumbuhan positif, beberapa sektor tersebut bahkan mengalami pertumbuhan yang cukup tinggi (di atas 7%), antara lain adalah sektor pertambangan dan penggalian (7,45%), sektor pengadaan air, pengelolaan sampah, limbah dan daur ulang (7,11%), sektor konstruksi (7,97%), sektor transportasi dan pergudangan (7,43%), sektor informasi dan komunikasi (7,17%), sektor jasa perusahaan (7,51%) dan sektor jasa kesehatan dan kegiatan sosial (7,32%).

Tabel 5.4
Laju Pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto
Atas Dasar Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha
Kota Padang Panjang Tahun 2013-2017 (%)

Lapangan Usaha	2013	2014	2015	2016	2017
1. Pertanian, Kehutanan dan Perikanan	2,28	03,37	2,33	1,72	3,56
2. Pertambangan dan Penggalian	7,03	05,44	7,12	0,50	7,45
3. Industri Pengolahan	5,83	07,23	2,07	4,48	5,66
4. Pengadaan Listrik dan Gas	8,57	12,28	3,91	9,77	7,36
5. Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	8,75	04,39	04,90	0,33	7,11
6. Konstruksi	11,77	06,39	7,22	5,19	7,97
7. Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	6,38	05,62	05,04	06,17	5,46
8. Transportasi dan Pergudangan	8,98	7,65	7,83	6,57	7,43
9. Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	5,15	8,60	8,19	7,23	6,59
10. Informasi dan Komunikasi	4,32	9,97	10,83	7,85	7,17
11. Jasa Keuangan dan Asuransi	6,64	6,92	4,94	6,29	5,98
12. Real Estate	4,04	4,72	4,47	3,52	4,85
13. Jasa Perusahaan	8,33	8,39	7,10	6,02	7,51
14. Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	1,74	1,08	3,69	4,57	2,08
15. Jasa Pendidikan	8,29	6,84	9,59	8,15	6,89
16. Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	7,83	7,64	7,17	5,19	7,32
17. Jasa Lainnya	7,02	3,28	4,08	6,58	4,42
Laju Pertumbuhan	6,30	6,07	05,91	5,78	5,88

Sumber : BPS, data diolah

Sementara itu pertumbuhan ekonomi yang tertinggi pada tahun 2013 yaitu pada sektor perdagangan besar dan eceran, reparasi mobil dan sepeda motor sebesar 18,77 persen dan relatif menurun menjadi 18,53 persen pada tahun 2023. Pada urutan kedua sektor yang menyumbang pertumbuhan ekonomi tertinggi terdapat pada sektor transportasi dan pergudangan dimana pada tahun 2013 pertumbuhan mencapai 13,06 persen dan pada tahun 2023 naik menjadi 18,53 persen. Meningkatnya pertumbuhan sektor transportasi dan pergudangan ini tidak terlepas dari pertumbuhan sektor perdagangan dan kebutuhan

transportasi yang semakin tinggi dengan dibangunnya beberapa akses jalan baru selama kurun waktu 2013-2018.

Tabel 5.5
Struktur Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan 2010
Menurut Lapangan Usaha Kota Padang Panjang Tahun 2013-2017 (%)

Lapangan Usaha	2013	2014	2015	2016	2017
1. Pertanian, Kehutanan dan Perikanan	5,70	5,56	5,37	5,17	5,05
2. Pertambangan dan Penggalian	0,29	0,29	0,29	0,28	0,28
3. Industri Pengolahan	11,37	11,49	11,07	10,94	10,91
4. Pengadaan Listrik dan Gas	0,06	0,07	0,06	0,07	0,07
5. Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	0,30	0,29	0,29	0,27	0,28
6. Konstruksi	9,02	9,05	9,16	9,11	9,29
7. Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	18,77	18,69	18,54	18,60	18,53
8. Transportasi dan Pergudangan	13,06	13,26	13,50	13,60	13,80
9. Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	2,09	2,14	2,18	2,21	2,23
10. Informasi dan Komunikasi	9,11	9,44	9,88	10,08	10,20
11. Jasa Keuangan dan Asuransi	4,20	4,24	4,20	4,22	4,22
12. Real Estate	3,68	3,64	3,59	3,51	3,48
13. Jasa Perusahaan	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08
14. Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	9,59	9,14	8,95	8,84	8,53
15. Jasa Pendidikan	7,21	7,26	7,51	7,68	7,75
16. Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	1,32	1,34	1,35	1,35	1,36
17. Jasa Lainnya	4,15	4,04	3,97	4,00	3,95
Jumlah	100	100	100	100	100
PDRB	1.839,27	1.951,00	2.066	2.185,78	2.314,40

Sumber : BPS, data diolah

B. Jumlah Upah Minimum Kota Padang Panjang

Jumlah upah minimum kota yaitu jumlah pendapatan minimum yang dibutuhkan untuk hidup pada suatu kota. Jumlah upah minimum Kota Padang Panjang pada tahun 2019 ditetapkan yaitu Rp.2.484.000,00 (DPMPSTP Padang Panjang). Jumlah ini lebih tinggi daripada upah minimum Provinsi Sumatera Barat tahun 2019 yaitu Rp.2.280.000,00.

3. Data Perencanaan Master Plan Kawasan *Rest Area*

Data perencanaan master plan kawasan rest area berupa 7 (tujuh) ruang/sub kawasan tematik yang akan dikembangkan berdasarkan keragaman bentuk dan aktifitas dalam upaya meningkatkan kualitas ruang dan meningkatkan jumlah dan ketersebaran pengunjung dalam kawasan. Berikut adalah 7 (tujuh) ruang/sub kawasan tematik yang akan dikembangkan.

(1) Luas kawasan keseluruhan $\pm 65.400 \text{ m}^2$ atau $\pm 6.5 \text{ Ha}$

(2) Tujuan umum :

- Melakukan survei, pengamatan dan peluang pengembangan kawasan serta berbagai aset Pemkot di kawasan tersebut
- Melakukan revitalisasi kawasan guna meningkatkan fungsi, kemanfaatan, kunjungan wisata dan apresiasi terhadap kebudayaan Minangkabau
- Merencanakan kawasan secara keseluruhan menjadi unit kawasan yang terstruktur dan dapat dikelola dengan optimal guna peningkatan kesejahteraan masyarakat serta kenyamanan dan keindahan kotanya

(3) Konsep utama pengembangan kawasan :

- Mengembangkan kawasan rekreasi edukatif yang berbasis pada sejarah, budaya dan alam dengan lingkungan etnik Minangkabau yang nyaman, asri, dan aman serta berpeluang tinggi dalam upaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan juga kotanya.
- Direncanakan 7 (tujuh) ruang/sub kawasan tematik yang akan dikembangkan berdasarkan keragaman bentuk dan aktifitas dalam upaya meningkatkan kualitas ruang dan meningkatkan jumlah dan ketersebaran pengunjung dalam kawasan. Rencana pengembangan ruang tematik di kawasan perencanaan :

1. Area hutan Kota P2KH ($\pm 2\,900 \text{ m}^2$)
2. *Rest Area* ($\pm 3\,750 \text{ m}^2$)
3. Area rekreasi alam di kawasan hutan dan sungai ($\pm 3\,500 \text{ m}^2$)
4. Area istirahat dan *traffic island* ($\pm 750 \text{ m}^2$)
5. Area PDIKM bagian depan ($\pm 10\,000 \text{ m}^2$)
Area PDIKM bagian belakang ($\pm 5\,700 \text{ m}^2$)
6. Area parkir ($\pm 11\,500 \text{ m}^2$)
7. *Greenbelt* lingkar tapak ($\pm 26\,400 \text{ m}^2$)

Gambar 5.15 memperlihatkan peta rencana pengembangan (*Site Development Plan*) dari kawasan Mifan, PDIKM dan *Rest Area* secara keseluruhan.

Gambar 5.15.
Peta rencana pengembangan kawasan Mifan, PDIKM dan Rest Area



❖ Rencana Pengembangan Sirkulasi Utama

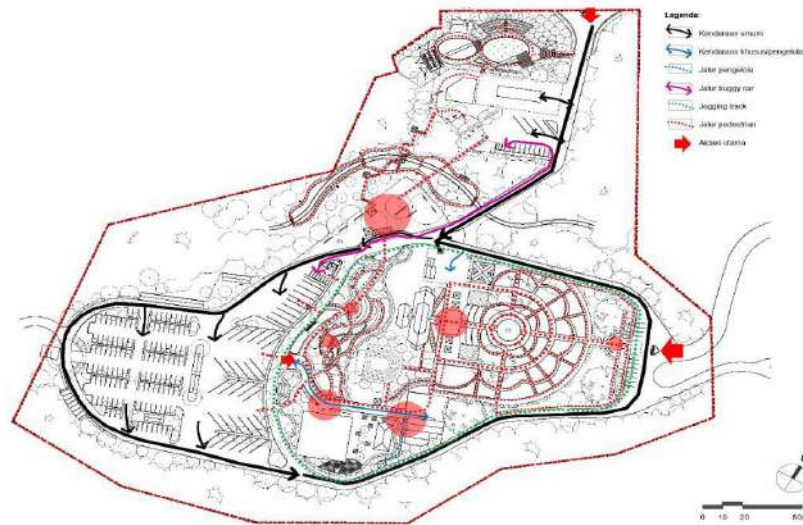
(1) Tujuan perencanaan :

- Mendata pola sirkulasi eksisting dan titik-titik kunjungan utama (eksisting dan potensial)
- menghubungkan semua blok/ruang dan titik-titik utama dengan jalur yang tidak terputus disertai dengan “tangkapan” view yang menarik pada berbagai level mata dan tingkat kenyamanan bergerak yang tinggi.
- Menyusun rencana jalur jalan fungsional yang aksesibel, nyaman dan menarik termasuk tersedianya jalur khusus untuk para difabel
- Menata saluran pembuangan air yang ramah lingkungan (*ecodrainage*) serta aman, nyaman dan tidak membahayakan perjalanan pengunjung

(2) Konsep sirkulasi utama kawasan keseluruhan :

- Mewujudkan jalur jalan rekreasi dan wisata yang terdistribusi ketitik-titik kunjungan dengan nyaman, aman dan menarik.
- Mewujudkan model *green transportation* dengan meningkatkan peluang untuk menggunakan kendaraan ramah lingkungan dan memperpanjang jalur/trek untuk pejalan kaki dan pelari.

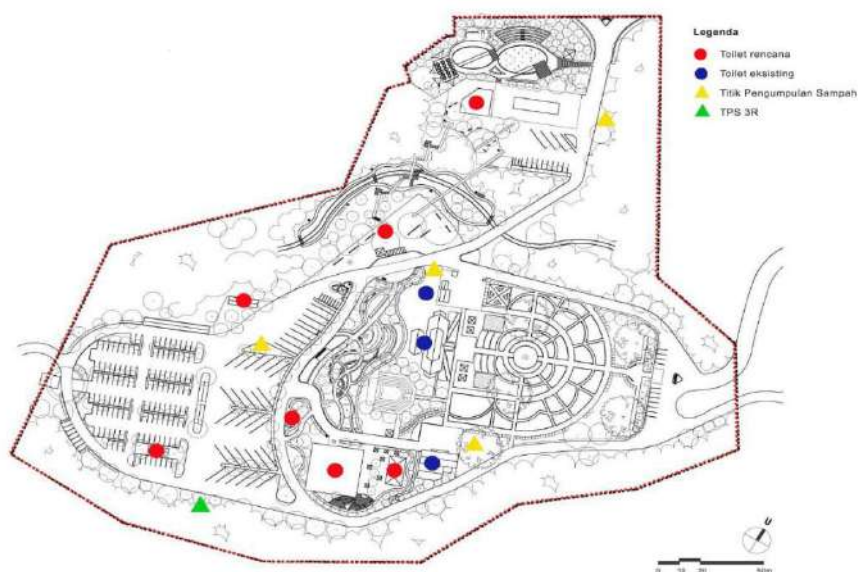
(3) Peta rencana sirkulasi kawasan (*Circulation Plan*)



Gambar 5.16.
Peta Rencana Sirkulasi (*Circulation Plan*) Kawasan Mifan, PDIKM dan Rest Area

❖ **Rencana Tata Letak Toilet Dan Tempat Sampah**

Fasilitas umum yang harus tersedia dalam jumlah yang mencukupi dengan pola ketersebarannya yang tepat dalam suatu kawasan rekreasi dan wisata adalah toilet dan tempat sampah. Jumlah pengunjung yang banyak dengan waktu kunjungan yang relatif lama membutuhkan dua tipe fasilitas umum ini dengan posisinya yang diketahui oleh pengunjung (dengan *signate*).



Gambar 5.17.
Peta Rencana Tata Letak toilet umum dan tempat pengumpul sampah

❖ **Rencana Pengembangan Area Hutan Kota P2KH**

- (1) Luas rencana Hutan Kota P2KH $\pm 2\,900\text{ m}^2$
- (2) Tujuan pengembangan Hutan Kota P2KH :
Merencanakan revitalisasi area yang dapat menarik minat pengunjung untuk mendatanginya dalam waktu kunjungan yang relatif lama tanpa banyak mengubah peruntukan dan fasilitas yang telah dibangun
- (3) Konsep utama pengembangan :
Mewujudkan model revitalisasi area Hutan Kota P2KH yang nyaman, rekreatif dan menarik untuk dikunjungi dengan atmosfer dan nuansa pertunjukan.
Kawasan lembah ber dinding ini memungkinkan atau berpotensi untuk menjadi area panggung terbuka dengan kesan alami yang tidak hanya digunakan pada siang hari tetapi juga pada malam hari. Untuk mendukung keterpakaianya maka dinding lembah dapat direkayasa menjadi bangku-bangku duduk penonton dengan fokus pada kolam-kolam yang telah ada saat ini. Kolam ini dapat direncanakan sebagai panggung untuk suatu atraksi atau direncanakan sebagai kolam dengan permainan air dan lampu saat malam hari (*projection fountain*).
- (4) Gambar ilustrasi pengembangan hutan kota tertera pada Gambar 5.18. dan peta rencana pengembangan (*Site Development Plan*) hutan kota pada Gambar 5.19.



Gambar 5.18.
Ilustrasi Fasilitas Utama dan Pendukung Revitalisasi Area Hutan Kota P2KH



Gambar 5.19.
Peta Rencana Pengembangan (Site Development Plan)
Guna Revitalisasi Area Hutan Kota P2KH

❖ **Rencana Pengembangan Rest Area**

(1) Luas rencana *rest area* ± 3. 750 m²

(2) Tujuan pengembangan *rest area* :

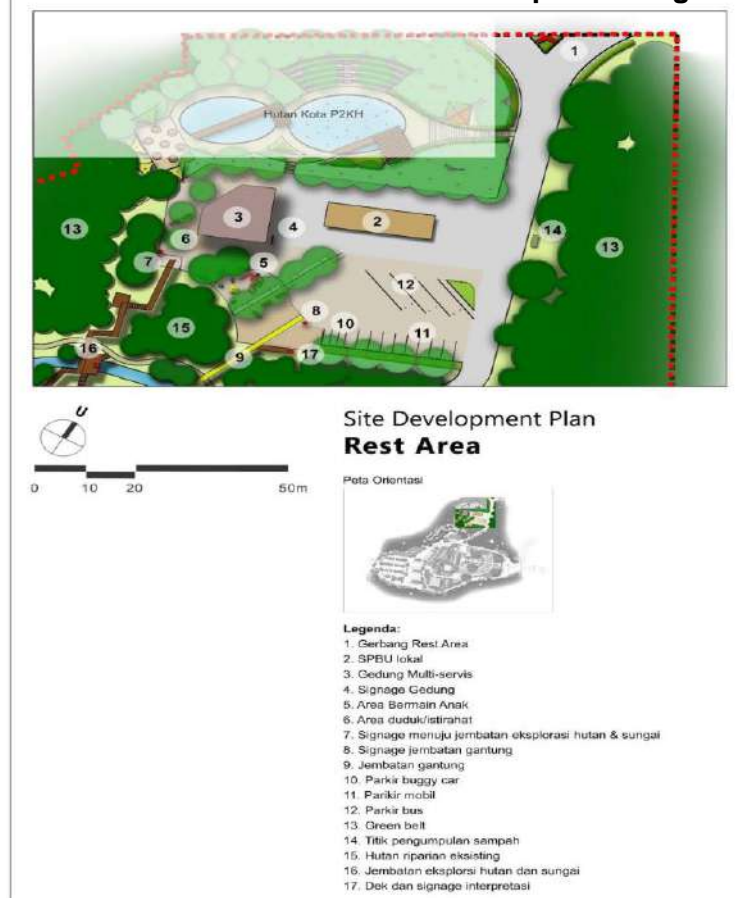
- Merencanakan area sebagai tempat istirahat (dalam waktu yang tidak lama) bagi para pengemudi kendaraan bermotor dari kelelahan dan kejenuhan berkendara di jalan raya; dan juga dapat membuat orang menjadi santai, terhibur dan bersemangat untuk berkendara kembali..
- Guna mendukung eksistensinya maka direncanakan juga fasilitas yang umum terdapat di suatu *rest area* seperti SPBU tipe lokal (tipe yang terkecil ukurannya dan sesuai dengan luas dan kapasitas *rest area*), tempat istirahat, tempat makan dan minum, toko serba ada berskala kecil, Kios Souvenir, Tempat Beribadah, Toilet, ATM, dan juga dibangun taman untuk anak-anak bermain dan untuk penyelaras lingkungan.
- Restoran dirancang agar pengunjung *rest area* dapat menikmati pemandangan alam yang indah dan alami di sekitar area seperti gunung dan hutan, juga adanya udara yang segar sambil menikmati ragam kuliner lokal.

(3) Konsep utama pengembangan *rest area* :

- Mewujudkan model *rest area* yang nyaman, rekreatif dan menarik dengan atmosfer dan nuansa khas Minangkabau.
- (4) Gambar ilustrasi pengembangan *rest area* dapat dilihat pada Gambar 5.20 dan peta rencana pengembangan (*Site Development Plan*) nya pada Gambar 5.21.



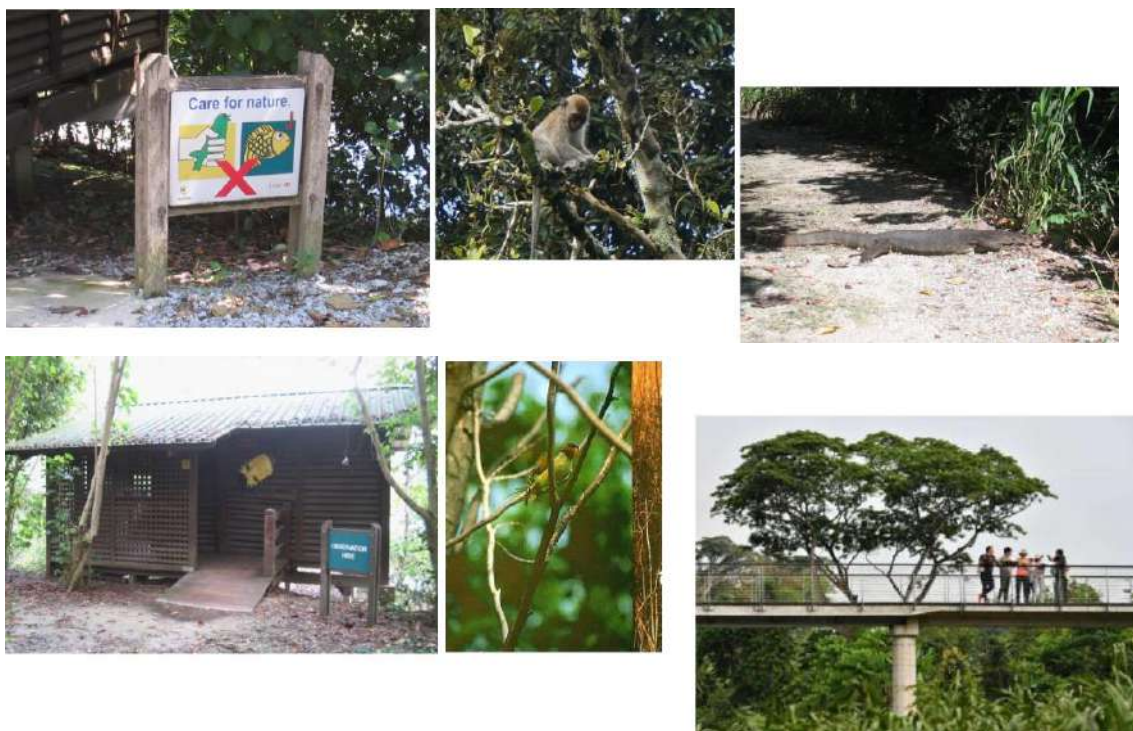
Gambar 5.20. Ilustrasi fasilitas utama dan pendukung *Rest Area*



Gambar 5.21.
Peta Rencana Pengembangan (*Site Development Plan*) Rest Area

❖ **Rencana Pengembangan Sub Kawasan Hutan Dan Sungai Di Sekitar Jembatan Gantung**

- (1) Luas sub kawasan hutan dan sungai di sekitar jembatan gantung yang akan direncanakan ± 3 500 m²
- (2) Tujuan pengembangan sub kawasan :
 - Memanfaatkan areal hutan dan sungai kecil yang masih alami serta keberadaan beberapa jenis satwa liar (burung, monyet, ikan, lainnya) di sekitar jembatan sebagai objek dan atraksi rekreasi dan wisata edukasi baru yang berbasis alam.
 - Meningkatkan jumlah dan waktu kunjungan wisatawan terutama para pencinta alam dengan tema basis alami (asli) yang berbeda dengan tema area lainnya yang ada di kawasan ini. Areal alami yang berada di tengah kawasan kota juga mempunyai nilai alami yang tersendiri, terutama nilai konservasinya
 - Mengembangkan objek-objek dan berbagai fasilitas rekreasi dan wisata berkesan dan suasana alami, selain jembatan gantung yang telah ada, seperti area lintas/viewing untuk mendukung fungsi rekreasi alam dan edukasi lingkungan (*nature track*). Jalur lintas alami ini diakomodasi dengan trek alami/trek petualangan (*nature/adventure track*) yang akan melintasi hutan (kegiatan *canopy trail*) dan melintasi sungai (kegiatan susur sungai), juga dapat diperkaya dengan kegiatan *flying fox* yang sangat diminati remaja saat ini.
 - Merencanakan jembatan penghubung untuk kendaraan bermotor (roda 2 dan roda 4) yang akan menuju ke kawasan Mifan, PDIKM, area parkir utama dan lainnya.
- (3) Konsep utama pengembangan sub kawasan :
 - Mewujudkan kawasan rekreasi dan wisata keluarga yang bertema alami ditengah kawasan kota
 - Memelihara dan mengkonservasi kondisi dan suasana alami yang telah ada dan meningkatkan daya tarik melalui jasa lingkungannya.
- (4) Gambar ilustrasi terkait beberapa aktifitas dan fasilitas yang akan di-kembangkan dapat dilihat pada Gambar 5.22 dan peta untuk rencana pengembangan (*site development plan*) sub kawasan hutan dan sungai di sekitar jembatan gantung dapat dilihat pada Gambar 5.23.



Pondok Bird watching

Contoh Jembatan alami untuk Nature/adventure track



Nature track : susur sungai dan treking hutan

Gambar 5.22.
Ilustrasi aktifitas dan Fasilitas Utama dan Pendukung
Sub Kawasan Hutan dan Sungai di Sekitar Jembatan Gantung



Gambar 5.23.
Peta Rencana Pengembangan (Site Development Plan)
Sub Kawasan Hutan dan Sungai di Sekitar Jembatan Gantung

❖ **Rencana Pengembangan Taman Pengarah (Traffic Island) Dan Istirahat**

- (1) Luas rencana taman pengarah dan istirahat $\pm 750 \text{ m}^2$
- (2) Tujuan pengembangan taman pengarah dan istirahat :
 - Merencanakan taman berukuran kecil yang berfungsi ganda yaitu sebagai taman putaran kendaraan (*traffic island*) bagi kendaraan yang datang dari *rest area*,

taman ini juga untuk dimanfaatkan untuk menunggu sesama pengunjung, beristirahat bagi para pengunjung yang datang dari jembatan gantung dan jembatan alami, dan dapat juga dimanfaatkan untuk berkumpul kelompok sebelum/sesudah melakukan kegiatan rekreasi (*meeting point*).

- Mendukung fungsi dan kenyamanannya dengan menyediakan tempat duduk yang nyaman, pohon peneduh atau pergola bertanaman, *drop off zone* yang bagi kendaraan yang baru datang dari luar area (termasuk *rest area*) juga fasilitas pelayanan lain yaitu pos jaga, pos pembayaran tiket dan bila ruang memungkinkan juga adanya kios penjual minuman, es krim, kue dan lainnya.

(3) Konsep utama pengembangan taman pengarah dan istirahat :

Taman pasif yang nyaman dan memudahkan pergerakan kendaraan dan pengunjung ke lain kawasan yang ingin dikunjunginya.

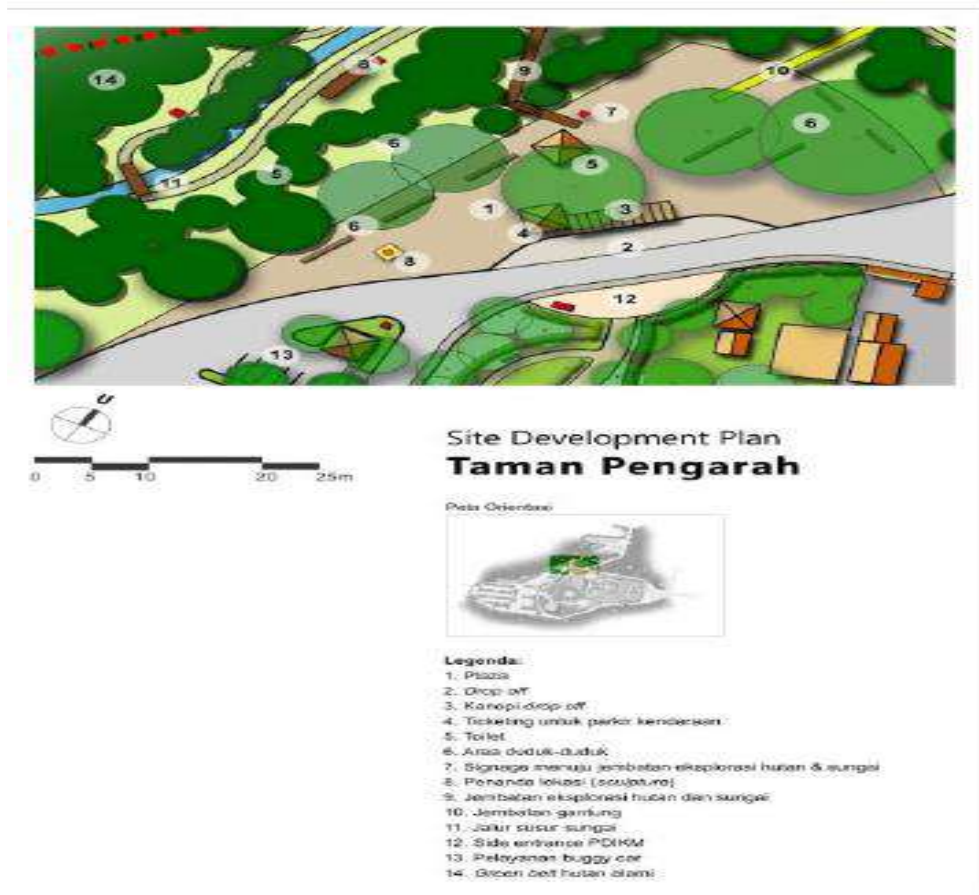
(4) Contoh ilustrasi taman pengarah dan istirahat dapat lihat pada Gambar 5.24 dan peta rencana pengembangan (*Site Development Plan*) pada Gambar 5.25.



Contoh drop off zone

Contoh penunjuk arah

Gambar 5.24.
Ilustrasi Fasilitas Taman Pengarah dan Istirahat



Gambar 5.25.
Peta Rencana Pengembangan (Site Development Plan)
Taman Pengarah dan Istirahat

❖ Rencana Pengembangan Sub Kawasan PDIKM

A. Bagian Belakang Museum dan sekitarnya

(1) Luas rencana sub kawasan PDIKM bagian belakang museum $\pm 5\,700\text{ m}^2$ termasuk juga dalam rencana pengembangan sub kawasan ini adalah

- Area untuk pembangunan gedung *Digital Library*
- Jalan masuk untuk pejalan kaki ke area museum bagian belakang dari arah rest area dan area parkir utama.

(2) Tujuan pengembangan sub kawasan :

- Untuk meningkatkan kemanfaatan dan keterpakaian area bagian belakang museum ini dengan memperbanyak fungsi dan elemen ruang terbukanya serta jalur-jalur penghubungnya
- Untuk meningkatkan aspek *edukasi* dan budaya dengan berbagai elemen taman dan peragaan, termasuk gedung dan fasilitas *digital library*

- Untuk meningkatkan dan mendistribusikan kunjungan wisata pada area museum keseluruhan

(3) Konsep utama pengembangan sub kawasan :

- Taman bagian belakang museum ini, secara virtual, dikonsepsikan menjadi area pusat dan “pengikat” untuk pengembangan sub kawasan atau area yang berada di kawasan perencanaan ini.
- Taman dibagian belakang Museum kawasan PDIKM dan sekitarnya dapat mencerminkan suasana lingkungan dan aktifitas sosial budaya lokal yang mendukung nilai dan keunikan dari bangunan khas Minangkabau dari museum, tetapi dengan konsep taman yang agak berbeda dengan taman yang ada dibagian depan museum ini (yang berpola formal simetrik) yaitu taman berpola semi alami, ramah dan berkesan dinamis.
- Area bazar dan workshop yang direncanakan di area taman ini digunakan untuk menghubungkan berbagai bangunan yang ada di area ini dan juga untuk merepresentasikan berbagai kegiatan sosial budaya Minangkabau. Area ini merupakan area dengan berbagai kegiatan khas budaya daerah, termasuk area untuk berkuliner, bazaar, juga membaca. Dapat dinyatakan bahwa redesign area dibagian belakang kawasan PDIKM ini

(4) Ilustrasi beberapa fasilitas yang akan dibangun pada sub kawasan PDIKM bagian belakang dan sekitarnya ini dapat dilihat pada Gambar 5.26 dan peta rencana pengembangan (*Site Development Plan*) sub kawasan PDIKM di bagian belakang museum dapat dilihat pada Gambar 5.27.



Gambar 5.26.
Ilustrasi Fasilitas Utama dan Pendukung sub kawasan PDIKM bagian depan museum



Gambar 5.27.
Peta Rencana Pengembangan (Site Development Plan)
sub kawasan PDIKM bagian depan museum

B. Rencana Pengembangan Sub Kawasan PDIKM Bagian Belakang Museum dan sekitarnya

- (1) Luas rencana sub kawasan PDIKM bagian belakang museum \pm 5 700 m² termasuk juga dalam rencana pengembangan sub kawasan ini adalah
 - Area untuk pembangunan gedung *Digital Library*
 - Jalan masuk untuk pejalan kaki ke area museum bagian belakang dari arah rest area dan area parkir utama
- (2) Tujuan pengembangan sub kawasan :
 - Untuk meningkatkan kemanfaatan dan keterpakaian area bagian belakang museum ini dengan memperbanyak fungsi dan elemen ruang terbukanya serta jalur-jalur penghubungnya
 - Untuk meningkatkan aspek edukasi dan budaya dengan berbagai elemen taman dan peragaan, termasuk gedung dan fasilitas *digital library*
 - Untuk meningkatkan dan mendistribusikan kunjungan wisata pada area museum keseluruhan
- (3) Konsep utama pengembangan sub kawasan :
 - Taman bagian belakang museum ini, secara virtual, dikonsepsikan menjadi area pusat dan “pengikat” untuk pengembangan sub kawasan atau area yang berada di kawasan perencanaan ini.
 - Taman dibagian belakang Museum kawasan PDIKM dan sekitarnya dapat mencerminkan suasana lingkungan dan aktifitas sosial budaya lokal yang mendukung nilai dan keunikan dari bangunan khas Minangkabau dari museum, tetapi dengan konsep taman yang agak berbeda dengan taman yang ada dibagian depan museum ini (yang berpola formal simetrik) yaitu taman berpola semi alami, ramah dan berkesan dinamis.
 - Area *baazar* dan workshop yang direncanakan di area taman ini digunakan untuk menghubungkan berbagai bangunan yang ada di area ini dan juga untuk merepresentasikan berbagai kegiatan sosial budaya Minangkabau. Area ini merupakan area dengan berbagai kegiatan khas budaya daerah, termasuk area untuk berkuliner, bazaar, juga membaca. Dapat dinyatakan bahwa *redesign* area dibagian belakang kawasan PDIKM ini adalah
- (4) Ilustrasi beberapa fasilitas yang akan dibangun pada sub kawasan PDIKM bagian belakang dan sekitarnya ini dapat dilihat pada Gambar 5.28 dan peta rencana pengembangan (*Site Development Plan*) sub kawasan PDIKM di bagian belakang museum dapat dilihat pada Gambar 5.29.

Gambar 5.28.
Ilustrasi Fasilitas Utama dan Pendukung sub kawasan PDIKM
bagian belakang museum dan sekitarnya



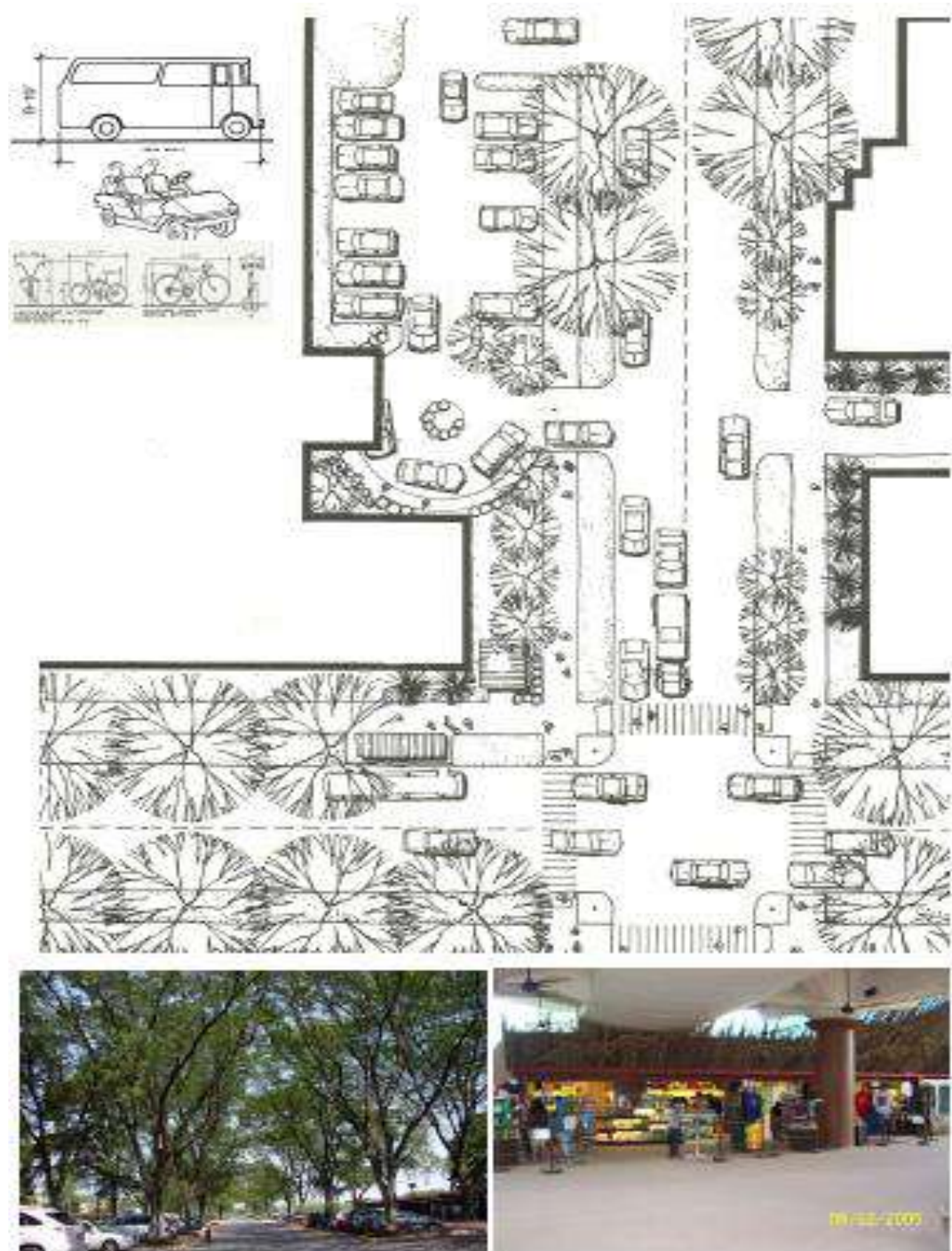
Gambar 5.29.
Peta Rencana Pengembangan (*Site Development Plan*) sub kawasan PDIKM bagian belakang museum dan sekitarnya



❖ Rencana Pengembangan Sub Kawasan Parkir Kendaraan

- (1) Luas rencana sub kawasan parkir $\pm 11\,500\text{ m}^2$
- (2) Tujuan pengembangan sub kawasan parkir:
 - Menyediakan area untuk parkir kendaraan (roda 4, roda 2, dan lainnya) yang cukup dalam jumlah kendaraan dan memadai dalam kualitas guna mendukung pengembangan suatu kawasan rekreasi dan wisata. Peningkatan jumlah kendaraan akan berkorelasi dengan meningkatkan jumlah dan waktu berekreasi dan berwisata
 - Penataan jalur sirkulasi di luar dan juga dalam area parkir untuk menjaga kelancaran arus kendaraan keluar dan masuk serta dalam area, juga tidak menghalangi sirkulasi ke area rekreasi *Waterpark Mifan*
 - Penyediaan fasilitas untuk kenyamanan dan kebersihannya, area parkir akan dilengkapi dengan peneduh (alami atau bangunan), saluran drainase yang baik, tempat sampah yang memadai volumenya untuk suatu kawasan rekreasi, tempat duduk untuk menunggu, papan penanda (*signage*) dan lainnya.
 - Penyediaan peta lokasi dan *signage* yang lengkap dan informatif untuk memudahkan pemarkir dalam mencari kendaraannya.
- (3) Konsep utama pengembangan sub kawasan parkir:
 - Taman parkir yang dapat menampung kendaraan dalam jumlah yang tinggi, terpola, aman, lancar, dan nyaman.
 - Konsep area yang ramah lingkungan, diaplikasikan dalam merencanakan area parkir ini seperti *green drainage*, tempat sampah dengan prinsip 3R, dan peneduh dengan pohon atau jenis tanaman lainnya.
- (4) Ilustrasi beberapa fasilitas pendukung di sub kawasan parkir dapat dilihat pada Gambar 5.30 dan peta rencana pengembangan (*Site Development Plan*) sub kawasan parkir dapat dilihat pada Gambar 5.31 dengan kapasitas penyediaan fasilitas parkir per tipe kendaraan sebagai berikut:
 - Bus 30 unit
 - Mobil 125 unit
 - *Buggy car* 7 unit
 - Motor 50 unit
 - Sepeda 35 unit

Pada sub kawasan taman parkir ini juga disediakan kios-kios makanan kecil dan minuman, juga bebrbagai keperluan lainnya, juga disediakan toilet dalam jumlah yang memadai.



Gambar 5.30.
Ilustrasi Fasilitas Utama dan Pendukung Sub Kawasan Parkir



Gambar 5.31.
Peta Rencana Pengembangan (*Site Development Plan*) Sub Kawasan Parkir

❖ **Rencana Pengembangan *Green Belt* (Sabuk Hijau) Di Sekeliling Tepi Kawasan**

- (1) Luas rencana greenbelt $\pm 27\,500\text{ m}^2$
- (2) Tujuan pengembangan *greenbelt* tepi kawasan
 - Mewujudkan kawasan perencanaan (dari beberapa sub kawasan atau area) menjadi satu kawasan yang solid melalui penataan RTH yang berbentuk sabuk hijau (*green belt*) dengan ketebalan yang beragam tergantung pada kondisi lahan dan kepemilikannya.
 - Mengintensifkan, meningkatkan luas dan kualitas Ruang terbuka hijau (RTH) kota di bagian tepi dan dalam kawasan perencanaan sehingga dapat berfungsi dengan baik dan optimal.
 - Mempertahankan atau melestarikan berbagai jenis tanaman yang telah tumbuh dengan baik pada RTH ini dan juga akan memperkaya dengan spesies-spesies fungsional lainnya seperti berfungsi untuk melindungi tebing, meresapkan air, menurunkan suhu kawasan dan untuk menyatukan kawasan. Green belt ini juga sangat bermanfaat untuk konservasi hayati (tumbuhan, satwa) terutama untuk spesies-spesies endemiknya
- (3) Konsep utama pengembangan *greenbelt* tepi kawasan :
 - *Green belt* pada tepi kawasan akan membentuk unity kawasan melalui deliniasi secara terstruktur batas tepinya dan pada saat yang sama akan mendukung fungsi RTH dalam skala kota (konservasi, fisik dan iklim).
- (4) Ilustrasi pemanfaatan greenbelt dapat dilihat pada Gambar 5.32 dan peta rencana pengembangan (*Site Development Plan*) *greenbelt* tepi kawasan tertera pada Gambar 5.33.



Gambar 5.32.
Ilustrasi bentuk pemanfaatan yang diijinkan bagi pengunjung pada Sub Kawasan Greenbelt



Gambar 5.33.
Peta Rencana Pengembangan (Site Development Plan)
Sub Kawasan Greenbelt

4. Hasil Survei Geografis, Digitasi dan Mapping Kota Padang Panjang Tahun 2019

Pengumpulan data Geografis, Digitasi dan Mapping Kota Padang Panjang Tahun 2019 berupa data-data wilayah kajian yang berhubungan dengan perpetaan, lokasi, sebaran sarana prasarana, letak geografis serta batas-batas wilayah kajian yang telah ditetapkan dalam Masterplan *Rest Area* Kota Padang Panjang. Hasil survey disajikan dalam bentuk peta, garis, jarak, kawasan deliniasi perencanaan, titik-titik lokasi sebaran sarana prasarana, deliniasi guna lahan, dan deliniasi pola ruang dalam kawasan perencanaan. Hasil survei Geografis, Digitasi dan Mapping Kota Padang Panjang Tahun 2019 digunakan sebagai alat analisis fisik kawasan.

5.2. ANALISIS

5.2.1 Analisis Aspek Fisik

5.2.1.1 Analisis Kesesuaian Lahan

Secara umum karakteristik penggunaan lahan di kawasan sekitar Rest Area terdiri dari: pariwisata, peribadatan, perikanan, tanaman campuran, hutan dan permukiman, dengan pola penggunaan Lahan berdasarkan jenis pemanfaatannya, dimana penggunaan lahan di wilayah perencanaan adalah berupa lahan terbangun (74%), sehingga dapat dinilai bahwa ketersediaan lahan untuk pengembangan fisik dan kegiatan wisata lainnya cukup besar.

Analisis Status Lahan Lokasi perencanaan merupakan daerah sekitar rest area yang telah dimanfaatkan penggunaannya oleh masyarakat. Sehingga komposisi kepemilikan lahan cukup variatif dan hampir seimbang. Status kepemilikan lahan ini akan menentukan dalam tingkat resistensi pengelolaannya. Secara umum tingkat resistensi pengelolaan kawasan ini cukup rendah, karena status kepemilikan lahan (> 30%) dimiliki oleh instansi pemerintah (PEMKOT dan Instansi Lainnya) sehingga diharapkan tidak adanya halangan dalam pengelolaan dan pengembangan kawasan.

Pada wilayah perencanaan proporsi penggunaan lahan dapat dilihat pada tabel 5.5 dibawah ini.

Tabel 5.6
Penggunaan Lahan Kawasan Perencanaan

No	Guna Lahan	Luas (m ²)	Persentase
1	Pariwisata	33039,81	50,83%
2	Peribadatan	237,38	0,37%
3	Perikanan	1850,17	2,85%
4	Badan Jalan	8153,33	12,54%
5	Tanaman Campuran	9992,38	15,37%
6	Hutan	6907,91	10,63%
7	Permukiman	4819,03	7,41%
	Total	65000,00	100,00%

Sumber: Hasil Analisis Peta Guna Lahan 2019

Sedangkan bila dilihat dari hasil topografi pada kawasan kajian dimana arhan pengembangan kawasan berdasarkan analisis kemiringan lahan bentang alam suatu wilayah dibentuk oleh Topografi dan kemiringan lahan. Tingkat kemiringan lahan akan berpengaruh pada tingkat erosi, penentuan jenis vegetasi, arah aliran saluran drainase, serta jenis kegiatan fisik yang akan dikembangkan.

Secara umum semakin tinggi tingkat kemiringan lahan, semakin besar kendala pembangunan fisik kota. Kemiringan lahan yang curam menyebabkan peningkatan dalam biaya konstruksi, membutuhkan perencanaan yang harus akurat dan faktor utama penyebab terjadinya erosi. Walaupun demikian dengan rekayasa teknologi, tidak tertutup kemungkinan untuk memanfaatkan lahan dengan kemiringan lahan relatif tinggi.

Berdasarkan hasil analisis kemiringan lahan, maka pola distribusi kemiringan lahan di wilayah perencanaan dapat dijabarkan sebagai berikut :

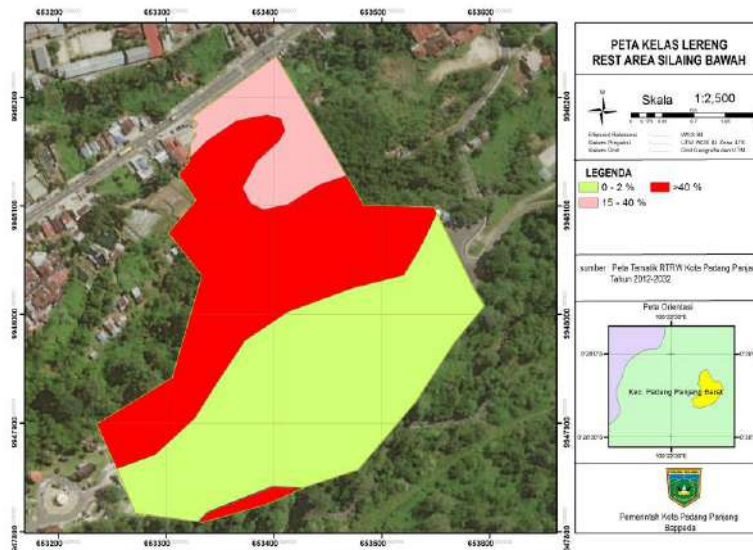
1. Sebagian besar berkemiringan 0 - 2% dengan luas sebesar 31842,96 m².
2. Lahan berkemiringan 15 – 40% sangat sedikit yaitu seluas 7449,8 m².
3. Lahan berkemiringan >40% yaitu seluas 25707,24 m² yang sebagian besar berlokasi dekat lahan dengan kemiringan 0 –3%.

Tabel 5.7
Persentase Kelerengan Kawasan Perencanaan

No	Kelas Lereng	Luas(m ²)	Persentase
1	0-2%	31842,96	48,99%
2	15-40%	7449,8	11,46%
3	>40%	25707,24	39,55%
4	total	65000	100,00%

Sumber: RTRW Kota Padang Panjang 2012-2032 (diolah)

Gambar 5.34. Peta Kelerengan Kawasan Perencanaan



Sumber: RTRW Kota Padang Panjang 2012-2032 (diolah)

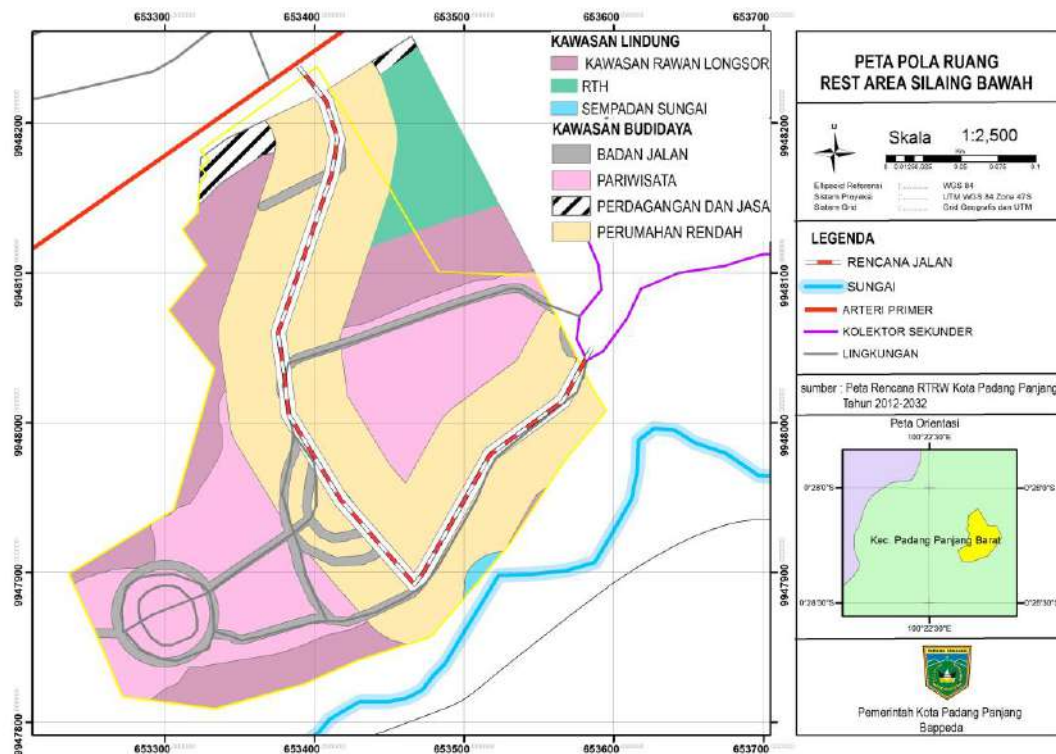
Kawasan perencanaan *rest area* sebagai zona istirahat memiliki tingkat kesesuaian lahan yang cukup untuk dikembangkan menjadi sebuah kawasan yang berisi bangunan-bangunan pendukung kegiatan wisata. Dengan luas area yang sesuai sebesar 60% dari luas kawasan. Berdasarkan super inpose peta yang dilakukan antara peta eksisting dengan peta guna lahan maka pola ruang kawasan perencanaan pada umumnya adalah sekitar 32,228% merupakan kawasan wisata dan 31,917% merupakan kawasan perumahan intensitas rendah, dan 10,179% merupakan area rawan longsor. Lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 5.7 dan gambar 5.32 dibawah.

Tabel 5.8
Pola Ruang Kawasan Perencanaan

No	Pola Ruang	Luas (m ²)	Persentase
1	Sempadan Sungai	275,14	0,423%
2	Pariwisata	20948,19	32,228%
3	Perdagangan Jasa	1572,11	2,419%
4	Rawan Longsor	6616,12	10,179%
5	RTH	3645,71	5,609%
6	Badan Jalan	5696,91	8,764%
7	Rencana Badan Jalan	5500,00	8,462%
8	Perumahan Intensitas Rendah	20745,83	31,917%
	Total	65000,00	100,000%

Sumber: RTRW Kota Padang Panjang 2012-2032 (diolah)

Gambar 5.35 Peta Pola Ruang Kawasan Perencanaan Rest Area Silaing Bawah



Sumber : RTRW Kota Padang Panjang 2012-2032

5.2.1.2 Analisis Fasilitas dan Aktifitas

Analisis ketersediaan dan kebutuhan fasilitas di sekitar kawasan rest area adalah:

1. Akomodasi

- Jumlah akomodasi di lokasi kajian rest area yaitu 6 akomodasi dengan jumlah kamar 147 kamar untuk 6 akomodasi hotel
- Di sekitar kawasan rest area silaing bawah terdapat 6 jenis akomodasi penginapan dengan penginapann terbanyak adalah hotel flaminggo sebanyak 52 kamar.

Untuk kebutuhan sarana penginapan nilai rata-rata hunian kamar yang biasa digunakan adalah 1,7 dengan asumsi bahwa setiap kamar biasanya lebih banyak ditempati oleh 2 orang.

- #### 2. Sarana tempat belanja di lokasi rest area terdapat 6 unit kios tempat penjualan makan minuman. Untuk kebutuhan sarana tempat belanja dengan jumlah kunjungan bulana wisatawan sebanyak 300 orang untuk di lokasi wisata telah terpenuhi dengan ketersediaanya 5 unit, karena berdasarkan SNI 03-1733-2004, Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan Umum untuk tipe sarana kios melayani 250 orang perunit, jadi dengan 300 jumlah wisatawan membutuhkan sekitar 2 unit sarana belanja. Namun dari kondisi eksistingnya wisatawan lebih banyak berbelanja oleh-oleh di kawasan luar rest area karena ketersediaan barang oleh-oleh atau cinderamata belum cukup tersedia.

- #### 3. Sarana Peribadatan di lokasi kawasan kajian terdapat 2 mushalla dengan kondisi yang cukup terawat dan masih berfungsi sebagaimana mestinya. Untuk kebutuhan sarana peribadatan berdasarkan kunjungan wisatawan sebesar 300 orang. Untuk kebutuhan di lokasi wisata sudah mencukupi dari segi kualitas maupun kuantitas, karena kapasitas untuk 1 unit mushalla yaitu melayani 250 orang berdasarkan SNI 03-1733-2004, Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, dengan jumlah kunjungan wisatawan pada tahun 2018 sebesar 300 sudah memenuhi kebutuhan sarana peribadatan.

- #### 4. Sarana toilet umum di lokasi kawasan kajian terdapat 3 unit toilet umum dengan kondisi yang berfungsi yaitu 3 unit. Untuk kebutuhan sarana toilet umum dengan kunjungan harian sebesar 300 orang pada tahun 2018 dari jumlah kunjungan 56% atau sekitar 168 laki-laki dan 44% atau sekitar 132 wanita yaitu sebesar 5 toilet laki-laki dan 6 toilet perempuan dengan standar kebutuhan untuk 1 unit toilet laki-laki melayani 40 orang dan untuk 1 unit toilet wanita melayani 25 orang. Dari hasil kebutuhan belum sesuai dengan ketersediaan dari kondisi eksistingnya.

5. Tempat parkir di lokasi wisata terdapat 2 tempat parkir dengan luas ± 1.000 m². Luasan parkir standar dipelukan oleh satu mobil (1sp) yaitu 4,8 x 2,3 meter atau 11,04 m². $= (2354+805) \times 1 = (58,75 + 16) \times 1 = 74,75$ srp = 75 srp. Untuk kebutuhan tempat parkir dilihat dari jumlah kamar dan jumlah tempat makan yang diperlukan yaitu sebesar 75 srp atau sebesar 828 m². Kebutuhan tempat parkir sudah terpenuhi.

Berdasarkan analisis diatas maka tingkat kebutuhan fasilitas pada kawasan rest area adalah kebutuhan sarana akomodasi dengan nilai rata-rata hunian kamar yang biasa digunakan adalah 1,7 dengan asumsi bahwa setiap kamar biasanya lebih banyak ditempati oleh 2 orang, dari Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan Umum untuk tipe sarana kios melayani 250 orang perunit, jadi dengan 300 jumlah wisatawan membutuhkan sekitar 2 unit sarana belanja, serta membutuhkan 1 unit mushalla dari 300 pengunjung dan standar kebutuhan untuk 1 unit toilet laki-laki melayani 40 orang dan untuk 1 unit toilet wanita melayani 25 orang sedangkan untuk kebutuhan parkir diperlukan yaitu sebesar 75 srp atau sebesar 828 m².

5.2.1.3 Analisis Lokasi

Analisis Kawasan dalam Konstelasi Regional Wilayah perencanaan merupakan bagian dari Kota Padang Panjang yang berjarak ± 3 Km dari Pusat Kota. Keberadaan dari wilayah perencanaan diharapkan akan dapat mendukung visi kota Padang Panjang yaitu Menuju Kota Padang Panjang yang melayani dan mensejahterakan sesuai visi dinas Pariwisata, Seni dan Budaya yaitu mendorong tersedianya obyek wisata yang nyaman. Oleh sebab itu dalam analisis ini akan dibahas mengenai peluang pengembangan wilayah perencanaan dalam konstelasi regional yang berhubungan dengan kegiatan wisata, khususnya kawasan ekowisata.

Dalam konstelasi Regional, wilayah perencanaan merupakan salah satu program penting dalam Program Pengembangan Obyek Wisata Kota Padang Panjang pada 2020 - 2030. Kemudian secara geografis wilayah penelitian berlokasi di bagian barat wilayah Padang Panjang dan memiliki akses baik dengan Kota/Kabupaten Tanah Datar, Kota Bukittinggi dan Kabupaten Padang Pariaman, sehingga dapat dinilai bahwa peluang pengembangan kegiatan Wisata rest area silaing bawah di wilayah perencanaan cukup baik karena dapat melayani Propinsi Sumatera Barat. Berdasarkan hal tersebut maka dapat dinilai bahwa peluang pengembangan lokasi perencanaan untuk kegiatan dan obyek wisata cukup besar. Tambahan lagi, tingkat kemudahan pencapaian (*aksesibilitas*) yang cukup tinggi dari Kota Bukittinggi (± 45 Km / ± 1 jam) dan dari Tanah Datar (± 35 Km / $\pm 0,5$ jam) melalui jalan aspal dengan kondisi baik. Sehingga keadaan ini akan turut mendorong percepatan pertumbuhan wilayah perencanaan. Lebih jelas mengenai pencapaian ke wilayah penelitian dalam konstelasi Regional dapat dilihat pada gambar 5.33 dibawah.



Gambar 5.36 Peta jaringan sirkulasi kawasan (Google Earth Map)

5.2.1.4 Analisis Dampak Lingkungan

Lingkungan hidup tidak dipandang semata-mata sebagai sumberdaya yang harus dieksploitasi, melainkan diutamakan sebagai tempat hidup yang mensyaratkan adanya keserasian antara manusia dengan lingkungan hidupnya.

Kualitas lingkungan dapat diukur dengan menggunakan kualitas hidup sebagai acuan, yaitu dalam lingkungan yang berkualitas tinggi terdapat potensi untuk berkembangnya hidup dengan kualitas yang tinggi pula.

Kualitas hidup ditentukan oleh tiga komponen, yaitu :

1. Derajat dipenuhinya kebutuhan untuk kelangsungan hidup hayati
 2. Derajat dipenuhinya kebutuhan untuk hidup manusiawi
 3. Derajat kebebasan untuk memilih
- a. Pembangunan pada hakekatnya adalah gangguan terhadap keseimbangan lingkungan, yaitu usaha sadar manusia untuk mengubah keseimbangan lingkungan dari tingkat kualitas yang dianggap kurang baik ke keseimbangan baru pada tingkat kualitas yang dianggap lebih tinggi. Dalam usaha ini harus dijaga agar lingkungan tetap mampu untuk mendukung tingkat hidup pada kualitas yang lebih tinggi tersebut. Pembangunan itu berwawasan lingkungan dan berkelanjutan.
- b. Kemampuan lingkungan untuk memasok sumberdaya dan untuk mengasimilasi zat pencemar serta ketegangan sosial adalah terbatas. Batas kemampuan itulah yang disebut dengan daya dukung. Kecenderungan yang sekarang terjadi ialah kenaikan kualitas hidup disertai oleh kenaikan konsumsi sumberdaya dan pencemaran serta naiknya ketegangan sosial. Jika kecenderungan itu terus berlangsung, pada suatu ketika dayadukung lingkungan terlampaui, kualitas lingkungan menurun, yang membawa konsekwensi ambruknya kehidupan manusia. Untuk menghindarinya, harus diusahakan

agar kenaikan kualitas hidup terjadi bersamaan dengan penurunan konsumsi sumberdaya dan pencemaran.

- c. Hal ini dapat terjadi apabila kualitas hidup tidak bertumpu pada materi saja, melainkan juga non materi, seperti seni, budaya, filsafat dan ilmu yang juga akan mengubah ketegangan sosial menjadi informasi sosial untuk perkembangan masyarakat .

Peranan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan

AMDAL dimaksudkan sebagai alat untuk merencanakan tindakan preventif terhadap kerusakan lingkungan yang mungkin akan ditimbulkan oleh suatu aktivitas pembangunan yang sedang direncanakan.

Dampak, adalah suatu perubahan yang terjadi sebagai akibat suatu aktivitas, yang dapat bersifat alamiah, baik kimia, fisik maupun biologi. Dalam konteks AMDAL, penelitian dampak dilakukan karena adanya rencana aktivitas manusia dalam pembangunan. Perubahan yang disebabkan oleh pembangunan selalu lebih luas dari pada sasaran pembangunan yang direncanakan, misalnya :

Dampak pembangunan kegiatan pariwisata ialah berubahnya nilai penduduk di daerah obyek wisata itu karena ditirunya tingkah-laku wisatawan oleh penduduk (bersifat sosial-ekonomi dan budaya.)

Untuk dapat melihat bahwa suatu dampak atau perubahan telah terjadi, maka harus dimiliki bahan pembanding sebagai acuan.

Salah satu acuannya ialah keadaan sebelum terjadinya perubahan peranan Analisis Mengenai Dampak lingkungan dalam perencanaan pembangunan:

- Adanya pembangunan ialah karena adanya kebutuhan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Amdal sebagai alat dalam perencanaan harus mempunyai peranan dalam pengambilan keputusan tentang proyek yang sedang direncanakan, namun adalah tidak benar apabila ada pihak yang menganggap bahwa amdal adalah satu-satunya alat penentu dalam pengambilan keputusan tentang suatu proyek. Amdal merupakan masukan tambahan untuk pengambilan keputusan disamping masukan dari bidang teknik, ekonomi dan lain-lain.
- Dapat saja terjadi laporan amdal yang menyatakan, bahwa suatu proyek akan mempunyai dampak lingkungan negatif yang besar, namun pemerintah atas pertimbangan keamanan dan politik yang mendesak memutuskan untuk tetap melaksanakan proyek tersebut
- Dalam hal ini, yang penting untuk dilihat ialah keputusan tersebut diambil tanpa mengabaikan aspek lingkungan, melainkan setelah mempertimbangkan dan memperhitungkannya. Dengan demikian pemerintah dapat mempersiapkan untuk

menghadapi kemungkinan negatif yang diperkirakan, dan diusahakan bahwa dampak negatif yang terjadi ditekan sekecil-kecilnya.

Hal-hal yang perlu diperhatikan untuk meningkatkan efektifitas AMDAL :

1. Menumbuhkan pengertian di kalangan perencana dan pemrakarsa proyek bahwa AMDAL bukanlah alat untuk menghambat pembangunan, melainkan sebaliknya, yaitu alat untuk menyempurnakan pembangunan
2. Sebagian besar laporan AMDAL mengandung banyak sekali data, tetapi banyak di antaranya tidak relevan dengan masalah yang dipelajari. Hal ini perlu dikoreksi dengan melakukan pembatasan ruang lingkup (*scoping*) yang baik
3. Agar perencana dan pelaksana proyek dapat menggunakan hasil telaah AMDAL dengan mudah, laporan AMDAL haruslah ditulis dengan jelas dan dengan bahasa yang dapat dimengerti oleh perencana dan pelaksana
4. Rekomendasi yang diberikan haruslah spesifik dan jelas, agar perencana dapat dengan mudah menggunakannya.
5. Persyaratan proyek yang tertera dalam laporan AMDAL yang telah disetujui harus merupakan bagian integral izin pelaksanaan proyek dan mempunyai kekuatan yang sama seperti apa yang termuat dalam rancangan rekayasa yang telah disetujui oleh badan yang bersangkutan
6. Ada komisi AMDAL yang berkualitas dan berwibawa, AMDAL seyogyanya dilakukan sedini mungkin dalam daur proyek, yaitu bersama-sama dengan eksplorasi, telaah kelayakan rekayasa dan telaah kelayakan ekonomi sehingga Amdal menjadi sebuah komponen integral telaah kelayakan proyek Tujuan jangka panjangnya bukanlah untuk memperkuat lembaga amdal, melainkan justru untuk mengeliminasinya sebagai proses terpisah dan mengintegrasikan pertimbangan lingkungan yang holistik sebagai bagian internal proses perencanaan pembangunan berwawasan lingkungan.

Dampak Lingkungan Rest Area

Kota Padang Panjang di wilayah Provinsi Sumatera Barat sudah lama dikenal karena potensi wisatanya yang menarik dan alami. Potensi wisata daerah ini berupa Museum, MIFAN, Pemandian alami dan industri, dengan adanya pengembangan *rest area* ini untuk 10 tahun kedepan maka dampak yang akan ditimbulkan adalah :

Dampak positif dari Rest Area Silaing Bawah adalah:

1. Pendapatan Daerah meningkat 6.6%/tahun
2. Memberikan peluang kerja bagi masyarakat silaing bawah khususnya dan Kota Padang Panjang umumnya.
3. Akses jalan sudah bagus dengan kondisi aspal

4. Banyak menciptakan tenaga kerja yang terampil dengan adanya pengembangan *rest area*
5. Sumber pendapatan dalam peningkatan PAD Kota Padang Panjang.

5.2.2 Analisis Aspek Ekonomi

5.2.2.1 Pasar dan Pemasaran

A. Segmentasi

Dalam melakukan pemasaran produk, perlu diketahui dengan jelas siapa segmen pasar yang akan dibidik, sehingga dapat dilakukan pemilihan strategi-strategi pemasaran yang tepat. Segmentasi pasar biasanya didasarkan pada beberapa aspek yang meliputi : Geografis, demografis, psikografis, dan perilaku.

Dilihat dari sisi geografis Kota Padang Panjang merupakan kota wisata dan merupakan salah satu kota pelajar. Salah satu contohnya adalah Silaing Bawah yang merupakan potensi wisata bagi para wisatawan, memiliki letak yang sangat strategis dan tidak pernah sepi dikunjungi oleh para wisatawan, baik lokal maupun interlokal. Sehubungan dengan hal tersebut maka segmentasi dari Silaing Bawah adalah para wisatawan, para pelajar atau mahasiswa. Berdasarkan demografinya (umur, ekonomi, dan jenis kelamin) Kampung Silaing Bawah bisa dikunjungi oleh orang-orang kalangan menengah kebawah maupun menengah keatas (semua golongan) yang berumur 16 tahun keatas (remaja hingga dewasa) baik laki-laki maupun perempuan.

Kemudian jika dinilai dari sisi psikografis dan perilaku masyarakat, maka *Rest Area* Silaing Bawah memiliki segmen tersendiri, karena Silaing Bawah merupakan salah satu kota wisata dan industri maka salah satu segmentasi dari Silaing Bawah yaitu para pelajar/mahasiswa yang suka *nongkrong* sambil mengerjakan tugas, karena di Silaing Bawah ini selain tempatnya yang nyaman untuk istirahat juga difasilitasi oleh *Free WiFi*.

B. Positioning

Bila dari *positioning* kawasan cukup strategis dan mudah dijangkau dengan akses menuju kawasan adalah akses ke kawasan perencanaan berupa pintu masuk *Rest Area* berada di tepian Jl. Sutan Syahrir. Lokasi *Rest Area* berjarak sekitar 150 m dari area PDIKM. Alternatif lain menuju kawasan ini yaitu melalui jalan lokal Gang Manunggal yang terhubung dengan Jl. Bustanil Arifin dan bermuara di Jl. Sutan Syahrir. Jarak dari ujung Gang Manunggal hingga kawasan perencanaan sekitar 700 m. Kawasan PDIKM dan sekitarnya juga dapat diakses dari Pasar Padang Panjang melalui Jl. Rasuna Said dengan jarak 2,5 km. Dari data ini dapat dinyatakan bahwa kawasan yang akan direncanakan ini berjarak

tempuh pendek dan aksesibel dari berbagai pusat-pusat kegiatan warga kota. Bagi pengunjung luar kota juga mudah untuk diakses.

Sedangkan keunggulan fasilitas dari *Rest Area* Silaing Bawah adalah mempunyai berbagai macam fasilitas mulai dari Gedung multi service juga menyediakan tempat bermain anak, sarana ibadah (berupa masjid), toilet, ATM dan juga penyediaan lahan parkir yang luas.

C. Strategi pemasaran

Ø Produk

Produk yang ditawarkan merupakan sarana beristirahat atau yang sering dikenal dengan *Rest Area*, dengan membuat konsep yang berbeda dengan lainnya. Sedangkan strategi kegiatan yang ditawarkan adalah kuliner, kawasan rekreasi, area bermain anak, area duduk, amphiteatre jembatan gantung, jembatan eksplorasi, jogging track, green belt dan kolam pancing. Dengan keunggulan produk yaitu :

- Memberikan nuansa lain selain hanya sebagai tempat peristirahatan juga dapat menikmati rekreasi wisata yang ada.
- Memberikan sentuhan budaya tradisional dalam beberapa aktivitas. Misalnya makanan yang disediakan adalah makanan khas padang panjang.
- Memberikan sentuhan sejarah dan nostalgia dengan mengunjungi tempat yang memiliki nilai sejarah serta dan budaya seperti Museum PDIKM.
- Menunjukkan potensi daerah kepada wisatawan/pengunjung.

Kawasan Rest area sebagai tempat peristirahatan, resort dengan multi atraksi, Strategi produk dapat dilakukan dengan menambahkan atraksi wisata yang unik dan menarik segmen yang lebih luas lagi, misalnya bagi kaum muda dapat menambahkan fasilitas parasailing dan bungee jumping yang dapat dikelola langsung oleh masyarakat. Seperti yang ditawarkan pada tabel 5.9 berikut.

Tabel 5.9
Fasilitas dan Aktifitas yang ditawarkan

Fasilitas	Aktifitas
Gerbang <i>Rest Area</i>	Dropping pengunjung
Gedung <i>Multi Servis</i>	Kegiatan kesenian, workshop, gathering, aula pertemuan dan sarana kuliner khas padang panjang
Area Bermain Anak	Sanggar anak-anak dan Play ground anak
Area duduk/istirahat	Tempat santai, menikmati pemandangan
<i>Signage</i> menuju jembatan eksplorasi dan sungai	-
<i>Signage</i> jembatan gantung	-
Jembatan gantung	Akses pejalan kaki
Parkir <i>buggy car</i>	Bazaar, olah raga, pelayanan <i>buggy car</i>
Parkir Mobil	Bazaar, olah raga
Parkir Bus	Bazaar, olah raga
<i>Green Belt</i>	Wisata track alam
Hutan riparian eksisting	Wisata edukasi, rekreasi dan kesehatan
Jembatan eksplorasi hutan dan sungai	Sarana jalan santai
<i>Dek dan signage interpretasi</i>	Wisata edukasi -
Aphitheather	Pentas Seni
Kolam air mancur untuk projection fountain	Rekreasi, ajang foto
Viewing deck	Rekreasi, ajang foto
Shelter dan area duduk-duduk	Rekreasi, ajang foto
Taman Bunga display	Rekreasi, ajang foto, wisata edukasi
Amphitheater	Pentas Seni, workshop, gahtering
Cafe/restoran	Tempat makan, santai, rekreasi
Jogging track	Wisata edukasi, kesehatan, rekreasi
Gedung Learning Knowledge Center/Museum digital	Wisata edukasi

Sumber : Hasil Analisis 2019

D. Ukuran Pasar

Berdasarkan data jumlah pengunjung untuk tahun 2019, wisatawan mancanegara dan wisatawan nusantara yang datang ke kawasan wisata PDIKM adalah 4.209 orang. Dengan melakunan perhitungan dari tahun 2016-2019 jumlah kunjungan yang datang untuk sepuluh tahun kedepan adalah sebanyak 54.510 wisatawan baik wisman maupun wisnu, maka berdasarkan kunjungan yang telah prediksi maka jumlah kunjungan yang datang pertahun adalah 4.543 orang dan 151 orang per hari). Lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 5.9 dibawah

Tabel 5.10
Data Jumlah Kunjungan Wisata

Bulan	2016			2017			2018			2019		
	Wisman	Wisnus	Jml	Wisman	Wisnus	Jml	Wisman	Wisnus	Jml	Wisman	Wisnus	Jml
April	21	2.300		31	2.124		23	2.500		43	3.300	
Mei	7	350		8	215		12	550		6	650	
Juni	31	1.500		13	2.301		29	2.650		151	2.900	
Jmlh	59	4.150	4.209	52	4.640	3.692	64	5.700	5.764	200	6.890	7090

Sumber : Dinas Pariwisata Kota Padang Panjang 2019

Dari data diatas, maka data yang digunakan sebagai asumsi analisa dalam menghitung jumlah pengunjung/pengguna *Rest Area* Silaing Bawah yang akan dihitung masing – masing proyeksi jumlah pengunjung 10 tahun kedepan terhitung mulai dari tahun 2017 – 2019 (jumlah data yang lengkap dalam 3 tahun) :

$$Px = Po + t (x)^t$$

Keterangan :

Px : Kapasitas tahun proyeksi

Po : Jumlah pengunjung tahun dasar

t : Kenaikan rata – rata pertahun

x : Jumlah proyeksi dari tahun dasar

$$Px = 4.209 + (7.090-5.764)+(5.764-3.792)+(4.640-4.209) \div 3) \times 10$$

(tahun)

$$Px = 4.209 + ((1.321+1.972+431) \div 3) \times 10 \text{ (tahun)}$$

$$Px = 4.209 + (3.725 \div 3) \times 10 \text{ (tahun)}$$

$$Px = 4.209 + 1.241 (10)^{10}$$

$$Px = 5.451 (10)$$

$$Px = 54.510 \text{ (dalam 10 tahun)}$$

Dalam per tahun $54.510 \div 12$ (bulan) = 4.543, per hari $4.543 \div 30$ (hari) = 151, jadi untuk pengunjung yang datang ke *Rest Area* Silaing Bawah hanya adalah 151 orang per hari.

Sedangkan untuk menghitung kendaraan yang masuk ke rest area di sumsiikan 10% (persentase dari perhitungan dari pihak pengelola) dari hasil hitungan survey kendaraan yang lewat tiap per jamnya adalah **± 107 (mobil & mobil muatan)** dan perhitungan jumlah kendaraan yang masuk adalah mobil 70% (107) yaitu **75 mobil**, kemudian bis (2%) yaitu **2 bis** dan truk/ mobil muatan barang (28%) yaitu **30 truk/ mobil muatan**.

□ Jumlah pengunjung *rest area* tiap jam :

Beberapa pengguna *rest area* yaitu pengunjung dari daerah Padang-Bukittinggi atau pengunjung dari luar kota misal dari Pekanbaru dan lainnya.

Pendekatan jumlah pengunjung tiap jam dengan perhitungan setiap kendaraan yang masuk pada rest area, dan asumsi orang yang datang sebanyak **± 224 orang/ jam**.

Kendaraan angkutan barang (truk/ pick up) mempunyai kapasitas 3 orang (sopir dan 2 penumpang), kendaraan pribadi mempunyai kapasitas 6 orang, kapasitas kendaraan bermotor 2 orang (hanya untuk pengelola), dan kendaraan umum berupa bis mempunyai kapasitas 42 orang (sopir, kondektur, penumpang), dengan perincian sebagai berikut :

- Kendaraan angkutan barang (*truk/ pick up*)

Jumlah kendaraan : 30 buah

Jumlah Kendaraan X Kapasitas : $30 \times 3 = 90$ orang

- Kendaraan umum berupa bis

Jumlah kendaraan : 2 buah

Jumlah Kendaraan X Kapasitas : $2 \times 42 = 84$ orang

Sedangkan untuk kecil dengan perincian sebagai berikut:

- Kendaraan pribadi berupa mobil

Jumlah kendaraan : 85 buah

Jumlah Kendaraan X Kapasitas : $85 \times 6 = 510$ orang

- Kendaraan pribadi berupa sepeda motor

Jumlah kendaraan : 50 buah

Jumlah Kendaraan X Kapasitas : $50 \times 2 = 100$ orang

□ Kesimpulan :

Perhitungan jumlah pengunjung dihitung dalam tiap jamnya, kendaraan bermotor yang melewati jalan utama ini tidak semua mengunjungi rest area ini.

Dan jumlah prediksi mobil/ bis/ truk tidak menentu sebab untuk mengunjungi sebuah rest area adalah kebutuhan masing – masing pengemudi yang ingin datang ke rest area tersebut.

Sedangkan untuk antisipasi jumlah pengunjung pada hari raya seperti mudik lebaran atau natal yaitu dengan memberikan jumlah ruang terbuka **sebesar 30%** yang bisa tersebar di area taman/ teras tiap unit bangunan dengan menyediakan tempat duduk di area tersebut. Dan sepeda motor (untuk pengelola) dapat memasuki rest area ini melalui jalan lingkungan di sekitar lokasi tapak yang telah di tentukan

Ø Penetapan Harga

Rencana pengembangan *Rest Area* Silaing Bawah akan menetapkan harga yang lebih kompetitif daripada bisnis *Rest Area* yang lainnya. Berdasarkan kondisi eksisting yang ada penjualan yang dilakukan pedagang sekitar kawasan untuk makanan berat sampai minuman adalah dengan rincian sebagai berikut :

Makanan berat : mulai 7000 – 15000

Makanan ringan : mulai 5000 – 12000

Minuman : mulai 4000 – 8000

Strategi harga yang di gunakan yaitu dengan menentukan harga sesuai dengan objek wisata yang dipilih konsumen. Harga yang dibayarkan oleh konsumen termasuk seluruh biaya seperti parkir dan masuk lokasi. Jika terjadi pengembangan rest area ini untuk 5-10 tahun kedepan maka nilai penjualan pedagang bisa meningkat sekitar 20-30% dimana ini berdasarkan hasil asumsi pengunjung yang datang.

Ø Strategi tempat

Rest Area Silaing Bawah berada dikawasan jalan utama yang notabene merupakan tempat lalu lintasnya kendaraan kecil maupun besar keluar daerah terutama ke provinsi Riau yang berada dikawasan Kota Padang Panjang, sehingga banyak dikunjungi atau banyak dilintasi oleh para wisatawan yang hendak berwisata.

Pemasaran tempat ini dilakukan melalui :

- beberapa biro perjalanan di beberapa kota/kabupaten.
- *website* .

Juga bisa dilakukan dengan strategi menawarkan tempat dengan suasana pedesaan sejuk, asri dan alami serta mempunyai akses yang mudah dijangkau dari pusat kota.

Ø Strategi promosi

Beberapa strategi promosi yang dilakukan pada pemasaran produk yaitu :

- mengikuti atau berpartisipasi dalam Expo UMKM yang biasanya diadakan baik oleh pemerintah kota ataupun perusahaan swasta di kota padang panjang setiap tahun.
- Pemesanan makanan berat lebih dari Rp.100.000 gratis makanan ringan berupa souvenir khas Kota Padang Panjang.
- Pemasangan papan nama yang besar
- pemasangan penerangan yang cukup mencolok pada malam hari
- Penyebaran informasi melalui sarana website, facebook, twitter serta promosi tak langsung diharapkan melalui penyebaran dari mulut ke mulut
- Promosi juga dilakukan dengan memasang rambu-rambu peristirahatan yang dipasang 200 meter sebelum lokasi.
- Memberikan potongan harga masuk pada waktu-waktu tertentu.
- Melibatkan masyarakat sekitar yang berperan dalam kegiatan operasional dan pemerintahan kelurahan sebagai pengarah kegiatan pengembangan.

Promosi juga bisa dilakukan dengan cara :

1. *Advertising* (periklanan)

- Tahap 6 bulan pertama :

Difokuskan pada pembuatan brosur/leaflet yang ditiptkan di setiap resepsionis hotel dan biro wisata dan menempatkan iklan di internet melalui web site

- Tahap 6 bulan selanjutnya :

Memasang iklan di surat kabar nasional dalam bentuk advertorial (selain tetap melakukan hal pada poin pertama)

Untuk selanjutnya dilakukan dengan :

- o Memasang iklan di dalam bentuk poster
 - o Menempatkan iklan di radio lokal
2. *Sales promotion* (promosi penjualan)
- o Memberikan potongan harga pada masa pengenalan dan waktu-waktu tertentu.

Ø Strategi fisik (*physical evidence*)

Keadaan *Rest Area* akan didesain sesuai dengan potensi yang ada dengan menonjolkan kearifan lokal sehingga menciptakan suasana alam yang natural, bersih, asri dan nyaman agar pengunjung akan nyaman melakukan aktivitas wisatanya. Selain itu juga dengan melakukan *Core Strategy* atau strategi utama pengembangan wisata yang terdiri dari *costumer strategy* dengan menjelaskan *brand image strategy* yaitu dengan menjelaskan obyek dan produk unggulan dengan tema-tema tertentu yang kompetitif.

Dalam pengembangan *Core Strategy* ada beberapa komponen yaitu :

- 1) Strategi pengembangan rest area ;
 - a) Meningkatkan sarana dan prasarana rest area agar tidak kalah dengan wisata lainnya
 - b) Adanya pembenahan-pembenahan objek-objek wisata (wisata alam dan wisata budaya)
 - c) Meningkatkan promosi wisata dengan membentuk badan promosi daerah ini adanya peran stakeholder, seperti persatuan hotel, travel, dan usaha jasa (Restoran atau Rumah Makan).
- 2) Strategi atraksi dan aktifitas yang ditawarkan .

1. Dropping pengunjung
2. Kegiatan kesenian, workshop, gahtering, aula pertemuan dan sarana kuliner khas padang panjang
3. Sanggar anak-anak dan Play ground anak
4. Tempat santai, menikmati pemandangan
5. Akses pejalan kaki
6. Bazaar, olah raga, pelayanan buggy car
7. Bazaar, olah raga
8. Bazaar, olah raga
9. Wisata track alam
10. Wisata edukasi, rekreasi dan kesehatan
11. Sarana jalan santai, wisata edukasi, wisata kesehatan
12. Wisata edukasi
13. Pentas Seni
14. Rekreasi, ajang foto
15. Rekreasi, ajang foto
16. Rekreasi, ajang foto
17. Rekreasi, ajang foto, wisata edukasi
18. Pentas Seni, workshop, gahtering
19. Tempat makan, santai, rekreasi
21. Wisata edukasi, kesehatan, rekreasi
22. Wisata edukasi

3) Strategi Sarana dan Prasarana Penunjang.

- Melengkapi semua sarana rest area
- Mengoptimalkan kualitas secara fisik bangunan dan pelayanan, sehingga tercapai standar pelayanan yang baik

D. Strategi bisnis

Strategi Penetrasi pasar, untuk meningkatkan pangsa pasar untuk produk atau layanan yang ada saat ini di dalam pasar yang ada saat ini melalui upaya-upaya pemasaran yang lebih besar.

Strategi Penetrasi pasar dilakukan dengan

- (1) Meningkatkan citra (*image*) dan identitas (*identity*) yang jelas tentang pariwisata Kota Padang Panjang yang bernuansa wisata yang atraktif dan alami
- 2) Menciptakan dan mengembangkan produk wisata yang bernuansa kultural, natural, dan religius, yang mengarah ke wisata rohani dan budaya serta pengembangan wisata alam
- (3) Membuat suatu ketertarikan yang terpadu antara sosial budaya (*unbiotic*),
- (4) Penciptaan dan pengembangan usaha-usaha pariwisata harus selektif dan akomodatif agar dapat mendukung usaha pengembangan sektor pariwisata; (5) Memberikan rangsangan dan motivasi kepada pihak swasta atau perorangan untuk berusaha dalam bidang pariwisata; (6) Mengembangkan wisata remaja dalam rangka penanggulangan kenakalan remaja.

E. Pesaing *Rest Area* Padang Panjang

Pergerakan baik orang maupun barang suatu daerah sangat penting bagi perkembangan daerah itu sendiri. Rencana pengembangan jalan Tol Padang – Kota Padang Panjang–Kota Bukittinggi–Kota Pekanbaru sebagai sarana perhubungan sangat dibutuhkan bagi perkembangan kota/wilayah yang dilaluinya tak terkecuali Kota Padang Panjang. Pertumbuhan arus orang, barang dan jasa akibat keberadaan Tol, akan berpengaruh secara linier terhadap perekonomian suatu daerah. Dalam RPJMN 2015-2019 yang dikeluarkan oleh Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional bahwa untuk pembangunan konektivitas nasional akan dibangun 1000 Km jalan Tol. Pada bagian kegiatan strategis infrastruktur jangka menengah nasional 2015–2019 di Provinsi Sumatera Barat, salah satu kegiatan adalah pembangunan jalan Tol Bukittinggi – Padang Panjang – LubukAlung – Padang. Peraturan Presiden No.100 tahun 2014 tentang percepatan Pembangunan jalan Tol di Sumatera, Pemerintah akan melaksanakan 24 ruas jalan Tol salah satunya adalah ruas jalan Tol Bukittinggi – Padang Panjang – Lubuk Alung – Padang yang termasuk prioritas utama. Sementara itu dalam RPJMD Provinsi Sumatera Barat 2016 – 2021 salah satunya

adalah meningkatkan infrastruktur prioritas dan strategis nasional yaitu dukungan pembangunan jalan Tol Padang – Batas Riau.

Rencana pembangunan jalan Tol Padang – Pekanbaru yang melewati Kota Padang Panjang, dilewati ruas *main road* (jalan utama Tol), ruas akses Tol dan *interchange* (*simpang susun*). Keberadaan ruas akses Tol di Padang Panjang, ruas akses Tol dan lokasi *interchange/simpang susun* (SS), memberikan akses yang baik bagi perkembangan Kota Padang Panjang kedepan, diantaranya adalah akan terjadi pertumbuhan ekonomi yang cukup signifikan.

Akan terjadi peningkatan arus orang, barang dan jasa terutama yang memakai jasa jalan Tol menuju Kota Pekanbaru dapat mengunjungi atau transit di Kota Padang Panjang untuk melaksanakan aktivitas kepariwisataan dan pendidikan terlebih dahulu. Keberadaan ruas akses Tol di Padang Panjang dan adanya lokasi *interchange/simpang susun* (SS) memberikan alternatif bagi pergerakan orang, barang dan jasa untuk melakukan aktifitas di Padang Panjang, apakah itu untuk melakukan kegiatan pariwisata atau sekedar beristirahat setelah melakukan perjalanan panjang dengan menggunakan jalan Tol.

Lokasi Rest area juga sangat berdekatan dengan berbagai obyek wisata diantaranya:

1. Wisata kuliner sate “Syukur”
2. Wisata edukasi Pusat Dokumentasi (PDIKM)
3. Wisata Alam “air terjun “lembah Anai”
4. Wisata Alam Water Park Minang Fantasi

Ruas jalan Tol sebetulnya telah dilengkapi dengan *rest area* sendiri. Sebagaimana tertuang dalam Keputusan Menteri Wilayah No. 354/KPTS/M/2001 tentang Kegiatan Operasi Jalan Tol bagian kedua tentang tempat istirahat (*rest area*) dan pelayanan. *Rest area* terdiri dari Tipe A dan tipe B. Tempat istirahat (*rest area*) dan pelayanan Tipe A dilengkapi dengan sarana pelayanan umum sekurang-kurangnya terdiri dari; parkir 100 kendaraan, ruang istirahat, toilet umum, musollah, tempat iklan, restoran, pompa pengisian bahan bakar, bengkel, took kecil, sarana informasi dan telepon umum. Sedangkan tempat istirahat (*rest area*) dan pelayanan Tipe B dilengkapi dengan sarana pelayanan umum sekurang-kurangnya terdiri dari; parkir 25 kendaraan, toilet umum, musollah, kedai, sarana informasi dan telepon umum. Pengoperasian *rest area* dan pelayanan harus mempertimbangkan keamanan, kelancaran dan ketertiban lalu lintas.

Pendukung operasional jalan Tol Padang – Bukittinggi sendiri sebenarnya sudah dilengkapi *rest area* (tempat istirahat) dengan luas masing-masing lebih kurang 6 Ha yang terletak di sisi kiri atau sisi kanan (berseberangan). Kegiatan yang difasilitasi di *rest area* mencakup area parkir, musollah, rumah makan, warung makan, kios, minuman/makanan kecil, toilet, ATM dan SPBU.

Rest area pada TOL seksi Padang – Sicincin (Kabupaten Padang Pariaman) berada di

Nagari Parit Malintang Kecamatan Enam Lingkung Km 22 dan 23.

Namun poin penting yang perlu menjadi catatan adalah bahwa Rest Area Silaing Bawah Kota Padang Panjang memiliki keunggulan dibanding dengan rest Area jalan Tol karena terintegrasi dengan kawasan wisata dengan segala fasilitas dan aktivitasnya, sehingga menjadi keunggulan tersendiri bagi peningkatan kunjungan ke Kota Padang Panjang.

5 .2.2.2 Aspek Teknis

Analisis dan perancangan tapak keadaan lingkungan kawasan *Rest Area* Silaing Bawah terletak pada Kecamatan Padang Panjang Barat, dimana Secara geografis, kawasan perencanaan ini berlokasi pada 0°28'14,98" LS dan 100°22'42,22"BT. Secara administrasi, lokasi ini terletak di Kelurahan Silaing Bawah Kondisi kawasan sebagian besar merupakan lahan pemukiman dan perdagangan. Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Padang Panjang 2012-2032, kawasan ini termasuk kedalam pengembangan kawasan permukiman , perkebunan dan wisata dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) tinggi dan rendah. Kondisi topografi pada kawasan relatif datar dan bergelombang dan kemiringan lahan antara Klasifikasi kelerengan kawasan perencanaan terletak pada 0-2% dan 15-40% serta > 40%. Hal ini memungkinkan kawasan dikembangkan menjadi kawasan peng. Kawasan pengembangan wisata, Silaing Bawah masuk pada kawasan beriklim tropis yang dipengaruhi oleh iklim muson, musim penghujan antara bulan Periode Januari – Desember 2018, curah hujan tercatat sekitar 3.775,20 mm dengan jumlah hari hujan sebanyak 252 hari, Jenis tanah adalah tanah andosol dengan ciri-ciri , memiliki banyak kandungan mineral dan logam, memiliki susunan horizon A-Bw-C, Tekstur berdebu, dan Warna gelap kecoklatan. Selain itu kualitas tanah cenderung memiliki nilai kesesuaian lahan yang cocok untuk berbagai macam tanaman dengan faktor pembatas utama kemiringan lereng kecil, sehingga hanya berkembang pertanian dan perkebunan seperti tanaman buah-buahan, dan sayuran.

Rest Area Silaing Bawah adalah rest area yang berada di jalur Padang -Bukittinggi. Tempat ini direncanakan sebagai tempat peristirahatan di jalan non tol untuk kendaraan yang lewat. *Rest Area* Silaing Bawah berdasarkan Masterplan yang telah dibuat memberikan fasilitas yang lengkap dengan mengutamakan kenyamanan pengunjung.

Rest Area Silaing Bawah ini menggunakan arsitektur minimalis disesuaikan dengan selera pasar saat ini. Rest area seluas ± 6500 m² atau sekitar 6,5 Ha yang direncanakan akan dimanfaatkan sebagai area penampung sementara/waktu tak lama bagi para pengendara kendaraan bermotor yang melintas antara Kota Padang - Bukittinggi sehingga mereka dapat melepaskan lelahnya di kawasan ini dalam waktu tertentu sambil menikmati pemandangan alami dan lainnya disekelilingnya. Pada area ini disediakan fasilitas yang dibutuhkan oleh pengendara kendaraan dan penumpangnya seperti tempat istirahat, makanan dan minuman juga SPBU dan toilet. Untuk lebih meningkatkan daya tarik masuk ke rest area dan untuk “menarik” mereka ke

kawasan rekreasi lainnya yang berada disekitarnya maka jalur/jembatan penghubung di bagian selatannya akan di tata dan juga ditambah jembatan penghubungnya.

- Produk bisnis 'Rest Area Silaing Bawah'

Tabel 5.11 Produk bisnis 'Rest Area Silaing Bawah'

Fasilitas	Aktifitas
Gerbang Rest Area	Dropping pengunjung
Gedung Multi Servis	Kegiatan kesenian, workshop, gahtering, aula pertemuan dan sarana kuliner khas padang panjang
Area Bermain Anak	Sanggar anak-anak dan Play ground anak
Area duduk/istirahat	Tempat santai, menikmati pemandangan
Signage menuju jembatan eksplorasi dan sungai	-
Fasilitas	Aktifitas
Signage jembatan gantung	-
Jembatan gantung	Akses pejalan kaki
Parkir Buggy Car	Bazaar, olah raga, pelayanan buggy car
Parkir Mobil	Bazaar, olah raga
Parkir Bus	Bazaar, olah raga
Green Belt	Wisata track alam
Hutan riparian eksisting	wisata edukasi, rekreasi dan kesehatan
Jembatan eksplorasi hutan dan sungai	Sarana jalan santai, wisata edukasi, wisata kesehatan
Dek dan signage interpretasi	Wisata edukasi
Aphitheather	Pentas Seni
Kolam air mancur untuk projection fountain	Rekreasi, ajang foto
Viewing deck	Rekreasi, ajang foto
Shelter dan area duduk-duduk	Rekreasi, ajang foto
Taman Bunga display	Rekreasi, ajang foto, wisata edukasi
Amphitheater	Pentas Seni, workshop, gahtering
Cafe/restoran	Tempat makan, santai, rekreasi
Jogging track	Wisata edukasi, kesehatan, rekreasi
Gedung Learning Knowledge Center/Museum digital	Wisata edukasi

Sumber : Hasil Analisis 2019

- Desain produk
 - a. Gedung Multi Service

Menyediakan Sederet pelayanan yang ditawarkan dan bangunan yang desain khusus berbentuk miniatur khas daerah. Selain itu di Silaing Bawah ini, pengunjung bisa

- berkeliling menikmati suasana hutan lindung dan ada juga jembatan gantung untuk menikmati suasana Kota Padang Panjang dari atas. Gedung Multi service ini akan dibangun 3 lantai dengan luas 600 m²
- b. Sarana ibadah
- Kebutuhan sarana untuk beribadah, terutama bagi orang muslim, sangatlah vital. Untuk itu disediakan pula mushola yang cukup besar dan nyaman untuk menunaikan ibadah bagi pengunjung. Mushola berukuran 30 meter² lantai dan karpet, lengkap dengan WC dan tempat wudhu.
- c. Toilet
- Di Rest Area Silang Bawah disediakan toilet yang sangat terawat dan cukup besar untuk banyak orang, sehingga tidak perlu lama. Toilet berupa bangunan kamar mandi berukuran 50 m².
- d. ATM
- Di Rest Area Silaing Bawah juga disediakan ATM center yang menyediakan berbagai ATM dari berbagai bank, sehingga pengunjung dapat mengambil uang terutama disaat darurat. ATM Center berupa bangunan dengan klasifikasi berukuran 15 m²
- e. Area parkir
- Rest area tidak dapat dikatakan baik jika tidak dapat melayani kebutuhan parkir pengunjung. Untuk itu di Rest Area Silaing Bawah disediakan tempat parkir yang memadai untuk berbagai ukuran kendaraan.
- Desain Rest Area yang direncanakan lebih menekankan pada kenyamanan dalam persinggahan dan peristirahatan yang atraktif. Atraktif sendiri artinya didominasi ruang terbuka dan tata ruang yang diciptakan seolah-olah pengunjung berada pada sebuah perkampungan alam karena semua desain, pernak-pernik bangunan sengaja didesain dengan konsep berbentuk alam yang ramah lingkungan. Mulai dari bangunan multi service juga terdapat pula gazebo yang didesain secara khusus, yang disediakan bagi yang pengunjung yang ingin menikmati alam sambil menyantap aneka hidangan kuliner khas Padang Panjang. Sedangkan luas kebutuhan area parkir adalah 850 m²
- f. Akses ke kawasan perencanaan berupa pintu masuk Rest Area berada di tepian Jl. Sutan Syahrir. Lokasi Rest Area berjarak sekitar 150 m dari area PDIKM. Alternatif lain menuju kawasan ini yaitu melalui jalan lokal Gang Manunggal yang terhubung dengan Jl. Bustanil Arifin dan bermuara di Jl. Sutan Syahrir. Jarak dari ujung Gang Manunggal hingga kawasan perencanaan sekitar 700 m. Kawasan PDIKM dan sekitarnya juga dapat diakses dari Pasar Padang Panjang melalui Jl. Rasuna Said dengan jarak 2,5 km.

➤ Peruntukan Lahan dan Ketentuan Bangunan

Luas lahan *Rest Area* Silaing Bawah ini adalah kurang lebih sebesar 6.5 Ha. Berdasarkan ketentuan peruntukan lahan, lahan ini memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

1. Luas lahan : 6500 ²
2. KDB : 60%

Berdasarkan ketentuan di atas, maka :

1. Luas bangunan yang diizinkan = 60% x 6500 m²= 4300 m²

Berdasarkan perhitungan di atas, maka pemanfaatan lahan untuk bangunan pada proyek ini yaitu 4300 m²dengan ketentuan yang ada.

➤ Gedung *Learning Knowledge Center*

Gedung *Learning Knowledge Center* yang sekaligus berfungsi sebagai museum digital dengan konsep kontemporer akan menjadi pusat wisata edukasi di kawasan.

➤ Dasar Penetapan Analisis Kebutuhan SDM *Rest Area* berdasarkan Williangson 1998 yaitu:

1. Jumlah rasio tenaga kerja terhadap unit usaha adalah analisis kebutuhan pengembangan SDM pada usaha pengembangan wisata di Kota Padang Panjang sebesar 13 orang tenaga kerja per unit usaha.
2. Dasar Penetapan Level Jabatan pada Unit Usaha rest area terdiri atas 3 (tiga) tingkatan, yaitu Top Manager, Middle Manager, dan Staff. 3.
3. dasar Penetapan Jumlah Presentase Tenaga Kerja yang terserap per Level Jabatan, yaitu : *Top Manager* 1 orang (7%); *Middle Manager* 2 orang (15%); dan *Staff* sebanyak 10 orang (78%).
4. Dasar Penetapan Materi Pendidikan dan Pelatihan, meliputi:
 - Divisi Kamar (Usaha Akomodasi)
 - Produksi & Pelayanan Makanan dan Minuman (Usaha Akomodasi dan Usaha Makanan & Minuman)
 - Pemanduan (Usaha Pramuwisata)
 - Penataan Produk (Usaha Daya Tarik *Rest Area* dan Usaha Kawasan *Rest Area*)
- 5 . Dasar Penetapan Kompetensi SDM yang diharapkan
 - Pengetahuan (30 %)
 - Keterampilan (50 %)
 - Perilaku (20 %)

5 .2.2.3 Aspek Manajemen

Manajemen pengelolaan yang diterapkan pada obyek wisata rest area adalah dengan menggunakan tiga (3) fungsi manajemen menurut Allison dalam (Mahmudi, 2015 : 39) yaitu : fungsi strategi, fungsi manajemen komponen internal dan fungsi manajemen konstituen

eksternal. Pada fungsi manajemen yang pertama yaitu fungsi strategi, dimana fungsi strategi yang dilakukan oleh manajemen obyek diantaranya penetapan tujuan dan prioritas organisasi dari pengelolaan obyek dan membuat rencana operasional untuk mencapai tujuan agar manajemen yang dilakukan pada obyek *rest area* dapat terlaksana dengan baik.

Dalam hal ini, pada fungsi strategi yang dilakukan oleh manajemen pengelolaan 7 sub zona obyek *Rest Area Silaing Bawah* tersebut sudah tertata dengan baik seperti penetapan pengelolaan itu dikelola secara baik dan terorganisir. Sehingga dalam pengelolaannya ada semacam organisasi yang terdiri dari ada ketua, sekretaris, bendahara, dan ada kepala-kepala divisi yang tujuannya untuk dapat menuntaskan pekerjaan yang lebih optimal. Serta membuat rencana operasional dalam mencapai tujuan, dimana pada:

1. Manajemen pengelolaan obyek *rest area* setiap awal tahun wajib membuat rencana kerja tahunan baik itu rencana kerja penggunaan anggaran maupun rencana kerja untuk pembangunan fisik di *rest area* dan hal itu perlu dilakukan secara baik dan transparan dengan baik setiap tahunnya.
2. Manajemen komponen internal, yang mana pengorganisasian dan penyusunan staff yang dilakukan oleh manajemen pengelolaan *rest area* dilakukan sesuai dengan kebutuhan dan disesuaikan dengan kemampuannya masing-masing. Sedangkan pengarahan dan manajemen sumber daya manusia (SDM) yang dilakukan setiap bulan sekali semacam evaluasi. Dan pengawasan yang dilakukan sehari-hari diserahkan kepala divisi masing-masing, sedangkan untuk pengawasan bulanan diadakannya rapat evaluasi dengan memberikan pengarahan dan penilaian kinerja pegawai selama sebulan. Untuk pembinaan manajemen dan pedagang itu disediakan dana khusus dan pelatihan yang dilakukan sudah terjadwal.
3. Manajemen konstituen eksternal, yang mana pada fungsi ini manajemen pengelolaan *rest area* menjalin kerjasama dengan pihak ketiga yakni swasta dan Pemerintah Daerah. Kerjasama yang dilakukan dengan pihak swasta yaitu dengan para guide, leader, dan pengusaha-pengusaha seperti hotel dan villa. Sedangkan kerjasama dengan Pemerintah Daerah yaitu *rest area* masuk ke dalam salah satu obyek daya tarik wisata (ODTW) sehingga pihak manajemen pengelolaan *rest area* kedepan perlu menyerahkan 25% dari penjualan tiket ke Kota Padang Panjang.

Dari ketiga fungsi manajemen pengelolaan *rest area* ini dapat ditarik kesimpulan bahwa ketiga fungsi yang diterapkan dalam manajemen pengelolaan *rest area* kedepan perlu terlaksana.

5 .2.2.4 Aspek Keuangan

Pembangunan sarana dan prasarana *Rest Area* Silaing Bawah Kota Padang Panjang. Direncanakan akan menyerap total dana sebesar Rp. 68.362.400.000,- dengan perincian sebagai berikut (sumber: Master Plan Kawasan Mifan, PDIKM dan *Rest Area* Silaing Bawah Kota Padang Panjang, Dinas PUPR Kota Padang Panjang 2019).

Tabel 5.12
Rencana Investasi *Rest Area*

No	Sub Kawasan tematik/Khusus	Rencana Investasi (Rp)
1	Revitalisasi Hutan Kota P2KH	5.113.000.000
2	<i>Rest Area</i>	16.805.870.000
3	Kawasan Hutan Rekreasi Alam	11.266.310.000
4	<i>Meeting Space</i>	1.415.000.000
5	Kawasan Taman Parkir	4.465.000.000
6	Kawasan PDIKM	28.268.220.000
7	<i>Greenbelt Area</i>	1.029.000.000
Total Investasi		68.362.400.000

Sumber : Master Plan *Rest Area*

Sumber Pembiayaan Pelaksanaan Pembangunan *Rest Area* di wilayah Kelurahan Silaing Bawah, secara garis besar dapat bersumber dari :

- 1) Sektor Pemerintahan, terdiri atas:
 - Pemerintah Pusat (APBN)
 - Pemerintah Daerah Provinsi (APBD Provinsi).
 - Pemerint Daerah Kabupaten (APBD Kabupaten).
- 2) Sektor Swasta/Masyarakat, terdiri dari:
 - Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN).
 - Kredit Investasi Perbankan.
 - Swadaya Masyarakat.

Sumber pembiayaan pembangunan *Rest Area* pada prinsipnya diperoleh dari Pemerintah baik Pemerintah Pusat maupun Daerah, Swasta dan Masyarakat. Pengembangan sumber-sumber pembiayaan ini dan mengalokasikan kedalam bentuk program pembangunan akan dapat mewujudkan pelaksanaan pembangunan yang berkesinambungan.

Dalam upaya menggali sumber-sumber pembiayaan bagi pelaksanaan pembangunan, maka perlu dilakukan: dengan upayan meningkatkan pendapatan daerah melalui iuran daerah dan retribusi daerah dan melakukan usaha-usaha pembangunan dengan pinjaman jangka panjang dan menengah untuk usaha produktif dan pembangunan sarana serta prasarana pelayanan umum.

Manfaat (benefit) yang diperoleh pada tahun pertama adalah diperkirakan sebesar Rp. 1.078.896.000 yang terdiri dari manfaat langsung (*direct benefit*). Nilai IRR perhitungan rumus interpolasi adalah 21.32% atau lebih besar dari tingkat bunga bank yang sedang berlaku yaitu 12%. berarti investasi yang telah dikeluarkan oleh pemerintah daerah akan kembali (NPV=0), 7 Tahun. Berdasarkan hasil perhitung investasi tersebut, maka secara ekonomi pendirian usaha rest area ini layak untuk direalisasikan. Nilai dasar yang digunakan dalam analisis IRR ini adalah sebesar 6%. Nilai IRR adalah 22.02%. Kelayakan finansial pendirian rest area dianalisis berdasarkan data arus manfaat dan data arus biaya selama 16 tahun. Nilai *discount factor* 6% yang dihitung berdasarkan WACC. Investasi yang dibutuhkan sebesar Rp. 68.362.400.000,- Biaya tersebut digunakan untuk revitalisasi hutan kota P2KH, Rest Area, Kawasan Hutan rekreasi Alam, Meeting Space, Kawasan Taman Parkir, Kawasan PDIKM, dan MIFAN. Berdasarkan hasil perhitungan kriteria kelayakan investasi tersebut, maka secara finansial pendirian rest area juga layak untuk direalisasikan.

Kelayakan finansial pendirian *rest area* dianalisis berdasarkan data arus manfaat dan data arus biaya selama 15 tahun. Nilai *discount factor* 11,54% yang dihitung berdasarkan WACC. Investasi yang dibutuhkan sebesar Rp 16.805.870.000. Biaya tersebut digunakan untuk biaya persiapan/perizinan, investasi kantor, pembelian kendaraan operasional, peralatan konstruksi pengadaan tanah. Biaya operasi dan pemeliharaan pada tahun pertama yang digunakan untuk gaji pegawai, biaya kantor, biaya gedung dan peralatan dan biaya bahan dan upah pekerja. Asumsi nilai perolehan pada tahun pertama sebesar Rp. 2.000.000.000 serta manfaat sewa sebesar Rp 600.000.000. manfaat yang diperoleh pada tahun pertama setelah dikurangi biaya adalah sebesar Rp. 647.493.052. nilai NPV yang diperoleh pada tingkat bunga 11,54% adalah Rp. 4.026.013.493,62 dan nilai IRR 30,34% atau lebih besar dari tingkat bunga bank yang sedang berlaku yaitu 11,54%.

Benefit Cost Ratio

Secara teoritis, *Benefit Cost Ratio* merupakan sebuah perbandingan antara semua nilai benefit terhadap semua nilai pengorbanan atau biaya. Secara matematis, dapat dituliskan melalui persamaan sebagai berikut :

$$\text{BCR} = (\text{Present Value dari Manfaat} / \text{Present Value dari Pengorbanan atau biaya})$$

Nilai sekarang atau present value adalah berapa nilai uang saat ini untuk nilai tertentu di masa yang akan datang. jadi untuk mendapatkan B/C Ratio harus dilihat dahulu nilai present Value.

Diketahui nilai present value untuk discount factor 6% sebesar Rp. 160.766.933.139,81. Selanjutnya nilai investasi sebesar Rp.68.362.400.000, maka BCR untuk proyek tersebut dapat dimasukkan dengan persamaan berikut :

BCR = (Present Value dari Manfaat / Present Value dari Pengorbanan atau biaya)

= Rp. 160.766.933.139,81 / Rp.68.362.400.000

= 2.35

Sedangkan pengambilan keputusan terhadap kelayakan dapat dilihat dari nilai BCR yang ditentukan sebagai berikut :

- jika $BCR \geq 1$, maka dikatakan bahwa benefit dari proyek tersebut lebih besar daripada pengorbanan yang dikeluarkan. Sehingga proyek tersebut dapat diterima atau layak (*feasible*).
- Sebaliknya jika $BCR < 1$ maka dikatakan bahwa benefit dari proyek tersebut lebih kecil dari pada pengorbanannya atau proyek tersebut tidak layak (*not feasible*).

Dari keterangan di atas maka disimpulkan jika discount factor sebesar 6% maka usaha tersebut layak untuk dilanjutkan

Maka Hasil perhitungan net B/C Ratio diperoleh nilai 2,35 artinya investasi yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah akan kembali (NPV=0) setelah 3 tahun 2 bulan.

Berdasarkan hasil perhitungan kriteria kelayakan investasi tersebut, maka secara finansial pendirian rest area juga layak untuk direalisasikan

Bentuk investasi dan pola pendanaan adalah merupakan penerapan konsep kerjasama pemerintah dan swasta, dalam hal ini pemerintah membantu dalam penyediaan lahan dan fasilitas penunjang, sedangkan pihak swasta melaksanakan pembangunan fisik sarana dan prasarana. Pedagang dan pengusaha yang menyewa atau membeli fasilitas sarana dan prasarana yang telah di siapkan dapat ditarik retribusi dan pajak untuk menambah benefit yang terukur, yaitu :

a. Penghasilan langsung dari pembangunan rest area tersebut yang terdiri dari :

- Keuntungan dari penjualan *shop* unit
- Sewa bulanan *shop* unit
- Uang keamanan dan kebersihan

a. Penghasilan tidak langsung bagi pemerintah dari kegiatan tersebut antara lain :

- Retribusi Ijin mendirikan bangunan (IMB)
- Retribusi SITU
- Pajak reklame, PBB Dan pajak lainnya
- Retribusi Parkir
- Retribusi balik nama tanah dan bangunan dll.

Penghasilan yang tidak dapat diukur merupakan peningkatan kesejahteraan masyarakat sekitar lokasi, pedagang, swasta, masyarakat sebagai pengaruh tidak langsung (eksternal) dari kegiatan Rest Area Silaing Bawah Padang Panjang.

Berdasarkan nilai investasi di atas maka dapat dinilai kelayakan usaha berdasarkan aspek finansial, pengukuran kelayakan usaha dihitung ketika bangunan sudah selesai dibangun. Kawasan terpadu *rest area* rencananya akan selesai pada tahun 2022 (2 tahun) dari pembangunan awal di tahun 2019. Untuk mengukur nilai kelayakan maka beberapa asumsi dilakukan dengan tahapan sebagai berikut :

1. Tempat Penjualan

Tempat penjualan dilihat dari lokasi-lokasi yang akan mendatangkan keuntungan dari nilai investasi, berdasarkan siteplan di atas tempat penjualan terbagi menjadi :

- Kawasan *Rest Area*, terdiri dari *Foodcourt*, Kawasan, SPBU, Gedung, dan ATM
- Kawasan PDIKM , terdiri dari Museum dan parkir.

2. Prediksi Penjualan

Prediksi penjualan merupakan nilai penjualan yang didapatkan dari tempat penjualan. Berdasarkan asumsi dapat diketahui bahwa nilai penjualan selama 16 tahun adalah dapat dilihat pada tabel 5.13 berikut :

Tabel 5.13
Prediksi Penjualan /Tahun

NO	SEKTOR	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Kawasan Rest Area																	
1	Sewa Food Court	100 Tenan	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2	Sewa Kawasan	120 Penyewa	132	145	160	176	193	213	234	257	283	311	342	377	414	456	501
3	SPBU	18,360.000/Liter	20,196.000	22,215	24,437	26,880	29,568	32,525	35,778	39,356	43,291	47,621	52,383,223	57,621	63,383	69,722	76,694
4	Sewa Gedung	48 Penyewa	53	58	64	70	77	85	94.	103	113	124	137	151	166	182	201
5	Sewa ATM	4 Mesin	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Kawasan PDKIM																	
1	Museum	36,000 Pengunjung	39,600	43,560	47,916	52,708	57,978	63,776	70,154	77,169	84,886	93,375	102,712	112,983	124,282	136,710	150,381
2	Parkir	90,000 Kendaraan	99,000	108,900	119,790	131,769	144,946	159,440	175,385	192,923	212,215	233,437	256,781	282,459	310,704	341,775	375,952

Sumber : Hasil analisis 2019

Data penjualan di atas di dapatkan berdasarkan estimasi penjualan sebagai berikut :

Tabel 5.14
Estimasi Penjualan Kawasan Tematik Silaing Bawah (Rp.000)

No	Keterangan	satuan	Unit	Estimasi Jumlah/Tahun	Keterangan
1	Sewa Food Court	Tenan	100	100	Jumlah Penyewa Tetap
2	Sewa Kawasan	Event	10/Hari	120	Kenaikan Jumlah Penyewa 10% setiap tahun
3	SPBU				
	Pertalite	Liter	17.000/hari	6.120.000	Kenaikan Jumlah Pengisi 10% setiap tahun
	Pertamax	Liter	17.000/hari	6.120.000	Kenaikan Jumlah Pengisi 10% setiap tahun
	Solar	Liter	17.000/hari	6.120.000	Kenaikan Jumlah Pengisi 10% setiap tahun
4	Sewa Gedung	Event	4/Bulan	48	Kenaikan Jumlah Pengisi 10% setiap tahun
5	Sewa ATM	Bank	4	4	Jumlah Penyewa Tetap
6	Museum	Orang	100/hari	36.000	Kenaikan Jumlah Pengisi 10% setiap tahun
7	Parkir	Kendaraan	250/hari	90.000	Kenaikan Jumlah Pengisi 10% setiap tahun

Sumber : hasil analisis 2019

3. Prediksi Harga Jual

Prediksi Harga jual merupakan estimasi nilai rupiah yang diharapkan untuk mendapatkan keuntungan sedangkan prediksi harga yang ditetapkan adalah berdasarkan NJOP tanah dan nilai jual bangunan eksisting yang ada, dimana nilai jual atau sewa bangunan eksisting sekitar kawasan ini adalah rata-rata 10.000.000-25.000.000/tahun untuk bangunan yang ada di jalan utama. Berdasarkan keterangan tersebut prediksi harga jual selama 16 tahun dapat dilihat pada tabel 5.15 berikut:

Tabel 5.15

Prediksi Harga Jual Kawasan Tematik Silaing Bawah Kota Padang Panjang

NO	SEKTOR	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
		1	Sewa foodcourt	75,000,000	82,500,000	90,750,000	99,825,000	109,807,500	120,788,250	132,867,075	146,153,783	160,769,161	176,846,077	194,530,685	213,983,753	235,382,128	258,920,341
2	Sewa Kawasan	25,000,000	27,500,000	30,250,000	33,275,000	36,602,500	40,262,750	44,289,025	48,717,928	53,589,720	58,948,692	64,843,562	71,327,918	78,460,709	86,306,780	94,937,458	104,431,204
3	SPBU	1,045	1,150	1,264	1,391	1,530	1,683	1,851	2,036	2,240	2,464	2,710	2,982	3,280	3,608	3,968	4,365
4	Sewa Gedung	80,000,000	88,000,000	96,800,000	106,480,000	117,128,000	128,840,800	141,724,880	155,897,368	171,487,105	188,635,815	207,499,397	228,249,336	251,074,270	276,181,697	303,799,867	334,179,854
5	Sewa ATM	20,000,000	22,000,000	24,200,000	26,620,000	29,282,000	32,210,200	35,431,220	38,974,342	42,871,776	47,158,954	51,874,849	57,062,334	62,768,568	69,045,424	75,949,967	83,544,963
6	Museum	10,000	11,000	12,100	13,310	14,641	16,105	17,716	19,487	Museum	21,436	23,579	25,937	28,531	31,384	34,523	37,975
7	Parkir	21,000	23,100	25,410	27,951	30,746	33,821	37,203	40,923	Parkir	45,015	49,517	54,469	59,915	65,907	72,498	79,747

Sumber : hasil analisis 2019

Data di atas di dapatkan berdasarkan etimasi harga yang diterapkan untuk pengguna Kawasan rest area dengan keterangan sebagai berikut;

Tabel 5.16

Asumsi Prediksi Harga Jual Kawasan Tematik Silaing Bawah Kota Padang Panjang

No	Sektor	Keterangan
1	Sewa foodcourt	Kenaikan Harga Sewa setiap tahunnya sebesar 10%
2	Sewa Kawasan	Kenaikan Harga Sewa setiap tahunnya sebesar 10%
3	SPBU	Kenaikan Fee dari PT. Pertamina sebesar 10% per tahun
4	Sewa Gedung	Kenaikan Harga Sewa 10% per tahun
5	Sewa ATM	Kenaikan Harga Sewa setiap tahunnya sebesar 10%
6	Museum	Kenaikan Harga tiket setiap tahunnya sebesar 10%
7	Parkir	Kenaikan Biaya Parkir sebesar 10% setiap tahunnya

Sumber : hasil analisis 2019

4. Prediksi Omset Penjualan

Prediksi Omset Penjualan didapatkan dari prediksi penjualan dikalikan dengan prediksi harga jual, sehingga dapat diketahui bahwa omset penjualan yang rencananya akan didapatkan dapat dilihat pada tabel 5.17 berikut (nilai dalam ribuan rupiah);

Tabel 5.17
Prediksi Omset Penjualan Kawasan Tematik Silaing Bawah (Rp.Juta)

No	Sektor	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Sewa Food Court	7,500	8,250	9,075	9,983	10,981	12,079	13,287	14,615	16,077	17,685	19,453	21,398	23,538	25,892	28,481	31,329
2	Sewa Kawasan	3,000	3,630	4,392	5,315	6,431	7,781	9,415	11,392	13,785	16,680	20,182	24,421	29,549	35,755	43,263	52,348
3	SPBU	19,186	23,215	28,091	33,990	41,127	49,764	60,215	72,860	88,160	106,674	129,075	156,181	188,979	228,665	276,684	334,788
4	Sewa Gedung	3,840	4,646	5,622	6,803	8,231	9,960	12,052	14,582	17,645	21,350	25,834	31,259	37,823	45,766	55,377	67,006
5	Sewa ATM	80	88	97	106	117	129	142	156	171	189	207	228	251	276	304	334
6	Museum	360	436	527	638	772	934	1,130	1,367	1,654	2,002	2,422	2,930	3,546	4,291	5,192	6,282
7	Parkir	1,890	2,287	2,767	3,348	4,051	4,902	5,932	7,177	8,684	10,508	12,715	15,385	18,616	22,525	27,256	32,979
Jumlah Penjualan		35,856	42,552	50,571	60,182	71,710	85,549	102,171	122,150	146,177	175,087	209,889	251,803	302,302	363,169	436,556	525,066

Sumber : hasil analisis 2019

5. Perhitungan 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. Perhitungan. Berdasarkan data yang telah diolah di atas maka asumsi untuk mendapatkan nilai laba/rugi di asumsikan sebagai berikut :

- Penjualan Bersih

Penjualan bersih didapatkan dari perhitungan prediksi omset yang akan didapatkan dari Kawasan terpadu rest area silaing Bawah.

- Beban Pemasaran

Beban Penjualan merupakan beban yang dikeluarkan oleh pengelola Kawasan untuk melakukan proses pemasaran dalam rangka mempromosikan Kawasan terpadu Silaing Bawah Kota Padang Panjang. Dalam menentukan beban pemasaran dilakukan dengan asumsi sebesar 2% dari laba Kotor.

- Beban Administrasi dan Umum

Beban Administrasi dan umum merupakan beban yang dikeluarkan oleh pengelola Kawasan untuk biaya gaji, biaya ATK, biaya Listrik, Air dan Telepon. Dengan komposisi sebagai berikut:

Tabel 5.18
Asumsi Perhitungan Laba Rugi

No	Komponen Biaya	Persentase	Keterangan
1	Biaya Gaji	3%	Asumsi dengan Jumlah Pegawai sebanyak 17 Orang dengan jumlah gaji rata-rata sebesar Rp. 2.484.041 dan kenaikan gaji 10% setiap Tahunnya
2	Biaya ATK dan Cetak	1%	Asumsi penggunaan biaya ATK dan cetak sebesar Rp. 29.000.000/bulan dan kenaikan penggunaan sebesar 10% setiap tahunnya
3	Biaya Listrik, Air dan Telepon	5.10%	Diasumsikan akan adanya kenaikan sebesar 10% setiap tahunnya
Total Persentase		8.10%	

Sumber : hasil analisis 2019

- Biaya Pengembangan dan Pemeliharaan

Biaya Pengembangan dan pemeliharaan diasumsikan untuk pemeliharaan Kawasan, pengembangan Kawasan menjadi lebih baik dan menarik untuk

dikunjungi. Asumsi untuk biaya ini sebesar 66.06%. selanjutnya diasumsikan akan adanya peningkatan sebesar 10% setiap tahunnya.

- Pajak

Pajak merupakan penerimaan negara yang dibebankan kepada wajib pajak, baik orang pribadi maupun badan. Estimasi besarnya beban pajak sebesar 25%.

Berdasarkan komponen pembentuk laporan keuangan di atas maka tabel perhitungan laba rugi untuk *Rest Area Silaing Bawah* dapat dilihat pada tabel 5.19 sebagai berikut.

Tabel 5.19

Perhitungan Laba Rugi Untuk Kawasan Tematik Silaing Bawah (Rp.Juta)

NO	KETERANGAN	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1	Penjualan Bersih	35,856	42,552	50,571	60,182	71,710	85,549	102,171	122,150	146,177	175,087	209,889	251,803	302,302	363,169	436,556	525,066
	Lab Kotor	35,856	42,552	50,571	60,182	71,710	85,549	102,171	122,150	146,177	175,087	209,889	251,803	302,302	363,169	436,556	525,066
3	Beban Pemasaran	782	928	1,102	1,312	1,563	1,865	2,227	2,663	3,187	3,817	4,576	5,489	6,590	7,917	9,517	11,446
4	Beban Administrasi & Umum	2,904	3,447	4,096	4,875	5,809	6,929	8,276	9,894	11,840	14,182	17,001	20,396	24,486	29,417	35,361	42,530
5	Beban Pengembangan & Pemeliharaan	23,687	28,110	33,407	39,756	47,372	56,514	67,494	80,692	96,564	115,662	138,652	166,341	199,701	239,909	288,389	346,859
	Total Biaya Usaha	27,373	32,484	38,606	45,943	54,744	65,308	77,998	93,249	111,591	133,661	160,229	192,226	230,778	277,243	333,267	400,836
	Lab Usaha	8,484	10,068	11,965	14,239	16,967	20,241	24,174	28,901	34,585	41,425	49,660	59,577	71,525	85,926	103,289	124,231
	Lab Sebelum Pajak	8,484	10,068	11,965	14,239	16,967	20,241	24,174	28,901	34,585	41,425	49,660	59,577	71,525	85,926	103,289	124,231
8	Pajak	2,121	2,517	2,991	3,560	4,242	5,060	6,043	7,225	8,646	10,356	12,415	14,894	17,881	21,481	25,822	31,058
	LABA BERSIH	6,363	7,551	8,974	10,679	12,725	15,181	18,130	21,676	25,939	31,069	37,245	44,682	53,644	64,444	77,467	93,173

Sumber : Hasil analisis 2019

6. Depresiasi

Depresiasi merupakan penurunan manfaat dari nilai perolehan aktiva tetap. Berdasarkan pernyataan standar akuntansi keuangan No 16 dinyatakan bahwa penyusutan untuk Gedung selama 20 tahun. Berdasarkan perhitungan nilai investasi maka nilai penyusutan dapat dilihat pada tabel 5.20 berikut :

Tabel 5.20
Perhitungan DEPRESIASI Untuk Kawasan Tematik Silaing Bawah (Rp.Juta)

NO	JENIS INVESTASI	JUMLAH	DEPRESIASI															
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1.	Revitalisasi hutan kota P2KH	5,113	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256
2.	Rest area	16,806	840	840	840	840	840	840	840	840	840	840	840	840	840	840	840	840
3.	Kawasan hutan rekreasi alam	11,266	563	563	563	563	563	563	563	563	563	563	563	563	563	563	563	563
4.	Meeting space	1,415	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71
5.	Kawasan taman parkir	4,465	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223
6.	Kawassan PDIKM	28,268	1,413	1,413	1,413	1,413	1,413	1,413	1,413	1,413	1,413	1,413	1,413	1,413	1,413	1,413	1,413	1,413
7.	Greenbelt area	1,029	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51
Total Investasi		68,362	3,418	3,418	3,418	3,418	3,418	3,418	3,418	3,418	3,418	3,418	3,418	3,418	3,418	3,418	3,418	3,418

Sumber : hasil analisis 2019

Setelah diketahui nilai depresiasi maka dapat diketahui *cash flow* total dari perhitungan dar aspek finansial, berdasarkan data di atas maka perhitungan prediksi *cash flow* total dapat dilihat pada tabel 5.21 berikut ;

Tabel 5.21
Perhitungan Prediksi *Cash Flow* (Rp.Juta)

NO	KETERANGAN	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	<i>Cash in flow</i>																
	a. Laba bersih	6,363	7,551	8,974	10,679	12,725	15,181	18,130	21,676	25,939	31,069	37,245	44,682	53,644	64,444	77,467	93,173
	b. Depresiasi	3,418	3,418	3,418	3,418	3,418	3,418	3,418	3,418	3,418	3,418	3,418	3,418	3,418	3,418	3,418	3,418
	c. Nilai buku aset																13,672
	Jumlah <i>Cash In Flow</i>	9,781	10,969	12,392	14,097	16,143	18,599	21,548	25,094	29,357	34,487	40,663	48,101	57,062	67,862	80,885	110,264
2	<i>Cash Out Flow</i>																
	a. Kebutuhan Investasi	-															
	b. Total <i>Cash Out Flow</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<i>Net Cash Flow</i>	9,781	10,969	12,392	14,097	16,143	18,599	21,548	25,094	29,357	34,487	40,663	48,101	57,062	67,862	80,885	110,264

Sumber : hasil analisis 2019

Berdasarkan tahapan diatas maka akan diketahui apakah pembangunan *Rest Area* Silaing Bawah Kota Padang Panjang layak/tidak untuk didirikan. Penilaian kelayakan akan dibahas lebih lanjut pada bab selanjutnya.

5.2.2.5 Aspek Hukum

Amanat peraturan perundangan telah mengisyaratkan pentingnya pemerintah mengambil peran sebagai inisiator penyedia tempat istirahat pada jalan umum. Hal ini akan memperkuat peran pemerintah sebagai penyelenggara fasilitas layanan publik. Keunggulannya bila pemerintah mengambil inisiatif adalah bentuk layanan publik yang diberikan tidak bersifat komersial (nirlaba), menjangkau seluruh lapisan masyarakat, dan bersifat jangka panjang.

Permasalahan lain yang dihadapi dari pengelolaan infrastruktur pelayanan publik yaitu masih adanya kelemahan dari aspek regulasi terkait kelembagaan untuk aset yang dikelola yang melibatkan pihak lain (swasta). Regulasi yang diperlukan oleh pemerintah daerah yaitu terkait kerjasama antara pemerintah daerah (pemda) dan swasta (khususnya dalam pengelolaan aset atau pemindahan aset) yang memberikan wewenang kepada daerah untuk mengelola aset yang tidak dimiliki oleh daerah (penguasaan masih dimiliki oleh pemerintah pusat). Pemda mengalami kesulitan untuk mengendalikan aset. permasalahan penting terkait regulasi dimana tidak ada legalitas yang memperbolehkan pengelolaan aset negara untuk kepentingan kelompok tertentu (Pangihutan et al. 2016a).

Tugas teknis operasional adalah tugas untuk melaksanakan kegiatan teknis tertentu yang secara langsung berhubungan dengan pelayanan masyarakat. Tugas teknis penunjang adalah tugas untuk melaksanakan kegiatan teknis tertentu dalam rangka mendukung pelaksanaan tugas organisasi induknya.

5.2.2.6 Aspek Sosial Ekonomi

Dari hasil penelitian, berdasarkan aspek sosial ekonomi kawasan *rest area* terhadap keadaan ekonomi masyarakat antara lain adalah:

1. ***Meningkatkan Kesempatan Kerja***

Pengembangan *rest area* silaing bawah dari segi dampak ekonomi juga berdampak terhadap ekonomi masyarakat. Salah satunya yaitu adanya penyerapan tenaga kerja dimana pihak pengelola *rest area* merekrut karyawan dari masyarakat sekitar. Selain penyerapan tenaga kerja oleh pengelola sebagai karyawan, adanya *rest area* ini nanti juga dimanfaatkan oleh sebagian masyarakat untuk jualan makanan disekitar *rest area*, serta berjualan souvenir dan juga bekerja sebagai tukang parkir.

Berdasarkan kondisi eksisting yang ada saat ini dari hasil wawancara dengan masyarakat sekitar kawasan baru sekitar 5% dari masyarakat yang ada bisa memanfaatkan kesempatan yang ada dengan wisata yang ada saat ini (12 orang) yang bisa merasakan dari potensi wisata seperti PDIKM dan MIFAN.

Sedangkan dengan adanya pengembangan *rest area* ini kedepan diharapkan bisa mencapai target 25% peluang kesempatan kerja bagi masyarakat sekitar.

Adanya pengembangan *rest area* terbukti berkontribusi memberikan dampak positif dari sisi ekonomi lokal, masyarakat sekitar *rest area* atau silaing bawah akah bisa terserap sebagai tenaga kerja, masyarakat dapat memanfaatkan untuk berjualan makanan dan minuman serta cinderamata. Dari bertambahnya kesempatan kerja tersebut akan berdampak pada bertambahnya pendapatan masyarakat. Keadaan tersebut akan meningkatkan ekonomi masyarakat kearah yang lebih baik dari sebelum adanya pengembangan *rest area*.

2. Menciptakan Kesempatan Berusaha

Adanya wisatawan yang datang ke *rest area* silaing bawah memberikan peluang kepada masyarakat untuk memenuhi kebutuhan wisatawan yang datang. Peluang tersebut dimanfaatkan masyarakat untuk berwirausaha dengan cara menjajahkan berbagai macam kebutuhan baik berupa barang maupun jasa. Setelah dilakukannya pengembangan *Rest Area Silaing Bawah*, memicu masyarakat sekitar untuk mulai membuka usaha baru atau guna memenuhi kebutuhan wisatawan yang datang berkunjung, antara lain dengan berdagang makanan dan minuman di sekitar *rest area*, jasa parkir, berdagang souvenir atau cinderamata.

Dari hasil tersebut mencerminkan bahwa pengembangan pariwisata dapat mendorong masyarakat untuk berwirausaha. Masyarakat kini dapat membuka usaha baru karena adanya peluang dari adanya pengembangan *rest area* ini. Aktivitas wirausaha yang dilakukan masyarakat akan memberikan dampak terhadap keadaan ekonomi mereka yakni dari segi pendapatan mereka yang bertambah.

3. Meningkatkan Pendapatan

Pengembangan *rest area* silaing bawah memberikan peluang pada masyarakat untuk membuka usaha/berwirausaha di sekitar *rest area*.

Beberapa dampak positif berdampak pada kegiatan perekonomian masyarakat dengan ditandai munculnya beberapa warung makan di sekitar *rest area*, dan adanya toko/kios penjual cinderamata atau oleh-oleh khas. Adanya kegiatan dari pengunjung yang secara ekonomis akan menghasilkan pendapatan tambahan bagi masyarakat juga banyak yang mengandalkan pendapatan dari *rest area* yakni sebagai karyawan maupun tukang parkir. Pengembangan *rest area* yang memberikan peluang dalam menyerap tenaga kerja yang akhirnya akan berdampak pada meningkatnya pendapatan masyarakat.

Tingkat pendapatan masyarakat sekitar *rest area* dapat bertambah dengan adanya pengembangan *Rest Area Silaing Bawah*.

5 .2.3 Aspek Hukum dan Kelembagaan

5 .2.3.1 Kesesuaian Skala Usaha

Analisis aspek hukum skala usaha mengkaji tentang legalitas rencana bisnis yang akan dibangun serta dioperasikan dan harus memenuhi aturan hukum dan tata peraturan yang berlaku di wilayah tersebut. Keterlanjutan investasi di suatu daerah/wilayah yang ternyata melarang usaha yang akan dilakukan akan menimbulkan kerugian besar. Di pandang dari sudut sumbernya, bentuk legalitas dapat dibedakan menjadi 2 sumber, yaitu:

1. Kelompok masyarakat, yaitu kelompok masyarakat yang hidup dan tinggal di daerah / wilayah tempat proyek/bisnis yang akan didirikan. Masyarakat ini dapat menjadi bagian dari sistem dan struktur pemerintahan ataupun kelompok adat/suku.
2. Pemerintah, yang merupakan bagian dari struktur dan system pemerintah Indonesia termasuk lembaga pemerintah dari desa sampai Negara serta instansi/lembaga/departemen yang membidangi sektor-sektor tertentu.

Untuk mendapatkan legalitas usaha, kedua sumber tersebut di atas harus diperhatikan. Untuk mendapatkan perizinan/legalitas pemerintah, perusahaan harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan kelompok masyarakat.

Sedangkan skala usaha untuk pengembangan rest area ini berdasarkan Handoko (1984:80) menyatakan untuk skala usaha yang akan berwenang mengelola suatu rest area bisa dijematani oleh pemerintah dengan pengelolaan UPT, BUMD dan JO. Namun berdasarkan analisis yang telah dilakukan untuk kelembagaan akan melakukan pengelolaan rest area ini setelah diskoring dan hasil kusioner didapat pengelolanya adalah BUMD Perseroda.

5 .2.3.2 Analisis Kelembagaan

Investasi yang diperlukan untuk mengelola tempat istirahat atau objek wisata tidaklah sedikit, dengan demikian diperlukan model kelembagaan, pembiayaan, dan standar pelayanan yang optimal agar tempat istirahat/wisata pada jalan non tol dapat berkelanjutan. Dalam pengelolaan kawasan *Rest Area* Silaing Bawah ini dilihat berdasarkan kriteria bentuk kelembagaan yang ada yaitu :

1. BUMD
 - Perumda
 - Perseroda
2. Pihak Ketiga/Swasta
4. UPTD
5. BLU

Kelembagaan yang akan mengurus ini *rest area* ini kedepan dapat dijelaskan dan diprioritaskan berdasarkan metode skoring yang dilakukan yaitu :

1. BUMD

Badan usaha milik daerah (BUMD) bertujuan untuk mendapatkan keuntungan sebesar-besarnya dan seluas-luasnya demi meningkatkan kontribusi terhadap pendapatan asli daerah, yang nantinya akan digunakan untuk pembangunan daerah itu sendiri.

Sedangkan fungsi badan usaha milik daerah (BUMD) adalah sebagai fasilitator dalam menjalankan otonomi daerah, yang berfungsi membantu pemerintah daerah dalam menjalankan pemerintahannya yang berlandaskan pada otonomi daerah. Sebagai daerah otonom, pemerintah daerah harus dapat membiayai rumah tangganya sendiri dengan mengandalkan pendapatan asli daerah, salah satu aset daerah adalah Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) yang mempunyai tujuan mencari keuntungan sebesar-besarnya yang nantinya akan diberikan sebagian kepada pemerintah dalam hal peningkatan pendapatan asli daerah.

Tinjauan Hukum Terkait Pengelolaan BUMD

Sejak diundangkannya Undang-Undang (UU) No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015, Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) baru didefinisikan secara jelas, yaitu dalam BAB XII tentang BUMD yang terdiri dari 13 pasal. Terhadap perusahaan-perusahaan milik daerah yang sudah mulai beroperasi sebelum UU ini berlaku, wajib untuk menyesuaikan dengan ketentuan dalam UU ini dalam jangka waktu paling lama tiga tahun terhitung sejak UU berlaku.

Sebelumnya, BUMD sebagai perusahaan milik daerah diatur dengan UU No. 5 Tahun 1962 tentang Perusahaan Daerah, sehingga seluruh perusahaan milik pemerintah daerah disebut Perusahaan Daerah. Namun, dengan berlakunya UU No. 23 Tahun 2014, UU No. 5 Tahun 1962 tersebut menjadi tidak berlaku, hanya saja peraturan pelaksanaannya selama tidak bertentangan dengan UU No. 23 Tahun 2014 dinyatakan masih tetap berlaku.

Istilah perusahaan daerah berubah menjadi BUMD sejak adanya Instruksi Menteri Dalam Negeri No.5 Tahun 1990 tentang Perubahan Bentuk BUMD ke Dalam Dua Bentuk Perumda dan Perseroda, penggunaan istilah perusahaan daerah bergeser menjadi BUMD. Sesuai Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1990 tersebut, Menteri Dalam Negeri telah memerintahkan kepada para Kepala Daerah untuk mengganti bentuk Perusahaan Daerah menjadi Perusahaan Umum Daerah (Perumda) atau Perusahaan Perseroan Daerah (Perseroda). Namun, instruksi tersebut tidak diikuti terbitnya peraturan pelaksana pengelolaan BUMD dengan bentuk yang baru.

Selanjutnya, pada tahun 1998, tepatnya berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No.3 Tahun 1998 tentang Bentuk Hukum BUMD, BUMD dibagi dalam dua bentuk yaitu Perusahaan Daerah dan Perseroan Terbatas, sehingga istilah Perusahaan Daerah kembali muncul, dan jika dilihat dari penggunaan istilahnya, Permendagri No. 3 Tahun 1998 mengelompokkan Perusahaan Daerah sebagai salah satu bentuk dari BUMD.

Jika dibandingkan antara satu peraturan dengan peraturan perundang-undangan lainnya terkait BUMD, tidak dipungkiri masih terdapat aturan yang berbeda dalam menginterpretasikan BUMD dan beberapa penjelasannya tidak lagi relevan dengan UU No. 23 Tahun 2014. Bahkan, masih terdapat BUMD yang belum siap mengganti penyelenggaraan perusahaan daerahnya dengan mekanisme BUMD sesuai UU No. 23 Tahun 2014 karena masih menggunakan mekanisme Perusahaan Daerah berdasarkan UU No. 5 Tahun 1962, sedangkan UU tersebut sudah tidak berlaku lagi. Kondisi ini berpotensi menimbulkan permasalahan legalitas penyelenggaraan BUMD di masa depan, terlebih lagi dengan belum diterbitkannya peraturan pemerintah sebagai ketentuan lebih lanjut pengelolaan BUMD sebagaimana dimaksud pada Pasal 343 ayat (2) UU No. 23 Tahun 2014.

Berikut penjelasan atas pengaturan BUMD menurut UU No. 23 Tahun 2014 serta ketentuan dan peraturan perundang-undangan pelaksana dan/atau turunan UU No. 5 Tahun 1962 yang masih berlaku:

1) BUMD menurut UU No. 23 Tahun 2014

BUMD adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh daerah.⁴ Sesuai UU No. 23 Tahun 2014, pemerintah daerah tidak harus memiliki BUMD, namun BUMD dapat menjadi pertimbangan bagi daerah untuk menjadi sarana dalam rangka memberikan pelayanan bagi masyarakat. BUMD dapat didirikan oleh pemerintah daerah dan pendiriannya ditetapkan dengan Perda.

BUMD itu sendiri terbagi menjadi dua jenis, yaitu perusahaan umum daerah (Perumda) dan perusahaan perseroan daerah (Perseroda). Pendirian BUMD ditujukan untuk:

- a) memberikan manfaat bagi perkembangan perekonomian Daerah pada umumnya;
- b) menyelenggarakan kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang bermutu bagi pemenuhan hajat hidup masyarakat sesuai kondisi, karakteristik, dan potensi Daerah yang bersangkutan berdasarkan tata kelola perusahaan yang baik; dan
- c) memperoleh laba dan/atau keuntungan.

Sedangkan Pendirian BUMD didasarkan pada kebutuhan Daerah dan kelayakan bidang usaha BUMD yang akan dibentuk. Sumber modal BUMD terdiri dari penyertaan modal daerah, pinjaman, hibah, dan sumber modal lainnya yang terdiri dari kapitalisasi cadangan, keuntungan revaluasi aset, dan rasio saham. Penyertaan modal tersebut harus ditetapkan dengan Perda. Penyertaan modal dimaksud dapat dilakukan dalam rangka pembentukan BUMD maupun penambahan modal BUMD, baik berupa uang ataupun barang milik daerah. Terkait dengan barang milik daerah yang disertakan, harus dinilai sesuai nilai riil pada saat barang milik daerah tersebut akan dijadikan penyertaan modal.

Pada UU No. 23 Tahun 2014 juga dijelaskan bahwa bahwa bentuk hukum BUMD terdiri dari Perumda dan Perseroda.

A. Ciri-ciri Perumda sebagaimana diatur pada Pasal 334 sampai dengan Pasal 338 adalah sebagai berikut:

a) Permodalan

Perumda adalah BUMD yang seluruh modalnya dimiliki oleh satu daerah dan tidak terbagi atas saham. Dalam hal Perumda akan dimiliki oleh lebih dari satu daerah, Perumda tersebut harus merubah bentuk hukum menjadi Perseroda. Perumda juga dapat membentuk anak perusahaan dan/atau memiliki saham pada perusahaan lain.

b) Organ

Perumda terdiri atas:

- (1) Kepala daerah selaku wakil daerah sebagai pemilik modal;
- (2) Direksi; dan
- (3) Dewan pengawas.

c) Laba

Laba Perumda ditetapkan oleh kepala daerah selaku wakil daerah. Laba yang menjadi hak daerah disetor ke kas daerah setelah disahkan oleh kepala daerah sebagai pemilik modal. Laba tersebut dapat ditahan atas persetujuan kepala daerah, dengan tujuan reinvestment berupa penambahan, peningkatan, dan perluasan prasarana dan sarana pelayanan fisik dan nonfisik serta untuk peningkatan kuantitas, kualitas, dan kontinuitas pelayanan umum, pelayanan dasar, dan usaha perintisan.

d) Restrukturisasi

Perumda dapat melakukan restrukturisasi untuk menyetatkan perusahaan umum Daerah agar dapat beroperasi secara efisien, akuntabel, transparan, dan profesional.

e) Pembubaran Perumda

Pembubaran Perumda ditetapkan dengan Perda. Kekayaan perumda yang dibubarkan menjadi hak daerah dan dikembalikan kepada daerah.

B. Ciri- Ciri Perseroda diatur di dalam Pasal 339 sampai dengan Pasal 342, yang mana ciri-cirinya sebagai berikut:

a) Permodalan

Perseroda adalah BUMD yang berbentuk perseroan terbatas yang modalnya terbagi dalam saham yang seluruhnya atau paling sedikit 51% sahamnya dimiliki oleh satu daerah. Setelah pendiriannya ditetapkan dengan Perda, selanjutnya pembentukan badan hukumnya dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perseroan terbatas.

Modal Perseroda terdiri dari saham-saham, dalam hal pemegang saham perusahaan perseroan daerah terdiri atas beberapa daerah dan bukan daerah, salah satu daerah merupakan pemegang saham mayoritas. Perseroda dapat membentuk anak perusahaan dan/atau memiliki saham pada perusahaan lain. Pembentukan anak perusahaan tersebut didasarkan atas analisa kelayakan investasi oleh analis investasi yang profesional dan independen.

b) Organisasi

Perseroda terdiri atas:

- (1) Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS);
- (2) Direksi; dan
- (3) Komisaris.

c) Pembubaran

Perseroda dapat dibubarkan dan kekayaan Perseroda yang dibubarkan menjadi hak daerah dan dikembalikan kepada daerah.

UU No. 23 Tahun 2014 juga memaparkan unsur-unsur yang harus diatur pada ketentuan lebih lanjut terkait pengelolaan BUMD setidaknya harus memuat:

- a) tata cara penyertaan modal;
- b) organ dan kepegawaian;
- c) tata cara evaluasi;
- d) tata kelola perusahaan yang baik;
- e) perencanaan, pelaporan, pembinaan, pengawasan;

- f) kerjasama;
- g) penggunaan laba;
- h) penugasan Pemerintah Daerah;
- i) pinjaman;
- j) satuan pengawas intern, komite audit dan komite lainnya;
- k) penilaian tingkat kesehatan, restrukturisasi, privatisasi;
- l) perubahan bentuk hukum;
- m) kepailitan; dan
- n) penggabungan, peleburan, dan pengambilalihan.

2. BLU

Prinsip-prinsip pokok yang tertuang dalam kedua undang-undang tersebut menjadi dasar instansi pemerintah untuk menerapkan pengelolaan keuangan BLU. BLU diharapkan dapat menjadi langkah awal dalam pembaharuan manajemen keuangan sektor publik, demi meningkatkan pelayanan pemerintah kepada masyarakat.

Beberapa fitur unik BLU yang membedakannya dari satuan kerja instansi pemerintah adalah:

1. Aspek pengelolaan keuangan, dimana pemerintah pusat secara khusus mengatur pola pengelolaan keuangan BLU.

Asas utama pengelolaan keuangan BLU ialah

- (a) fleksibilitas, dimana BLU diharapkan menerapkan praktek-praktek bisnis yang sehat (*best practice*) dalam penyelenggaraan fungsi organisasi. Lebih jauh, BLU dapat memungut biaya atas bisnisnya kepada pengguna layanan;
- (b) BLU dikelola dengan memperhitungkan efisiensi biaya dalam setiap kegiatan operasionalnya. Artinya, BLU wajib melakukan perhitungan akuntansi biaya atas setiap unit produk yang dihasilkan;
- (c) BLU dikelola untuk meningkatkan layanan yang bermutu sebagai sumber pendapatan operasional.

2. Aspek kedua ialah aspek manajemen organisasi, dimana BLU dalam melaksanakan praktek-praktek bisnis yang sehat perlu melakukan pengelolaan dan pengukuran kinerja. Semua output kinerja BLU perlu diukur untuk melihat bagaimana organisasi telah bekerja dalam mencapai targetnya. Selain itu, pengelolaan BLU dilakukan secara profesional melalui alat pengendalian manajemen meskipun bisnisnya tidak mengutamakan mencari keuntungan. Aspek ketiga, penganggaran berbasis kinerja (*performance budgeting*) yaitu BLU diharapkan menjadi prototype satuan kerja instansi pemerintah lainnya dengan model rencana bisnis anggaran yang dilaksanakan dalam proses penganggaran dan pelaksanaan anggaran. Hal ini didasari pemikiran bahwa

BLU akan mampu mendefinisikan visi dan misi organisasi ke dalam sasaran dan tujuan organisasi yang akan dicapai dalam target kerjanya.

❖ Ciri-ciri dari badan layanan umum adalah

1. Berkedudukan sebagai lembaga pemerintah (bukan kekayaan negara yang dipisahkan);
2. Menghasilkan barang/jasa yang seluruhnya/sebagian dijual kepada publik;
3. Tidak bertujuan mencari keuntungan;
4. Dikelola secara otonom dengan prinsip efisien dan produktivitas ala korporasi;
5. Rencana kerja/anggaran dan pertanggungjawaban dikonsolidasikan pada instansi induk;
6. Pendapatan dan sumbangan dapat digunakan langsung;
7. Pegawai dapat terdiri dari PNS dan non-PNS;
8. Bukan sebagai subjek pajak.

BLU bertujuan untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dalam rangka memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa dengan memberikan fleksibilitas dalam pengelolaan keuangan berdasarkan prinsip ekonomi dan produktivitas, dan penerapan praktik bisnis yang sehat.

Asas BLU adalah beroperasi sebagai unit kerja pemerintah daerah untuk tujuan pemberian layanan umum yang pengelolaannya berdasarkan kewenangan yang didelegasikan oleh instansi induk yang bersangkutan, BLU juga merupakan bagian perangkat pencapaian tujuan pemerintah daerah dan karenanya status hukum BLU tidak terpisah dari pemerintah daerah sebagai instansi induk. Gubernur/bupati/walikota bertanggung jawab atas pelaksanaan kebijakan penyelenggaraan pelayanan umum yang didelegasikannya kepada BLU dari segi manfaat layanan yang dihasilkan.

Pejabat yang ditunjuk mengelola BLU bertanggung jawab atas pelaksanaan kegiatan pemberian layanan umum yang didelegasikan kepadanya oleh gubernur/bupati/walikota.

BLU menyelenggarakan kegiatannya tanpa mengutamakan pencarian keuntungan. Rencana kerja dan anggaran serta laporan keuangan dan kinerja dan BLU disusun dan disajikan sebagai bagian yang tidak dipisahkan dari Rencana kerja dan anggaran serta laporan keuangan dan SKPD/pemerintah daerah. BLU mengelola penyelenggaraan layanan umum sejalan dengan praktik bisnis yang sehat.

Bidang layanan umum yang diselenggarakan bersifat operasional yang menghasilkan semi barang/jasa publik (*quasi public goods*), dalam kegiatannya tidak mengutamakan keuntungan. Pengelolaan Keuangan BLU dapat diterapkan oleh setiap instansi

pemerintah yang secara fungsional menyelenggarakan kegiatan yang bersifat operasional. Instansi dimaksud dapat berasal dari dan berkedudukan pada berbagai jenjang eselon atau non eselon pada kementerian/lembaga.

BLU dikelola oleh Pejabat Pengelola BLU yang terdiri atas:

1. Pemimpin

Pemimpin berfungsi sebagai penanggung jawab umum operasional dan keuangan BLU yang berkewajiban:

- a. menyiapkan rencana strategis bisnis BLU;
- b. menyiapkan RBA tahunan;
- c. mengusulkan calon pejabat keuangan dan pejabat teknis sesuai dengan ketentuan yang berlaku; dan
- d. menyampaikan pertanggungjawaban kinerja operasional dan keuangan BLU.

2. Pejabat Keuangan BLU

berfungsi sebagai penanggung jawab keuangan yang berkewajiban :

- a. mengkoordinasikan penyusunan RBA;
- b. menyiapkan dokumen pelaksanaan anggaran BLU;
- c. melakukan pengelolaan pendapatan dan belanja;
- d. menyelenggarakan pengelolaan kas;
- e. melakukan pengelolaan utang-piutang;
- f. menyusun kebijakan pengelolaan barang, aset tetap, dan investasi BLU;
- g. menyelenggarakan sistem informasi manajemen keuangan; dan
- h. menyelenggarakan akuntansi dan penyusunan laporan keuangan.

Pejabat pengelola dan pegawai BLU dapat terdiri dari pegawai negeri sipil (PNS) dan/atau tenaga profesional non-PNS sesuai dengan kebutuhan BLU. Syarat pengangkatan dan pemberhentian pejabat pengelola dan pegawai BLU yang berasal dari PNS dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan bagi PNS. Pejabat pengelola dan pegawai BLU yang berasal dari tenaga profesional non-PNS dapat dipekerjakan secara tetap atau berdasarkan kontrak.

Dewan Pengawas untuk BLU di lingkungan pemerintah pusat dibentuk dengan keputusan menteri/pimpinan lembaga atas persetujuan Menteri Keuangan.

3. UPT

Unit Pelaksana Teknis Dinas Daerah (UPTD) pada Dinas Daerah Kabupaten/Kota dapat dibentuk Unit Pelaksana Teknis Dinas Daerah (UPTD) Kabupaten/Kota untuk

melaksanakan sebagian tugas Dinas yang mempunyai wilayah kerja satu atau beberapa kecamatan. Setiap Daerah memiliki karakteristik yang berbeda-beda, sehingga penamaan atau nomenklatur Dinas Daerah dapat berbeda di tiap-tiap Kabupaten/Kota.

Dari sudut pandang manajemen otonomi daerah, bentuk lembaga seperti UPTD sebenarnya lebih terkendali. Karena UPTD pada saat menerima pendapatan retribusi wajib disetor ke bendahara Daerah setiap hari, sedangkan pada saat terjadi pengeluaran untuk operasional, UPTD diatur sesuai dengan mekanisme belanja daerah melalui Anggaran Belanja Daerah. Mekanisme tersebut dipandang tidak fleksibel dan birokratis dalam melaksanakan pelayanan kepada publik. Untuk meningkatkan pelayanan publik dibutuhkan fleksibilitas pengelolaan.

4. Kerjasama Operasi atau yang biasanya disebut *Joint Operation* dalam pengadaan barang/jasa bisa lebih dari 2 perusahaan yang melangsungkan usaha atau proyek infrastruktur pemerintah. Mengenai syarat KSO, dasar hukum dan tata caranya akan dijelaskan di bawah ini.

1. Syarat KSO/JO

Secara garis besar, terdapat 2 (dua) jenis KSO, yaitu KSO yang terpisah dari anggotanya dan KSO yang tidak terpisah dari anggotanya. KSO yang terpisah dari anggotanya sering disebut sebagai KSO Administratif, artinya administrasi usaha sepenuhnya dilakukan atas nama KSO, mulai dari pengajuan tender PBJ, penandatanganan kontrak kerja hingga penagihan hasil kerja atau penerbitan *invoice*. KSO yang kedua sering disebut sebagai KSO Non Administratif. Kontrak kerja dilakukan atas nama masing-masing anggota KSO dan tanggungjawab kerja ada pada masing-masing anggota KSO. Atau dengan kata lain, dalam hal ini KSO hanya ditujukan sebagai alat koordinasi para anggotanya saja.

1.KSO Administratif

Sebagai entitas yang terpisah dari anggotanya, KSO Administratif harus memiliki NPWP sendiri. Adapun untuk memperoleh NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) dan NPPKP (Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak), KSO harus mengisi formulir Permohonan Pendaftaran dan Perubahan Data Wajib Pajak yang telah diisi dan menandatangani. Tidak hanya mengisi dan menandatangani formulir yang sesuai, dokumen-dokumen di bawah ini juga wajib dilampirkan pada formulir pendaftaran NPWP KSO:

1. Fotokopi Perjanjian Kerjasama sebagai KSO;
2. Fotokopi Kartu NPWP masing-masing anggota KSO;

3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk bagi penduduk Indonesia, atau Paspor ditambah surat keterangan tempat tinggal dari instansi yang berwenang (sekurang-kurangnya lurah atau kepala desa bagi orang asing), dari salah seorang pengurus KSO.

Karena KSO Administratif merupakan entitas yang berbeda dari para anggotanya, maka setiap penyerahan barang atau jasa anggota kepada KSO -ataupun sebaliknya- dapat memiliki implikasi perpajakan. Dengan demikian jika KSO telah memiliki NPWP dan menjadi Pengusaha Kena Pajak (PKP), KSO wajib:

1. Memotong pajak atas pembayaran yang menjadi Objek Pemotongan PPh kepada anggota KSO, ataupun sebaliknya; dan
2. Memungut PPN atas penyerahan Barang Kena Pajak (BKP) dan/atau Jasa Kena Pajak (JKP) kepada anggota KSO, ataupun sebaliknya.

Seiring dengan kepemilikan NPWP, KSO Administratif harus menyelenggarakan pembukuan sendiri yang terpisah dari para anggotanya, dimana pembukuan tersebut pada dasarnya adalah sama dengan pembukuan perusahaan-perusahaan lain.

2.KSO Non Administratif

Karena tidak menjadi entitas usaha yang terpisah dari anggotanya, KSO Non Administratif tidak perlu didaftarkan untuk memiliki NPWP. Dan karena tidak menjadi entitas yang berbeda dari para anggotanya, tidak ada aspek perpajakan atas setiap penyerahan barang dan/atau jasa dari anggota KSO ke KSO ataupun sebaliknya. Mengingat KSO Non Administratif bukan entitas usaha yang berdiri sendiri, KSO Non Administratif dapat mengabaikan penyelenggaraan pembukuan yang khusus bagi KSO. Pembukuan dapat dicatat oleh masing-masing anggota KSO. Namun akan lebih baik jika pembukuan khusus untuk KSO MBA tetap diselenggarakan, antara lain agar:

- Masing-masing anggota KSO dapat mengetahui jumlah dan jenis kontribusi yang diberikan terhadap KSO;
- Masing-masing anggota KSO dapat mempertanggungjawabkan keuntungan yang diperoleh dari KSO, begitupun sebaliknya; dan
- Masing-masing anggota KSO dapat menilai kinerja bisnis MBA.

Kemitraan Kerjasama Operasi (KSO) dalam Pengadaan Barang/Jasa

KSO sendiri didasarkan atas waktu kerjasama (*by time*), sehingga masa berakhirnya KSO adalah setelah masa kerjasama yang disepakati berakhir. Perpres 54/2010 sebagaimana diubah terakhir kali dengan Perpres 70/2012 tentang Pengadaan

Barang/Jasa Pemerintah Pasal 19 huruf f mengemukakan bahwa dalam hal Penyedia Barang/Jasa akan melakukan kemitraan, Penyedia Barang/Jasa harus mempunyai perjanjian kerja sama operasi/kemitraan yang memuat persentase kemitraan dan perusahaan yang mewakili kemitraan tersebut.

Kemitraan kerjasama operasi ini juga merupakan salah satu penerapan kebijakan dasar pengadaan barang/jasa yaitu pembinaan usaha kecil. Hal ini dapat ditemukan pada pasal 100 ayat (5) Pembinaan Usaha Mikro dan Usaha Kecil serta koperasi kecil meliputi upaya untuk meningkatkan pelaksanaan kemitraan antara usaha non-kecil dengan Usaha Mikro dan Usaha Kecil serta koperasi kecil di lingkungan instansinya.

Di dalam pengadaan barang/jasa, rekanan/penyedia yang menjadi anggota kemitraan (KSO) harus mengisi formulir isian kualifikasi sesuai dengan kualifikasi usahanya. Khusus untuk pekerjaan konstruksi dan sebagian jasa lainnya yang bernilai di atas Rp.2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah), maka *lead firm* dari suatu kemitraan harus memiliki Kemampuan Dasar (KD) yang cukup sesuai dengan sub bidang pekerjaan yang dikompetisikan (Lampiran Bab III/V bagian B.1.g.3) g)), untuk keseluruhan nilai pekerjaan (Pasal 20 ayat (4)). Meskipun demikian pemenuhan persyaratan sumber daya manusia (tenaga ahli), modal, peralatan, dan fasilitas lain yang diperlukan dalam Pengadaan Barang/Jasa dapat dipenuhi oleh seluruh anggota kemitraan sesuai dengan ruang lingkup pekerjaan yang menjadi tanggung jawabnya. Perjanjian kerjasama untuk Penyedia yang melakukan kemitraan (KSO) disampaikan dalam dokumen penawaran (Lampiran Bab III/V bagian B.1.d.2) e)). Dengan demikian calon peserta lelang tidak harus mendaftar bersama-sama sebagai KSO pada saat pendaftaran. Penyedia jasa pekerjaan konstruksi diharuskan memiliki surat keterangan dukungan keuangan dari bank pemerintah/swasta untuk mengikuti pengadaan pekerjaan konstruksi dengan nilai paling kurang 10% (sepuluh perseratus) dari nilai paket baik usaha kecil maupun non kecil (Lampiran III bagian B.1.g.3), sedangkan untuk penyedia jasa yang menggunakan skema KSO, maka dukungan keuangan disampaikan oleh masing-masing anggota kemitraan sesuai dengan besaran nilai pekerjaan yang menjadi tanggungjawabnya. Ketentuan mengenai porsi (persentase) pekerjaan *lead firm* dan *member firm* KSO tidak diatur dalam Perpres No.54 tahun 2010. Dalam hal terdapat pekerjaan subkontrak atau Kerjasama Operasi (KSO), maka data yang dicantumkan dalam Formulir Isian Kualifikasi harus disertai dengan kontrak yang ditandatangani oleh para pihak (penyedia dan pemberi pekerjaan). Jika pekerjaan tersebut tidak didukung oleh kontrak dan/atau bukti pembayaran pajak dari pekerjaan tersebut, maka data tersebut dinyatakan tidak sah. Penyedia dimaksud dinyatakan tidak memenuhi

persyaratan kualifikasi (gugur). Apabila terdapat peserta yang mendaftar dengan skema KSO, maka masing-masing anggota KSO harus memenuhi semua persyaratan kualifikasi sesuai dengan porsi tanggung jawabnya. Namun persyaratan KD harus dipenuhi oleh *lead firm* saja untuk keseluruhan nilai pekerjaan.

Penyedia untuk Pekerjaan jasa konsultansi harus memiliki kemampuan pada sub bidang pekerjaan yang dikompetisikan. Dengan demikian *lead firm* beserta anggota untuk pekerjaan jasa konsultasi yang menggunakan skema KSO harus memiliki kemampuan pada masing-masing sub bidang pekerjaan sesuai dengan porsi tanggung jawabnya kelak. Bilamana tidak sesuai, maka peserta (KSO) tersebut dinyatakan gugur kualifikasi.

Susunan kemitraan (JO) disampaikan selambat-lambatnya sebelum batas akhir pemasukan penawaran (untuk pascakualifikasi), dan batas akhir pengembalian dokumen kualifikasi untuk prakualifikasi. Dalam hal penyedia barang melakukan kemitraan, perjanjian yang mengatur kemitraan tersebut (Perjanjian kemitraan) yang memuat antara lain tanggung jawab para pihak, persentase kemitraan, dan pemimpin kemitraan (*lead firm*), harus sudah disepakati dan dibuat sebelum pemasukan penawaran. Jika merujuk kepada Peraturan Presiden No.54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah tidak ditemukan ketentuan mengenai kerjasama operasi, dimana Penyedia menyediakan 100% anggaran yang dibutuhkan dan kemudian K/L/D/I memberikan kompensasi dengan persentase tertentu kepada Penyedia. Semua instansi pemerintah (K/L/D/I) harus mengiktui ketentuan Peraturan Presiden No.54 Tahun 2010 untuk proses pengadaan belanja barang/jasa di unit kerjanya, termasuk BLU. Mengingat kekayaan BLU belum dipisahkan dari kekayaan negara.

Surat Perjanjian kemitraan/Kerja Sama Operasi harus dibuat di atas kertas segel. Dalam hal penyedia melakukan kemitraan (KSO), maka perjanjian yang mengatur kemitraan tersebut (Perjanjian kemitraan) harus disampaikan dalam dokumen administrasi pada saat pemasukan penawaran. Dokumen tersebut memuat antara lain kesepakatan yang mengatur tanggung jawab para pihak, persentase kemitraan, dan pemimpin kemitraan (*lead firm*). Pendaftaran dapat dilakukan oleh masing-masing anggota kemitraan.

Tabel 5.22
Perbandingan UPTD , BLUD ,Perumda, Perseroda dan JO terhadap kinerja

Unsur Kinerja	UPTD (1)	BLUD (2)	PERUMDA (3)	PERSERODA (4)	JO/BOT (5)
Anggaran	tidak boleh melampaui anggaran	boleh melampaui pagu yang telah ditetapkan (<i>flexible budget</i>)	berasal dari APBD sebagai kekayaan daerah yang di pisahkan dan tidak terbagi atas saham (<i>Private Goods</i>)	Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang merupakan penyertaan modal Pemerintah Daerah dan merupakan modal kekayaan daerah yang dipisahkan dan ditetapkan dengan peraturan daerah (<i>Private Goods</i>)	Fleksibel
utang/piutang, investasi, dan kerjasama	tidak boleh melakukan utang/piutang	Boleh, harus dengan persetujuan Kepala Daerah	Boleh melakukan utang/piutang, investasi 100%	Boleh melakukan utang/piutang,Investasi 51%	Boleh, dengan persetujuan bersama
Pengadaan barang dan jasa	fleksibilitas dalam pengadaan barang dan jasa	berasal selain dari APBD atau APBN dgn Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003	fleksibilitas dalam pengadaan barang dan jasa	fleksibilitas dalam pengadaan barang dan jasa	Fleksibel
Pengelolaan barang	boleh menghapus aset tidak tetap	Tidak boleh menghapus aset tidak tetap	boleh menghapus aset tidak tetap	boleh menghapus aset tidak tetap	boleh menghapus aset tidak tetap
Pejabat Pengelola dan pegawai	boleh Pegawai Negeri Sipil (PNS) atau Non PNS	Pegawai Negeri Sipil (PNS)	dipimpin oleh seorang Direksi yang tidak diperkenankan merangkap jabatan	Direksi di bawah pengawasan Dewan Komisaris yang masing-masing bertanggung jawab kepada Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).	Dipimpin oleh seorang direktur/Investor
Dewan Pengawas	Boleh mengangkat DP	Tidak boleh mengangkat DP	Boleh mengangkat DP	Komisaris	Saling percaya
Remunerasi	dihitung berdasarkan indikator penilaian tuntutan profesionalisme	golongan dan masa kerja sama PNS	golongan dan masa kerja	Direksi, dewan komisaris dan RUPS	Tidak ada

**Penelitian Pengkajian Ekonomi SDA dan Infrastruktur Rest Area Silaing Bawah
Kota Padang Panjang Tahun 2019**

Unsur Kinerja	UPTD (1)	BLUD (2)	PERUMDA (3)	PERSERODA (4)	JO/BOT (5)
Penetapan tarif	Peraturan Kepala Daerah	bukan dengan Peraturan Kepala Daerah	dengan Peraturan Direksi	dengan Peraturan RUPS	Tidak ada penetapan tarif
Akuntansi	akuntansinya wajib menggunakan Standar Akuntansi Keuangan yang dikeluarkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia (IAI)	laporan Keuangan Pemerintah menggunakan SAP sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2005	Pengesahan laporan keuangan dilaporkan kepada pejabat yang berwenang	Pengesahan laporan keuangan dilaporkan kepada RUPS	Laporan keuangan disampaikan secara berkala ke pusat
Pendapatan	dapat digunakan langsung untuk membiayai kegiatannya	masuk kas daerah terlebih dahulu	dapat digunakan langsung untuk membiayai kegiatannya dapat digunakan langsung untuk membiayai kegiatannya	dapat digunakan langsung untuk membiayai kegiatannya dapat digunakan langsung untuk membiayai kegiatannya	Masuk ke rekening bersama
Sumber Modal		1. APBN/APBD 2. Pendapatan dari jasa layanan kepada Masyarakat 3. Hibah tidak terikat 4. Hibah terikat 5. Kerjasama BLU dengan pihak ketiga dan hasil usaha lainnya.	1. penyertaan modal Daerah; 2. pinjaman; 3. hibah; dan 4. sumber modal lainnya.	1. penyertaan modal Daerah; 2. pinjaman; 3. hibah; dan 4. sumber modal lainnya.	Secara internal dan eksternal
Sifat Usaha	Memberikan layanan tanpa keuntungan (<i>not-profit</i>)	Memberikan layanan tanpa mencari keuntungan (<i>not-for-profit</i>)	Memberikan layanan dan mencari keuntungan (<i>for-profit</i>)	Memberikan layanan dan mencari keuntungan (<i>for-profit</i>)	Mencari keuntungan secara bersama

Sumber : UU no.23 Tahun 2014

Tabel 5.23
Skoring Kesesuaian Kelembagaan Kawasan Rest Area

No	Variabel penilaian	Metode	SKOR					keterangan
			UPTD	BLUD	PERUMDA	PERSERODA	JO/BOT	
1	Anggaran	Sistem penganggaran lebih diarahkan kepada sistem yang fleksibel agar dapat mengikuti kebutuhan secara cepat dan dapat di kelola secara mandiri	1	3	2	2	3	3 = sesuai 2 = kurang sesuai 1= tidaksesuai
2	Utang/piutang, investasi, dan kerjasama	Sistem investasi kerjasama pemerintah dengan public lebih disarankan karena lebih mudah untuk mendapatkan anggaran yang besar dan cepat	1	1	2	3	1	3 = sesuai 2 = kurang sesuai 1= tidak sesuai
3	Pengadaan barang dan jasa	Pengadaan barang dan jasa harus fleksibel agar dapat mengikuti kebutuhan	3	1	3	3	3	3 = sesuai 2 = kurang sesuai 1= tidak sesuai
4	Pengelolaan barang	Pengelolaan barang harus fleksibel dimana asset tidak tetap boleh dirubah atau dihapus	3	1	3	3	3	3 = sesuai 2 = kurang sesuai 1= tidak sesuai
5	Pejabat Pengelola dan pegawai	Dari kalangan professional sehingga ada proyeksi pengembangan yang jelas	1	1	2	3	3	3 = sesuai 2 = kurang sesuai 1= tidak sesuai
6	Dewan Pengawas	System pengawasan sudah ada dalam pejabat lembaga sehingga tidak dibutuhkan lagi	1	2	1	3	1	3 = sesuai 2 = kurang sesuai 1= tidak sesuai
7	Remunerasi	Remunerasi berdasarkan prestasi kerja dan keuntungan	3	2	2	3	1	3 = sesuai 2 = kurang sesuai 1= tidak sesuai
8	Penetapan tarif	Penetapan tariff haruslah musyawarah pemerintah dengan publik (investor)	1	2	1	3	1	3 = sesuai 2 = kurang sesuai 1= tidak sesuai
9	Akuntansi	Sistem akuntansi yang digunakan harus akuntabel dan dapat dipertanggungjawabkan kepada pemerintah dan publik (investor)	3	3	3	3	3	3 = sesuai 2 = kurang sesuai 1= tidak sesuai
10	Pendapatan	Pendapatan dapat digunakan sewaktu-waktu dibutuhkan agar bias digunakan untuk pengembangan kawasan	3	1	3	3	1	3 = sesuai 2 = kurang sesuai 1= tidak sesuai
11	Sumber Modal	Sumber modal adalah gabungan dana pemerintah dan publik (investor) dengan menggunakan sistem sharing yang jelas dan tepat	1	2	3	3	1	3 = sesuai 2 = kurang sesuai 1= tidak sesuai

**Penelitian Pengkajian Ekonomi SDA dan Infrastruktur Rest Area Silaing Bawah
Kota Padang Panjang Tahun 2019**

No	Variabel penilaian	Metode	SKOR					keterangan
			UPTD	BLUD	PERUMDA	PERSERODA	JO/BOT	
12	Sifat Usaha	Sifat usaha yang digunakan adalah pelayanan umum yang berorientasi keuntungan sebagai penambah PAD kota	1	1	3	3	1	3 = sesuai 2 = kurang sesuai 1= tidak sesuai
Total			22	20	28	35	22	

Sumber : hasil analisis 2019

Berdasarkan hasil skoring, skor tertinggi yang sesuai untuk kelembagaan *rest area* adalah kelembagaan **PERSERODA**.

Dengan Prioritas penentuan BUMD PERSERODA ini juga dengan melihat dari karakteristiknya yaitu:

**Tabel 5.24
Karakteristik PERSERODA**

No	Unsur Kinerja	Perseroda
1	Anggaran	Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang merupakan penyertaan modal Pemerintah Daerah dan merupakan modal kekayaan daerah yang dipisahkan dan ditetapkan dengan peraturan daerah (<i>Private Goods</i>)
2	Utang/piutang, investasi, dan kerjasama	Tidak Boleh melakukan utang/piutang, Investasi 51%
3	Pengadaan barang dan jasa	Fleksibilitas dalam pengadaan barang dan jasa
4	Pengelolaan barang	Boleh menghapus aset tidak tetap
5	Pejabat Pengelola dan pegawai	Direksi di bawah pengawasan Dewan Komisaris yang masing-masing bertanggung jawab kepada Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).
6	Dewan Pengawas	Komisaris
7	Remunerasi	Direksi, dewan komisaris dan RUPS
8	Penetapan tarif	Dengan peraturan RUPS
9	Akuntansi	Pengesahan laporan keuangan dilaporkan kepada RUPS
10	Pendapatan	Dapat digunakan langsung untuk Membiayai kegiatannya dapat digunakan langsung untuk membiayai kegiatannya
11	Sumber Modal	1. Penyertaan modal Daerah; 2. Pinjaman; 3. Hibah; dan 4. Sumber modal lainnya.
12	Sifat Usaha	Memberikan layanan dan mencari keuntungan (<i>for-profit</i>)

Sumber : UU no.23 Tahun 2014

Kesimpulan:

Jadi Lembaga yang layak dalam pengelolaan *rest area* ini kedepan adalah Perseroda dengan alasan dan skor yang cukup tinggi juga didukung dari hasil kuisisioner yang disebar bahwa sekitar 42% dari hasil kuisisioner menjawab BUMD.

Strategi pengelolaan perusahaan perseroan daerah (Perseroda)

Karakteristik perusahaan daerah (BUMD) yang berbentuk perseroan atau diistilahkan dengan perusahaan perseroan daerah (Perseroda) menurut ketentuan pasal 339 Undang-undang No 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah adalah :

- (1) Perusahaan Perseroan Daerah adalah BUMD yang berbentuk perseroan terbatas yang modalnya terbagi dalam saham yang seluruhnya atau paling sedikit 51% (lima puluh satu persen) sahamnya dimiliki oleh satu Daerah.
- (2) Perusahaan perseroan Daerah setelah ditetapkan dengan Perda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 331 ayat (2), pembentukan badan hukumnya dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perseroan terbatas.
- (3) Dalam hal pemegang saham perusahaan perseroan Daerah terdiri atas beberapa Daerah dan bukan Daerah, salah satu Daerah merupakan pemegang saham mayoritas.

Beberapa alasan diberlakukannya konsep pengelolaan perseroan daerah (perseroda) dengan konsep diatas antara lain :

- 1) Berdasarkan pengelompokan bidang usaha yang ada menjadi aneka usaha di BUMD.
- 2) Konsep pengeloaan perseroda agar tidak memiliki ketergantungan pada pendanaan pemerintah daerah.
- 3) Dengan diberlakukannya konsep perseroan daerah (perseroda) diharapkan mampu menjadi perusahaan yang secara legal entity dan business entity mandiri tetapi masih menjadi bagian dan dikendalikan oleh pemerintah daerah selaku pemilik perusahaan.

Potensi keuntungan dan persoalan Perseroda

Berkaitan dengan implementasi pembentukan perusahaan dalam bentuk perseroda, ada beberapa potensi keuntungan dan persoalan terkait pemberlakuan konsep *holding company* BUMD perseroan milik pemerintah daerah. Munir Fuady menjelaskan ada beberapa keuntungan dan kerugian terkait penerapan perseroda antara lain (Munir Fuady, 2005):

a. Kemandirian risiko

Secara *legal entity* perseroda merupakan badan hukum yang berdiri sendiri yang secara legal terpisah atau satu sama lain, maka pada prinsipnya setiap kewajiban, resiko dan klaim dari pihak ketiga terhadap perusahaan tidak dapat dibebankan kepada anak perusahaan yang lai, ataupun dibebankan pada pihal lain. Kondisi demikian

sangat menguntungkan pemerintah daerah selaku pemilik saham terbesar atau mayoritas perusahaan induk.

b. Hak pengawasan yang lebih besar

Konsep perseroda memberikan peluang pengendalian dan kontrol yang besar pada pemerintah daerah terkait dengan kebijakan dan keputusan yang diambil. Seperti kita ketahui dalam proses pengambilan keputusan dan kebijakan terkait dengan BUMD memerlukan proses dan tahapan administrasi dan proses pengambilan kebijakan yang rumit, panjang, serta birokrasi yang tidak gampang.

c. Operasional yang lebih efisien

Pengelolaan perusahaan perseroan (perseroda) menyebabkan operasional perusahaan lebih efisien.

d. Kemudahan sumber modal

Berkaitan dengan konsep perseroda dalam hal pendanaan atau permodalan dari pihak ketiga lebih mudah. Hal ini dikarenakan secara yuridis merupakan entitas yang berdiri sendiri. Di samping itu, yang bersangkutan dapat memberikan berbagai jaminan hutang terhadap hutangnya.

e. Keakuratan keputusan yang diambil

Perseroda dapat menjadi sarana pemerintah daerah dalam mengambil keputusan serta menjalankan visi dan misi dalam pengelolaan BUMD yang secara langsung berhubungan dengan pemerintah daerah. Keputusan yang diambil secara sentral oleh perusahaan, maka tingkat akurasi keputusan yang diambil dapat lebih terjamin dan lebih prospektif.

Persoalan penerapan strategi BUMD Perseroda.

Berkaitan dengan implementasi strategi pengelolaan BUMD persero, disamping terdapat keuntungan penerapan konsep tersebut juga berpotensi menimbulkan beberapa persoalan.

Persoalan tersebut dijabarkan sebagai berikut :

a. Disparitas permodalan dan kondisi keuangan antar BUMD.

Salah satu faktor kendala dalam penerapan terhadap BUMD perseroan adalah terletak pada masalah permodalan. Secara yuridis normatif ketentuan batas minimal permodalan untuk sebuah perseroan sudah ditetapkan dalam ketentuan Undang-undang No 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Pada saat awal berdirinya BUMD dan modal penyertaan pemerintah daerah pada perseroda antara satu BUMD berbeda-beda.

b. SDM pengelola BUMD perseroan yang belum memadai.

Berkaitan dengan SDM dan personalia yang ada di BUMD baik dalam hal rekrutmen karyawan, pengisian jabatan direksi dan komisaris belum sepenuhnya memenuhi aspek

good corporate governance. Image dan paradigma bahwa BUMD merupakan bagian dari pemerintah daerah masih melekat kuat. Perlakuan terhadap personalia BUMD yang disamakan dengan unsur pemerintah daerah (PNS) menjadikan pengelolaan SDM BUMD masih menggunakan pola lama.

c. Orentasi usaha yang belum jelas.

Berkaitan dengan bidang usaha yang dijalankan oleh BUMD belum didasarkan pada peluang pasar dan kebutuhan daerah. Bidang usaha yang dijalankan oleh BUMD selama ini masih berdasarkan kemauan dan aspek politik dalam pembentukannya, belum didasarkan pada studi kelayakan dan karakter dan potensi keunggulan daerah yang bersangkutan. Banyak bidang usaha BUMD yang secara aspek manajemen bisnis tidak produktif namun masih dipertahankan.

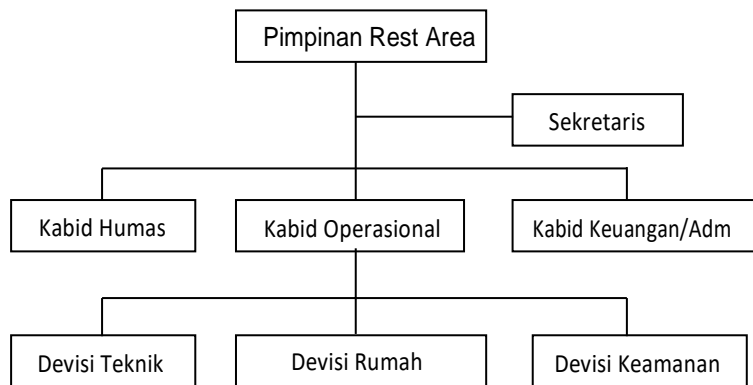
d. Struktur tata kelola perusahaan yang belum memadai.

BUMD milik pemerintah daerah dalam menjalankan kegiatan usahanya belum sepenuhnya mendasarkan pada prinsip tata kelola perusahaan yang baik. Pemberlakuan prinsip tata kelola perusahaan yang baik (GCG) hanya berlaku pada bidang usaha perbankan dan berlaku pada perusahaan yang berbentuk terbuka (TBK). Perusahaan di luar kedua jenis tersebut tidak diwajibkan menrapkan prinsip (GCG), kondisi ini yang menyebabkan tata kelola BUMD masih belum berorientasi pada tata kelola perusahaan yang baik.

5.2.3.3. Rekomendasi Kelembagaan

Dalam pengelolaan tempat istirahat, bentuk kelembagaan yang direkomendasikan berdasarkan hasil kajian dan wawancara dimana sekitar 42% dan juga hasil skoring yang dilakukan didapat bahwa tingkat BUMD (Perseroda) sebesar 35% layak digunakan dalam kelembagaan rest area silaing bawah dimana juga dinyatakan bahwa Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/BUMD) yaitu lembaga harus bersifat nirlaba, berorientasi pada pelayanan publik, dan pengelolanya di bawah kendali langsung institusi penyelenggara jalan.

Bisa juga dalam pengelolaan *Rest Area* dilakukan oleh beberapa pengurus dan pengelola pada *rest area* ini terdiri dari pemilik bangunan atau pihak lain yang diberi wewenang untuk mengelola dan mengatur segala hal yang berkaitan perkantoran, perdagangan dan jasa dengan pengembangan *rest area* . Bisa juga merupakan suatu badan organisasi yang fungsional untuk mengelola *rest area* dengan upah/ gaji tertentu. Kelompok pengelola memiliki struktur organisasi sebagai berikut :



Gambar 5.37. Data Standarisasi Fasilitas Rest Area

- *Pimpinan Rest Area* sebagai pihak yang menentukan kebijakan utama berkaitan dengan pengelolaan *rest area*.
- Sekretaris sebagai pihak perantara yang ingin berhubungan dengan pimpinan *rest area*.
- Kabid Humas sebagai penanggung jawab dengan hubungan kemasyarakatan sekitar kawasan
- Kabid Operasional sebagai penanggung jawab terhadap hal-hal yang berkaitan dengan pengelolaan bangunan dan pengembangan *rest area* yang bersifat teknis maupun non teknis serta sebagai pihak penanggung jawab yang melakukan kegiatan kerja berkaitan dengan operasional kawasan.
- Kabid Keuangan sebagai penanggung jawab keuangan
- *Divisi Teknik* sebagai pihak penanggung jawab yang melakukan kegiatan kerja bersifat teknis bangunan.
- *Divisi Rumah* sebagai pihak yang melakukan kegiatan kerja berkaitan dengan administrasi dan keuangan kantor pengelola *rest area*.
- *Divisi Keamanan* sebagai pihak penanggung jawab terhadap keamanan di dalam maupun luar kawasan *rest area*.

B. Kelompok Pekerja pada Rest Area

Pelaku yang melakukan kegiatan bekerja ke *rest area* unit retail yang telah disediakan *rest area*. Sedangkan untuk pengguna tiap *retail* fasilitas *rest area* yang ada berasal dari wilayah setempat yang ada di *rest area* Silaing Bawah/Sekitar Kota Padang Panjang.

C. Waktu Operasional Bangunan

Tabel 5.25
Operasional Bangunan

Fasilitas	Aktifitas	Jadwal
Gerbang Rest Area	Dropping pengunjung	Senin – Minggu : 24 jam
Gedung Multi Servis	Kegiatan kesenian, workshop, gahtering, aula pertemuan dan sarana kuliner khas padang panjang	Senin – Minggu : 07.00 – 22.00
Area Bermain Anak	Sanggar anak-anak dan <i>Play ground</i> anak	Senin – Minggu : 24 jam
Area duduk/istirahat	Tempat santai, menikmati pemandangan	Senin – Minggu : 07.00 – 22.00
Signage menuju jembatan eksplorasi dan sungai	-	Senin – Sabtu : 08.00 – 17.000
Signage jembatan gantung	-	Senin – Minggu : 24 jam
Jembatan gantung	Akses pejalan kaki	Senin – Minggu : 24 jam
Parkir Buggy Car	Bazaar, olah raga, pelayanan buggy car	Senin – Minggu : 24 jam
Parkir Mobil	Bazaar, olah raga	Senin – Minggu : 24 jam
Parkir Bus	Bazaar, olah raga	Senin – Minggu : 07.00 – 22.00
Green Belt	Wisata track alam	Senin – Minggu : 24 jam
Hutan riparian eksisting	wisata edukasi, rekreasi dan kesehatan	Senin – Minggu : 24 jam
Jembatan eksplorasi hutan dan sungai	Sarana jalan santai, wisata edukasi, wisata kesehatan	Senin – Minggu : 07.00 – 22.00
Dek dan signage interpretasi	Wisata edukasi	Senin – Minggu : 24 jam
Aphitheather	Pentas Seni	Senin – Minggu : 07.00 – 22.00
Kolam air mancur untuk projection fountain	Rekreasi, ajang foto	Senin – Sabtu : 08.00 – 17.000
Viewing deck	Rekreasi, ajang foto	Senin – Minggu : 24 jam
Shelter dan area duduk-duduk	Rekreasi, ajang foto	Senin – Minggu : 24 jam
Taman Bunga display	Rekreasi, ajang foto, wisata edukasi	Senin – Minggu : 24 jam
Amphitheater	Pentas Seni, workshop, gahtering	Senin – Minggu : 24 jam
Cafe/restoran	Tempat makan, santai, rekreasi	Senin – Minggu : 24 jam
Jogging track	Wisata edukasi, kesehatan, rekreasi	Senin – Minggu : 07.00 – 22.00
Gedung Learning Knowledge Center/Museum digital	Wisata edukasi	Senin – Minggu : 24 jam

Sumber: Hasil Analisis 2019

Berdasarkan tabel 5.25 diatas diketahui bahwa kegiatan operasional pada kawasan rest area silaig bawah ini rata-rata beroperasi 24 Jam.

5.2.4 Estimasi Dampak

5.2.4.1 Estimasi Dampak Fisik/Lingkungan

Tingkat kemiringan lahan akan berpengaruh pada tingkat erosi, penentuan jenis vegetasi, arah aliran saluran drainase, serta jenis kegiatan fisik yang akan dikembangkan. Secara umum semakin tinggi tingkat kemiringan lahan, semakin besar kendala pembangunan fisik kota. Kemiringan lahan yang curam menyebabkan peningkatan dalam biaya konstruksi, membutuhkan perencanaan yang harus akurat dan faktor utama penyebab terjadinya erosi. Walaupun demikian dengan rekayasa teknologi, tidak tertutup kemungkinan untuk memanfaatkan lahan dengan kemiringan lahan relatif tinggi. Berdasarkan hasil analisis kemiringan lahan, maka pola distribusi kemiringan lahan di wilayah perencanaan dapat dijabarkan sebagai berikut :

1. Sebagian besar berkemiringan 0 - 2% dengan luas sebesar 31842,96 m².
2. Lahan berkemiringan 15 – 40% sangat sedikit yaitu seluas 7449,8 m².
3. Lahan berkemiringan >40% yaitu seluas 25707,24 m² yang sebagian besar berlokasi dekat lahan dengan kemiringan 0 –2%.

Tabel 5.26

Persentase Kelerengan Kawasan Perencanaan

no	kelas lereng	luas(m ²)	persentase
1	0-2%	31842,96	48,99%
2	15-40%	7449,8	11,46%
3	>40%	25707,24	39,55%
4	total	65000	100,00%

Sumber: Hasil Analisis 2019

sedangkan dari segi pola ruang pada kawasan perencanaan lebih banyak proporsinya untuk pengembangan wisata sekitar 32.22% lebih jelasnya untuk pola ruang kawasan perencanaan dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 5.27

Pola Ruang Kawasan Perencanaan

No	Pola Ruang	Luas (m ²)	Persentase
1	Sempadan Sungai	275,14	0,423%
2	Pariwisata	20948,19	32,228%
3	Perdagangan Jasa	1572,11	2,419%
4	Rawan Longsor	6616,12	10,179%
5	RTH	3645,71	5,609%
6	Badan Jalan	5696,91	8,764%
7	Rencana Badan Jalan	5500,00	8,462%
8	Perumahan Intensitas Rendah	20745,83	31,917%
	Total	65000,00	100,000%

Sumber : Hasil Analisis 2019

Sehingga dari hasil *overlay* antara kelas lereng dan pola ruang kawasan maka didapatkan hasil estimasi dampak fisik/lingkungan adalah;

1. 39,55 % kawasan merupakan kawasan dengan kelas lereng >40 % dimana wilayah tersebut merupakan peruntukkan pola ruang badan jalan, RTH, pariwisata dan perumahan intensitas rendah sehingga apabila terjadi pembangunan fisik diatas kawasan tersebut diperkirakan akan terjadi longsor dan membutuhkan teknologi yang tinggi untuk membangun diatas kawasan tersebut sehingga memboroskan biaya pembangunan. Kawasan dengan kawasan seperti ini hanya cocok sebagai kawasan fungsi lindung dan pariwisata terbatas.
2. 48,99 % kawasan berada dikawasan dengan kelas lereng 0-2 % dimana wilayah tersebut termasuk dalam peruntukkan pola ruang badan jalan, perumahan intensitas rendah, dan kawasan perdagangan jasa yang kesesuaian lahan untuk pembangunan tepat.
3. 11,46 % kawasan berada dikawasan dengan kelas lereng 15-40 % dimana wilayah tersebut merupakan peruntukkan pola ruang badan jalan, kawasan rawan longsor, pariwisata dan perumahan intensitas rendah. Kawasan ini bisa dibangun dengan membutuhkan teknologi tinggi dan biaya tinggi, tetapi tetap ada resiko longsor sehingga kurang sesuai untuk dibangun.

5.2.4.2 Dampak Ekonomi

Dampak pengembangan *rest area* silaing bawah terhadap keadaan ekonomi masyarakat sekitar adalah dengan melihat perbedaan tingkat rata-rata pendapatan/bulan masyarakat sebelum dan sesudah kegiatan *rest area* dengan pendekatan pendapatan nominal dan pendapatan riil. Serta faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat pendapatan masyarakat sekitar silaing bawah khususnya dan Kota Padang Panjang Umumnya.

Analisis mengenai perbedaan rata-rata pendapatan per bulan sebelum dan sesudah adanya kegiatan *rest area* ini dilakukan dengan menggunakan statistik uji wilcoxon. Uji Wilcoxon merupakan salah satu pendelatan statistik digunakan untuk menguji signifikansi hipotesis komperatif dimana dua sampel yang berkorelasi bila datanya berbentuk ordinal.

Tabel 5.28
Rata-Rata Pendapatan Nominal Masyarakat sekitar kawasan Rest Area
Sebelum dan Sesudah Rest Area

Kelompok Pekerja	Rata-Rata Pendapatan /bulan		Presentase Perubahan (%)
	Sebelum ada pengembangan Rest Area	Sesudah ada pengembangan Rest Area	
Pedagang	2.000.000	3.800.000	90%
Ojek	800.000	1.440.000	80%
Angkot	1.500.000	2.600.000	75%

Sumber : Hasil Analisis 2019

Dari tabel 5.28 diatas diketahui tingkat pendapatan rata-rata nominal masyarakat sekitar kawasan perencanaan sebelum dan sesudah adanya pengembangan rest area ini meningkat jumlahnya, besarnya presentase perubahan adalah 90% untuk kelompok pedagang, kelompok ojek 80%, kelompok angkot 75%. Dari perubahan presentase yang cukup significant tersebut dapat diketahui bahwa dengan pengembangan *rest area* sebagai salah satu objek wisata akan memberi pengaruh terhadap peningkatan pendapatan nominal masyarakat sekitar Silaing Bawah.

Sedangkan berdasarkan hasil uji wilcoxon terhadap pendapatan minimal masyarakat sekitar kawasan perencanaan sebelum dan sesudah adanya pengembangan *rest area* ini dapat dilihat pada tabel 5.28 berikut.

Tabel 5.29
Hasil Analisis Uji Wilcoxon Perbandingan Pendapatan Nominal
Sebelum dan Sesudah Rest Area

Nilai	Pendapatan Nominal Sesudah Pariwisata- Pendapatan Nominal Sebelum Pariwisata
Z	-6,401
Asum.Sig.(2- Tailed)	,000

Sumber : Hasil Analisis 2019

Dari tabel 5.29 dapat diketahui bahwa hasil uji statistik Wilcoxon pada taraf nyata 95% memiliki pengaruh yang significant antara pendapatan nominal masyarakat sebelum dan sesudah adanya rest area ini.

Hal ini dapat diketahui melalui nilai $Z = -6,401$ ternyata lebih besar dari nilai Z_{Tab} yaitu $-1,96$ dengan demikian H_0 ditolak dan artinya menerima H_1 dengan hipotesis terdapat perbedaan pendapatan nominal masyarakat silaing bawah sebelum dan sesudah adanya rest area. Jadi Rest Area membawa pengaruh terhadap nominal pendapatan masyarakat.

5.2.4.3 Dampak Sosial Budaya

Dari hasil kuisisioner dan wawancara yang dilakukan kepada sekitar 58% masyarakat menyatakan bahwa dengan adanya pengembangan rest area ini nantinya akan memberi pengaruh cukup significant terhadap kehidupan sosial mereka dimana dampak/pengaruh pengembangan *Rest Area* terhadap kehidupan sosial budaya masyarakat Silaing Bawah sebelum dan sesudah pengembangannya yaitu:

1. Terjadi adanya lapangan pekerjaan merupakan pengaruh yang dirasakan secara langsung oleh masyarakat sehingga menjadi perubahan yang sangat mudah dirasakan dalam jangka waktu pendek.

2. Masyarakat yang sebelumnya tidak ada kegiatan usaha mendapatkan peluang pekerjaan baru atau pekerjaan tambahan dalam membuka usaha makanan kecil, dan pemilik persewaan barang kebutuhan wisata lainnya.
3. Peluang pekerjaan tidak hanya dirasakan oleh masyarakat muda yang umumnya menjadi juru parkir, para ibu rumah tangga yang sebelumnya hanya berada di rumah untuk mengerjakan urusan rumah tangga kini memiliki peran ganda. Peran yang bertambah untuk ikut menambah penghasilan keluarga dengan bekerja di bidang pariwisata.
4. Meningkatnya keterampilan penduduk seperti keterampilan masyarakat sekitar dalam membuat cinderamata, kebutuhan wisatawan akan makanan dan minuman juga berdampak pada meningkatnya keterampilan masyarakat dalam membuat makanan yang sesuai dengan permintaan dan selera wisatawan, selain itu keterampilan dalam hal penyajian makanan juga meningkat.
5. Transformasi struktur mata pencaharian yaitu terjadinya perubahan mata pencaharian individu masyarakat sekitar dari pekerjaan yang pendapatannya kurang sampai pada akhirnya mempunyai usaha sendiri dengan berjualan makanan dan cinderamata.
6. Adanya transformasi norma yaitu perubahan positif dari perilaku masyarakat yang menyimpang menjadi suasana aman terkendali.

5.3 ANALISIS SWOT

Identifikasi strategi berdasarkan kombinasi dari faktor-faktor kekuatan (*Strength*) dan kelemahan (*Weakness*) yang akan dikombinasikan dengan peluang (*Opportunity*) dan ancaman (*Threats*). Faktor-faktor tersebut diidentifikasi dengan matrik SWOT untuk merumuskan strategi yang tepat.

Tabel 5.30
Matrik SWOT Kawasan Rest Area Kota Padang Panjang

	Kekuatan (<i>Strength</i>)	Kelemahan (<i>Weakness</i>)
Internal	1.Lokasi Strategis 2.Image baik	1. SDM kurang maksimal 2. Masih adanya swasta dalam pengelolaan Kawasan 3. Teknologi kurang maksimal 4. Pemanfaatan modal kurang maksimal untuk tenan (UKM)
Eksternal		
Peluang (<i>Opportunity</i>)	Strategi (SO)	Strategi (WO)
1. Pangsa pasar tinggi 2. Potensi peningkatan penduduk	1.Inovasi variasi Pemasaran (S1 O1) 2.Inovasi dari penyelenggaraan event (S1 O1)	Pelatihan dan pengembangan SDM (W1 O4) Kemudahan memperoleh modal (W4 O4)

3. Dukungan dari pemerintah	3. Pendekatan ke dinas terkait (S2 O3)	Restrukturisasi peralatan pendukung (W3 O3)
4. Dukungan Modal dari Perbankan	4. Adakan pameran sebagai ajang promosi baik dalam skala nasional maupun internasional di lokasi rest area (S1 O1)	Kerjasama pengelolaan antara pemerintah dan swasta (W2 O3)
Ancaman (Threads)	Strategi (ST)	Strategi (WT)
1. Biaya perawatan Yang tinggi	Regulasi yang tegas mengenai pemanfaatan Kawasan rest area (S2 T1)	Penguatan bidang usaha terkait lainnya (W2 T1)

Sumber : Hasil Analisis 2019

5.3.1 Prioritas Strategi Pengembangan Rest Area Silaing Bawah Kota Padang Panjang

Pemetaan prioritas strategi pengembangan dilakukan dengan menggunakan analisis terhadap Faktor Internal dan Eksternal yaitu Internal Faktor Analysis Summary (IFAS) dan External Faktor Analysis (EFAS). Berikut tabel perhitungan IFAS dan EFAS:

Tabel 5.31
Matriks IFAS Rest Area

Faktor Internal	Skala Prioritas (1-4)	K(4)	SPxK	Bobot	Rating (1-4)	Skor
Kekuatan (Strength)						
1. Lokasi Strategis	4		16	20%	4	0.8
2. Image baik	3		12	15%	4	0.6
Sub Total			28	35%		1.400
Kelemahan (Weakness)						
1. SDM kurang maksimal	3		12	15%	2	0.3
2. Masih Adanya Pihak Swasta dalam Pengelolaan	3		12	15%	1	0.2
3. Teknologi kurang maksimal	4		16	20%	3	0.6
4. Pemanfaatan modal kurang maksimal untuk tenan (UKM)	3		12	15%	2	0.3
Sub Total			52	65%		1.350
Total			80	100%		2.8

Sumber: Hasil analisis 2019

Tabel 5.32

Matriks EFAS Rest Area Silaing Bawah Kota Padang Panjang

Faktor Eksternal	Skala Prioritas (1-4)	K(4)	SPxK	Bobot	Rating (1-4)	Skor
Peluang (Opportunity)						
1.Pangsa pasar tinggi	4		16	24%	3	0.7
2.Potensi peningkatan penduduk	3		12	18%	2	0.4
3.Dukungan dari pemerintah	3		12	18%	2	0.4
4.Bantuan permodalan dari perbankan	3		12	18%	2	0.4
Sub Total			52	76%		1.059
Ancaman (Threads)						
1.Biaya Perawatan yang tinggi	4		16	24%	1	0.2
Sub Total			16	24%		0.235
Total			68	100%		1.3

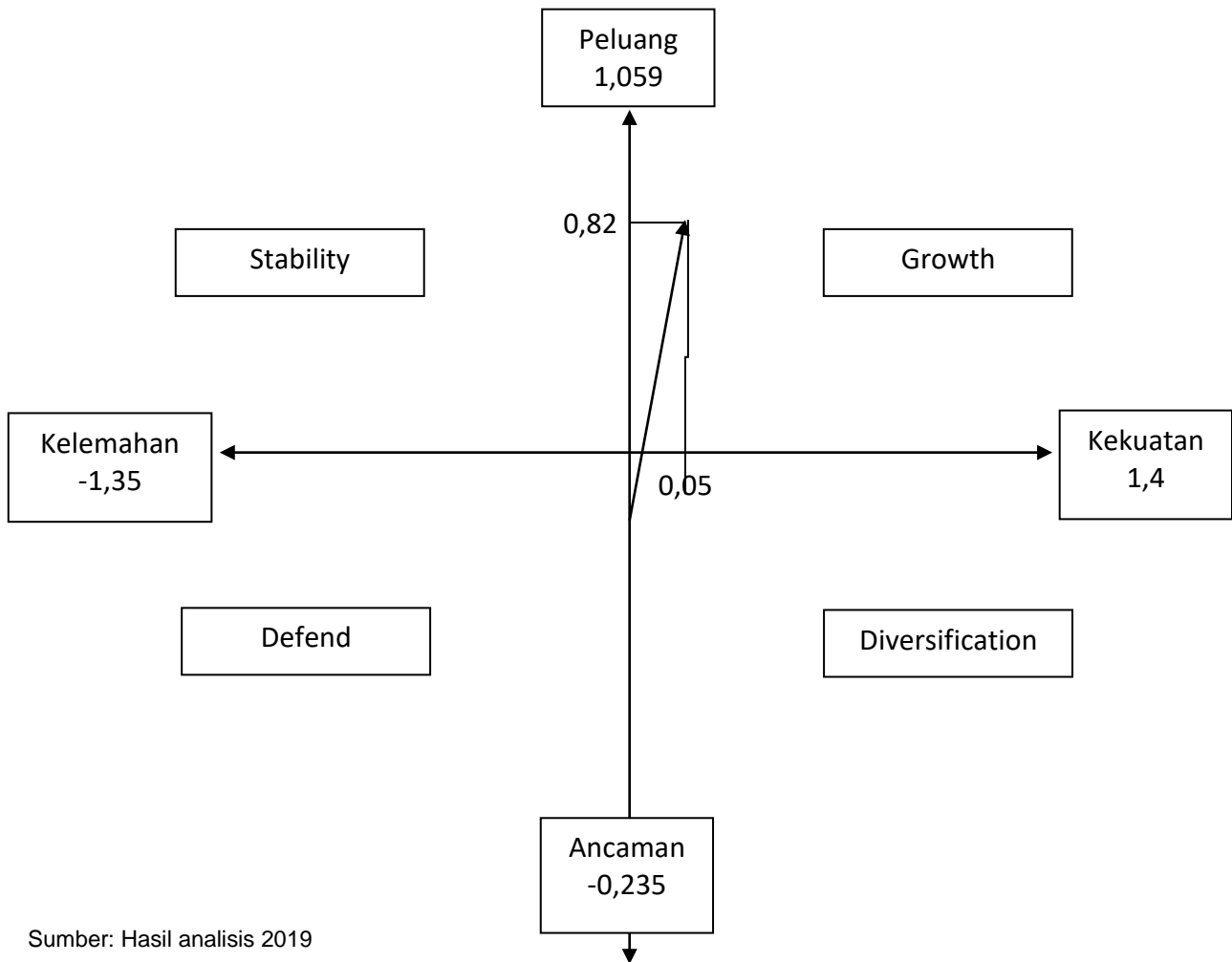
Sumber: Hasil analisis 2019

Dari tabel 5.31 (Matriks IFAS) diperoleh hasil bahwa nilai skor untuk faktor kekuatan dan kelemahan adalah 1,40 dan 1,35. Sedangkan, dari tabel 5.32 (Matriks EFAS) diperoleh hasil bahwa nilai skor untuk faktor peluang dan ancaman adalah 1,059 dan 0,235. Nilai skor kekuatan ternyata di atas nilai skor kelemahan dengan selisih nilai 0,05, dan nilai skor peluang pun ternyata di atas nilai skor ancaman dengan selisih nilai 0,82.

Kecamatan Silaing Bawah merupakan daerah perbatasan dengan Kabupaten Tanah Datar. Tanah Datar memiliki potensi alam yang sangat mendukung sebagai kawasan wisata alam, seperti hutan lindung dan tempat pemandian alamnya. Rest area ini pun akan menjadi rest area pertama yang bukan sekedar lahan hijau dan tempat parkir angkot saja tapi akan menjadi media istirahat primer untuk pengguna jalan Raya Padang- Bukittinggi- Riau. Perencanaan Rest Area Silaing Bawah akan menjadi ciri khas Pemerintah Daerah Kota Padang Panjang juga didukung oleh lokasi yang merupakan daerah sentra industri kulit. Dapat menjadi inflasi bagi masyarakat UKM yang sudah menjadi program daerah tentang kemajuan usaha kecil dan menengah dengan memamerkan produk lokal.

Dari hasil identifikasi faktor-faktor tersebut dan penentuan selisih skor, kemudian digambarkan dalam diagram SWOT, di mana faktor kekuatan dan peluang diberi nilai positif (+), sedangkan faktor kelemahan dan ancaman diberi nilai (-). Diagram SWOT tersebut disajikan pada gambar berikut:

Gambar 5.38 Diagram Kartesius SWOT Kawasan Rest Area



Sumber: Hasil analisis 2019

Berdasarkan gambar diagram kartesius SWOT di atas, diketahui bahwa Kawasan Rest Area Silaing Bawah berada pada kuadran I, yang artinya bahwa strategi pengembangan adalah SO, yaitu strategi menggunakan kekuatan (*Strength*) untuk memaksimalkan peluang (*Opportunity*) yang ada. Strategi ini dikenal juga dengan istilah *growth oriented strategy* yaitu mendukung kebijakan pertumbuhan yang agresif. Jika mengacu pada strategi ini maka Kawasan Rest Area Silaing Bawah Kota Padang Panjang memperbaiki citra *rest area* yang menjadikan *rest area* mendapat image baik dari pengguna. Melakukan perluasan dengan cara mengadakan pameran, dalam hal ini melibatkan pemerintah daerah sebagai pelopornya. Memperoleh pinjaman dari bank untuk para tenan (UKM) sehingga dapat meningkatkan produktivitas sebagai usaha untuk menangkap peluang pasar yang semakin besar.

Dari nilai total masing-masing faktor, selain dapat digambarkan dalam diagram SWOT juga disajikan dalam rumusan matrik SWOT, yang akan menggambarkan nilai skor dari masing-masing kombinasi strategi seperti yang disajikan pada tabel berikut:

Tabel 5.33
Kombinasi Strategi Kumulatif

Faktor Internal	Kekuatan (<i>Strength</i>)	Kelemahan (<i>Weakness</i>)
Faktor Eksternal		
Peluang (<i>Opportunity</i>)	Strategi SO = 1,4 + 1,059 = 2,46	Strategi WO = 1,35 + 1,059 = 2,41
Ancaman (<i>Threads</i>)	Strategi ST = 1,4 + 0,235 = 1,64	Strategi WT = 1,35 + 0,235 = 1,59

Sumber: Hasil analisis 2019

Berdasarkan identifikasi matrik SWOT yang telah dibuat, maka implementasi strategi yang digunakan yaitu strategi SO, karena memiliki nilai paling besar yaitu 2,46. Berikut merupakan strategi SO :

1. Melakukan inovasi produk, memperbanyak variasi produk sehingga konsumen tidak bosan dan mampu menarik minat pengunjung untuk singgah ke *rest area*, walaupun perlu Kawasan tenan dibentuk seperti *food court* di mall.
2. Mengadakan kegiatan pameran produk unggulan Kota Padang Panjang sebagai ajang promosi. Setiap desain produk baru yang diciptakan, baiknya dipromosikan secara langsung kepada konsumen melalui ajang pameran.
3. Membentuk kerja sama dengan pemerintah daerah lain, BUMN dan Swasta, adapun beberapa keuntungan yang bisa diperoleh yaitu memperoleh informasi pemasaran, mempermudah dalam mendapatkan pinjaman modal, mengadakan pelatihan guna meningkatkan kompetensi SDM.
4. Membuat kawasan yang menarik dan kekinian, sehingga menarik minat penduduk untuk mengunjunginya.
5. Memanfaatkan lahan sebagai *rest area* sesuai peruntukkan.
6. Menjadi Icon Daerah.



BAB VI BISNIS PLAN

6.1. PERNYATAAN MISI

Mission statement merupakan sebuah pernyataan yang digunakan sebagai cara untuk mengomunikasikan tujuan dari sebuah organisasi. Walaupun sering tidak berubah dalam jangka waktu yang lama, sebuah organisasi tidak lazim memperbarui pernyataan misi dan umumnya terjadi ketika sebuah organisasi berkembang.

Mission Statement untuk pengembangan rest area Silaing Bawah ini adalah dengan visi dan misinya :

Visi: menjadi *Rest Area* wisata terkemuka.

Misi:

1. Meningkatkan kunjungan wisata
2. Menyediakan sarana multi Event
3. Memberikan layanan prima

6.2. GAMBARAN UMUM BISNIS

Berdasarkan hasil analisis bahwa bisnis plan di kawasan *Rest Area* Silaing Bawah Kota Padang Panjang memiliki sumber daya pariwisata cukup menarik seperti PDIK, MIFAN dan adanya taman P2KH, yaitu baik dalam wisata panorama alam, dan rekreasi. Tetapi sampai saat ini belum ada investor yang berminat untuk mengembangkan wisata di Silaing Bawah khususnya wisata alam. Masih adanya wisata yang belum tergalih secara baik di daerah tersebut belum mampu diberdayakan secara maksimal untuk mengelola objek wisata. Fungsi objek wisata yang ada hanya sebatas media hiburan semata yang mengandalkan panorama alam dan budaya. Dengan adanya pengembangan wisata rest area ini kedepan akan mampu menumbuhkan perkembangan wisata secara signifikan dan mampu memberi PAD bagi Kota Padang Panjang.

Potensi wisata yang ada belum begitu diberdayakan secara maksimal. *Rest area* sebagai salah satu wisata rekreasi dan edukasi yang memperkenalkan kebudayaan, kuliner khas dan menikmati keindahan alam yang khususnya berada di Silaing Bawah.. Perkembangan *rest area* ini didukung oleh adanya rencana masterplan kawasan yang menjadi entripoin pembangunan

rest area ini. Entrypoint yang ditawarkan pada pengembangan *rest area* ini merujuk kepada fasilitas yang ditawarkan berupa :

1. Gerbang *Rest Area*
2. SPBU Lokal
3. *Gedung Multi Servis*
4. Area Bermain Anak
5. Area duduk/istirahat
6. *Signage* menuju jembatan eksplorasi dan sungai
7. *Signage* jembatan gantung
8. Jembatan gantung
9. Parkir Bugi Car
10. Parkir Mobil
11. Parkir Bus
12. *Green Belt*
13. Titik Pengumpulan Sampah
14. Hutan riparian eksisting
15. Jembatan eksplorasi hutan dan sungai
16. *Dek dan signage interpretasi*
17. *Aphitheather*
18. Kolam air mancur untuk *projection fountain*
19. *Viewing deck*
20. *Shelter* dan area duduk-duduk
21. Taman Bunga *display*
22. *Amphitheater*
23. Cafe/restoran
24. *Jogging track*
25. Gedung *Learning Knowledge Center/Museum digital*

Dari 25 point yang direncanakan merupakan bagian dari 7 sub kawasan pengembangan yang ada dalam masterplan *rest area*.

Berdasarkan analisis kelayakan yang telah dikaji kawasan kajian layak dilanjutkan dimana dengan tingkat kelayakannya adalah :

Analisis aspek keuangan, diperoleh sebagai berikut:

- 1) Kebutuhan investasi kawasan tematik Silaing bawah sebesar Rp **68 362 400 000.0**;
- 2) Kelayakan investasi kawasan tematik dilihat dari kriteria NVP = layak (NPV positif), IRR = layak (> tingkat Bunga acuan BI), Profitability Index = layak (PI > 1), Payback period = layak (< 10 tahun), dan Benefit Cost Ratio (B/C ratio) = layak (B/C > 1).

6.3. PRODUK DAN JASA YANG DITAWARKAN

Produk jasa yang ditawarkan untuk bisnis plan dapat dilihat pada tabel 6.1 sebagai berikut :

Tabel 6.1
Fasilitas dan Aktifitas yang ditawarkan

Fasilitas	Aktifitas
Gerbang <i>Rest Area</i>	Dropping pengunjung
<i>Gedung Multi Servis</i>	Kegiatan kesenian, workshop, gathering, aula pertemuan dan sarana kuliner khas padang panjang
Area Bermain Anak	Sanggar anak-anak dan Play ground anak
Area duduk/istirahat	Tempat santai, menikmati pemandangan
<i>Signage</i> menuju jembatan eksplorasi dan sungai	-
<i>Signage</i> jembatan gantung	-
Jembatan gantung	Akses pejalan kaki
Parkir Buggy Car	<i>Bazaar</i> , olah raga, pelayanan buggy car
Parkir Mobil	<i>Bazaar</i> , olah raga
Parkir Bus	<i>Bazaar</i> , olah raga
<i>Green Belt</i>	Wisata track alam
Hutan riparian eksisting	wisata edukasi, rekreasi dan kesehatan
Jembatan eksplorasi hutan dan sungai	Sarana jalan santai, wisata edukasi, wisata kesehatan
<i>Dek dan signage interpretasi</i>	Wisata edukasi
<i>Amphitheater</i>	Pentas Seni
Kolam air mancur untuk <i>projection fountain</i>	Rekreasi, ajang foto
<i>Viewing deck</i>	Rekreasi, ajang foto
<i>Shelter</i> dan area duduk-duduk	Rekreasi, ajang foto
Taman Bunga <i>display</i>	Rekreasi, ajang foto, wisata edukasi
<i>Amphitheater</i>	Pentas Seni, <i>workshop, gathering</i>
<i>Cafe/restoran</i>	Tempat makan, santai, rekreasi
<i>Jogging track</i>	Wisata edukasi, kesehatan, rekreasi
Gedung Learning <i>Knowledge Center/Museum digital</i>	Wisata edukasi

Sumber : Hasil Analisis 2019

Produk dan Jasa yang diberikan beriklan adalah sebuah wisata budaya, rekreasi dan edukasi yang akan mengenalkan kebudayaan, kuliner, serta keindahan alam Kota Padang Panjang dengan sistem peristirahatan, sambil beristirahat para pengunjung dapat menikmati wisata rekreasi dan edukasi yang ada. Dari segi kelayakan Ekonomis Jasa yang ditawarkan mempunyai peluang dan kemampuan untuk dapat dipasarkan. Dengan harga yang terjangkau di seluruh kalangan masyarakat umum. Selain itu, ada kombinasi dengan nilai kebudayaan dan edukasi. Dari segi kelayakan Teknis dari segi teknis-teknologis, jasa dapat dilaksanakan sesuai dengan rencana besaran usaha yaitu :

- i. Disediakkannya tempat dan lokasi wisata
- ii. Disiapkan tenaga kerja yang dibutuhkan

6.4. TARGET PASAR

Target pasar yang hendak dicapai dapat dilihat pada tabel 6.2 berikut.

Tabel 6.2
Target pasar

Fasilitas	Aktifitas	Segmentasi
Gerbang <i>Rest Area</i>	Dropping pengunjung	Pelajar atau mahasiswa
<i>Gedung Multi Servis</i>	Kegiatan kesenian, workshop, gahtering, aula pertemuan dan sarana kuliner khas padang panjang	Umur 16 keatas
Area Bermain Anak	Sanggar anak-anak dan Play ground anak	Semua golongan
Area duduk/istirahat	Tempat santai, menikmati pemandangan	Behavioral memberi benefit
<i>Signage</i> menuju jembatan eksplorasi dan sungai	-	Pengendara lalu lintas
<i>Signage</i> jembatan gantung	-	Pelajar atau mahasiswa
Jembatan gantung	Akses pejalan kaki	Umur 16 keatas
Parkir Buggy Car	<i>Bazaar</i> , olah raga, pelayanan buggy car	Semua golongan
Parkir Mobil	<i>Bazaar</i> , olah raga	Behavioral memberi benefit
Parkir Bus	<i>Bazaar</i> , olah raga	Pengendara lalu lintas
<i>Green Belt</i>	Wisata track alam	Umur 16 keatas
Hutan riparian eksisting	wisata edukasi, rekreasi dan kesehatan	Umur 16 keatas
Jembatan eksplorasi hutan dan sungai	Sarana jalan santai, wisata edukasi, wisata kesehatan	Umur 16 keatas
<i>Dek dan signage interpretasi</i>	Wisata edukasi	Umur 16 keatas
<i>Aphitheather</i>	Pentas Seni	Semua golongan
Kolam air mancur untuk <i>projection fountain</i>	Rekreasi, ajang foto	Semua golongan
<i>Viewing deck</i>	Rekreasi, ajang foto	Semua golongan
<i>Shelter</i> dan area duduk-duduk	Rekreasi, ajang foto	Semua golongan
Taman Bunga <i>display</i>	Rekreasi, ajang foto, wisata edukasi	Semua golongan
<i>Amphitheater</i>	Pentas Seni, <i>workshop, gathering</i>	Semua golongan
<i>Cafe/restoran</i>	Tempat makan, santai, rekreasi	Semua golongan
<i>Jogging track</i>	Wisata edukasi, kesehatan, rekreasi	Semua golongan
Gedung Learning <i>Knowledge Center/Museum digital</i>	Wisata edukasi	Semua golongan

Sumber : Hasil analisis 2019

Gambar 6.1.
Segmentasi dan Target Pasar

	segmentasi	target
demografi	- golongan ekonomi - usia	menengah – atas 16-50 tahun
psikografi	- kepribadian	aktif
behavioral	- benefit	sensasi baru berwisata

Berdasarkan data jumlah pengunjung untuk tahun 2019 dan analisis, wisatawan mancanegara dan wisatawan nusantara yang datang ke kawasan wisata PDIKM adalah 4.209 orang. Dengan melakukan perhitungan dari tahun 2016-2019 jumlah kunjungan yang datang untuk sepuluh tahun kedepan adalah sebanyak 54.510 wisatawan baik wisman maupun wisnu, maka berdasarkan kunjungan yang telah prediksi maka jumlah kunjungan yang datang pertahun adalah 4.543 orang dan 151 orang per hari).

Dalam per tahun $54.510 \div 12$ (bulan) = 4.543, per hari $4.543 \div 30$ (hari) = 151, jadi untuk pengunjung yang datang ke *Rest Area Silaing Bawah* hanya adalah 151 orang per hari yang datang berkunjung ke Area Silaing Bawah.

Sedangkan untuk menghitung kendaraan yang masuk ke rest area di asumsikan 10% (persentase dari perhitungan dari pihak pengelola) dari hasil hitungan survey kendaraan yang lewat tiap per jamnya adalah **± 107 (mobil & mobil muatan)** dan perhitungan jumlah kendaraan yang masuk adalah mobil 70% (107) yaitu **75 mobil**, kemudian bis (2%) yaitu **2 bis** dan truk/ mobil muatan barang (28%) yaitu **30 truk/ mobil muatan**.

□ Jumlah pengunjung *rest area* tiap jam :

Beberapa pengguna *rest area* yaitu pengunjung dari daerah Padang-Bukittinggi atau pengunjung dari luar kota misal dari Pekanbaru dan lainnya.

Pendekatan jumlah pengunjung tiap jam dengan perhitungan setiap kendaraan yang masuk pada rest area, dan asumsi orang yang datang sebanyak **± 224 orang/ jam**.

Kendaraan angkutan barang (truk/ pick up) mempunyai kapasitas 3 orang (sopir dan 2 penumpang), kendaraan pribadi mempunyai kapasitas 6 orang, kapasitas kendaraan bermotor 2 orang (hanya untuk pengelola), dan kendaraan umum berupa bis mempunyai kapasitas 42 orang (sopir, kondektur, penumpang), dengan perincian sebagai berikut :

- Kendaraan angkutan barang (*truk/ pick up*)

Jumlah kendaraan : 30 buah

Jumlah Kendaraan X Kapasitas : $30 \times 3 = 90$ orang

- Kendaraan umum berupa bis

Jumlah kendaraan : 2 buah

Jumlah Kendaraan X Kapasitas : $2 \times 42 = 84$ orang

Sedangkan untuk kecil dengan perincian sebagai berikut:

- Kendaraan pribadi berupa mobil

Jumlah kendaraan : 85 buah

Jumlah Kendaraan X Kapasitas : $85 \times 6 = 510$ orang

- Kendaraan pribadi berupa sepeda motor

Jumlah kendaraan : 50 buah

Jumlah Kendaraan X Kapasitas : $50 \times 2 = 100$ orang

6.5. MARKETING PLAN

A. Penetapan Harga

Rencana pengembangan *Rest Area* Silaing Bawah akan menetapkan harga yang lebih kompetitif daripada bisnis *Rest Area* yang lainnya. Berdasarkan kondisi eksisting yang ada penjualan yang dilakukan pedagang sekitar kawasan untuk makanan berat sampai minuman adalah dengan rincian sebagai berikut :

Makanan berat : mulai 7000 – 15000

Makanan ringan : mulai 5000 – 12000

Minuman : mulai 4000 – 8000

Strategi harga yang di gunakan yaitu dengan menentukan harga sesuai dengan objek wisata yang dipilih konsumen. Harga yang dibayarkan oleh konsumen termasuk seluruh biaya seperti parkir dan masuk lokasi. Jika terjadi pengembangan rest area ini untuk 5-10 tahun kedepan maka nilai penjualan pedagang bisa meningkat sekitar 20-30% dimana ini berdasarkan hasil asumsi pengunjung yang datang.

B. Strategi tempat

Rest Area Silaing Bawah berada dikawasan jalan utama yang notabene merupakan tempat lalu lintasnya kendaraan kecil maupun besar keluar daerah terutama ke provinsi Riau yang berada dikawasan Kota Padang Panjang, sehingga banyak dikunjungi atau banyak dilintasi oleh para wisatawan yang hendak berwisata.

Pemasaran tempat ini dilakukan melalui :

- beberapa biro perjalanan di beberapa kota/kabupaten.
- *website* .

Juga bisa dilakukan dengan strategi menawarkan tempat dengan suasana pedesaan sejuk, asri dan alami serta mempunyai akses yang mudah dijangkau dari pusat kota

C.. Promosi

Promosi dilakukan dengan cara :

1. *Advertising* (periklanan)

- Tahap 6 bulan pertama :
Difokuskan pada pembuatan brosur/leaflet yang dititipkan di setiap resepsionis hotel dan biro wisata dan menempatkan iklan di internet melalui web site
- Tahap 6 bulan selanjutnya :
Memasang iklan di surat kabar nasional dalam bentuk advertorial (selain tetap melakukan hal pada poin pertama)

Untuk selanjutnya dilakukan dengan :

- Memasang iklan di dalam bentuk poster
- Menempatkan iklan di radio lokal

2. *Sales promotion* (promosi penjualan)

- Memberikan potongan harga pada masa pengenalan dan waktu-waktu tertentu.

6.6. ANALISIS INDUSTRI DAN KOMPETISI

Kota Padang Panjang memiliki keanekaragaman wisata dari wisata alam, wisata religi, hingga wisata pendidikan yaitu museum. Pemerintah daerah berupaya mengembangkan daerah wisata ini. Kota Padang Panjang juga menawarkan wisata budaya yang meliputi wisata religi, museum dan tempat-tempat budaya. Wisata budaya museum PDIKM menampilkan berbagai koleksi Minang.

Wisatawan yang datang ke Kota Padang Panjang di dominasi oleh wisatawan domestik dan mancanegara. Setiap tahunnya hampir 79,9% adalah wisatawan domestik dan wisatawan asing hanya berjumlah 2,1%. Kondisi ini mengisyaratkan bahwa ternyata industri wisata Kota Padang Panjang diminati oleh wisatawan asing. Adanya pengunjung dapat disebabkan oleh banyak faktor, diantaranya yang sangat penting adalah promosi. Promosi sebagai bentuk bauran pemasaran. Bauran pemasaran yang saat ini berkembang menjadi 2P bisa digunakan mengemas kebudayaan lokal sebagai kekuatan dalam pembangunan kepariwisataan yang sedang marak dalam pengelolaan kepariwisataan dewasa ini.

Berbagai bentuk promosi dapat dilakukan pemda untuk menjaring wisatawan. Pemanfaatan kegiatan budaya lokal seperti festival budaya Minang untuk menjaring minat wisatawan asing. Sambil memperkenalkan budaya lokal masyarakat juga menawarkan keindahan wisata alam yang ada. Pemda dapat memanfaatkan kegiatan yang dilakukan

pemerintah maupun pemerintah provinsi untuk mempromosikan wisata yang dimilikinya.

Seiring perkembangan wisata sekitar Silaing Bawah ada juga Industri kulit Kota Padang Panjang juga terangkat seiring perkembangan pariwisata Kota Padang Panjang. Sekitar lokasi kajian Rest Area terdapat galeri kulit Minang Saiyo . Kulit Kota Padang Panjang memiliki paling tidak satu gaya sendiri yaitu gaya Silaing Bawah Kota Padang Panjang. Memiliki ciri tersendiri. Kota Padang Panjang. Industri ini menyerap 27 orang tenaga kerja pengrajin.

Untuk meningkatkan sumbangan pendapatan dari sektor pariwisata terhadap pendapatan daerah, pemda dapat mengembangkan wisata budaya dan edukasi. Industri pariwisata Kota Padang Panjang masih bertumpu pada wisata alam. Beberapa obyek wisata yang ada sangat membutuhkan perhatian pemerintah daerah karena kondisi yang tidak terawat sehingga menurunkan minat pengunjung. Berbagai obyek wisata budaya yang khas masih dapat dikem- bangkan karena memiliki ciri tersendiri yang menyerap pengaruh budaya yang berbeda.

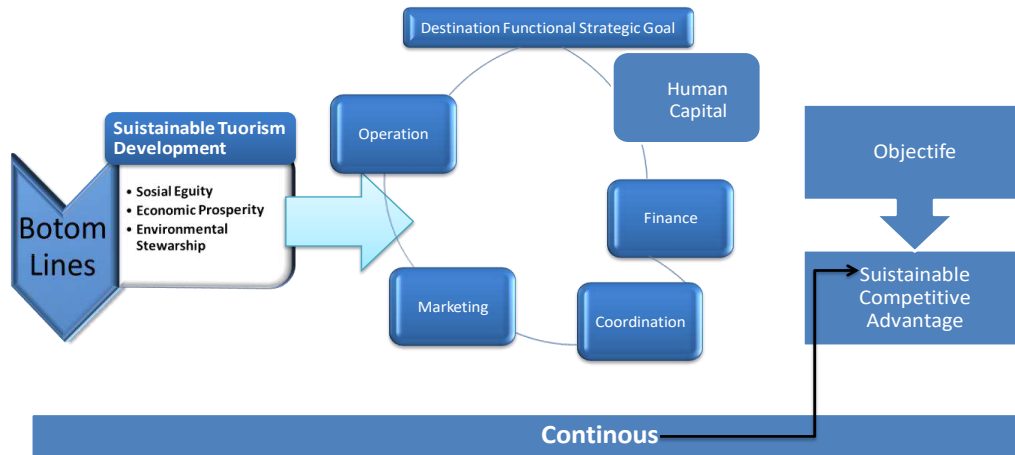
Perpaduan wisata alam dan wisata budaya dapat meningkatkan potensi ekonomi masyarakat.

Karena dengan pesatnya perkembangan industri wisata, baik di tingkat nasional maupun dunia, destinasi wisata dihadapkan dengan persaingan yang cukup ketat. Persaingan dapat menyebabkan pengunjung memperoleh banyak pilihan, dan oleh karena itu supaya rest area wisata dapat dipilih oleh mayoritas para pengunjung, maka destinasi harus dapat memenangkan persaingan tersebut. Salah satu cara untuk memenangkan persaingan adalah dengan melakukan strategi bersaing yang tujuannya agar unggul dalam lingkungan persaingan. Karena dengan pesatnya perkembangan industri wisata. Persaingan dapat menyebabkan pengunjung memperoleh banyak pilihan, dan oleh karena itu supaya dapat dipilih oleh mayoritas para pengunjung, maka Rest Area harus dapat memenangkan persaingan tersebut.

Salah satu cara untuk memenangkan persaingan adalah dengan melakukan strategi bersaing yang tujuannya agar unggul dalam lingkungan persaingan. Dari hal tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa untuk mendapatkan dampak ekonomi yang optimal didalam lingkungan persaingan yang ketat, adalah dengan cara unggul dalam persaingan. Unggul dalam bersaing merupakan hasil akhir yang harus dicapai oleh rest area sebagai salah satu tujuan wisata Kota Padang Panjang, dan hasil akhir tersebut diperoleh dari serangkaian aktivitas dalam menyediakan penawaran, mendatangkan pengunjung dan aktivitas-aktivitas yang mendukungnya. Serangkaian aktivitas tersebut disebut dengan fungsi-fungsi destinasi. Strategi bersaing rest area dapat diraih dengan mengoptimalkan peran dari fungsi-fungsi *rest area* sebagai daerah wisata. Oleh karena itu setiap fungsi memiliki fungsi strategis

masing-masing, dalam rangka menjadikan *rest area* unggul dalam persaingan. Peran setiap fungsi-fungsi *rest area* dalam upaya mencapai keunggulan bersaing dapat dilihat dalam gambar 6.1 berikut.

Gambar 6.2 Peran Setiap Fungsi-Fungsi Rest Area Dalam Upaya Mencapai Keunggulan Bersaing



Peran Fungsi-fungsi Rest Area dalam Meraih Keunggulan Bersaing

Sumber : Pedoman Bisnis *Plan*

6.7. LAPORAN KEUANGAN

A. Kebutuhan Investasi Kawasan Terpadu Silaing Bawah

Pembangunan sarana dan prasarana Rest Area Silaing Bawah Kota Padang Panjang. Direncanakan akan menyerap total dana sebesar Rp. 68.362.400.000,- dengan perincian sebagai berikut (sumber: Master Plan Kawasan Mifan, PDIKM dan *Rest Area* Silaing Bawah Kota Padang Panjang, Dinas PUPR Kota Padang Panjang 2019).

Tabel 6.3
Rencana Investasi Rest Area

No	Sub Kawasan tematik/Khusus	Rencana Investasi (Rp)
1	Revitalisasi Hutan Kota P2KH	5.113.000.000
2	Rest Area	16.805.870.000
3	Kawasan Hutan Rekreasi Alam	11.266.310.000
4	Meeting Space	1.415.000.000
5	Kawasan Taman Parkir	4.465.000.000
6	Kawasan PDIKM	28.268.220.000
7	Greenbelt Area	1.029.000.000
Total Investasi		68.362.400.000

Sumber : Masterplan *Rest Area*

Kelayakan Aspek Keuangan

Analisis kelayakan dilakukan dengan menghitung nilai indikator IRR (*internal rate of return*), NPV (*net present value*), *profitability index* (PI), dan *payback period*. Rekapitulasi Hasil Analisis Finansial/Keuangan Kawasan Wisata Silaing Bawah Kota Padang Panjang dapat di lihat pada tabel di bawah ini :

Tabel 6.4.
Rekap Hasil Analisis Finansial Kawasan Wisata Silaing Bawah
Kota Padang Panjang

No.	Kriteria Investasi	Opportunity Cost	6%	Cost of Capital (COC)	10%	Expected Return (ER)	18%
		Nilai	Interpretasi	Nilai	Interpretasi	Nilai	Interpretasi
1. Sewa foodcourt							
a.	Net Present Value (NPV)	533	Layak	199	Layak	(121)	Tidak Layak
b.	Internal Rate of Return (IRR)	14.01%	Layak	14.01%	Layak	14.01%	Tidak Layak
c.	Profitability Index (PI)	0.96	Tidak Layak	0.36	Tidak Layak	(0.22)	Tidak Layak
d.	Payback Period (PP)	8 tahun	Layak	8 tahun	Layak	8 tahun	Layak
2. Sewa Gedung							
a.	Net Present Value (NPV)	4,669	Layak	2,024	Layak	(383)	Tidak Layak
b.	Internal Rate of Return (IRR)	16.02%	Layak	16.02%	Layak	16.02%	Tidak Layak
c.	Profitability Index (PI)	8.40	Layak	3.64	Layak	(0.69)	Tidak Layak
d.	Payback Period (PP)	9 tahun	Layak	9 tahun	Layak	9 tahun	Layak
3. Sewa ATM							
a.	Net Present Value (NPV)	(30)	Tidak Layak	(91)	Tidak Layak	(147)	Tidak Layak
b.	Internal Rate of Return (IRR)	4.64%	Tidak Layak	4.64%	Tidak Layak	4.64%	Tidak Layak
c.	Profitability Index (PI)	(0.05)	Tidak Layak	(0.16)	Tidak Layak	(0.26)	Tidak Layak
d.	Payback Period (PP)	13 tahun	Tidak Layak	13 tahun	Tidak Layak	13 tahun	Tidak Layak
4. Museum							
a.	Net Present Value (NPV)	874	Layak	463	Layak	64	Layak
b.	Internal Rate of Return (IRR)	20.44%	Layak	20.44%	Layak	20.44%	Layak
c.	Profitability Index (PI)	1.57	Layak	0.83	Tidak Layak	0.12	Tidak Layak
d.	Payback Period (PP)	7 tahun	Layak	7 tahun	Layak	7 tahun	Layak
5. Parkir PDIKM							
a.	Net Present Value (NPV)	2,654	Layak	1,621	Layak	586	Layak
b.	Internal Rate of Return (IRR)	30.86%	Layak	30.86%	Layak	30.86%	Layak
c.	Profitability Index (PI)	4.78	Layak	2.92	Layak	1.05	Layak
d.	Payback Period (PP)	4 tahun	Layak	4 tahun	Layak	4 tahun	Layak
6. Sewa Kawasan							
a.	Net Present Value (NPV)	2,113	Layak	670	Layak	(614)	Tidak Layak
b.	Internal Rate of Return (IRR)	13.11%	Layak	13.11%	Layak	13.11%	Tidak Layak
c.	Profitability Index (PI)	3.80	Layak	1.21	Layak	(1.11)	Tidak Layak
d.	Payback Period (PP)	10 tahun	Tidak Layak	10 tahun	Tidak Layak	10 tahun	Tidak Layak
7 Parkir							
a.	Net Present Value (NPV)	11,348	Layak	6,762	Layak	2,538	Layak
b.	Internal Rate of Return (IRR)	40.55%	Layak	40.55%	Layak	40.55%	Layak
c.	Profitability Index (PI)	20.42	Layak	12.17	Layak	4.57	Layak
d.	Payback Period (PP)	5 tahun	Layak	5 tahun	Layak	5 tahun	Layak

Sumber: Hasil Analisis 2019

Kelayakan investasi kawasan tematik/khusus Silaing Bawah Kota Padang Panjang dari aspek keuangan secara total dapat dilihat pada tabel 6.5 di bawah ini.

Tabel 6.5
Kelayakan Investasi Kawasan Wisata Tematik Silaing Bawah Kota Padang Panjang

a.	<i>Net Present Value (NPV)</i>	160.767	Layak	80.053	Layak	5.873	Layak
b.	<i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	18,38%	Layak	19,19%	Layak	19,19%	Layak
c.	<i>Profitability Index (PI)</i>	31,44	Layak	15,66	Layak	0,09	Layak
d.	<i>Payback Period (PP)</i>	8 tahun	Layak	8 tahun	Layak	8 Tahun	Layak
e.	<i>B/C Ratio</i>	2,35	Layak	1,17	Layak	0,09	Tidak Layak

Sumber : Hasil Analisa 2019

Manfaat (benefit)yang diperoleh pada tahun pertama adalah diperkirakan sebesar Rp. 1.078.896.000 yang terdiri dari manfaat langsung (direct benefit).

Nilai IRR perhitungan rumus interpolasi adalah 21.32% atau lebih besar dari tingkat bunga bank yang sedang berlaku yaitu 12%. berarti investasi yang telah dikeluarkan oleh pemerintah daerah akan kembali (NPV=0), 8 Tahun.

Berdasarkan hasil perhitung investasi tersebut, maka secara ekonomi pendirian usaha rest area ini layak untuk direalisasikan. Nilai dasar yang digunakan dalam analisis IRR ini adalah sebesar 6%. Nilai IRR adalah 22.02%. Kelayakan finansial pendirian rest area dianalisis berdasarkan data arus manfaat dan data arus biaya selama 16 tahun.

Nilai discount factor 6% yang dihitung berdasarkan WACC. Investasi yang dibutuhkan sebesar Rp. Rp. 68.362.400.000,- Biaya tersebut digunakan untuk revitalisasi hutan kota P2KH, Rest Area, Kawasan Hutan rekreasi Alam, Meeting Space, Kawasan Taman Parkir, Kawasan PDIKM, dan MIFAN. Berdasarkan hasil perhitungan kriteria kelayakan investasi tersebut, maka secara finansial pendirian rest area juga layak untuk direalisasikan.

Kelayakan finansial pendirian rest area dianalisis berdasarkan data arus manfaat dan data arus biaya selama 15 tahun. Nilai discount factor 11,54% yang dihitung berdasarkan WACC. Investasi yang dibutuhkan sebesar Rp 16.805.870.000. Biaya tersebut digunakan untuk biaya persiapan/perizinan, investasi kantor, pembelian kendaraan operasional, peralatan konstruksi pengadaan tanah.

Biaya operasi dan pemeliharaan pada tahun pertama yang digunakan untuk gaji pegawai, biaya kantor, biaya gedung dan peralatan dan biaya bahan dan upah pekerja. Asumsi nilai perolehan pada tahun pertama sebesar Rp. 2.000.000.000 serta manfaat sewa sebesar Rp 600.000.000. manfaat yang diperoleh pada tahun pertama setelah dikurangi

biaya adalah sebesar Rp. 647.493.052. nilai NPV yang diperoleh pada tingkat bunga 11,54% adalah Rp. 4.026.013.493,62 dan nilai IRR 30,34% atau lebih besar dari tingkat bunga bank yang sedang berlaku yaitu 11,54%.

Hasil perhitungan net B/C Ratio diperoleh nilai 2,35 artinya investasi yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah akan kembali (NPV=0) setelah 3 tahun 5 bulan. **Berdasarkan hasil perhitungan kriteria kelayakan investasi tersebut, maka secara finansial pendirian rest area juga layak untuk direalisasikan.**

Biaya Operasional Bulanan (Tahun Pertama)

Berikut ini perhitungan biaya operasional bulanan yang diasumsikan meningkat setiap tahun berdasarkan suku bunga sebesar inflasi pada sektor pariwisata yaitu 7,8%. Sehingga dapat diketahui unsur-unsur biaya pada kegiatan operasional rest area Silaing Bawah.

Tabel 6.6.
**Biaya Operasional Bulanan (Tahun Pertama) Kawasan Wisata Silaing Bawah
Kota Padang Panjang**

No.	Uraian	Jumlah	Biaya/unit	Total Biaya
1	Gaji Pegawai			
	• Staf personalia	2	5.000.000	10.000.000
	• Customer Service	5	2.000.000	10.000.000
	• Sekretariat administrasi dan Keuangan	2	3.000.000	6.000.000
	• Staf Peralatan/Teknik	2	2500.000	5.000.000
	• Keamanan	2	2500.000	5000.000
	• Staf pemasaran/sewa	2	2500.000	5.000.000
	• Kepala keamanan	1	3.000.000	3.000.000
	• Security CCTV	1	2.500.000	2.500.000
2	Divisi Operasional Bangunan	1	2.500.000	2.500.000
3	Biaya Pemasaran			3.000.000
TOTAL BIAYA OPERASIONAL				52.000.000

Sumber :Hasil Analisis 2019

Berdasarkan tabel diatas diketahui bahwa biaya operasional bulanan (Tahun Pertama) dari hasil operasional adalah Rp 52.000.000/bulan Jadi biaya yang harus dikeluarkan Pemko untuk biaya operasional pertahun adalah sekitar Rp.52.000.000x 12 = Rp. 624.000.000.-/tahun

Sedangkan Penghasilan Wisata rest area diperoleh melalui retribusi parkir dan retribusi masuk wisata, dengan asumsi sebagai berikut:

- Retribusi Parkir : retribusi kawasan wisata rest area dikenakan tarif:
 - ✓ Sepeda motor dikenakan tarif Rp 2.000/wisatawan/hari
 - ✓ Mini bus, pick up, sedan, jeep dikenakan tarif Rp 5000/wisatawan/hari

- ✓ Bus sedang, truk roda 6 tarif parkirnya mencapai Rp 6000/hari .
- ✓ Sementara untuk bus besar dan truk dengan roda enam lebih tarifnya Rp 8000/hari.

Ini menggunakan dengan asumsi jumlah wisatawan yang berkunjung sebanyak 5.189 orang per tahun.

- Retribusi/tiket masuk: Rp 10.000/orang/hari, dengan asumsi jumlah wisatawan sebanyak 5.189 orang per tahun

6.8 PENAWARAN

Detail *Business Plan* yang ditawarkan dalam rangka pengembangan rest area ini adalah berupa produk yang ada pada Masterplan *Rest Area* dengan aktifitas yang akan dilakukan adalah berupa rekreasi edukasi dan alam dengan fasilitas yang disiapkan dan aktifitas penarik wisata yang akan di manfaatkan ada 3 aspek yang ditawarkan adalah :

Tabel 6.7
Penawaran *Business Plan*

Fasilitas	Aktifitas	Lokasi
Gerbang <i>Rest Area</i>	Dropping pengunjung	Lokasinya dekat jalan utama
<i>Gedung Multi Servis</i>	Kegiatan kesenian, workshop, gahtering, aula pertemuan dan sarana kuliner khas padang panjang	Akses lancar
Area Bermain Anak	Sanggar anak-anak dan Play ground anak	Tidak jauh dari pusat kota
Area duduk/istirahat	Tempat santai, menikmati pemandangan	Terletak pada segitiga wisata (PDIKM, MIFAN dan P2KH)
<i>Signage</i> menuju jembatan eksplorasi dan sungai	-	Lokasinya dekat jalan utama
<i>Signage</i> jembatan gantung	-	Akses lancar
Jembatan gantung	Akses pejalan kaki	Tidak jauh dari pusat kota
Parkir Buggy Car	Bazaar, olah raga, pelayanan buggy car	Terletak pada segitiga wisata (PDIKM, MIFAN dan P2KH)
Parkir Mobil	Bazaar, olah raga	Lokasinya dekat jalan utama
Parkir Bus	Bazaar, olah raga	Akses lancar
<i>Green Belt</i>	Wisata track alam	Tidak jauh dari pusat kota
Hutan riparian eksisting	wisata edukasi, rekreasi dan kesehatan	Green belt kawasan
Jembatan eksplorasi hutan dan sungai	Sarana jalan santai, wisata edukasi, wisata kesehatan	Antara taman P2KH dan PDIKM
<i>Dek dan signage interpretasi</i>	Wisata edukasi	PDIKM
<i>Aphitheather</i>	Pentas Seni	Taman P2KH
Kolam air mancur untuk <i>projection fountain</i>	Rekreasi, ajang foto	Taman P2KH
<i>Viewing deck</i>	Rekreasi, ajang foto	Tersebar beberapa titik kawasan
<i>Shelter</i> dan area duduk-duduk	Rekreasi, ajang foto	Menyebar pada kawasan
Taman Bunga <i>display</i>	Rekreasi, ajang foto, wisata edukasi	Sekitar PDIKM
<i>Amphitheater</i>	Pentas Seni, <i>workshop, gathering</i>	PDIKM
<i>Cafe/restoran</i>	Tempat makan, santai, rekreasi	Tersebar beberapa titik kawasan
<i>Jogging track</i>	Wisata edukasi, kesehatan, rekreasi	Memutar kawasan
Gedung Learning <i>Knowledge Center/Museum digital</i>	Wisata edukasi	taman P2KH

Sumber : Hasil Analisis 2019



BAB VII

SIMPULAN DAN REKOMENDASI

7.1. SIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan, analisis dan perencanaan bisnis Ekonomi SDA dan Infrastruktur Rest Area Silaing Bawah Kota Padang, maka kami menyimpulkan sebagai berikut:

1. Rencana pengembangan kawasan tematik/khusus wilayah Silaing Bawah Kota Padang Panjang tercantum dalam Masterplan Kawasan Mifan, PDIKM dan Rest Area Silaing Bawah ini bersumber dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Padang Panjang Propinsi Sumatera Barat tahun 2019. Luas kawasan keseluruhan $\pm 65\,400\text{ m}^2$ atau $\pm 6.5\text{ Ha}$ yang terdiri dari: Area hutan Kota P2KH ($\pm 2\,900\text{ m}^2$), Rest Area ($\pm 3\,750\text{ m}^2$), Area rekreasi alam di kawasan hutan dan sungai ($\pm 3\,500\text{ m}^2$), Area istirahat dan traffic island ($\pm 750\text{ m}^2$), Area PDIKM bagian depan ($\pm 10\,000\text{ m}^2$), Area PDIKM bagian belakang ($\pm 5\,700\text{ m}^2$), Area parkir ($\pm 11\,500\text{ m}^2$) dan Greenbelt lingkaran tapak ($\pm 26\,400\text{ m}^2$).
2. Perencanaan Bisnis (*Business Plan*) kawasan tematik/khusus (rest area) wilayah Silaing Bawah Kota Padang mencakup aspek Pemasaran, Teknis, Yuridis/Legal, keuangan/akuntansi, Ekonomi Sosial, serta kelembagaan.
3. Hasil analisa aspek yuridis bahwa penyediaan tempat istirahat merupakan hal yang wajib dilaksanakan, karena selaras dengan PP Nomor 34 Tahun 2006 pasal 22, 23 dan penjelasannya (Indonesia 2006) dan UU Nomor 22 Tahun 2009 pasal 90 (Indonesia 2009b), dengan tujuan untuk meningkatkan keselamatan pengguna jalan. Inisiatif penyediaan tempat istirahat adalah pemerintah, baik pemerintah pusat, maupun pemerintah daerah, sesuai dengan keberadaan dan status jalan.
4. Aspek pemasaran diamati dari segmentasi, target pasar dan positioning. Segmen rest area dilihat dari karakteristiknya demografi pengunjung yaitu golongan menengah atas dengan usia 16 -50 tahun. Jumlah kunjungan wisata ke Kota Padang Panjang (wisman dan winus) setiap tahunnya mengalami peningkatan dengan jumlah kunjungan yang datang pertahun adalah 4.543 orang dan 151 orang per hari. Diprediksi jumlah kunjungan yang datang untuk sepuluh tahun kedepan adalah sebanyak 54.510 orang.

5. Analisis aspek keuangan, diperoleh hasil sebagai berikut: 1) Kebutuhan investasi kawasan tematik Silaing bawah sebesar Rp **68 362 400 000.0**; 2) Kelayakan investasi kawasan tematik dilihat dari kriteria NVP = layak (NPV positif), IRR = layak (> tingkat Bunga acuan BI), Profitability Index = layak (PI > 1), Payback period = layak (< 10 tahun), dan Benefit Cost Ratio (B/C ratio) dengan nilai 2,25= layak (B/C > 1).
6. Analisa aspek kelembagaan, maka lembaga yang layak pengelola kawasan tematik/rest area Silaing Bawah kedepan adalah Perseroda dengan skor 35. Perseroda adalah BUMD yang berbentuk perseroan terbatas yang modalnya terbagi dalam saham yang seluruhnya atau paling sedikit 51% sahamnya dimiliki oleh satu daerah.
7. Analisa aspek social, ekonomi dan budaya, bahwa dampak social budaya keberadaan rest area Silaing bawah pada masyarakat yaitu: Meningkatkan Keterampilan Masyarakat, Transformasi Struktur Mata Pencaharian, Transformasi Tata Nilai. Sedangkan dampak ekonomi pengembangan rest area Silaing Bawah yaitu: Meningkatkan Kesempatan Kerja, Menciptakan Kesempatan Berusaha, Meningkatkan Pendapatan

7.2. REKOMENDASI

1. Diperlukan harmonisasi peraturan perundangan tentang pembangunan kawasan wisata tematik/khusus Silaing Bawah Kota Padang Panjang.
2. Penyusunan peraturan perundang pengelolaan kawasan Tematik/khusus (termasuk rest area) berupa peraturan daerah dengan terlebih dahulu disusun Naskah Akademik nya.
3. Pertimbangan mendasar dalam rencana pengembangan suatu kawasan wisata adalah mengacu pada potensi pasar serta objek wisata. Terhadap objek dan daya tarik wisata yang belum berkembang, pertimbangan pengembangan merupakan suatu keharusan, sedangkan terhadap objek dan daya tarik wisata yang telah mengalami penurunan, harus diremajakan baik berupa penataan maupun system pengelolaan.
4. Berdasarkan hasil pengamatan kami bahwa besarnya potensi pariwisata kota Padang Panjang dibandingkan dengan minimnya fasilitas-fasilitas penunjang apabila berlarut-larut bisa mengancam prospek pariwisata di Kota Padang Panjang. Oleh karena itu, berbagai pihak yang terkait perlu mengambil tindakan.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Black, James. 1999, *Metoda dan Masalah Penelitian Sosial*, PT. Refika Aditama, Bandung.
- Butler R. 1992. *Alternative Tourism : The Thin Edge of the Wedge, dalam Smith dan Eadington (1992) Tourism Alternative, Potentials and Problems in The Development of Tourism*. University of Pennsylvania, Philadelphia.
- Clarke J & Godfrey K. 2000, *The Tourism Development Handbook : A Practical Approach To Planning and Marketing*. Continuum, London.
- Dahuri. R, Rais J; Ginting SP; Sitepu. 2001, *Pengelolaan Sumber Daya Wilayah Pesisir dan Lautan Secara Terpadu*. PT. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Fandeli, Chafid, 2002, *Perencanaan Kepariwisata Alam*. Fakultas Kehutanan Gajah Mada. Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Goeldner R, Ritchie B.R.J; McIntosh W.R. 2000, *Tourism : Principles, Practices, Philosophies*. Jon Wiley & Sons, Canada.
- Gunn C. 1994, *Tourism Planning; Basic, Concepts and Cases*, Taylor and Francis, USA.
- Inskeep Edward, 1998, *Guide for local Authorities on Developing Sustainable Tourism*. World Tourism Organization, New York.
- Kotler, Bowen, Makens, 1999, *Marketing For Hospitality And Tourism*, 2nd Edition, Prentice-Hall, Inc. USA
- Kartajaya, Hermawan., Yuswohadi, Sunarto, 2005, *Attracting Tourists, Traders, Investors, Strategi Memasarkan Daerah di Era Otonomi Daerah*. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Litbang Kompas, 2006
- McIntyre George, 1993, *Sustainable Tourism Development, Guide for Local Planners*. World Tourism Organization.
- Midleton Victor T C. 1998. *Sustainable Tourism : A Marketing Perspective*. Buitenworth-Heinemann.
- Moleong J, Lexy. 1999, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Kartajaya, Hermawan; Yuswohadi, Sunarto, 2005, *Attracting Tourists, Traders, Investors, Strategi Memasarkan Daerah di Era Otonomi Daerah*. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Su Djana, 2002, *Metoda Statistika*, Tarsito, Bandung.
- Tjiptono, Fandy ; 2000, *Strategi Pemasaran*,
- Arikunto, Suharsimi. 1993. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta
- , 2008. *Manajemen Pendidikan*. Yogyakarta: Aditya Media
- State of California Department of Transportation. 2009. *Partnership Strategies for Safety Roadside Rest Areas*. California: Division of Research and Innovation.
- Cernea, M. 1987. *The "production" of a social methodology*. Washington: World Bank Reprint Series: number 430.
- Supriadi, Dedi. 2001. *Satuan Biaya Pendidikan SD, SLTP, SMU*. Jakarta: Kementerian Pendidikan Nasional
- Djogo, Tony, Sunaryo, Suharjito Didik, Sirait Martua. 2003. *Kelembagaan dan Kebijakan dalam Pengembangan Agroforesti*. Bahan Ajaran Agroforesti 8. Bogor: ICRAF.
- Dowling, Joanna. 2008. "Balancing Past and Present Rest Areas and the American Travel Experience". *National Safety Rest Area Conference*. Washington DC: WSDOT

Jurnal Online

- Siklus Hidup Objek Wisata : Studi Kasus Pulau Simeulue dan Pantai Pangandaran, Fictor Ferdinand, Ssi; Yosep Purnama, 12 November 2004, www.aseanjournal.com
- Pengembangan Pariwisata Indonesia, Setyanto
- P. Santosa, 14 Pebruari 2002, <http://kolom.pacific.net.id/ind/>
- Pariwisata Berkelanjutan : Prinsip-prinsip Pembangunan Pariwisata Berkelanjutan, Pusat Penelitian Kepariwisata ITB, www.p2par.itb.ac.id
- Analisis Jalur dan Strategi Pemasaran Kunjungan Wisman Sebelum dan Setelah Berkunjung ke Indonesia, Joko Darmoyo, www.budpar.go.id

Dokumen-Dokumen

- RTRW Kota Padang Panjang 2012-2032 .
- RPJMD Kota Padang Panjang Tahun 2019
- Masterplan Kawasan Rest Area Silaing Bawah Kota Padang Panjang 2019.