

Kelayakan Investasi Potensi Kawasan Pariwisata

Studi Kasus: Pantai Pohon Cinta, Kabupaten Pohuwato, Provinsi Gorontalo

Yohanes P. Erick A.

Pusat Studi KASTA (Konservasi Arsitektur dan Perencanaan Pariwisata), Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Gorontalo.

Korespondensi: erickyohanes@rocketmail.com

Abstrak

Kabupaten Pohuwato memiliki potensi pariwisata alam yang tidak kalah dengan daerah lainnya di Indonesia, antara lain kekayaan alam pesisir pantai, biota laut, pegunungan, pulau-pulau kecil dan hutan lindung. Kekayaan alam tersebut jika direncanakan dan dikelola dengan baik akan berpotensi menjadi potensi unggulan daerah. Kabupaten Pohuwato sedang fokus dalam pengembangan destinasi wisata yang salah satunya ada di Kawasan Pantai Pohon Cinta, Kecamatan Marisa. Di sisi lain, pengembangan destinasi wisata tersebut memerlukan anggaran yang cukup besar, sehingga perlu adanya investasi dari para investor untuk bekerjasama dengan Pemerintah Kabupaten Pohuwato dalam rangka pengembangan destinasi wisata tersebut.

Tujuan penelitian ini adalah menghasilkan rekomendasi kelayakan potensi investasi yang siap ditawarkan kepada para investor dalam rangka pengembangan kawasan di Kawasan Pantai Pohon Cinta, Kecamatan Marisa, Kabupaten Pohuwato, Provinsi Gorontalo.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif dimana menemukan secara sistematis hasil observasi kondisi di lapangan untuk selanjutnya dianalisis dalam rangka menghasilkan rekomendasi kelayakan.

Analisis yang dilakukan dalam rangka menilai kelayakan investasi potensi kawasan pariwisata ini antara lain analisis spasial/ keruangan, analisis *brand image*, analisis *triple a's*, analisis SDM dan masyarakat, analisis kelembagaan, analisis *five forces*, analisis *value chain*, analisis STP, analisis *three levels of product*, analisis PSU, analisis *potential demand* pengunjung (pasar), analisis SWOT, analisis kelayakan investasi dan analisis kerjasama.

Hasil penelitian ini adalah bahwa Kawasan Pantai Pohon Cinta di Kecamatan Marisa, Kabupaten Pohuwato, Provinsi Gorontalo layak dilakukan investasi terkait dengan potensi pariwisatanya yang dipandang dari berbagai sudut analisis dan penilaian.

Kata-kunci : investasi, kelayakan, pantai, pariwisata, potensi

Pendahuluan

Pariwisata sebagai suatu sektor kehidupan, telah mengambil peran penting dalam pembangunan perekonomian bangsa-bangsa di dunia, yang ditunjukkan dengan meningkatnya kesejahteraan ekonomi bangsa-bangsa di dunia yang semakin baik. Kemajuan dan

kesejahteraan yang makin tinggi telah menjadikan pariwisata sebagai bagian pokok dari kebutuhan atau gaya hidup manusia dan menggerakkan jutaan manusia untuk mengenal alam dan budaya ke belahan atau kawasan-kawasan dunia lainnya. Pergerakan jutaan manusia selanjutnya menggerakkan mata rantai ekonomi yang saling berkaitan menjadi industri

jasa yang memberikan kontribusi penting bagi perekonomian dunia, perekonomian bangsa-bangsa hingga peningkatan kesejahteraan ekonomi di tingkat masyarakat lokal.

Bagi Indonesia, pembangunan pariwisata juga memiliki kontribusi yang signifikan dalam pembangunan ekonomi nasional sebagai instrumen peningkatan perolehan devisa. Perolehan devisa dari kehadiran wisatawan mancanegara ke Indonesia dalam beberapa tahun terakhir ini melampaui aliran pemasukan devisa baik dari utang luar negeri pemerintah maupun dari penanaman modal asing. Sementara itu, dari perspektif pembangunan sumber daya manusia, pariwisata mempunyai potensi untuk dijadikan instrumen dalam meningkatkan kualitas hidup masyarakat, khususnya penduduk sekitar destinasi pariwisata.

Kabupaten Pohuwato sebagai salah satu Kabupaten di Provinsi Gorontalo yang terbentuk berdasarkan UU RI No. 6 Tahun 2003 memiliki kekayaan alam yang tidak kalah dengan kabupaten/ kota lainnya di Indonesia, antara lain kekayaan alam pesisir pantai, biota laut, pegunungan, pulau-pulau kecil dan hutan lindung. Kekayaan alam tersebut jika direncanakan dan dikelola dengan baik akan berpotensi menjadi potensi unggulan daerah.

Kabupaten Pohuwato sedang fokus dalam pengembangan destinasi wisata di Kawasan Pantai Pohon Cinta. Di sisi lain, pengembangan destinasi wisata tersebut memerlukan anggaran yang cukup besar, sehingga perlu adanya investasi dari para investor untuk bekerjasama dengan Pemerintah Kabupaten Pohuwato dalam rangka pengembangan destinasi wisata tersebut. Kebijakan pengembangan destinasi wisata menjadi salah satu instrumen atau cara untuk mengatasi masalah dan mengoptimalkan potensi daerah, mengurangi kesenjangan antar daerah, mendorong percepatan pembangunan daerah dan mengembangkan daya saing dan keunggulan daerah. Dengan adanya keunggulan tersebut diharapkan dapat meningkatkan daya saing daerah.

Untuk mengetahui sejauh mana potensi investasi yang akan ditawarkan kepada investor dalam pengembangan objek wisata tersebut, diperlukan penelitian mengenai sejauh mana kelayakan potensi investasi di Kawasan Pantai Pohon Cinta ini dapat dikembangkan di kemudian hari.

Penelitian ini juga diharapkan mampu memberikan rekomendasi dalam rangka investasi pemanfaatan ruang yang baik dan investasi yang mampu menciptakan lingkungan yang tertata, berkelanjutan, berkualitas serta menambah geliat ekonomi dan vitalitas kehidupan masyarakat. Tujuan penelitian ini adalah menghasilkan rekomendasi kelayakan potensi investasi yang siap ditawarkan kepada para investor dalam rangka pengembangan kawasan di Kawasan Pantai Pohon Cinta, Kecamatan Marisa, Kabupaten Pohuwato, Provinsi Gorontalo.

Studi kelayakan proyek menurut Husnan (2000) adalah penelitian tentang layak atau tidaknya suatu proyek dilaksanakan dengan baik.

Mengkaji kelayakan suatu usulan proyek bertujuan untuk mempelajari usulan tersebut dari segala segi secara profesional agar nantinya setelah diterima dan dilaksanakan betul-betul dapat mencapai hasil sesuai dengan yang direncanakan (Suharto, 1995).

Studi kelayakan pada dasarnya membahas bidang perhatian utama antara lain sebagai berikut: *Economic feasibility*: Suatu evaluasi dari biaya pengembangan yang ditimbang terhadap penghasilan atau keuntungan yang diturunkan dari pengembangan sistem; *Technical feasibility*: Suatu studi terhadap fungsi, kinerja dan kendala-kendala yang dapat mempengaruhi kemampuan untuk mencapai sisten yang dapat diterima; *Legal feasibility*: Suatu determinasi dari pemalsuan (*infringement*), pelanggaran (*violation*), kerugian (*liability*) yang dapat dihasilkan dari pengembangan sistem; *Alternatives*: Suatu evaluasi terhadap pendekatan-pendekatan alternatif dari pengembangan sistem.

Salah satu studi kelayakan yang harus dilakukan untuk menentukan suatu proyek investasi ini layak atau tidak adalah studi kelayakan dari aspek finansial (Suliyanto, 2010:195). Ross et al. (2010) *payback period* suatu investasi menggambarkan jangka waktu yang dibutuhkan untuk mendapatkan kembali dana yang telah diinvestasikan dalam suatu proyek. Setelah menghitung nilai kelayakan investasi maka perlu adanya cara melakukan kerjasama dan kemitraan dalam penyelenggaraan investasi.

Adisasmita (2010) menyatakan terkait bentuk kemitraan antara lain: BOT (*Build, Operate, Transfer*); BT (*Build and Transfer*); BOO (*Build, Own, Operate*); BOL (*Build, Own, Lease*); *Management Contract*; *Service Contract*; *Profit Sharing Arrangement*; *Leasing*; *Concession*.

RTRW Kabupaten Pohuwato 2012-2032, menyatakan bahwa tujuan penataan ruang wilayah Kabupaten Pohuwato adalah mewujudkan ruang wilayah Kabupaten Pohuwato yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan berbasis agroindustri dan perikanan guna meningkatkan perekonomian wilayah menuju masyarakat sejahtera. Kecamatan Marisa dengan Kawasan Pantai Pohon Cintanya menjadi salah satu kawasan peruntukan pariwisata alam, selain itu Kecamatan Marisa menjadi kawasan peruntukan permukiman perkotaan dan juga menjadi rencana kawasan strategis provinsi serta kawasan strategis kabupaten dari sudut kepentingan ekonomi yang berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi, terdiri dari kawasan perdagangan dan jasa komersial. Di sisi lain, Kecamatan Marisa ini merupakan kawasan rawan banjir, dengan karakteristik kawasan pantai, kawasan ini ditetapkan sempadan pantai 100 meter dari titik pasang tertinggi.

RIPDA Kabupaten Pohuwato, menyatakan bahwa strategi pengembangan produk wisata Kabupaten Pohuwato diarahkan untuk memiliki karakter "*Green Tourism*" dengan lingkungan yang sejuk dan hijau. Pengembangan wisata Kawasan Pantai Pohon Cinta/ Kelapa Dua di Desa Pohuwato Timur Kecamatan Marisa,

diarahkan ke tema *Pohuwato Culinary Site*.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif dimana menemukan secara sistematis hasil observasi kondisi di lapangan untuk selanjutnya dianalisis dalam rangka menghasilkan rekomendasi kelayakan. Nazir (1988:63) menyatakan bahwa metode deskriptif merupakan suatu metode dalam meneliti status kelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang.

Metode pengumpulan data yang digunakan antara lain:

1. Studi Lapangan (*Field Research*) untuk mendapatkan gambaran kondisi nyata di lapangan (data primer).
2. Studi Pustaka (*Library Research*) untuk mendapatkan referensi dan teori pendukung analisis (data sekunder).

Metode analisis kelayakan yang digunakan antara lain:

1. Analisis Spasial/ Keruangan: Kelayakan dari perspektif keruangan makro dan mikro kawasan serta keterkaitannya dengan kawasan sekitarnya;
2. Analisis *Brand Image*: Menyangkut reputasi dan kredibilitas yang kemudian menjadi pedoman bagi konsumen untuk mencoba sehingga menimbulkan pengalaman tertentu. Citra merk merupakan sekumpulan asosiasi merk yang terbentuk pada benak konsumen (Mowen, 2002);
3. Analisis *Triple A's*: Analisis *Triple A's* terdiri dari atraksi, amenities dan aksesibilitas dimana terkait dengan pengembangan Kawasan Pantai Pohon Cinta, ketiga hal tersebut perlu dikembangkan agar dapat bersinergi dan terpadu dalam menarik minat kunjungan wisatawan.
4. Analisis SDM dan Masyarakat: Analisis SDM di Kawasan Pantai Pohon Cinta dilakukan untuk mengetahui dampak pengembangan Kawasan Pantai Pohon Cinta sebagai suatu upaya perubahan sosial masyarakat yang direncanakan.

5. Analisis Kelembagaan: Analisis kelembagaan yang akan diterapkan di kawasan perencanaan.
6. Analisis *Five Forces*: Analisis lima pesaing atau analisis *Five Forces* merupakan analisis yang digunakan dalam rangka mendeteksi kompetitor destinasi sejenis dari destinasi Kawasan Pantai Pohon Cinta.
7. Analisis *Value Chain*: Kemitraan rantai nilai usaha adalah peningkatan kemitraan antarbidang usaha kepariwisataan, analisis ini menjelaskan bahwasannya aktifitas pendukung yang ada di Kawasan Pantai Pohon Cinta.
8. Analisis STP: Analisis STP yang merupakan kepanjangan dari *Segmentation, Targeting, Positioning* atau dapat diartikan Segmentasi, Target dan Posisi Kawasan Pantai Pohon Cinta terhadap kondisi sekitarnya.
9. Analisis *Three Levels of Product*: Analisis *Three Level of Product* ini merupakan gambaran fasilitas inti dan fasilitas tambahan yang ada di Kawasan Pantai Pohon Cinta, hal tersebut terstruktur secara hirarki agar mendapatkan gambaran inti dari produk pariwisata, pendukung/ penyangga inti dan juga pendukung penyangga dalam rangka pengembangan ke depannya.
10. Analisis PSU: Analisis ketersediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum pendukung kepariwisataan.
11. Analisis *Potential Demand*: Merupakan analisis permintaan potensial yang dimiliki Kawasan Pantai Pohon Cinta dengan ditentukan berdasarkan jumlah wisatawan yang berkunjung ke Kabupaten Pohuwato.
12. Analisis SWOT: Analisis dengan menyandingkan antara kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman.
13. Analisis Kelayakan Investasi: Kelayakan investasi dari perspektif kelayakan teknis, kelayakan pasar dan kelayakan finansial.
14. Analisis Kerjasama: Potensi dan pola kerjasama yang tepat diterapkan.

Hasil dan Pembahasan

1. Analisis Spasial/ Keruangan
Tinjauan konektivitas destinasi sekitar ini perlu dilakukan dengan tujuan:

1. Secara eksisting, Kawasan Pohon Cinta belum memiliki *brand* yang kuat dari sudut pandang pariwisata;
2. Integrasi ke destinasi dengan tema sejenis dapat memberikan keuntungan paket destinasi bagi wisatawan;
3. Konektivitas ke destinasi yang lebih populer dapat mengangkat *brand* destinasi baru;
4. Konektivitas antar destinasi pariwisata memberikan kemudahan perencanaan destinasi terpadu nasional;

Konektivitas antar destinasi sebagai akselerasi promosi dan *marketing* antar destinasi. Konektivitas antar destinasi di sekitar Kawasan Pohon Cinta ini dilakukan dengan mempertimbangkan unsur jarak; tema; biaya; waktu; akses; moda; daya tarik dan amenitas.

2. Analisis *Brand Image*

Berdasarkan hasil analisis *brand image* pengembangan Kawasan Pantai Pohon Cinta ini maka dapat diambil kesimpulan mengenai *brand* yang tepat untuk ditetapkan dalam rangka pengembangan kawasan wisata dengan tetap merujuk pada proyeksi *image* yang akan diterima oleh masyarakat, dengan beberapa pemahaman yang melatarbelakangi *brand* tersebut antara lain sebagai berikut:

- Kawasan wisata yang akan dikembangkan memiliki tema yang sama yaitu wisata air, namun demikian memiliki sub tema yang cukup variatif dan beranekaragam;
- Kawasan wisata ini merupakan kawasan wisata terpadu yang pengembangannya akan memerlukan keterpaduan antar sektor dan bersifat meluas;
- Kawasan wisata ini berada di Teluk (*Bay*) dan berada di Kecamatan Marisa;
- Kawasan wisata ini berada pada area yang direncanakan yang cukup luas;
- Kawasan wisata ini dapat dikembangkan secara besar-besaran dengan tetap melibatkan masyarakat setempat.

3. Analisis *Triple A's*

Analisis produk wisata Kawasan Pantai Pohon Cinta dimaksudkan untuk mengidentifikasi:

- Kondisi produk wisata secara makro di Kawasan Pantai Pohon Cinta yang akan menjadi dasar pijakan bagi penyusunan arahan strategi pengembangan produk, khususnya jenis-jenis obyek dan daya tarik wisata yang potensial dikembangkan untuk meningkatkan daya tarik produk wisata di Kawasan Pantai Pohon Cinta.
- Kondisi produk wisata secara mikro dari masing-masing obyek dan daya tarik wisata di Kawasan Pantai Pohon Cinta yang akan menjadi dasar pijakan bagi arahan pengembangan dari masing-masing: obyek dan daya tarik wisata yang ada. Sehingga masing-masing obyek akan memiliki arahan strategi dan rencana pengembangan secara jelas sesuai kondisi dan potensi yang dimilikinya, namun tetap dikembangkan dalam kerangka terpadu dalam konteks Kawasan Pantai Pohon Cinta.

4. Analisis SDM dan Masyarakat

Sumber Daya Manusia (SDM) yang akan dilibatkan dalam pengembangan Kawasan Pantai Pohon Cinta ini meliputi:

- SDM Masyarakat;
- SDM Pemerintah;
- SDM Swasta;

5. Analisis Kelembagaan

Kelembagaan yang akan menjadi aktor dalam pengembangan Kawasan Pantai Pohon Cinta ini dilakukan dengan cara melakukan Pembangunan Kelembagaan Kepariwisatahan meliputi:

- Penguatan Organisasi Kepariwisatahan;
- Pembangunan SDM Pariwisata;

6. Analisis *Five Forces*

Dalam meninjau kompetitor tersebut maka perlu adanya parameter yang dapat dijadikan kompetitor antara lain sebagai berikut:

- Memiliki karakteristik yang sejenis yaitu karakteristik pantai dan kepulauan;
- Memiliki aksesibilitas yang mudah baik dari darat, laut dan udara;
- Tema pariwisata yang diandalkan adalah pariwisata alam dan wisata air/ bahari;
- Level/ tingkat destinasi masih dalam tahap lokal/ regional, menuju nasional dan menghadapi global/ internasional;
- Dikelola oleh investor, bermitra dengan Pemerintah Daerah dan bermanfaat bagi masyarakat.

7. Analisis *Value Chain*

Analisis ini menjelaskan bahwasannya aktifitas pendukung dari Kawasan Pantai Pohon Cinta sebagai berikut:

- *Firm Infrastructure and Equipment*: dermaga, menara, pos, *gazebo* dll.
- *Resources Management and Development*: pedagang, pengelola dan tenaga kerja.
- *Technology Development*: tenaga listrik, air mancur (*dancing water*), wahana (*waterboom/ waterpark*), drainase dan pengolahan sampah.
- *Procurement*: tiket, sewa/ rental, jual beli (pedagang makanan dan minuman).

8. Analisis STP

Beberapa segmen pasar wisatawan yang dimungkinkan dapat diakomodir adalah:

- Segmen pasar wisatawan massal (*mass market*) adalah jenis wisatawan yang datang secara berombongan dalam kelompok-kelompok yang biasanya memiliki lama tinggal relatif singkat.
- Segmen ceruk pasar (*niche market*) adalah jenis wisatawan yang datang secara individu atau kelompok kecil yang berkunjung karena minat khusus dan biasanya memiliki lama tinggal relatif panjang.

9. Analisis *Three Level of Product*

- Produk Inti: Merupakan inti dari sebuah produk pariwisata yang menjadi cikal bakal/ embrio/ pusat/ poin/ fokus/ konsentrasi/ magnet yang menjadi daya tarik wisatawan untuk datang berkunjung. Berdasarkan hasil observasi di lapangan maka produk inti dari Kawasan Pantai Pohon Cinta ini adalah Pantai Pohon Cinta itu sendiri yang secara alami menjadi daya tarik pariwisata pesisir;
- Produk Nyata: Merupakan sebuah produk buatan/ penyangga/ periferi/ lingkungan binaan yang terwujud sebagai respon dalam menyangga eksistensi produk inti agar semakin memiliki daya tarik yang utuh, dalam produk nyata ini juga terdapat fungsi kegiatan dan fasilitas yang mendukung produk inti. Berdasarkan hasil observasi di lapangan maka produk nyata dari Kawasan Pantai Pohon Cinta ini antara lain *Open Theatre/ Anjungan; Masjid Sujud; Dancing Water; Replika Pohon Cinta; Taman Cinta (Theme Park)/ Lantern Park; Playground/ Kidzone; Waterpark/ Waterboom* (Kolam Semi Pantai, Kolam *Splash Pool*, Wahana Perahu *Pirates*, Wahana Ember Tumpah, Wahana *Aqua Play*, Seluncuran *Family*, Seluncuran *Mini Race*, Seluncuran *Spiral*, *Tower Playground*, *Tower Spiral*, *Ornament Air Mancur*); *Tour and Groundsport: The Marisa Bay Tour, Cycling/ Odong-odong, Motosport/ ATV; Tour and Watersport: The Marisa Bay Water Tour, Banana Boat, Jetski*, Paralayang, Paramotor, Parasailing, *Flying Fish*, Bola Air; *Sunset Spot; Gazebo (Reguler dan VVIP); Jogging Track; RTH Taman; Dermaga Cinta/ Senja; Menara Pandang/ Light House; Dermaga Selfie Area; Outbond; Camping Ground; Air Soft Gun; Diving; Snorkling.*
- Produk Pengembangan: Merupakan sebuah produk yang bertujuan untuk pengembangan/ perluasan/ tambahan dalam rangka mendukung produk nyata dan produk inti. Berdasarkan hasil observasi di lapangan maka produk nyata dari Kawasan Pantai Pohon Cinta ini antara lain Wisata Kuliner (*Seafood*); Pasar Seni; *Sunset Cafe/ Cafe Cinta* (Tepi Pantai); ATM; Warnet; Kios Pulsa; Toko Cinderamata/ *Merchandise; Foodcourt; Stage; Parkir* (Roda Dua, Roda Empat, Bus); Kantor

Pengelola; *Ticket Box*; Gapura Kawasan; Papan Informasi; *Videotron* Kawasan; KM/ WC Umum; Tempat Sampah; Pos Jaga; *Tour and Travel; Minimart; Lost and Found; Plaza; Clinic; Smoking Area; Locker/* Penitipan Barang; *Karaoke; Minibar; Billyard; Landmark and Sculpture; Billboard; Halte; Bentor; Tempat Makan; ME/ Utilitas; Tambatan Perahu; Tetrapod/ Break Water; Musholla; Helipad Area; Dermaga (Reguler dan VVIP).*

10. Analisis PSU

PSU yang perlu dibangun dan ditingkatkan fungsinya antara lain: jaringan listrik, jaringan jalan, jaringan drainase, jaringan air bersih, jaringan lampu penerangan, jaringan sistem pembuangan air limbah (SPAL), jaringan sistem pembuangan air hujan (SPA), jaringan persampahan, jaringan telekomunikasi dan internet.

11. Analisis Potential Demand

Aspek pelayanan yang akan dikembangkan di Kawasan Pantai Pohon Cinta perlu diketahui terlebih dahulu persepsi dan ekspektasi pengunjung terhadap aspek fisik maupun non fisik pelayanan yang terdapat di Kawasan Pantai Pohon Cinta. Beberapa komponen pelayanan yang dijadikan sebagai indikator pengembangan yang menyangkut pada akses, fasilitas, daya tarik, pemandu wisata, kemudahan pencapaian dan lain-lain. Dari komponen-komponen tersebut yang sangat penting adalah keberadaan fasilitas makan minum yang bersih. Selain itu aksesibilitas yang baik, fasilitas yang baik juga sangat dibutuhkan oleh pengunjung.

12. Analisis SWOT

Posisi Kawasan Pantai Pohon Cinta berada pada posisi perlu dikembangkan agar mencapai posisi ideal dalam bersaing dengan atraksi wisata lainnya dalam skala lokal.

13. Analisis Kelayakan Investasi

- Kelayakan Teknis: Aspek Geomorfologi (Jenis Tanah, Topografi Kawasan, Klimatologi,

Hidrologi); Aspek Tata Ruang; Aspek Aksesibilitas; Aspek Infrastruktur;

- Kelayakan Pasar: Segmentasi Pasar, Brand Produk Wisata, Daya Tarik/ Motivasi Kunjungan;
- Kelayakan Finansial: Biaya Investasi, Biaya Operasional, Biaya Perawatan, Potensi Pendapatan.

14. Analisis Kerjasama

Investasi memerlukan anggaran awal yang tinggi, di sisi lain inovasi pengembangan kawasan wisata yang terus berkembang dalam kurun waktu tertentu diperlukan agar keuntungan berinvestasi dapat berkesinambungan. Pembobotan dilakukan dengan memperhatikan aspek *benefit* investor, *benefit* pemda dan *benefit* masyarakat (dari sisi sosial, ekonomi, budaya dan lingkungan. Nilai bobot terbesar ditekankan pada *benefit* untuk masyarakat. Berdasarkan hasil pembobotan tersebut di atas, maka pengelolaan berbasis kemitraan yang tepat untuk diterapkan di Kawasan Pantai Pohon Cinta ini adalah kemitraan dengan bentuk konsesi (*concession*).

Kesimpulan

1. Bahwa perlu adanya konektivitas obyek wisata eksisting dengan obyek wisata sejenis disekitarnya untuk dapat membantu mempopulerkan kawasan perencanaan, hal tersebut dilatarbelakangi faktor: secara eksisting, Kawasan Pohon Cinta belum memiliki *brand* yang kuat dari sudut pandang pariwisata; integrasi ke destinasi dengan tema sejenis dapat memberikan keuntungan paket destinasi bagi wisatawan; mengangkat *brand* destinasi baru; memberikan kemudahan perencanaan destinasi terpadu nasional; sebagai akselerasi promosi dan marketing antar destinasi;
2. Obyek wisata yang berpeluang dilakukan konektivitas adalah Kepulauan Togean, Pulau Cinta dan Pulau Saronde (alternatif);
3. *Brand* yang direkomendasikan adalah Kawasan Pantai Pohon Cinta (*The Marisa Bay*) dengan mengoptimalkan keindahan laut (*sea*), keindahan matahari terbit dan terbenam (*sun*), pasir putih di Pulau Lahe (*sand*), keindahan cakrawala langit bumi Panua (*sky*) dan potensi wisata buatan olah raga air (*sport*) di lokasi eksisting;
4. Bahwa secara penilaian produk wisata, Kawasan Pantai Pohon Cinta secara makro dapat dikembangkan dan berpotensi berkembang secara signifikan;
5. Bahwa dalam perihal SDM kepariwisataan di tingkat masyarakat: pelibatan SDM lokal sebagai tenaga kerja pendukung kegiatan pariwisata wajib diperhatikan, selain juga SDM di pemerintahan dan di swasta;
6. Bahwa kelembagaan terkait kepariwisataan perlu dikembangkan secara terpadu, sinergis, berkesinambungan dan berkelanjutan meliputi promosi dan pemasaran, salah satunya adalah Badan Promosi Pariwisata Daerah/ BPPD;
7. Bahwa tanpa melihat level kompetitor dan dengan mempertimbangkan aspek lokasi yang berdekatan maka yang dapat dikategorikan kompetitor dengan kelas yang sama adalah Pulau Saronde, Pulau Cinta dan Kepulauan Togean, namun dengan mempertimbangkan level daya tarik maka yang dapat dikategorikan kompetitor dengan kelas yang setara adalah Pulau Saronde dan Pulau Cinta;
8. Bahwa dari segmen pasar wisatawan, pengembangan citra pariwisata perlu dilakukan: peningkatan dan pemantapan citra pariwisata Kawasan Pantai Pohon Cinta (*The Marisa Bay*) secara berkelanjutan; dan peningkatan citra pariwisata Kawasan Pantai Pohon Cinta (*The Marisa Bay*) sebagai Destinasi Pariwisata yang aman, nyaman, dan berdaya saing;
9. Bahwa telah dinilai menurut *three level of product* dimana membagi produk wisata menjadi tiga bagian yaitu produk inti, produk nyata dan produk pengembangan;
10. Bahwa dalam kaitannya dengan PSU maka yang perlu ditingkatkan secara sektoral adalah jaringan drainase, jaringan air bersih, jaringan air limbah, jaringan air hujan dan jaringan persampahan;
11. Bahwa pengembangan Kawasan Pantai Pohon Cinta (*The Marisa Bay*) secara aspek

- kelayakan teknis tidak ada kendala dan masalah yang berarti baik sebelum pembangunan, saat pembangunan maupun paska pembangunan jika konsep konservasi dilakukan dengan baik;
12. Berdasarkan kelayakan biaya, investasi keseluruhan yang akan dilakukan cukup besar yaitu mencapai Rp.11.110.000.000,00, dengan operasional mencapai Rp.650.000.000,00 dan potensi pendapatan mencapai Rp.2.372.280.000,00;
 13. Investasi pengelolaan berbasis kemitraan yang tepat untuk diterapkan di Kawasan Pantai Pohon Cinta (*The Marisa Bay*) ini adalah kemitraan dengan bentuk konsesi (*concession*).

Daftar Pustaka

- Adisasmita, Rahardjo. (2010). *Manajemen Pemerintah Daerah*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Acher, B., Lino Briguglio, and friends. (1996). *Sustainable Tourism in Islands and Small States: Issues and Policies*. London: Pinter A Cassell Imprint.
- Angela Schultz-Zehden, Kira Gee, Katarzyna Scibior (s.Pro) on behalf of all PlanCoast partners. (2008). *Plan Coast*. Sustainable Projects Bundesallee 130 12161 Berlin.
- Burkart & Medlik. (1974). *Tourism: Past, Present and Future Second Edition*. London: Heinemann.
- Cicin-Sain, Billana dan Robert W. Knecht. (1998). *Integrated Coastal and Ocean Management*. California: Island Press.
- Cooper, Chris. (1993). *Tourism Principles and Practice*. London: PITMAN Publishing.
- Damanik, Janianton dan Helmut F. Weber. (2006). *Perencanaan Ekowisata*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Fandeli, Chafid dan Mukhlison. (2000). *Pengusahaan Ekowisata*. Fakultas Kehutanan UGM Yogyakarta dengan Unit Konservasi Sumber Daya Alam DIY dan Pustaka Pelajar.
- Fandeli, Chafid. (2001). *Dasar-dasar Manajemen Kepariwisata Alam: Berbagai Kegiatan Wisata Alam*. Yogyakarta: Liberty Offset.
- Freyer. (1993). *Ecotourism: A Guide for Planners and Managers*. North Bennington: The Ecotourism Society.
- Goeldner, Charles R. dan J. R. Brent Ritchie. (2006). *Tourism Principles, Practices, Philosophies Tenth Edition*. New Jersey: JOHN WILEY & SONS. Inc.
- Gunn, C.A. dan Var, T. (2002). *Tourism Planning*. New York: Routledge.
- Husnan, Suad & Suwarsono Muhammad. (2000). *Studi Kelayakan Proyek*. Yogyakarta: Penerbit UPP AMP YKPN.
- Inskeep, Edward. (1991). *Tourism Planning: An Integrated and Sustainable Development Approach*. New York: Van Nostrand Reinhold.
- Kay R and Alder J. (1999). *Coastal Planning and Management*. London: E & FN Spon, an imprint of Routledge.
- Marc L. Miller & Jan Auyong. (1991). *Coastal Zone Tourism: A Potent Force Affecting Environment and Society, Marine Policy: The International Journal of Ocean Affairs*. Vol.15#2, Butterworth-Heinemann.
- Mowen, John C. & Michael Minor. (2002). *Customer Behaviour*. Upper Saddle River. Prentice Hall. Inc.
- Nazir, M. (1988). *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Page, Stephen J. dan Ross K. Dowling. (2001). *Ecotourism*. London: Pearson Education Limited.
- Soeharto, I. (1995). *Manajemen Proyek Dari Konseptual Sampai Operasional*. Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Sugiyono. (2009). *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sukahar, Anthon. (2001). *Dasar-dasar Manajemen Kepariwisata Alam: Ekosistem Pesisir Karakteristik dan Prospeknya Untuk Pembangunan Kepariwisata Alam*. Yogyakarta: Liberty Offset.
- Suliyanto. (2010). *Studi Kelayakan Bisnis Pendekatan Praktis*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Ross, S. A. (2010). *Fundamentals of Corporate Finance*. McGraw Hill.
- Wardiyanta. (2006). *Metode Penelitian Pariwisata*, Yogyakarta: Andi Offset.
- Warpani, Suwardjoko P. & Indira P. Warpani. (2007). *Pariwisata Dalam Tata Ruang Wilayah*, Bandung: Penerbit ITB.
- UU RI No. 6 Tahun 2003 Tentang Pembentukan Kabupaten Bone Bolango dan Kabupaten Pohuwato.
- Perda No. 8 Tahun 2012 Tentang RTRW Kabupaten Pohuwato 2012-2032.
- Perda No. 8 Tahun 2013 RIPPDA Kabupaten Pohuwato 2013-2028.