

339-41

PUR

S

4

LAPORAN PENELITIAN

STUDI POTENSI DAN PROFIL INVESTASI KOMODITI UNGGULAN KOTA SALATIGA



OLEH:

EVI YULIA PURWANTI, SE

NIP. 132 263 888

**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

2002

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kami panjatkan kepada ALLah SWT atas karunia- Nya kepada kami sehingga dapat menyelesaikan laporan tentang studi potensi dan profil investasi komoditi unggulan di Kota Salatiga.

Kota Salatiga adalah kota yang sedang berupaya menarik investor untuk membangun kotanya sehingga potensi dan profil investasi sangat dibutuhkan agar investor dapat memperoleh gambaran potensi komoditi unggulannya.

Penyelesaian buku ini tak lepas dari bantuan Bapeda Kota Salatiga khususnya bagian perekonomian dan Dinas Instansi terkait sehingga ucapan terimakasih kami haturkan atas bantuan dan kerjasamanya. Akhir kata saran dan kritik kami harapkan demi tersempurnya laporan ini.

Penyusun .

LIT - PUSTAK - UNOSIP	
No. Daft:	218/KU/PE/09
Tgl.	12 April 2005

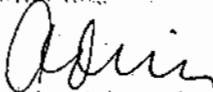
PERSETUJUAN PENELITIAN

1. A. Judul Penelitian : Studi Potensi dan Profil Investasi Komoditi Unggulan di Kota Salatiga
b. Bidang Ilmu : Ekonomi Pembangunan
c. Kategori Penelitian : Untuk Menunjang Pembangunan
2. Ketua Peneliti
a. Nama : Evi Yulia Purwanti, SE
b. Gol/NIP : III a / 132163888
c. Jabatan Fungsional : Asisten Ahli
3. Lokasi Penelitian : Kota Salatiga
4. Lama Penelitian : 2 bulan
5. Biaya Penelitian : Rp. 2.000.000
6. Dibiayai : Kerjasama Bappeda Kota Salatiga

Semarang, Desember 2002

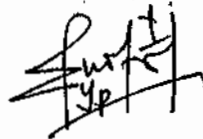
mengetahui

ibaratnya



Adim Dinyati, MG

130 315 158



Evi Yulia Purwanti, SE

NIP : 132 163 888

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi,



Drs. H. Daryono Rahardjo, MM

NIP. 130237483

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	
DAFTAR TABEL	
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	I-1
1.2. Maksud dan Tujuan	I-3
1.3. Ruang Lingkup Kegiatan	I-3
1.4. Metode Penelitian	I-4
1.5. Keluaran/Output	I-12
BAB II GAMBARAN UMUM KOTA SALATIGA	
2.1. Letak Geografis, Batas Administrasi dan Luas	II-1
2.2. Kependudukan	II-3
2.3. Fasilitas Pelayanan Kota	II-4
2.4. Lingkungan Bisnis	II-8
2.5. Aspek Tata Ruang Wilayah Perencanaan	II-12
BAB III ANALISIS POTENSI DAN PROFIL INVESTASI SEKTORAL	
3.1. Pendekatan Regional	III -1
3.2. Analisis Potensi Sektoral	III-4
3.3. Profil Investasi Sektoral	III-10
3.3.1. Sektor Pendidikan	III -10
3.3.2. Sektor Industri	III-11
3.3.3. Sektor Pertanian	III-14
3.3.4. Sektor Pariwisata	III-16
3.3.5. Sektor Lahan Kosong	III-24
BAB IV ANALISIS POTENSI DAN PROFIL INVESTASI KOMODITI UNGGULAN	
4.1. Analisis SWOT	IV-1
4.2. Profil Investasi Komoditi Unggulan dan Analisis Kelayakan usaha	IV-9
4.3. Analisis BCG	IV-23
BAB V SISTEM PERIJINAN DI KOTA SALATIGA	v-1

DAFTAR TABEL

	Halaman	
2.1	Luas wilayah dan Pembagian wilayah Administrasi	II-2
2.2	Data Kepemilikan Dinas Pengelolaan Pasar Kota Salatiga tahun 2001	II-8
2.3	Pemanfaatan Dana Pembinaan BUMN oleh Koperasi/KUD dan Pengusaha Kecil, di Kota Salatiag tahun 2001	II-10
2.4	Jumlah Kantor Bank dan Asuransi Pemerintah dan Swasta di Kota Salatiga tahun 2001	II-11
3.1	PDRB per Kapita Rata-rata Kecamatan di Kota Salatiga tahun 1998-2002	III-2
3.2	Komponen Shift Share rata-rata tahun 1998-2002 per Kecamatan di Kota Salatiga	III-2
3.3	Indeks LQ Kota Salatiga	III-5
3.4	Komponen Differential Shift Kota Salatiga	III -7
3.5	Pembagian Sektor Ekonomi Kota Salatiga Berdasarkan Klasifikasi Sektoral	III - 8
3.6	Jenis dan Obyek Wisata	III-19
3.7	Hotel, Kelas dan Tingkat Hunian	III-21

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dalam GBHN 1999 salah satu arah pembangunan di bidang ekonomi adalah mengembangkan perekonomian yang berorientasi global sesuai kemajuan teknologi dengan membangun keunggulan kompetitif berdasarkan keunggulan komperatif sebagai negara maritim dan agraris sesuai kompetensi dan produk unggulan di setiap daerah terutama pertanian dalam arti luas, kehutanan, pertambangan, pariwisata serta industri kecil dan kerajinan rakyat. Oleh karena itu di setiap daerah harus mampu memberdayakan potensi ekonomi daerahnya dan memperkuat pembangunan ekonomi yang berkelanjutan melalui pemberdayaan ekonomi yang bersumber pada potensi yang memiliki daya saing tinggi, berorientasi ekspor dan bertumpu pada potensi unggulan daerah dengan memanfaatkan sumber daya alam yang ada di daerah sebagai andalan bahan baku yang menjamin kelangsungan usahanya.

Di samping itu untuk menghadapi era globalisasi yang ditandai dengan ketatnya persaingan dan sekaligus untuk meningkatkan pendapatan daerah, maka Kota Salatiga perlu melakukan beberapa langkah yang diantaranya melakukan kajian tentang potensi-potensi sektoral dan potensi pasar komoditi yang ada di Salatiga. Langkah ini sejalan dengan upaya yang dikembangkan untuk meningkatkan laju pertumbuhan ekonomi daerah guna menyikapi berlakunya otonomi daerah yang berlaku mulai Januari 2001.

Sebagai Kota yang memiliki prospek berkembang dengan cepat, Kota Salatiga berupaya meningkatkan pertumbuhan perekonomiannya dengan

menggalakkan investasi sebagai salah satu penggerak utama perekonomian daerah. Peningkatan investasi sangat dipengaruhi oleh minat berinvestasi. Minat ini dapat dikondisionalkan bila ada daya tarik investasi, seperti : adanya rate of return yang menguntungkan, daya dukung market, keberadaan resources / SDA sebagai *raw material*, SDM, *policy* dan kebijaksanaan dalam perbankan dan suku bunga, good governance, kemudahan perijinan, sistem informasi yang memadai, kapasitas kelembagaan daerah, dan pelayanan fasilitas serta utilitas kota yang menunjang.

Eksistensi dari sumber daya alam yang dimiliki secara potensial memang menjadi faktor berpengaruh besar terhadap performa investasi sektoral. Namun hal ini akan menjadi naif bila suatu daerah tidak memiliki kekayaan SDA yang dapat dikembangkan menjadi potensi unggulan ekonomi riil. Oleh karena itu dalam paradigma pembangunan perekonomian daerah saat ini justru hal penting utama adalah bagaimana pemerintah daerah dapat mengelola atau menjadi manajer pembangunan kota yang inovatif – kreatif terutama dalam mengembangkan potensi sektor ekonomi primer, sekunder dan tersier secara terpadu / *integrated*, sinergi dan saling menunjang. Keplawaian dalam pengelolaan manajerial ini memungkinkan terciptanya pertumbuhan perekonomian kota yang pesat.

Profil investasi perlu disusun untuk dapat dipergunakan sebagai pegangan informasi penting pada calon investor tentang tipikal investasi, kapan, dimana, dan syarat – syarat investasi yang harus dipenuhi seperti perijinan. Selain itu dapat memberikan keunggulan komparatif dan keunggulan kompetitif dari sektor dan komoditas unggulan. Sehingga profil investasi ini akan dilengkapi oleh pra – studi kelayakan / evaluasi

proyek baik dari sisi teknis, market, ekonomi dan keuangan, serta kelembagaan untuk menghasilkan "go investment" yang positif.

1.2. Maksud dan Tujuan

Maksud dari pekerjaan ini adalah menyusun Profil Investasi Sektor dan Komoditas Unggulan Kota Salatiga yang *marketable* dan *managable*.

Sedangkan tujuan dari pekerjaan ini adalah :

1. Melakukan identifikasi sektor dan komoditas unggulan.
2. Memberikan gambaran potensi, peluang, dan permasalahan serta penyebaran komoditas unggulan yang layak dikembangkan.
3. Menyusun profil investasi sektor dan komoditas unggulan yang dapat memberikan dorongan untuk stakeholders pada pengambilan keputusan investasi yang cepat dan tepat.

1.3. Ruang Lingkup Kegiatan

1.3.1. Lingkup Wilayah

Lingkup wilayah studi adalah wilayah administratif Kota Salatiga.

1.3.2. Lingkup Materi Kegiatan

1. Melakukan identifikasi terhadap sektor - sektor unggulan dan komoditas unggulan
2. Menyeleksi issue – issue strategis utama dan potensi, peluang, permasalahan yang ada dan berkembang dalam investasi sektor unggulan dan komoditas unggulan di Kota Salatiga.
3. Melakukan telaahan terhadap kebijaksanaan dan regulasi publik yang berkaitan dengan investasi daerah, agar secara sinergis dan kondusif mampu memberikan dukungan terhadap minat investasi dengan prinsip good governance dan manajemen pembangunan kota yang inovatif dan kreatif.

4. Melakukan analisis dan penetapan sektor – sektor unggulan baik primer, sekunder, tersier serta komoditas unggulan sebagai sektor ekonomi riil.
5. Melakukan identifikasi dan analisis kinerja investasi pada sektor unggulan dan komoditas unggulan, yang mencakup :
 - besaran investasi
 - proses perijinan dan fasilitas penunjang investasi
 - proses produksi : sumber dan lokasi, kegiatan produksi, jalur pemasaran.
 - Output
 - Daya serap tenaga kerja
 - Kontribusi terhadap perekonomian daerah
 - Multiplier effect investasi
 - Industri inti dan industri penunjang
6. Menyusun pra-studi kelayakan terhadap investasi dari sisi : teknis; market; ekonomi dan keuangan; serta kelembagaan.
7. Menyusun profil investasi sektor unggulan dan komoditas unggulan yang analitik – informative dan dapat memberikan gambaran keunggulan komparatif dan kompetitif.

1.4. Metode Penelitian

1.4.1. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini membutuhkan dukungan data sekunder dan data primer. Data Sekunder adalah data dan informasi yang telah dikumpulkan oleh pihak lain, yang diperlukan sebagai bahan masukan dan informasi akurat sebagai bahan pelaksanaan penelitian ini. Jenis data yang diperlukan adalah data statistik dan laporan khusus yang memuat data statistik berkaitan dengan potensi unggulan daerah. Data ini bersumber dari Dinas-dinas terkait seperti

Departemen Perindustrian dan Perdagangan, BPS, Dinas Pertanian, Kantor Koperasi, BPN, serta instansi lain yang terkait.

Sedangkan data primer yang diperoleh melalui angket (Questionnaire survey) kepada industri-industri dan stakeholder di Kota Salatiga. Angket ini harus mampu menggali jenis barang yang memiliki peluang untuk menjadi potensi unggulan dalam jumlah yang layak dan persepsi stakeholder terhadap pengembangan potensi unggulan menjadi potensi riil dan harapannya. Serta data lain yang relevan.

1.4.2. Metode Pengumpulan Data

Data primer diperoleh dengan pengamatan langsung terhadap kondisi nyata tentang komoditas unggulan, baik dalam artian proses produksi maupun gambaran produk akhirnya. Disamping itu diperoleh melalui angket (Questionnaire survey) kepada industri-industri dan stakeholder di masing-masing daerah, serta dengan cara diskusi pada forum FGD.

Data sekunder dikumpulkan dengan metode kajian kepustakaan (desk study) terhadap data dan informasi yang diperoleh dari sumbernya.

1.4.3. Metode Analisis

Metode analisis yang dipakai adalah menggunakan teknik-teknik manajemen strategic khususnya bidang pemasaran produk, yang berlandaskan pada metode perencanaan regional planning Komprehensif Terfokus (*Mixed Scanning Planning Approach*). Agar diperoleh hasil laporan profil investasi yang atraktif, maka penyajiannya dalam bentuk statistik berupa table, diagram dan gambar-gambar yang relevan.

Untuk menentukan mana komoditi yang layak untuk dikembangkan, akan dinilai atas dasar kriteria yang tercakup dalam enam aspek berikut:

aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis dan teknologi, aspek finansial/ekonomi, aspek manajemen, aspek yuridis, aspek sosial ekonomi, serta aspek lingkungan.

Aspek Pasar dan Pemasaran mengkaji tentang:

- a. Permintaan, baik secara total maupun diperinci menurut daerah, jenis konsumen, serta proyeksi permintaan.
- b. *Supply*, baik yang berasal dari dalam negeri (lokal, regional maupun nasional) maupun yang berasal dari impor, perkembangannya di masa lalu dan perkiraan di masa yang akan datang, serta faktor-faktor yang mempengaruhi penawaran (misalnya barang substitusi dan komplementernya, perlindungan dari pemerintah, dan sebagainya).
- c. Produk/komoditi yang sedang dianalisis/akan dikembangkan (termasuk spesifikasi komoditi tersebut secara lengkap).
- d. Harga, dilakukan perbandingan dengan komoditi impor dan produksi dalam negeri lainnya, kecenderungan perubahan harga serta pola perubahan harganya.
- e. Strategi pemasaran yang dapat diterapkan (termasuk siklus kehidupan produk).
- f. Perkiraan penjualan yang dapat dicapai serta *market share* yang bisa dikuasai.

Aspek Teknis dan Teknologi ini menyangkut tentang:

- a. Skala produksi yang optimal, artinya luas produksi yang akan meminimumkan biaya rata-rata dan memaksimumkan profit dengan tetap memperhatikan kepentingan konsumen.
- b. Proses produksi yang paling efisien.
- c. Mesin-mesin dan perlengkapan yang paling tepat, dengan mempertimbangkan umur ekonomis dan fasilitas layanan purna jual.

- d. Perlengkapan-perengkapan tambahan dan pekerjaan-pekerjaan teknis tambahan yang dibutuhkan (misal pasokan bahan pembantu).
- e. Masalah pemilihan lokasi, luas tanah, kualitas tanah, kemungkinan untuk ekspansi, dan *site plan* lokasi.
- f. Teknologi yang akan dipergunakan yang bisa diterima dari pandangan sosial.

Aspek Finansial/Ekonomi ini meliputi:

- a. Dana yang dibutuhkan untuk investasi, baik untuk aktiva tetap maupun modal kerja.
- b. Sumber-sumber pembelanjaan yang akan dipergunakan.
- c. Taksiran penghasilan, biaya dan laba (rugi) pada berbagai tingkat operasi, termasuk estimasi *break-even* investasi.
- d. Manfaat dan biaya dalam artian finansial, dengan menggunakan kriteria *rate of return on investment*, *payback period*, *net present value*, *internal rate of return*, dan *profitability index*. Termasuk estimasi terhadap risiko investasi dan taksiran aliran kas untuk menghitung profitabilitas finansial.

Aspek Manajemen dalam studi kelayakan ini mengkaji tentang:

- a. Manajemen dalam masa pembangunan proyek, mencakup hal tentang siapa penanggung jawab, bagaimana jadwal penyelesaian proyek, serta jumlah dan kualifikasi tenaga kerja yang akan dipergunakan untuk mendukung keberhasilan proyek tersebut.
- b. Manajemen dalam operasional proyek, mencakup masalah bentuk badan yang paling layak, struktur organisasi, deskripsi jabatan (uraian tugas/pekerjaan yang akan dilakukan), spesifikasi jabatan (persyaratan/kualifikasi tenaga kerja yang dibutuhkan), serta jumlah tenaga kerja yang terserap.

Sedangkan alat analisis yang digunakan adalah

1. Analisis **Location Quotient (LQ)** , digunakan untuk mengidentifikasi potensi internal yang dimiliki suatu daerah yaitu sector-sector basis dan non basis
2. Analisis **Shift share** digunakan untuk menentukan kinerja atau produktivitas kerja perekonomian kecamatan dengan membandingkannya dengan Kota Salatiga. Analisis ini memberikan data tentang kinerja perekonomian dalam 3 bidang yang berhubungan satu dengan yang lain yaitu pertumbuhan ekonomi, pergeseran proporsional (*proporsional shift*) dan pergeseran diferensial (*diferensial shift*).

Rumus Analisis shift share (Glasson, 1977)

$$\begin{aligned}
 G_j &= E_{jt} - E_{j0} \\
 &= (N_j + P_j + D_j) \\
 N_j &= E_{j0} (E_t/E_0) - E_{j0} \\
 (P+D)_j &= E_{jt} - (E_t/E_0) E_{j0} \\
 &= (G_j - N_j) \\
 P_j &= \sum_i [E_{it}/E_{i0} - (E_t/E_0)] E_{i0} \\
 N_j &= \sum_i [E_{jit} - (E_{it}/E_{i0}) E_{i0}] \\
 &= (P+D)_j - P_j
 \end{aligned}$$

dimana :

- G_j = pertumbuhan PDRB total
- N_j = Komponen share
- $(P+D)_j$ = komponen net shift daerah j
- D_j = differential shift daerah j
- E_j = PDRB total daerah j
- E = PDRB total nasional (wilayah referensi)
- O, t = periode awal dan akhir
- i = subskrip sector pada PDRB
- j = subskrip daerah studi

3. Analisis **kualitatif** digunakan untuk mengetahui faktor kekuatan - kelemahan dan pendukung - penghambat (SWOT) dilakukannya investasi. Analisis kualitatif ini didasarkan pada persepsi individu atas kemungkinan dilakukannya investasi di Kota Salatiga. Dengan

menggunakan persepsi tersebut maka akan terbentuk kondisi faktor baik dari faktor eksternal maupun faktor internal

3. **Analisis ekonomi dan finansial** dengan menggunakan metode sebagai berikut:

1) *Metode rate of return of investment (RROI)*

Metode ini mengukur berapa tingkat keuntungan rata-rata yang diperoleh dari suatu investasi. Angka yang dipergunakan adalah laba setelah pajak dibandingkan dengan total investasi. Hasil yang diperoleh dinyatakan dalam persentase. Angka ini kemudian dibandingkan dengan tingkat keuntungan yang disyaratkan. Apabila RROI lebih besar daripada tingkat keuntungan yang disyaratkan, maka proyek dikatakan layak/menguntungkan. Sebaliknya apabila lebih kecil daripada tingkat keuntungan yang disyaratkan maka proyek ditolak. Adapun proses perhitungan RROI dapat disajikan dalam rumus berikut:

$$\text{RROI} = \frac{\text{Earning After Tax/tahun}}{\text{Total Investasi}} \times 100\%$$

2) *Metode payback period*

Metode ini mengukur seberapa cepat investasi bisa kembali (dalam satuan waktu). Apabila periode pengembalian lebih pendek daripada yang disyaratkan, maka proyek dikatakan menguntungkan. Sebaliknya kalau periode pengembalian lebih lama daripada yang disyaratkan, maka proyek ditolak karena tidak menguntungkan. Secara ringkas rumus perhitungan *payback period* adalah sebagai berikut:

$$\text{Payback Period} = \frac{\text{Nilai Investasi}}{\text{Kas Masuk Bersih}} \times 1 \text{ tahun}$$

3) Metode *net present value* (NPV)

Metode NPV menghitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih (*operational* maupun *terminal cash flow*) di masa yang akan datang. Apabila nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih di masa yang akan datang lebih besar daripada nilai sekarang investasi (NPV positif), maka proyek ini dikatakan menguntungkan sehingga diterima. Sedangkan apabila lebih kecil (NPV negatif), maka proyek ditolak karena dinilai tidak menguntungkan.

Perhitungan NPV dapat dinyatakan dalam formula berikut:

$$NPV = \sum_{t=0}^T \frac{Bt - Ct}{(1+i)^t}$$

dimana Bt = manfaat sosial kotor yang dihasilkan dari suatu proyek pada tahun t

Ct = biaya sosial kotor proyek yang bersangkutan pada tahun t

t = umur ekonomis

i = suku bunga

4) Metode *internal rate of return* (IRR)

Metode ini menghitung tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih di masa yang akan datang. Apabila tingkat bunga tersebut lebih besar daripada tingkat bunga relevan (tingkat keuntungan yang disyaratkan), maka investasi dikatakan

menguntungkan sehingga diterima. Sebaliknya apabila lebih kecil ditolak karena dinilai tidak menguntungkan/tidak layak.

Internal Rate of Return adalah nilai tingkat diskonto sosial yang menyebabkan nilai NPV sama dengan nol.

$$\sum_{t=0}^T \frac{Bt - Ct}{(1+r)^t} = 0$$

5) Metode *profitability index* (PI)

Metode ini menghitung perbandingan antara nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih di masa datang dengan nilai sekarang investasi. Apabila PI lebih besar daripada 1, maka proyek dikatakan menguntungkan. Sedangkan kalau PI kurang dari 1, maka proyek dikatakan tidak menguntungkan.

PI dapat dicari dengan rumus berikut:

$$PI = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+K)^t} \cdot I_0}{I_0}$$

Dimana:

CF_t = aliran kas per tahun pada periode

I_0 = investasi awal pada tahun 0

K = suku bunga (*discount rate*)

1.5. Keluaran/Output

Yang menjadi keluaran / output dari penelitian ini adalah :

Yang menjadi keluaran / output dari pekerjaan ini adalah :

- ***Profil Investasi Sektor Unggulan dan Komoditas Unggulan yang layak dikembangkan di Kota Salatiga.***