

Bab I Pendahuluan

I.1 Latar Belakang Masalah

Pariwisata adalah suatu kegiatan yang secara langsung menyentuh dan melibatkan masyarakat, sehingga membawa berbagai manfaat terhadap masyarakat setempat dan sekitarnya. Bahkan pariwisata dikatakan mempunyai energi dobrak yang luar biasa, yang mampu membuat masyarakat setempat mengalami *metamorphose* dalam berbagai aspeknya. Pariwisata mempunyai banyak manfaat bagi masyarakat bahkan bagi Negara sekalipun, manfaat pariwisata dapat dilihat dari berbagai aspek/segi yaitu manfaat pariwisata dari segi ekonomi, sosial budaya, lingkungan hidup, nilai pergaulan dan ilmu pengetahuan, peluang dan kesempatan kerja.

Pariwisata yang memegang peran penting dalam pembangunan negara didukung oleh sumber daya alam dan budaya, harus dikelola dengan manajemen yang baik. Diamati dari pemanfaatan sumber dayanya terhadap pengembangan pariwisata, pariwisata juga berperan penting dalam kemajuan perekonomian nasional dan regional. Baik sebagai pemasukan devisa negara maupun sumber lapangan pekerjaan bagi masyarakat. Pariwisata harus dikembangkan dan diarahkan untuk lebih meningkatkan rasa cinta tanah air dan menanamkan nilai - nilai luhur disamping untuk meningkatkan kegiatan ekonomi.

Menurut Undang-undang No. 10 tahun 2009 tentang kepariwisataan, yang dimaksud dengan pariwisata adalah berbagai macam kegiatan wisata yang didukung oleh berbagai fasilitas serta layanan yang disediakan masyarakat, pengusaha, pemerintah dan pemerintah daerah.

Menurut PT Paduraksa Konsultan (2017) Provinsi Banten sampai sekarang ini terus berkembang diberbagai bidang, mulai dari bidang Pendidikan, kesehatan, sosial, industri, pertanian, kebudayaan, pariwisata, dan lain sebagainya. Salah satu yang berkembang di Provinsi Banten adalah bidang kebudayaan dan pariwisata karena Provinsi Banten mempunyai potensi pariwisata yang besar supaya ragam objek wisata menjadi daya tarik untuk wisatawan nusantara maupun wisatawan mancanegara. Destinasi wisata Provinsi Banten sangat beragam yaitu Mesjid

Agung Banten yang terletak di Kawasan Banten Lama bagian utara Kota Serang, Taman Nasional Ujung Kulon yang terletak dibagian barat Kabupaten Pandeglang, Pulau Dua yang terletak dibagian utara Kota Serang, Situ Cipondoh yang terletak di Kota Tangerang, Pantai Sawarna yang terletak di bagian selatan Kabupaten Lebak, Pulau Merak Besar dan Pulau Merak Kecil yang terletak di Kota Cilegon, dan lainnya.

Kota Serang merupakan daerah otonomi baru hasil pemekaran Kabupaten Serang Provinsi Banten. Sebagai ibu kota Provinsi, kehadiran Kota Serang adalah sebuah konsekuensi logis keberadaan Provinsi Banten. Kota ini diresmikan pada tanggal 2 November 2007 berdasarkan UU Nomor 32 Tahun 2007. Dalam rangka membangun, menata dan mengembangkan, serta memelihara wilayah, Kota Serang saat ini sangat mengandalkan tiga primadona potensi Pendapatan Asli Daerah (PAD). Ketiganya merupakan potensi yang sudah terbentuk sesuai dengan karakter dan kondisi daerah Kota Serang, seperti potensi pariwisata, perdagangan dan jasa. Kemudian dari berbagai sisi keberadaan Kota Serang memiliki letak yang strategis. Sebagai wilayah penyangga Ibu Kota Jakarta serta sebagai perlintasan jalur darat ke wilayah Sumatra, hal itu menjadi aset ekonomi yang sangat prospektif. Sektor pariwisata bagi Kota Serang sangat menjanjikan karena begitu banyak objek yang dapat ditawarkan kepada pengunjung. Mulai dari objek wisata religius, wisata alam, sampai wisata sejarah lainnya yang menakjubkan. Objek wisata Kota Serang seperti Banten Lama dan yang lainnya akan menjadi penyumbang bagi kelangsungan pembangunan Kota Serang.

Kota Serang memiliki banyak ragam destinasi wisata yang tersebar di setiap bagian wilayah, namun ragam destinasi wisata tersebut masih belum mampu mencukupi kebutuhan masyarakat dalam maupun luar Kota Serang sehingga diperlukan sebuah pengembangan pembangunan Kawasan wisata terpadu yang terdiri dari Menara Pandang, Jalan Setapak, Panggung Atraksi, Plaza Kuliner dan Pagar Pembatas. Kawasan Banten Lama yang terletak di Kecamatan Kasemen Kota Serang merupakan suatu destinasi wisata yang menarik dan mempunyai nilai historis tinggi. Kecamatan Kasemen saat ini telah gencar melakukan peningkatan pembangunan sehingga dapat menunjang dengan baik pengembangan wisata di Kecamatan Kasemen yaitu Kawasan Banten Lama.

Pembangunan Menara Pandang, Jalan Setapak, Panggung Atraksi, Plaza Kuliner dan Pagar Pembatas ini merupakan salah satu cara pengembangan destinasi wisata terpadu Banten Lama yang berpotensi besar, karena dengan adanya pengembangan destinasi wisata terpadu berupa pembangunan Menara Pandang, Jalan Setapak, Panggung Atraksi, Plaza Kuliner dan Pagar Pembatas dapat meningkatkan daya tarik Kota Serang kepada para wisatawan nusantara maupun wisatawan mancanegara sekaligus dapat lebih mengenal historis Banten Lama karena terletak dalam satu areal Kawasan Banten Lama. Wisata terpadu ini juga dapat meningkatkan perekonomian masyarakat di Kota Serang khususnya masyarakat Kecamatan Kasemen disekitar lokasi wisata. Selain itu wisata terpadu ini juga dapat meningkatkan pemerataan penyebaran pusat keramaian di Kota Serang, sehingga pusat keramaian masyarakat Kota Serang tidak hanya terfokus di Pusat Kota Serang saja.

Sebelum dilakukan pengembangan yang mengacu kepada investasi yang akan dilakukan tentunya memerlukan perhitungan terlebih dahulu dan evaluasi yang seksama sebelum perencanaan pengembangan dapat direalisasikan. Apabila tidak dilakukan perhitungan terlebih dahulu dan dilaksanakan dengan kurang hati-hati akan menimbulkan kesulitan bagi pengembalian dana investasi. Untuk itu didalam mengadakan investasi perlu di pertimbangkan dan di evaluasi segala kemungkinannya, karena tidak semua investasi akan dapat menghasilkan laba. Sehubungan dengan hal itu keputusan untuk melakukan investasi harus dilakukan melalui proses perencanaan dan pengevaluasian yang baik dengan tujuan mengurangi risiko yang akan dihadapi di masa yang akan datang. Investasi akan dikatakan layak apabila memberikan manfaat yang lebih besar dibandingkan dengan biaya yang akan dikeluarkan. Kelayakan dapat diartikan bahwa usaha yang dijalankan akan memberikan keuntungan finansial dan nonfinansial sesuai dengan tujuan yang di inginkan.

I.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan, maka rumusan masalah dari penelitian ini adalah :

- 1) Bagaimana menganalisis kelayakan investasi pada proyek pembangunan pengembangan kawasan wisata terpadu yang terdiri dari pembangunan Menara Pandang, Jalan Setapak, Panggung Atraksi, Plaza Kuliner dan Pagar Pembatas di Kecamatan Kasemen Kota Serang ?
- 2) Apakah proyek pengembangan pembangunan kawasan wisata terpadu di Kecamatan Kasemen Kota Serang memenuhi kriteria dalam studi kelayakan investasi proyek ?

I.3 Tujuan dan Manfaat Pemecahan Masalah

Untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan sebelumnya, maka tujuan penelitian ini adalah :

- 1) Tujuan dari penelitian ini adalah untuk Untuk mengetahui besarnya nilai kelayakan ekonomi teknik dari investasi proyek pengembangan pembangunan kawasan wisata terpadu di Kecamatan Kasemen Kota Serang.

Selain tujuan, ada manfaat dalam melakukan penelitian ini. Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pemerintah yang berguna untuk menyusun kebijaksanaan pengambilan keputusan dan pengembangan rencana bisnis.
- 2) Mampu memberikan tambahan ilmu pengetahuan sehingga dapat dijadikan sebagai bahan referensi khususnya mengenai analisis terhadap aspek finansial suatu proyek bagi yang membutuhkan.

I.4 Pembatasan dan Asumsi

Agar pembahasan tidak menyimpang sehingga tujuan dan penelitian Tugas Akhir ini dapat tercapai sesuai yang diharapkan. Adapun Batasan masalah dalam pembahasan laporan ini adalah :

- 1) Data kebutuhan penelitian bersumber dari Dinas Pariwisata dan Pemuda Olahraga Kota Serang, dan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Serang.
- 2) Pengembangan yang dilakukan adalah pembangunan Menara Pandang, Jalan Setapak, Panggung Atraksi, Plaza Kuliner dan Pagar Pembatas.
- 3) Penelitian ini hanya fokus terhadap pembahasan aspek finansial saja.
- 4) Kriteria penilaian investasi pada aspek finansial yang dihitung yaitu NPV (*Net Present Value*), IRR (*Internal Rate of Return*), PP (*Payback Period*) dan ROI (*Return of Investment*).

Asumsi Penelitian dalam laporan ini sebagai berikut :

- 1) Data yang dikumpulkan dari instansi terkait diasumsikan benar dan tidak mengalami perubahan.
- 2) Aspek-aspek kelayakan investasi selain aspek finansial di asumsikan benar.
- 3) Wisatawan/ Pengunjung adalah dari semua kalangan.

1.5 Lokasi Penelitian

Sawah Luhur Blok 10, Kampung Manggerong, Desa Sawah Luhur, Kecamatan Kasemen, Kota Serang, Banten.

1.6 Sistematika Penulisan

Agar dapat melakukan penelitian secara terperinci dan sistematis dengan maksud untuk mempermudah kearah penalaran masalah, maka penulis menyusun laporan penelitian ini berdasarkan :

Bab I Pendahuluan

Pada bab ini penulis menguraikan serta memberikan gambaran mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat dari pemecahan masalah, pembatasan dan asumsi dari masalah yang diteliti, serta lokasi penelitian dan sistematika penulisan laporan.

Bab II Tinjauan Pustaka dan Landasan Teori

Berisikan teori-teori yang akan digunakan sebagai penunjang analisa dalam pemecahan masalah yang dijadikan sebagai landasan teoritis dalam penelitian yang menjadi acuan untuk mengajukan hipotesis.

Bab III Usulan Pemecahan Masalah

Pada bab ini yang dilakukan oleh penulis adalah membuat tahapan-tahapan dalam pemecahan masalah dari awal hingga mendapatkan hasil ata bab ini berisikan tentang rencana pendekatan atau pemodelan masalah serta langkah-langkah yang dilakukan dalam pemecahan masalah dari awal hingga akhir, agar pembahasan dan pemecahan masalah ini terlaksana secara terstruktur dan terarah.

Bab IV Pengumpulan Dan Pengolahan Data

Berisikan data-data yang dibutuhkan dalam analisis kelayakan bisnis yang digunakan sebagai bahan untuk kemudian diolah sesuai dengan tujuan dari pemecahan masalah atau sebagai bahan pertimbangan dalam menyelesaikan studi kelayakan yang telah dilakukan oleh penulis.

Bab V Analisis Dan Pembahasan

Berisikan analisis dan pembahasan yang telah dilakukan oleh penulis dari hasil pengolahan data, dengan melakukan perbaikan-perbaikan serta melakukan pemecahan masalah yang ada.

Bab VI Kesimpulan Dan Saran

Pada bab ini akan diuraikan kesimpulan akhir dari penelitian yang dilakukan dan saran yang berhubungan dengan penelitian ini dan untuk pengembangan atau penelitian selanjutnya.

