

## **ANALISIS PENGEMBANGAN DAN FEASIBILITY KAWASAN WISATA MANADO TOURISM DEVELOPMENT CORPORATION DI PESISIR PANTAI KECAMATAN TOMBARIRI KABUPATEN MINAHASA**

Reyven Tulung<sup>1</sup>, Ricky Lakat<sup>2</sup>, Leidy Rompas<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Mahasiswa S1 Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Sam Ratulangi

<sup>2&3</sup> Staf Pengajar Prodi S1 Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Sam Ratulangi

Email : Reyven09tulung@gmail.com

### **ABSTRAK**

Berdasarkan Undang-Undang No. 10 tahun 2009, pariwisata mencakup berbagai kegiatan wisata yang didukung oleh fasilitas dan layanan yang disediakan oleh masyarakat, pengusaha, pemerintah pusat, dan pemerintah daerah. Sektor pariwisata dianggap sebagai bagian pembangunan yang terus berkembang dan didorong oleh pemerintah. dari kekayaan dan keindahan alam serta keragaman hayati yang memiliki nilai konservasi sangat tinggi, serta kondisi ekonomi, sosial dan budaya yang khas, unik dan menarik, Manado Tourism Development sendiri berada di Kawasan Pesisir Pantai Kecamatan Tombariri yang didalamnya memiliki objek wisata Manado Beach Hotel (MBH), Tasik Ria Resort, Lotus Resort, Mokupa Resort, Pantai MBH, dan Pantai Tasik Ria Peran strategis dalam mendukung program pengembangan pariwisata yang tengah digalakkan oleh pemerintah Indonesia sangatlah signifikan. Namun, perlu dicatat bahwa kawasan pesisir pantai ini memiliki keistimewaan tersendiri akan tetapi untuk MBH resort sendiri merupakan objek wisata yang terbengkalai, oleh karena itu dalam pembangunan serta pengembangan pariwisata, perlu dilihat lagi agar bisa mengevaluasi dan mengetahui faktor faktor yang menghambat Kawasan pesisir pantai, dan terbengkalainya objek wisata MBH, pesisir pantai sendiri merupakan suatu kawasan pariwisata yang dikembangkan dengan harapan memenuhi kebutuhan pariwisata di kabupaten minahasa, dengan menggunakan teknik analisa data SWOT, Feasibility Study dan analisis Spasial

**Kata Kunci :** MBH, SWOT, Feasibility Study

### **ABSTRACT**

*Based on Law no. 10 of 2009, tourism includes various tourist activities supported by facilities and services provided by the community, entrepreneurs, central government and regional governments. The tourism sector is considered a part of development that continues to grow and is encouraged by the government. from the richness and beauty of nature as well as biodiversity which has very high conservation value, as well as economic, social and cultural conditions that are distinctive, unique and interesting, Manado Tourism Development itself is located in the Coastal Area of Tombariri District which includes the Manado Beach Hotel (MBH) tourist attraction ), Tasik Ria Resort, Lotus Resort, Mokupa Resort, MBH Beach, and Tasik Ria Beach. The strategic role in supporting the tourism development program being promoted by the Indonesian government is very significant. However, it should be noted that this coastal area has its own special features, but the MBH resort itself is a neglected tourist attraction, therefore, in the construction and development of tourism, it is necessary to look again so that we can evaluate and find out the factors that hinder the coastal area, and the abandonment of the MBH tourist attraction, the coast itself is a tourism area that was developed with the hope of meeting tourism needs in Minahasa district, using SWOT data analysis techniques, Feasibility Study and Spatial analysis*

**Keywords:** MBH, SWOT, Feasibility Study

## PENDAHULUAN

Pariwisata adalah fenomena yang berkaitan dengan kebutuhan akan kesejahteraan dan perubahan suasana, yang memperkaya apresiasi terhadap keindahan alam. Ini juga mendorong interaksi antar berbagai bangsa dan lapisan masyarakat, sebagai dampak dari kemajuan ekonomi, industri, perdagangan, dan peningkatan kualitas layanan pariwisata. Pariwisata merupakan salah satu sektor industri yang mampu menghasilkan pertumbuhan ekonomi yang cepat melalui penciptaan peluang kerja, peningkatan pendapatan, dan perbaikan taraf hidup. Dalam negeri yang menjadi tujuan wisatawan, pariwisata juga memainkan peran penting dalam merangsang sektor produksi lainnya. Pariwisata dianggap sebagai faktor penting dalam pembangunan ekonomi karena mendorong pertumbuhan sektor ekonomi nasional. Ini berarti bahwa pariwisata dapat memberikan dukungan bagi perekonomian masyarakat baik melalui penjualan, layanan wisata, industri kerajinan, transportasi, akomodasi seperti hotel, dan juga melalui lembaga pemerintahan yang mengurus pariwisata serta masyarakat yang menjadi pemandu wisata bagi para pengunjung. (Salah wahab 2003)

Dalam world tourism organization (WTO) pariwisata adalah kegiatan seorang yang bepergian atau tinggal di suatu tempat di luar lingkungannya yang dalam waktu tidak lebih dari satu tahun secara untuk beberapa tujuan (Wahid 2015) Pariwisata secara sederhana dapat dijelaskan sebagai perjalanan individu atau kelompok dari suatu lokasi ke lokasi lain yang telah ditentukan dalam periode waktu tertentu, dengan tujuan utama untuk

## TINJAUAN PUSTAKA

rekreasi dan hiburan, sehingga memenuhi keinginan mereka.

### **Kawasan Pariwisata**

Berdasarkan UU No.9 Tahun 1990 dijelaskan bahwa pengertian kawasan wisata adalah suatu kawasan yang mempunyai luas tertentu yang dibangun dan disediakan untuk kegiatan pariwisata

### **SWOT**

Analisis SWOT merupakan sebuah evaluasi menyeluruh terhadap kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman. Dengan menggunakan logika, analisis ini bertujuan untuk memperbesar kekuatan dan peluang, sementara sekaligus mengurangi kelemahan dan ancaman yang ada. (Philip Kotler 2009) dari SWOT digunakan Internal Strategic Factor Analysis Summary (IFAS) dan Eksternal Strategic Factor Analysis Summary untuk menilai faktor kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman selain itu digunakan untuk melihat posisi kuadran berdasarkan analisis yang lebih akurat, dari hasil tersebut dapat digunakan sebagai instrument perencanaan strategi (Rangkuti 2015)

### **Feasibility Study**

Feasibility study merupakan proses evaluasi yang dilakukan untuk menentukan apakah suatu gagasan usaha atau proyek yang direncanakan layak untuk diterima atau ditolak. Tujuan dari studi kelayakan adalah untuk menghindari kerugian investasi yang besar dalam kegiatan yang tidak menguntungkan. Biaya yang dikeluarkan untuk melakukan studi kelayakan umumnya lebih kecil dibandingkan dengan risiko yang mungkin timbul dari investasi besar dalam suatu proyek yang tidak menguntungkan.

Beberapa macam aspek dalam pengembangan feasibility study pariwisata

a. Attraction atau Daya tarik adalah faktor yang mendorong seseorang untuk merasa tertarik dan ingin mengunjungi serta melihat langsung suatu tempat. Beberapa unsur yang menjadi daya tarik termasuk keindahan alam, keunikan kawasan, kelimpahan sumber daya alam yang menonjol, kelestarian sumber daya alam, serta variasi kegiatan rekreasi yang ditawarkan.

b. Aksesibilitas adalah tanda seberapa mudahnya suatu objek dapat dijangkau. Aksesibilitas merupakan faktor yang tak terpisahkan dalam mempengaruhi potensi pasar. Faktor-faktor yang dinilai dalam aksesibilitas termasuk jarak antara pintu masuk kawasan dengan bandara, terminal, dan pelabuhan, ketersediaan transportasi umum, kenyamanan perjalanan, serta kondisi dan panjang jalan darat.

c. Amenities atau Sarana dan prasarana penunjang dalam radius 20 km dari batas luar objek pariwisata memiliki peran penting dalam mendukung kegiatan pariwisata serta meningkatkan kepuasan pengunjung. Komponen-komponen prasarana penunjang yang tercakup Dalam penelitian ini, ruang lingkupnya meliputi kantor pos, warung internet (warnet), jaringan telepon seluler, puskesmas atau klinik, dan warung telekomunikasi (wartel). Sedangkan fasilitas pendukungnya mencakup tempat makan/minum, pusat perbelanjaan, pasar tradisional, tempat ibadah, lembaga keuangan, dan fasilitas toilet umum.

d. Ancillary atau lembaga Berkaitan dengan kehadiran organisasi, individu, atau badan pemerintah yang bertanggung jawab atas

pengelolaan destinasi tersebut. Hal ini menjadi krusial karena meskipun destinasi telah memiliki daya tarik, aksesibilitas, dan fasilitas yang memadai, namun tanpa pengelolaan yang efektif, kemungkinan besar akan mengalami penelantaran di masa mendatang. Beberapa macam aspek dalam feasibility proyek

a. Biaya dalam melakukan proyek perlu adanya biaya diantaranya, biaya tetap merupakan biaya yang tidak bisa dipengaruhi oleh volume aktifitas, biaya variabel merupakan biaya yang dapat berubah secara beriringan dari volume aktivitas

b. Aliran kas dalam pelaksanaan suatu proyek aliran kas sangat penting karena dapat melihat pengeluaran beserta pengambilan investasi terdapat dua komponen utama pada aliran kas yaitu, intial cash flow adalah kas yang berkaitan dengan pengeluaran investasi, operasional cash flow adalah kas yang memiliki selisih positif yang digunakan untuk mencicil pengembalian investasi

c. Metode perhitungan proyek digunakan untuk menentukan apakah proyek yang akan dilakukan layak atau tidak layak dengan beberapa metode diantaranya, Cost and benefit adalah proses menghitung perkiraan biaya dengan manfaat serta peluang yang menjadi acuan penting dalam pembuatan keputusan, Internal rate of return (IRR) adalah indikator yang dipergunakan untuk mengestimasi persentase tingkat pengembalian investasi, terutama digunakan oleh perusahaan dan organisasi untuk meningkatkan profitabilitas dari peluang investasi, Net present value adalah hasil perhitungan selisih antara pemasukan serta pengeluaran biasanya dilakukan pada masa mendatang serta disesuaikan dengan kondisi saat

ini, Break even point kondisi dimana nilai pendapatan sama dengan total perkiraan biaya secara keseluruhan atau kerugian perusahaan sudah dilewatkan serta tinggal menunggu menghasilkan keuntungan

### **METODE PENELITIAN**

Lokasi penelitian yang diambil adalah Kecamatan Tombariri yang terletak di Kabupaten Minahasa dengan berfokus pada Pesisir Pantai Kawasan MBH, Tasik Ria Resort, Lotus Resort, dan Mokupa Resort, Pantai MBH, Pantai Tasik Ria.

#### **Metode Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data pada penelitian ini adalah 1) Observasi untuk melaksanakan pengamatan suatu objek, 2) Wawancara kepada masyarakat disertai dengan pemberian kuisioner untuk memperoleh informasi terkait data yang diperlukan, 3) Dokumentasi pengambilan data dengan berupa foto maupun gambar beserta dokumen yang dibutuhkan

#### **Populasi dan Sampel**

Dari penelitian ini, target populasi yang dipilih adalah seluruh data karakteristik fisik dan demografi di kecamatan tombariri, Jumlah kedatangan wisatawan, investasi dalam sektor pariwisata, dan pendapatan dari sektor pariwisata di Kecamatan Tombariri, Sampel merupakan sebagian dari total populasi dengan karakteristik yang sama. Metode yang digunakan dalam penentuan sampel ini adalah purposive sampling, yaitu teknik penentuan sampel berdasarkan pertimbangan atau kriteria tertentu.

#### **Teknik Analisa Data**

Untuk Penelitian ini menggunakan teknik analisa yaitu kualitatif serta kuantitatif. Teknik analisa kualitatif lebih membahas secara konsep

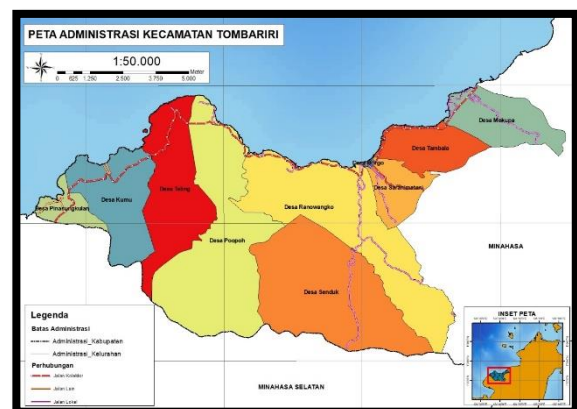
sedangkan teknik analisis kuantitatif membahas mengenai pengolahan data seperti data statistik dan hasil kuisioner responden, berikut ini adalah penjelasan lengkap dari metode analisa berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **Gambaran Umum Wilayah**

Kecamatan Tombariri, Kabupaten Minahasa secara astronomis terletak di antara 1°22'44''LU/124° /124° 54' 45''BT dengan sebelah utara berbatasan pada laut Sulawesi, sebelah timur berbatasan pada kecamatan mandolang, sebelah selatan berbatasan pada kabupaten minahasa selatan dan sebelah barat berbatasan pada laut Sulawesi

**Gambar 1** Peta Administrasi Kec Tombariri



#### **Kondisi Eksisting Kawasan Pesisir Pantai Kecamatan Tombariri dilihat dari Aspek 4A**

1. Atraksi Atraksi merupakan daya tarik yang dapat dinikmati oleh pengunjung di suatu tujuan wisata yang meliputi keindahan alam, warisan budaya, dan pencapaian manusia. yang meliputi kawasan objek wisata MBH, Tasik Ria Resort, Lotus Resort, Mokupa Resort, Pantai Tasik Ria, Pantai MBH, memiliki daya Tarik pengunjung di objek wisata alam dan wisata buatan sedangkan objek wisata budaya tidak ada didalam kawasan ini

yang dimana keseluruhan objek wisata ini memiliki keindahan alam yang sangat luar biasa

**Gambar 2** Objek wisata MBH



2. Amenity merupakan sarana dan prasarana yang berfungsi sebagai penunjang objek wisata dari hasil observasi MBH, Tasik Ria Resort, Lotus Resort, Mokupa Resort, Pantai Tasik Ria, Pantai MBH memiliki prasarana dan sarana yang sangat memadai dan begitu indah seperti kamar tidur, restoran, gazebo, kolam renang, tempat camping beserta juga taman yang dapat digunakan untuk acara sehingga dapat menunjang beutuhan para pengunjung di kawasan objek wisata ini

**Gambar 3** kolam renang Tasik Ria Resort



3. Akseibilitas merupakan akses menuju kawasan tersebut mencakup transportasi darat, laut dan udara, dari hasil observasi kawasan objek wisata MBH, Tasik Ria Resort, Lotus Resort, Mokupa Resort, Pantai Tasik Ria, Pantai MBH

memiliki akses darat yang sangat memadai seperti jalan yang sudah diaspal dan memiliki lebar yang luas, untuk transportasi laut memiliki dermaga dibelakang MBH dan Tasik Ria Resort dan untuk transportasi udara belum tersedia dapat dikatakan akseibilitas di kawasan ini sudah terpenuhi dan dapat dikembangkan lagi

**Gambar 4** Dermaga Kawasan Tasik Ria Resort



4. Ancillary merupakan hal – hal yang mendukung sebuah tempat wisata, diantaranya lembaga pengelola dari tempat wisata tersebut dari hasil observasi dapat dikatakan untuk kawasan ini memiliki pengelolaan dibawah naungan pemerintah provinsi Sulawesi Utara dan berkerjasama dengan pemerintah Kabupaten Minahasa sehingga besar harapan daripada dukungan kedua instansi di pemerintah Sulawesi Utara dapat mengembangkan kembali kawasan wisata MBH, dan Mengikuti jejak Tasik Ria Resort, lotus Resort, Mokupa Resort.

**Gambar 5** Gapura Masuk Wisata MBH



### Analisis SWOT

Dilakukan menggunakan bantuan kuisioner yang disebarakan, dari hasil kuisioner tersebut dilakukan pengolahan menggunakan pembobotan dan skoring dan ditemukan nilai IFAS dan EFAS selanjutnya dapat dilihat kuadran pengembangan beserta matriks SWOT

### Penentuan Faktor Internal (IFAS) dan Faktor Eksternal (EFAS)

Berdasarkan hasil wawancara mengenai kawasan wisata didapatkan faktor strategi internal (kekuatan dan kelemahan) dan faktor strategi eksternal (peluang dan ancaman)

**Tabel 1** Faktor Internal Kekuatan Kelemahan

Faktor Internal		
No	Kekuatan	Kelemahan
1	Keindahan dan Keunikan Alam	Kurangnya dukungan masyarakat di sekitar kawasan objek wisata
2	Fasilitas Objek Wisata	Harga/biaya penginapan cenderung mahal
3	Akseibilitas yang Memadai	Kawasan objek wisata yang sudah kurang dirawat

**Tabel 2** Faktor Eksternal Peluang Ancaman

No	Peluang	Ancaman
1	Adanya dukungan dari lembaga dan perusahaan untuk mengembangkan kawasan objek wisata ini	Wisatawan yang kurang bertanggung jawab
2	Membuka peluang UMKM untuk masyarakat sekitar kawasan wisata	Ketidakpastian jumlah pengunjung

3	Terbukanya kawasan objek wisata internasional	Faktor cuaca dan iklim yang tidak menentu
---	---	---

### Pembobotan Skoring Faktor Internal (IFAS) dan Faktor Eksternal (EFAS)

Pembobotan Score IFAS digunakan untuk menggambarkan keadaan internal yang terdiri dari kekuatan dan kelemahan, kemudian diolah berdasarkan bobot dan rating yang ditentukan dengan adanya faktor strategis yang telah didapat lalu, jumlah nilai responden dibagi dengan jumlah total keseluruhan pertanyaan dengan menghasilkan nilai 1.00, lalu untuk nilai rating ditentukan melalui jumlah hasil responden dibagi jumlah total pertanyaan IFAS, lalu didapatkan nilai rating, selanjutnya untuk score didapatkan melalui nilai keseluruhan bobot x rating sehingga mendapatkan nilai 3,16 yang dapat dilihat pada tabel

**Tabel 3** Pembobotan Skoring IFAS

No	Faktor Faktor Strategis	Bobot	Rating	Score
Kekuatan				
I	1. Keindahan dan Keunikan Alam	0,19	3,6	0,70
	2. Fasilitas Objek Wisata	0,12	2,3	0,28
	3. Akseibilitas yang Memadai	0,18	3,4	0,62
	Jumlah			1,60
Kelemahan				
II	1. Kurangnya Dukungan	0,18	3,4	0,59

	Masyarakat Sekitar			
	2. Harga/biaya penginapan cenderung mahal	0,16	2,9	0,45
	3. Kawasan objek wisata yang sudah kurang dirawat	0,17	3,1	0,52
	Total			1,55
	Total Keseluruhan	1,00		3,16
	Selisih			0,05

**Tabel 4** Pembobotan Skoring EFAS

No	Faktor Faktor Strategis	Bobot	Rating	Score
I	1. Adanya dukungan dari lembaga dan perusahaan untuk kembangkan kawasan objek wisata ini	0,15	2,6	0,38
	2. Membuka peluang UMKM untuk masyarakat Sekitar	0,18	3,2	0,58
	3. Terbukanya kawasan	0,18	3,2	0,58

	objek wisata internasional			
	Jumlah			1,55
Ancaman				
II	1. Wisatawan yang kurang bertanggung jawab	0,15	2,6	0,38
	2. Ketidakpastian jumlah pengunjung	0,15	2,6	0,38
	3. Faktor cuaca dan iklim yang tidak menentu	0,19	3,4	0,66
	Total			1,43
	Total Keseluruhan		1,00	2,97
	Selisih			0,12

Untuk hasil pembobotan score IFAS dan EFAS terlihat bahwa nilai score kekuatan lebih besar daripada nilai score kelemahan, sedangkan untuk nilai score peluang lebih besar daripada nilai ancaman

#### Diagram Kuadran Arah Pengembangan

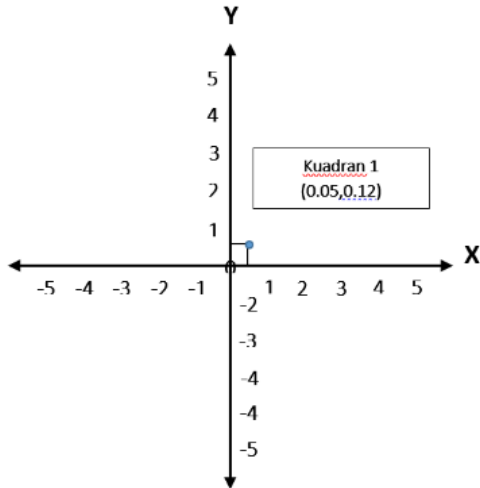
Berdasarkan hasil pembobotan score IFAS dan EFAS dapat diketahui sumbu (X,Y)

- $Y = (\text{Kekuatan} - \text{Kelemahan}) = 1,60 - 1,55 = 0,05$
- $X = (\text{Peluang} - \text{Ancaman}) = 1,55 - 1,43 = 0,12$

Hasil analisis mendapatkan posisi pada kuadran I, dari hasil analisis SWOT pada posisi kuadran I

memiliki kekuatan dan peluang besar sehingga dapat memberikan manfaat yang banyan dan pertumbuhan yang agresif

**Gambar 6** Kuadran Arahkan Pengembangan



**Matriks SWOT**

Merupakan alat atau metode yang digunakan untuk menyusun suatu strategi pengembangan yang menggambarkan secara jelas kekuatan kelemahan dan juga peluang beserta ancaman

**Tabel 5** Matriks Analisis SWOT

	Strenghts	Weakness
IFAS	1. kekuatan dan keunikan alam	1. kurangnya dukungan masyarakat disekitar kawasan objek wisata
	2. fasilitas objek wisata	2. harga atau biaya penginapan cenderung mahal
EFAS	3. akseibilitas memadai	3. kawasan objek wisata yang sudah

		kurang dirawat
Opportunity (O)	Strategi SO	Strategi WO
1. Adanya dukungan dari lembaga dan perusahaan untuk kembangkan kawasan objek wisata ini	1. meningkatkan pengembangan sektor pariwisata di kawasan ini	1. meningkatkan penjualan dengan menjadikan UMKM di kawasan wisata ini
2. membuka peluang UMKM untuk masyarakat sekitar kawasan wisata	2. meningkatkan kualitas prasarana sarana maupun pelayanan bagi pengunjung nasional maupun internasional	2. memberikan kualitas yang terbaik dengan harga yang terjangkau
3. Terbukanya kawasan objek wisata internasional	3. selalu menjalin kerjasama yang baik antar pengujung maupun masyarakat sekitar	3. merekrut karyawan dengan lebih profesional
Threats (T)	Strategi ST	Strategi WT



1. Wisatawan yang kurang bertanggung jawab	1. memberikan himbauan serta petunjuk untuk merawat dan menjaga kawasan wisata ini	1. meningkatkan pelayanan dengan sangat baik kepada pengunjung
2. Ketidakpastian jumlah pengunjung	2. meningkatkan promosi dengan berbagai macam cara	2. mengadakan promo serta memberikan hadiah bagi pelanggan
3. Faktor cuaca dan iklim yang tidak menentu	3. meningkatkan kualitas serta membuat sistem mitigasi bencana di kawasan wisata ini	3. selalu cepat siaga dalam setiap keadaan apapun dan pengunjung merupakan prioritas

### Analisis Feasibility Study

Pada analisis Ini dilakukan dengan menggunakan beberapa metode untuk menentukan apakah layak atau tidak layak, feasibility study merupakan faktor yang sangat penting didalam pembangunan karena bisa dilihat bagaimana keuntungan maupun kerugian dan berapa besaran awal yang perlu dikeluarkan beserta berapa penjualana yang akan dilakukan baik didalam satu tahun sampai pada beberapa tahun yang akan datang

### Cost And Benefit

Merupakan biaya dan manfaat yang telah diperoleh dengan menggunakan perhitungan nilai benefit pertahun dibagi dengan total biaya tahunan yang didapatkan melalui biaya tetap dan biaya investasi

**Tabel 6** Benefit Cost Ratio

Benefit Cost Ratio	
Pendapatan yang diperoleh selama 1 tahun	33.510.342.857
Modal yang dikeluarkan selama 1 tahun	15.638.160.000
Nilai C/B	2.14

Dari hasil analisis dapat dilihat investasi layak dan dapat dilanjutkan

### Internal Rate Of Return

Merupakan tingkat pengembalian investasi dengan perhitungan nilai pendapatan selama 5 tahun, beserta nilai asumsi 95%

**Tabel 7** Internal Rate Of Return

Discount Rate (i)	Nilai Asumsi 95%	Investasi awal	
		37.000.000.000	
Tahun ke - n	Cash Flow	Discount Faktor (1/(1+i)*n)	Present value
0	- 37.000.000.000		
1	33.510.342.857	0,512820513	17.184.791.209
2	36.971.230.629	0,262984878	9.722.874.590

3	40.641.52 1.143	0,13486404	5.481.0 79.741
4	45.177.36 7.392	0,06916104	3.124.5 13.996
5	50.456.48 6.003	0,03546720	1.789.5 50.442
Nilai IRR			96 %
NPV Positif 95%			302.80 9.977
NPV Negatif 96%			- 75.761. 795

Dari hasil analisis dapat dilihat nilai NPV lebih dari 0 atau dapat dikatakan usaha atau proyek layak (feasible) untuk dilaksanakan sehingga analisis ini sangat berpengaruh.

**Tabel 8** Beak Even Point

Analisis BEP	Biaya Tetap	Biaya variabe l	Harga/ unit	Unit
Tahun 1	15.638.1 60.000	300.00 0	1.000. 000	22.3 40
Tahun 2	16.696.6 84.800	300.00 0	1.000. 000	23.8 52
Tahun 3	17.780.6 65.500	300.00 0	1.000. 000	25.4 01
Tahun 4	18.823.9 03.080	300.00 0	1.000. 000	26.8 91
Tahun 5	20.182.5 94.401	300.00 0	1.000. 000	28.8 32

**Tabel 9** Laba Break Even Point

	BEP + LABA	UNIT + LABA	Target Penjualan
--	---------------	----------------	---------------------

Tahun 1	50%	33.510	92
Tahun 2	55%	36.971	101
Tahun 3	60%	40.642	111
Tahun 4	68%	45.177	124
Tahun 5	75%	50.456	138

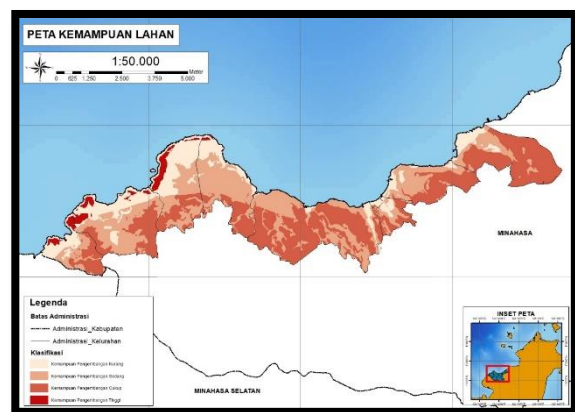
Dari hasil analisis dapat ditemukan nilai biaya tetap per tahun yang didapatkan lewat penjumlahan seluruh pembiayaan pembangunan kembali beserta pengeluaran dan untuk kembalinya modal berada pada 1 tahun, 9 bulan, 21 hari, untuk kondisi break even point berada pada tahun kedua

### Analisis Satuan Kemampuan Lahan Terhadap Kawasan Pariwisata

Digunakan untuk melihat kemampuan lahan yang ada di kawasan pariwisata itu sendiri

Pada Kemampuan Lahan pesisir pantai kecamatan tombariri terdapat 4 klasifikasi dan didominasi oleh Kemampuan Pengembangan Cukup dengan luas wilayah 1688,17 Ha. Kemampuan lahan dengan pengembangan cukup dapat dikatakan kawasan tersebut stabil, dan bisa dikembangkan untuk kawasan pariwisata dan permukiman

**Gambar 7** Peta kemampuan Lahan



## PENUTUP

### Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang sudah dilakukan diatas maka kesimpulan yang didapat dari penelitian ini adalah

1. Dalam penelitian ini kondisi kawasan wisata pesisir pantai kecamatan tombariri dilihat dari aspek 4A Atraction, Amenity, Aksebilitas, Ancillary sebagian besar sudah terbilang baik, seperti tempat tidur, tempat makan, jalan dan spot foto beserta keasrian kawasan wisata pesisir pantai kecamatan tombariri.

2. Dalam penelitian ini analisis faktor – faktor internal (IFAS) dan Eksternal (EFAS) menunjukkan bahwa adanya kekuatan dan peluang untuk pengembangan kawasan ini lebih baik daripada kelemahan beserta ancaman dengan menunjukkan berada pada posisi kuadran I, yang dapat memberikan manfaat yang banyak dan pertumbuhan yang agresif terhadap pengembangan kawasan wisata pesisir pantai kecamatan tombariri ini.

3. Dalam penelitian ini analisis feasibility terhadap objek wisata MBH dapat dikatan layak untuk dikembangkan yang dimana berdasarkan hasil analis Cost and Benefit objek wisata ini memberikan benefit yang besar, terlihat juga pada analisis Internal Of Return dapat dikatakan bahwa pengembalian nilai investasi dapat berhasil dan Net Present Value menunjukkan bahwa pengembangan kawasan objek wisata ini feasible, beserta Break Even Point yang dimana memasuki tahun kedua proyek berjalan keuntungan sudah dapat dilihat, sehingga pengembangan kawasan objek wisata ini dapat berjalan dengan baik dan terhindar dari adanya kawasan objek wisata yang mangkrak dan

tidak dapat berjalan akibat dari kesalahan perhitungan feasibility study

### Saran

1. Perlunya bantuan dari pemerintah agar dapat memperhatikan kualitas dan kuantitas dari pengembangan kawasan objek wisata pesisir pantai kecamatan tombariri
2. Perlunya dukungan dari masyarakat sekitar agar meningkatkan kepedulian terhadap kawasan objek wisata pesisir pantai kecamatan tombariri
3. Perlunya tindakan dari pemerintah setempat agar bisa bersama sama untuk pengembangan kawasan ini dalam segi keuangan, untuk mendorong para investor masuk sehingga tidak hanya mengandalkan dana dari pemerintah pusat.

### DAFTAR PUSTAKA

- Guyer Freuler, 1999, *Pengertian Pariwisata dalam Artian Modern*, Jurnal, English : Zurich University
- Lakat MS Ricky, 2021, *Metode Analisis Perencanaan Dua*, Manado : Unsrat Press
- Kotler Philip, 2009, *Manajemen Pemasaran*, Jakarta : Indeks
- Rangkuti Freddy, 2015, *Analisis SWOT*, Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama
- Umar Husein, 1997, *Studi Kelayakan Bisnis*, Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama
- Wahid Abdul, 2015, *Strategi Pengembangan Wisata*, Bandung
- Wahab Salah, 2003, *Manajemem Pariwisata*, Jakarta
- Undang – Undang Nomor 9 Tahun 1990 kawasan pariwisata